

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0276
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0035-SA

Verzoekende partij	de heer Mario REYNDERS vertegenwoordigd door advocaat Johan VOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Blarenberglaan 4/302
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	1. de heer Ben GEERAERTS vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2 2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente NIJLEN vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 september 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 juni 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de tweede tussenkomenende partij van 29 januari 2018 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het oprichten van zes vrijstaande eengezinswoningen met carports, het slopen van de bestaande bebouwing en het vellen van hoogstammige bomen op de percelen gelegen te 2560 Nijlen, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers. 757T, 757P, 757G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 oktober 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 11 december 2018 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 oktober 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 11 december 2018 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met het arrest van 29 januari 2019 met nummer RvVb-S-1819-0549 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen elk een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 oktober 2019.

Advocaten Frederik DE WINNE en Charlien DE KERPEL, *loco* advocaat Johan VOET, voeren het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Katrien VERGAUWEN voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. Advocaat Bert VAN WEERDT, *loco* advocaat Gregory VERHELST, voert het woord voor de tweede tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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 aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Een eerste aanvraag voor *“de ontwikkeling van een KMO-zone: het bouwen van drie loodsen met de nodige verhardingen”*, werd op 19 september 2014 ingetrokken.

Op 9 april 2015 werd door de verwerende partij een tweede aanvraag van 30 september 2014 voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van werkplaatsen met verhardingen na het slopen van de bestaande constructies en het vellen van hoogstammige bomen”*, geweigerd.

Een derde aanvraag van 29 februari 2016 voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van vijf vrijstaande eengezinswoningen, het slopen van bestaande constructies en het vellen van hoogstammige bomen”*, is door de verwerende partij geweigerd in administratief beroep op 17 november 2016.

2.

De eerste tussenkomende partij dient op 13 oktober 2017 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de *“afbraak van bestaande constructies, vellen van hoofstammen en bouwen van 6 wooneenheden”* op de percelen gelegen te 2560 Nijlen, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers. 757T, 757P, 757G.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied en agrarisch gebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Kern Nijlen’ (hierna: RUP Kern Nijlen), goedgekeurd op 10 september 2009, in de zone “(Artikel 3.1.3) Woonwijken”.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 november 2017 tot en met 1 december 2017, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De tweede tussenkomende partij verleent, in navolging van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, op 29 januari 2018 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Zij beslist:

“ ...

2.1 Verenigbaarheid met de planologische context

Verenigbaarheid met het gewestplan

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

Verenigbaarheid met het BPA, RUP of de verkaveling

De aanvraag is verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften.

(...)

2.5 Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar neemt over dit schriftelijk bezwaarschrift het volgende standpunt in:

- Schending verkavelingsvergunning:

De aanvraag betreft een groepswoningbouwproject. Voor een groepswoningbouwproject volstaat een stedenbouwkundige vergunning, met dien verstande dat de afzonderlijke loten pas verkocht kunnen worden wanneer de loten bebouwd zijn.

- Tal van stedenbouwkundige voorschriften worden genegeerd:

De aanvraag is inderdaad atypisch ten opzichte van wat 'normaal' verwacht wordt. Echter is het voorgestelde concept van die aard sterk vernieuwend. De aanvraag is in lijn met de geest van het RUP kern Nijlen en voldoet aan de basisvoorwaarden: o.a.:

- tuinzones van alle woningen hebben een minimumdiepte van 10,00 m*
- de zijdelingse perceelstroken zijn minstens 3,00 m*
- bij elke woning wordt een parkeerplaats voorzien op het eigen terrein*
- de bouwhoogtes en breedtes worden gerespecteerd*

- Schending van de goede ruimtelijke ordening, het scheppen van een lokaal precedent, functioneel inpasbaar, maar niet in deze vorm en grootorde:

De inplanting van de woningen zijn inderdaad atypisch ten opzichte van wat 'normaal' verwacht wordt. Echter is het voorgestelde concept van die aard sterk vernieuwend, het zet in op maximaal contact tussen de woning en de private buitenruimte. De specifieke inplanting is tevens ontstaan om maximaal rekening te houden met de

aanpalende woningen. Het project is niet hinderlijk voor de omgeving en overstijgt de schaal van het perceel en de omgeving niet.

- *De bouwdichtheid per hectare en perceelsgrootte is niet in lijn met het RUP: Het RUP kern Nijlen voorziet een dichtheid in deze zone van een woongegelegenheid per 475m². Het project voorziet zes eengezinswoningen en het perceel van de aanvraag is 2846 m². $2846 \text{ m}^2 / 6 \text{ wooneenheden} = 474,3 \text{ m}^2$. De dichtheid van het project is dus in overeenstemming met de voorgestelde dichtheid uit het RUP kern Nijlen.*
- *Schending privacy: Wat betreft de verwachte privacyhinder, is er een groenscherm voorzien. De tuinen vormen groene buffers voor de omliggende percelen en de woningen worden zodanig ingeplant dat zij de minst mogelijke hinder en inkijk veroorzaken. De bezoekersparking wordt zo ingeplant en omzoomd met een haag, zodat deze een buffer vormt naar de woning met huisnummer 101 langs de Lierseveldstraat. De perceelsgrenzen worden voorzien van een levende haag.*
- *Overlast en mobiliteitsdruk en parkeerdruk: De toegangsweg is momenteel een onverharde weg die twee voormalige bedrijfslocaties ontsluiten. Deze onverharde weg bracht heel wat stofhinder, verkeersbewegingen, enz met zich mee. Het voorgestelde is hierop een sterke verbetering. De voorgestelde weg wordt als private weg voorzien. Deze private weg maakt de woningen toegankelijk naar de Lierseveldstraat. De weg wordt deels als karrenspoor aangelegd en verder wordt de weg aangelegd in waterdoorlatende klinkers. De bezoekersparking bevindt zich vooraan het projectgebied achter de tuin van de woning met huisnummer 101 langs de Lierseveldstraat. De private weg wordt afgesloten met een poort aan de straatzijde. Wat het parkeren betreft wordt een carport voorzien bij elke woning. Daarnaast worden er 2 bijkomende parkeerplaatsen voorzien.*
- *Onaanvaardbare schaalgrootte en morfologisch niet in sync met de omliggende woningen:*
- *De woningen langs de Lierseveldstraat hebben zowel in de verkaveling als in het RUP kern Nijlen dezelfde mogelijkheden wat volume betreft als de woningen in het voorgestelde project.*

2.6. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

(...)

Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag wordt ontsloten via een +/- 6,00 m brede private weg die zich situeert langs de Lierseveldstraat aan een weg die voldoende is uitgerust. Volgens het RUP Kern Nijlen is het perceel gelegen in artikel 1.3 Woonwijken. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk tot vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen. De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag:

Het projectgebied heeft een oppervlakte van +/- 2846 m². Op het perceel zijn momenteel enkele bestaande constructies aanwezig die volledig gesloopt worden. Daarnaast worden de hoogstambomen geveld. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing.

De aanvraag betreft een groepswoningbouwproject voor het oprichten van 6 vrijstaande eengezinswoningen met carports, het slopen van de bestaande bebouwing en het vellen van de hoogstammige bomen. Het RUP kern Nijlen voorziet een dichtheid in deze zone van een woongegelegenheid per 475m². Het project voorziet zes eengezinswoningen en het

perceel van de aanvraag is 2846 m². $2846 \text{ m}^2 / 6 \text{ wooneenheden} = 474,3 \text{ m}^2$. De dichtheid van het project is dus in overeenstemming met de voorgestelde dichtheid uit het RUP kern Nijlen. Het bouwen van deze 6 woningen met voorgestelde omvang staat in verhouding tot de aanwezige bebouwing en de bebouwing in de straat. Het project overstijgt de schaal van het perceel en de omgeving niet. Bij de inplanting van de woningen werd rekening gehouden met een optimale oriëntatie/bezonnings en de inblik tot de naburige percelen.

Woningen 1, 2, 3, 5 en 6 zijn quasi identiek op enkele kleine verschillen na zijn het spiegelbeelden van elkaar. De voorgevels van deze woningen staan ingeplant op de perceelsgrens en grenzen bijgevolg aan de private weg. Deze woningen staan minimaal 3,00 m van de linker- en rechter perceelsgrens. De woningen die grenzen aan de percelen van huisnummer 99 en 101 langs de Lierseveldstraat staan op meer dan 3,00 m ingeplant ten opzichte van deze perceelsgrenzen. De totale breedte en –diepte van deze woningen bedragen 10,00 m op 7,50 m. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,00 m. Deze woningen worden uitgevoerd met een plat dak. De tuinzones van deze woningen hebben een minimum diepte van 10,00 m. Elke woning beschikt over een carport met tuinberging. De carports met tuinberging van woningen 1 en 2 en woningen 5 en 6 worden aan de woningen gekoppeld en bevinden zich in de zijtuin. De carport met tuinberging van woning 3 wordt niet gekoppeld aan woning 3, maar wordt gekoppeld aan de carport met tuinberging van woning 4. De kroonlijst van de carports met tuinberging bedraagt maximum 3,05 m ten opzichte van het maaiveld. Als voorwaarde zal worden opgelegd dat de kroonlijst van de carports met tuinberging slechts 3,00 m mag bedragen ten opzichte van het maaiveld.

Bij woning 4 staat de voorgevel ingeplant op 3,00 m van de perceelsgrens en bijgevolg van de private weg. Deze woning staat ingeplant op 3,00 m van de perceelsgrenzen met de woningen 3 en 5. De afstand tot de overige perceelsgrenzen bedraagt minimaal 10,00 m. De totale breedte en -diepte van deze woning bedraagt 10,00 m op 7,35 m. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,00 m. Deze woning wordt uitgevoerd met een plat dak. De tuinzone van deze woning heeft een minimum diepte van 10,00 m. De carport met tuinberging van woning 4 wordt gekoppeld aan de woning en aan de carport met tuinberging van woning 3. De kroonlijst van de carport met tuinberging bedraagt maximum 3,05 m. Als voorwaarde zal worden opgelegd dat de kroonlijst van de carports met tuinberging slechts 3,00 m mag bedragen ten opzichte van het maaiveld.

Elke woning beschikt op het gelijkvloers over een inkom, wc, zithoek, eethoek, keuken, tuinberging en carport. Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer. Elke woning beschikt over een carport en een tuinberging. Elke woning wordt deels voorzien van een kelder.

De 6 woningen vormen samen één geheel, zowel qua bouwvolume, bouwoppervlakte als bouwstijl. De woningen krijgen een hedendaagse architectuur en worden op het gelijkvloers uitgevoerd met grijze gevelbeplating. Op de verdieping worden de woningen uitgevoerd in lichtgrijze gevelsteen. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in grijs aluminium.

Elke wooneenheid wordt aangesloten op een individuele septische put en een hemelwaterput van 5000l. Elke woning beschikt ook over een individuele infiltratievoorziening op eigen perceel.

Op het terrein wordt een private weg aangelegd. Deze private weg maakt de woningen toegankelijk naar de Lierseveldstraat. De weg wordt deels als karrenspoor aangelegd en verder wordt de weg aangelegd in waterdoorlatende klinkers. De bezoekersparking bevindt

zich vooraan het projectgebied achter de tuin van de woning met huisnummer 101 langs de Lierseveldstraat. De private weg wordt afgesloten met een poort aan de straatzijde. De zone voor afvalophaling, individuele tellers van nutsmaatschappijen, brievenbussen en parlofoons is specifiek voorzien ter hoogte van de rooilijn, zijnde aan de poort aan de straatzijde. De gemeenschappelijke afvalzone mag enkel gebruikt worden bij ophaaldagen.

Wat betreft de verwachte privacyhinder, is er een groenscherm voorzien. De tuinen vormen groene buffers voor de omliggende percelen en de woningen worden zodanig ingeplant dat zij de minst mogelijke hinder en inkijk veroorzaken. De bezoekersparking wordt zo ingeplant en omzoomd met een haag, zodat deze een buffer vormt naar de woning met huisnummer 101 langs de Lierseveldstraat. De perceelsgrenzen worden voorzien van een levende haag.

(...)

Mobiliteitsimpact:

De toegangsweg is momenteel een onverharde weg die twee voormalige bedrijfslocaties ontsluiten. Deze onverharde weg bracht heel wat stofhinder, verkeersbewegingen, enz ... met zich mee. Aangezien de aanvraag het oprichten van een groepswoningbouwproject van 6 vrijstaande eengezinswoningen met carports betreft, langs een private weg, met parkeermogelijkheid op eigen perceel, zal de impact van het project op het verkeer gering zijn ten opzichte van het huidige gebruik.

DEEL 3: ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening.

Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar luidt:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften of voorwaarden van het geldende gewestplan en de voorschriften van het RUP Kern Nijlen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan geen bezwaar gemaakt worden tegen een groepswoningbouwproject van 6 vrijstaande eengezinswoningen met carports, het slopen van bestaande bebouwing en het vellen van hoogstammige bomen. De aanvraag is inpasbaar in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht. De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geëvalueerd en geldt onder volgende voorwaarde(n):

- De kroonlijst van de carports met tuinberging mag slechts 3,00 m bedragen ten opzichte van het maaiveld.

De bepalingen in het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid (provincie Antwerpen) dd. 21/11/2017 met referte DWAD-2017-1114 dient integraal nageleefd te worden (cf. bijlage).

(...)

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 29 januari 2018 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

(...)

- De bouwlijn en hoogtepeil aan te vragen bij het gemeentebestuur van Nijlen welke zal worden uitgezet door Landtec GCV.
- (...)
- Voor aanvang van de werken een aanvraag in te dienen bij de gemeente om de aansluiting op de bestaande riolering te maken. Hiervoor kan de burger een afspraak maken via het onthaal. Het gescheiden stelsel (DWA en RWA) moet door de bouwheer aangelegd worden tot aan de rooilijn, om dan samen aan te sluiten op de door de gemeente gemaakte aansluiting op de bestaande riolering.
- De kroonlijst van de carports met tuinberging mag slechts 3,00 m bedragen ten opzichte van het maaiveld.
- De bepalingen in het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid (provincie Antwerpen) dd. 21/11/2017 met referte DWAD-2017-1114 dient integraal nageleefd te worden (cf. bijlage).
- Indien de woning kan aansluiten op het openbare rioleringsnet, is men verplicht om via een septische put aan te sluiten en wordt elke andere lozing verboden.

...

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 5 maart 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 mei 2018 om de beslissing over het administratief beroep te verdagen voor een aanvullend verslag en om de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen, onder voorbehoud van het verkrijgen van gunstige adviezen van de brandweer, het Agentschap voor Natuur en Bos en de nutsmaatschappijen. Hij adviseert oorspronkelijk:

“ ...

8. LEGALITEIT: voorwaardelijk OK (onder voorbehoud adviezen)

Planningscontext:

- Gewestplan Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976): woongebied en agrarisch gebied
- Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kern Nijlen (1): art. 1.3 woonwijken
- Verordeningen: gewestelijke verordening hemelwater
- Water: geen overstromingsgevoelig gebied

Overeenstemming:

- Gemeentelijk RUP Kern Nijlen (1): niet
- Gewestelijke verordening hemelwater: voorwaardelijk
- Watertoets: voorwaardelijk
- Afwijkingsmogelijkheden VCRO: wel
- Milieueffectenrapport (artikel 4.7.14) VCRO: niet vereist
- Lasten nutsmaatschappijen: van toepassing
- Brandweeradvies: ongunstig
- Boscompensatievoorstel: vereist maar ontbreekt

Toelichting

De aanvraag is niet overeenstemming met de voorschriften van het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern Nijlen (1)'.

Volgens het plan situeert de aanvraag zich in art. 1.3 woonwijken.

1 Algemene bepalingen

1.3 Algemeen geldende voorschriften, behoudens andersluidende bepalingen in de bijzondere voorschriften

Afhankelijk van de functie moet een minimaal aantal parkeerplaatsen worden voorzien.

<i>Functie</i>	<i>Aantal</i>
<i>Bedrijvigheid</i>	<i>1 per 100m² vloeroppervlakte</i>
<i>Vrij beroep, kantoor</i>	<i>2 per 100m² vloeroppervlakte</i>
<i>Winkel/handel/horeca</i>	<i>2 per 100m² vloeroppervlakte</i>
<i>Rusthuis</i>	<i>1 per 3 wooneenheden of kamers</i>
<i>Hotel</i>	<i>1 per 3 kamers</i>
<i>Eengezinswoning</i>	<i>1</i>
<i>Meergezinswoning</i>	<i>1,5 per wooneenheid</i>

De aanvraag voorziet per eengezinswoning één parkeerplaats.

- vanaf 5 parkeerplaatsen of meer moet er 1 plaats voor personen met een handicap worden voorzien nabij de ingang van het gebouw.

De aanvraag voorziet geen parkeerplaats voor een persoon met een handicap nabij een gebouw.

De opritten van het openbaar domein naar een privaat domein wordt in aantal als in breedte beperkt tot:

- 1 x 7m voor vergunde parkings van 6 tot voertuigen.

De aanvraag voorziet één oprit met een breedte van 5m uitlopen naar 6m.

Hoofdfuncties:

Éengezinswoningen

De aanvraag betreft het bouwen van 6 éengezinswoningen.

Bebouwingswijze - bebouwingsdichtheid:

De zone dient ingericht met vrijstaande bebouwing of gekoppelde bebouwing. Bij verkaveling, herverkaveling dienen volgende voorwaarden gerespecteerd:

- Perceelsdiepte: minimaal 25 m
- Perceelsbreedte: minimaal 15 m en maximaal 22 m voor vrijstaande bebouwing / minimaal 9 m en maximaal 15 m voor gekoppelde bebouwing. Voor hoekpercelen wordt de minimale perceelsbreedte vermeerderd met 3 m.
- De kavelgrootte moet gelegen zijn tussen 4,75 en 6,75 are per wooneenheid.

De aanvraag voorziet 6 vrijstaande éengezinswoningen in open bebouwing. De aanvraag is geen verkaveling maar groepswoningbouw.

Plaatsing van de gebouwen

Bebouwing	Vrijstaande zijgevel (afstand tot zijdelingse perceelsgrens)	Voorgevel (en tweede voorgevel) (afstand tot rooilijn)	Achtergevel (afstand tot achterste perceelsgrens)
Vrijstaand	Min. 3m	6m	Min. 10m
Gekoppeld op kavel met breedte à 9 m	Min. 3 m	6m	Min 10 m

Voorliggende aanvraag betreft de ontwikkeling van een binnengebied. De rooilijn, gedefinieerd als de lijn die de begrenzing vormt van de private eigendom t.o.v. het openbare domein, ligt vooraan de toegangsweg, aan de straatzijde. De toegangsweg is opgevat als een private weg, er werd geen nieuwe rooilijn vastgesteld. Geen van de ontworpen eengezinswoningen heeft een voorgevel die zich op een afstand van 6m t.o.v. de bestaande rooilijn bevindt.

Er wordt langsheen alle perceelsgrenzen een minimum afstand gehanteerd van 3m.

Er wordt langs de achterste perceelsgrens een afstand van 10m gevrijwaard.

Bebouwingsprofiel / afmeting van de gebouwen

Bebouwingstyp e	Dakvorme	Kroonlijsthoogte	Bouwhoogte	Bouwdiepte	bouwbreedte
vrijstaand	Standaard bebouwingsprofiel voor vrijstaande bebouwing cf. algemene bepalingen				Max. 16 m
Gekoppeld of aaneengesloten	Standaard bebouwingsprofiel voor gekoppelde en aaneengesloten bebouwing cf. algemene bepalingen				Max 16m

De ontworpen woningen bevatten een kroonlijsthoogte van 6m. De bouwbreedte blijft beperkt tot 7,50m.

Bijgebouwen zijn toegelaten in de zijtuin en de achtertuin onder volgende voorwaarden:

- De maximale oppervlakte voor bijgebouwen bedraagt 75 m² en mag niet meer bedragen dan 10 % van de perceelsoppervlakte.
- Dakvorm: het dak heeft een maximale helling van 45°. Bij plaatsing op de perceelsgrens is enkel een plat dak toegelaten.
- Hoogte: kroonlijsthoogte max. 3 m, bouwhoogte max. 6 m;
- Plaatsing: zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Toegelaten zone	voorgevel	zijgevel	achtergevel
zijtuin	Min. 5m achter voorbouwlijn hoofdgebouw	Tegen perceelsgrens	Max. gelijk met achterbouwlijn hoofdgebouw
achtertuin	Min. 10m achter achterbouwlijn hoofdgebouw	Tegen perceelsgrens of op min. 3m	Tegen perceelsgrens of op min. 3m

De aanvraag voorziet voor de woningen 1, 2, 5 en 6 slechts een terugsprong ten opzichte van de voorbouwlijn van 2,08m. Voor woning 4 wordt geen terugsprong voorzien. De kroonlijsthoogte van de carports bedraagt 3,05m.

De aanvraag wijkt op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften, (artikel 4.4.1 VCRO).

Art. 4.4.1 (VCRO) bepaalt dat:

(...)

De carports hebben een kroonlijsthoogte van 3,05m in plaats van de toegestane 3m. Dit betreft een beperkte afwijking met betrekking tot de afmeting van constructies die aanvaard kan worden. De afwijking heeft geen significante impact op de omgeving.

De aanvraag voorziet een terugsprong van 2m ten opzichte van de voorbouwlijn. Aangezien dit enkel voor gevolg heeft dat er geen bijkomende wagen voor de carport kan parkeren wordt dit als gunstig beoordeeld en kan deze beperkte afwijking worden toegestaan.

De afstand van de woningen tot de rooilijn bedraagt circa 55m in plaats van de toegestane 6m, aangezien het terrein echter een binnengebied betreft kan aan er dit voorschrift onmogelijk worden voldaan. Men dient dan ook te besluiten dat bij de opmaak van het RUP 'Kern Nijlen' men duidelijk geen binnengebieden voor ogen had met betrekking tot dit voorschrift. Een afwijking op de maximale afstand van 6m tussen rooilijn en voorbouwlijn dient dan ook in alle redelijkheid te worden toegestaan. Dit werd in het voorgaande dossier (PSTV-2016-0443) ook als dusdanig opgenomen in het besluit.

De aanvraag voorziet 8 parkeerplaatsen. De voorschriften leggen op dat er dan minimaal 1 parkeerplaats voor mindervaliden dient voorzien te worden. Hiervoor kan geen afwijking worden toegestaan en zal bij een eventuele vergunning dit in de voorwaarden moeten worden opgenomen.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater op voorwaarde dat onderstaande maatregelen strikt worden toegepast.

De aanvraag voorziet per woning een hemelwaterput met een inhoud van 5000l met herbruik voor toiletten en buitenkranen. De aanvraag voorziet een infiltratievolume van 7500l met een oppervlakte van 31,5m². De verordening legt echter minimaal een infiltratie-/buffervolume op van 13.200 l.

Bij een eventuele vergunning dient in de voorwaarden te worden opgenomen dat de infiltratievoorziening een minimale capaciteit van 13.200 l moet hebben.

Wanneer de stedenbouwkundige voorschriften bijgebouwen toelaten, en er ligt een RWA leiding naar de riolering van de Lierseveldstraat, dient er per kavel een oppervlakte van 80m² ingerekend te worden voor een infiltratie in de RWA leiding van de wegenis, conform een verkaveling met aanleg wegenis.

De aanvraag doorstaat de watertoets op voorwaarde dat het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid strikt wordt nageleefd.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

De aanvraag dient te voldoen aan het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid. De dimensionering van het infiltratiebekken dient minimaal vergroot te worden naar een inhoud van 13.200 l. Verder wordt er opgemerkt dat het aandeel verharding in de huidige aanvraag ten opzichte van de vorige door de deputatie geweigerde aanvraag (PSTV-2016-0443), in beperkte mate is verkleind (respectievelijk 1224m² t.o.v. 1333,30m²). De reductie in verharding wordt voornamelijk ook gerealiseerd door de omvorming van de toegangsweg naar een karrenspoor. In voorgaande aanvraag (PSTV-2016-0443) was de toegangsweg naar het binnengebied over de volledige breedte verhard. Het behoud van deze wijziging in huidige aanvraag staat onder voorbehoud van het advies van de brandweer, die bepaalt of het karrenspoor voldoende belasting kan dragen om de brandweer toegang naar het binnengebied te verzekeren.

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.

De nutsmaatschappijen werden op 4 mei 2018 in graad van beroep om advies verzocht. De adviezen werden heden nog niet ontvangen. Er worden voorlopig geen lasten (conform artikel 4.2.20 VCRO) met betrekking tot de nutsvoorzieningen verbonden aan de vergunning.

De nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente werden op 4 mei 2018 in graad van beroep om advies verzocht. De adviezen werden nog niet ontvangen.

Aangezien het een uitbreiding met zes wooneenheden betreft is advies van de nutsmaatschappijen noodzakelijk. Dit met het oog op mogelijke lasten en voorwaarden die door de nutsmaatschappijen aan een vergunning kunnen worden verbonden.

De brandweer werd op 4 mei 2018 in graad van beroep om advies verzocht. Het advies werd heden nog niet ontvangen.

De brandweer werd niet om advies verzocht. Aangezien de aanvraag de ontwikkeling van zes eengezinswoningen in een binnengebied betreft met private ontsluiting naar het openbaar domein is een advies van de brandweer noodzakelijk, zeker gezien de beperkte breedte van de ontsluitingsweg die ook geen mogelijkheid tot keren biedt en het karrenspoor dat minder geschikt is voor belasting met hogere tonnage.

Er werd geen goedgekeurd voorstel voor boscompensatie bij de aanvraag gevoegd. Het Agentschap Natuur en Bos werd in graad van beroep op 4 mei 2018 om advies verzocht. Het advies werd heden nog niet ontvangen.

Met toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 is de houder van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning voor beboste terreinen verplicht om de ontbossing te compenseren.

Overeenkomstig Art. 4.3.1. §4 is ontbossen in de zin van artikel 4, 15°, van het bosdecreet van 13 juni 1990 is verboden, tenzij daartoe een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning in de zin van artikel 4.2.17, §1, eerste lid, 3°, afgegeven wordt met inachtneming van de bepalingen van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

Het vereiste boscompensatievoorstel ontbreekt.

Er werd een boscompensatievoorstel bij de aanvraag gevoegd. Er werd echter geen advies ingewonnen van het Agentschap Natuur en Bos waardoor het voorstel ook niet werd goedgekeurd. Bijgevolg is de aanvraag niet in overeenstemming met art.90bis van het Bosdecreet. Het Agentschap natuur en Bos wordt om deze reden in graad van beroep op 4 mei 2018 om advies verzocht. Het advies werd heden nog niet ontvangen.

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: voorwaardelijk OK

De betrokken percelen zijn gelegen in het binnengebied van het bouwblok, begrensd door de Lierseveldstraat en de Schomsevelen.

De nabije omgeving wordt gekenmerkt door open en halfopen bebouwingen, op relatief grote percelen. De site is bereikbaar via een toegangsweg die start op de Lierseveldstraat.

De voorgestelde woonfunctie is functioneel inpasbaar in het binnengebied.

De site bevat voldoende ruime afmetingen om een kwalitatieve ontwikkeling toe te laten. De omliggende bebouwing bestaat uit eengezinswoningen. De aanvraag voorziet de oprichting van 6 een gezinswoningen. Bijgevolg is de aanvraag functioneel inpasbaar in de woonomgeving.

De voorziene ontsluiting laat slechts in beperkte mate een keerbeweging toe en zal op basis van het opgevraagde brandweeradvies beoordeeld worden.

Ten opzichte van de voorgaande aanvraag (PSTV-2016-0443) werd ontsluitingsweg naar de woningen aangepast zodat er zich centraal op het terrein geen typische 'pijpekop' met parkeerplaatsen meer bevindt. Dit heeft voor gevolg dat de keerbewegingen voor personenwagens slechts na meerdere manoeuvreerbewegingen mogelijk zijn. Voertuigen, groter dan personenwagens, zullen echter op de beperkte breedte (5,70 - 6m) van de ontsluitingsweg niet kunnen keren. Dit heeft belangrijke implicaties voor o.a. toegang voor de brandweer.

De beoordeling van deze planwijziging t.o.v. de vorige aanvraag is dan ook afhankelijk van de input van het brandweeradvies.

De gewijzigde inplanting van de woningen is aanvaardbaar.

De aanvraag voldoet aan de voorschriften van het RUP 'Kern Nijlen' met betrekking tot de inplanting van constructies. In voorliggende aanvraag wordt een bouwvrije strook van 10m gehanteerd ten opzichte van de achterste perceelsgrens.

De woningen beschikken allen ook over een tuinzone met een diepte van 10m. De tuinen zijn georiënteerd naar de zijdelingse perceelsgrenzen. De diepte van de tuinen is voldoende zodat er geen hinder naar de aanpalende percelen ontstaat.

Woning 1 staat ingeplant op een afstand van 5,13m van de achterste perceelsgrens van de woning Lierseveldstraat 99. Met een dakrandhoogte van 6m is deze afstand voldoende om geen hinder te veroorzaken.

Woning 6 staat ingeplant op 11,16m van de achterste perceelsgrens van de tuin van woning Lierseveldstraat 101. De woning heeft eveneens een dakrandhoogte van 6m en staat bijgevolg op voldoende ruime afstand ingeplant van de perceelsgrens om geen hinder te veroorzaken.

Hoewel het aantal wooneenheden ten opzichte van de vorige aanvraag met 1 werd vermeerderd is de globale inplanting te verantwoorden doordat de footprint van de gebouwen werd gereduceerd.

De bezoekersparking is te ruim gedimensioneerd. Bij een eventuele vergunning wordt in de voorwaarden opgenomen om deze te reduceren zodat het aandeel verharding wordt beperkt.

De aanvraag voorziet links vooraan in het binnengebied, aansluitend op de achterste perceelsgrens van de woning Lierseveldstraat 101, een bezoekersparking voor twee wagens. De bezoekersparking wordt uitgevoerd in grasraten en heeft een diepte van 10,14m.

Een diepte van 6m volstaat voor het stallen van een personenwagen. Bijgevolg wordt, bij een eventuele vergunning, in de voorwaarden opgenomen om de diepte van de bezoekersparking te reduceren tot 6m. Dit wordt eveneens in het rood op de plannen aangepast. Op deze manier wordt het aandeel verharding in de aanvraag verder beperkt.

De schaal van de voorgestelde bebouwing is inpasbaar in de omgeving.

De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen van een of twee bouwlagen onder schuin of plat dak. De aanvraag voorziet twee bouwlagen onder plat dak met een dakrandhoogte van 6m. De bouwdiepte van de woningen blijft beperkt tot 10m.

Bijgevolg kan geconcludeerd te worden dat de schaal van de voorgestelde bebouwing inpasbaar is in de omgeving en dat er daarbij ook aandacht werd besteed aan het principe van compact bouwen.

De aanvraag veroorzaakt geen bovenmaatse hinder naar de omliggende percelen.

De gebouwen zijn op voldoende ruime afstand ingeplant van de perceelsgrenzen waarbij steeds een minimale afstand van 10m gehanteerd wordt. Uitgezonderd de afstand van woning 1 tot de achterste perceelsgrens van Lierseveldstraat 99 waarbij de afstand 5,13m bedraagt. Gezien hier ook de 45°-regel gerespecteerd wordt is er van inkijk of andere vormen van hinder geen sprake.

De bijkomende verkeersgeneratie over de ontsluitingsweg tussen woning nr. 99 en 101 is aanvaardbaar gezien deze afkomstig is van 6 eengezinswoningen en er op de site voorgaande ambachtelijke activiteiten plaatsvonden.

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

(...)

Beroep:

- *Reynders-Van Herck: verdaagd*

Beslissing: *voorwaardelijke vergunning (onder voorbehoud adviezen)*

Toelichting:

Onder voorbehoud van de adviezen en de eventuele lasten en voorwaarden opgelegd door de nutsmaatschappijen:

- *Het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid van 21/11/2017 dient strikt te worden nageleefd.*
- *Verharding reduceren door diepte bezoekersparking te beperken tot 6m. Dit wordt ook in het rood aangepast op de plannen.*
- *Een parkeerplaats voor mindervaliden dient voorzien te worden.*
- *...*

Op 15 mei 2018 vindt de hoorzitting plaats.

Op 29 mei 2018 heeft de Hulpverleningszone Rivierenland een “*gunstig advies, mits bemerkingen*” uitgebracht:

“ ...

4. REGLEMENTERING

Er is geen vigerende wetgeving met betrekking tot brand.

De brandweer formuleert een advies dat rekening houdt met:

- *de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor de voertuigen van de brandweer;*

Het ontwerp van de wegenis- en infrastructuurwerken wordt geadviseerd in de geest van de voorschriften die opgenomen zijn in de Basisnormen (Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan nieuwe gebouwen moeten voldoen [en latere wijzigingen], met betrekking tot de inplanting en bereikbaarheid.

- *de aanwezige watervoorraden voor het blussen van branden volgens het Ministerieel schrijven van 14/10/1975 betreffende de watervoorraden voor het blussen van branden;*

5. SPECIFIEKE BRANDVEILIGHEIDSMATREGELEN

ALGEMEEN

Bereikbaarheid en opstelmogelijkheden brandweer

De brandweer past onderstaande bepalingen toe voor de toegangswegen tot de gebouwen. Het is aangeraden om de minimale bepalingen zo veel als mogelijk te handhaven bij openbare wegeniswerken:

- *Minimale vrije breedte: 4m; zij bedraagt 8m indien de toegangsweg over meer dan 30m doodloopt; deze breedte laat toe dat een persoon een brandweervoertuig kan kruisen op een weg tussen twee obstakels (bv. muren); een weg die niet tussen twee muren gelegen is, kan smaller worden uitgevoerd; ook lokale versmallingen zijn toegestaan;*
- *minimale draaistraal: 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant op voorwaarde dat er geen obstakels zijn binnen een afstand van 1 m van de binnen- of buitenkant ter hoogte van de bocht;*
- *minimale vrije hoogte: 4 m;*
- *maximale helling: 6 %;*
- *draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen, met de mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 t te dragen (vooral belangrijk voor bv. bovenste platen van ondergrondse reservoirs of parkings).*

Voor de kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden, richt men zich naar NBN B 03-101.

Voor de afmetingen van de opstelplaatsen dient minstens rekening te worden gehouden met volgende afmetingen:

- *20 m x 5 m als de voertuigen achter elkaar geplaatst worden (8 m indien doodlopend);*
- *10 m x 10 m als de voertuigen naast elkaar worden geplaatst.*

Bij wegeniswerken waarbij de gehele straatverharding moet worden opgebroken, adviseert de brandweer de werken zo te organiseren dat ontoegankelijkheid voor brandweervoertuigen beperkt moet worden in de tijd.

OPMERKING

Het ontwerp dient rekening te houden met bovenstaande richtlijnen.

(...)

7. BESLUIT

Gunstig advies, mits bemerkingen

De ingediende plannen voldoen niet aan alle brandveiligheidsmaatregelen.

De brandweer verleent een gunstig advies mits rekening wordt gehouden met de bemerkingen uit dit verslag en de nodige aanpassingen hieromtrent worden gedaan.

*Bij eventuele wijzigingen die invloed kunnen hebben op de brandveiligheid dient de brandweerdienst telkens opnieuw te worden geraadpleegd.
...*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 7 juni 2018 echter om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

In zitting van 17 mei 2018 behandelde uw college voorliggend beroep dat het oprichten van 6 vrijstaande eengezinswoningen met carports, het slopen van de bestaande bebouwing en het vellen van hoogstammige bomen met als adres Lierseveldstraat 101 te Nijlen als voorwerp heeft.

De partijen werden gehoord op 15 mei 2018.

Tijdens deze hoorzitting bracht de beroeper een nota bij.

Het beroep werd verdaagd voor aanvullend verslag, zodat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar deze bijgebrachte stukken kon beoordelen en de vereiste adviesinstanties om advies konden worden verzocht.

De aangeschreven adviesinstanties hebben tot op heden, uitgezonderd de brandweer, geen advies uitgebracht.

Volgende advies-verlenende instanties werden in het kader van voorliggend dossier aangeschreven:

- *Brandweer*
- *Pidpa*
- *Rio-link*
- *Telenet*
- *Proximus*
- *Eandis*

De brandweer heeft op 29 mei 2018 advies uitgebracht. Dit advies is gunstig mits bemerkingen. Echter kan de aanvraag onmogelijk voldoen aan de bemerkingen die in het advies van de brandweer werden opgenomen. De eerste bemerking handelt over bereikbaarheid en opstel mogelijkheden waarin het advies stelt:

Minimale vrije breedte: 4m; zij bedraagt 8m indien de toegangsweg over meer dan 30m doorloopt;

De toegangsweg heeft een diepte van +/- 45m en heeft een breedte van slechts 5,05m. Er is geen mogelijkheid om deze toegangsweg te verbreden aangezien het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft ter hoogte van de toegangsweg slechts een breedte heeft van maximaal 5,05m. Derhalve kan onmogelijk aan de eerste bemerking worden voldaan.

De overige bemerkingen zijn eveneens niet uitvoerbaar zonder dat de wegenis in haar geheel opnieuw ontworpen dient te worden. Bijgevolg kan niet aan het brandweeradvies

worden voldaan en is de bereikbaarheid voor de brandweer niet gegarandeerd. De aanvraag dient bijgevolg geweigerd te worden.

De overige adviesinstanties hebben tot op heden geen advies uitgebracht waardoor er geen zekerheid is of de toekomstige woningen kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet, de riolering, waterleiding en overige telecom nutsvoorzieningen. Bijgevolg dient de aanvraag geweigerd te worden.

Er wordt dan ook voorgesteld het originele standpunt van de PSA te wijzigen, het beroep niet in te willigen en geen vergunning te verlenen.

...”

De Hulpverleningszone Rivierenland heeft met een e-mailbericht van 11 juni 2018 verduidelijkingen aangebracht over haar eerder verleend advies:

“ ...

Beste,

Betreft preventieverslag P14273-002/01.

We hebben geen bezwaar tegen het ontwerp van de wegenis qua breedte en tracé.

Wel dient er rekening te worden gehouden dat de brandweerwagens deze weg kunnen oprijden en hier wordt dan verwezen naar de aanbevelingen.

We hopen dat er zo meer klaarheid is.

...”

Infrax heeft naar aanleiding van het beroep op 12 juni 2018 over de aanvraag voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

Op 14 juni 2018 verklaart de verwerende partij het beroep ongegrond en verleent een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist in grotendeels dezelfde bewoordingen als het eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, doch motiveert andersluidend op volgende punten:

“ ...

De nutsmaatschappijen werden op 4 mei 2018 in graad van beroep om advies verzocht. Er worden voorlopig lasten (conform artikel 4.2.20 VCRO) met betrekking tot de nutsvoorzieningen verbonden aan de vergunning.

De nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente werden op 4 mei 2018 in graad van beroep om advies verzocht.

Uit het advies van Infrax blijkt dat het wenselijk is om lasten met betrekking tot de verwezenlijking van nutsvoorzieningen te verbinden aan een eventuele vergunning. Dit advies dient bijgevolg strikt te worden nageleefd.

De brandweer werd op 4 mei 2018 in graad van beroep om advies verzocht. Het advies is gunstig mits bemerkingen.

De brandweer werd niet om advies verzocht. Aangezien de aanvraag de ontwikkeling van zes eengezinswoningen in een binnengebied betreft met private ontsluiting naar het openbaar domein is een advies van de brandweer noodzakelijk, zeker gezien de beperkte breedte van de ontsluitingsweg die ook geen mogelijkheid tot keren biedt en het karrenspoor dat minder geschikt is voor belasting met hogere tonnage.

Er werd geen goedgekeurd voorstel voor boscompensatie bij de aanvraag gevoegd. Het Agentschap Natuur en Bos werd in graad van beroep op 4 mei 2018 om advies verzocht. Het advies werd heden nog niet ontvangen.

Met toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 is de houder van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning voor beboste terreinen verplicht om de ontbossing te compenseren.

Overeenkomstig Art. 4.3.1. §4 is ontbossen in de zin van artikel 4, 15°, van het bosdecreet van 13 juni 1990 is verboden, tenzij daartoe een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning in de zin van artikel 4.2.17, §1, eerste lid, 3°, afgegeven wordt met inachtneming van de bepalingen van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

Er werd een boscompensatievoorstel bij de aanvraag gevoegd.

(...)

De voorziene ontsluiting laat slechts in beperkte mate een keerbeweging toe en zal op basis van het opgevraagde brandweeradvis beoordeeld worden.

Ten opzichte van de voorgaande aanvraag (PSTV-2016-0443) werd ontsluitingsweg naar de woningen aangepast zodat er zich centraal op het terrein geen typische 'pijpekop' met parkeerplaatsen meer bevindt. Dit heeft voor gevolg dat de keerbewegingen voor personenwagens slechts na meerdere manoeuvreerbewegingen mogelijk zijn. Voertuigen, groter dan personenwagens, zullen echter op de beperkte breedte (5,70 - 6m) van de ontsluitingsweg niet kunnen keren. Dit heeft belangrijke implicaties voor o.a. toegang voor de brandweer.

De brandweer heeft gunstig advies mits bemerkingen uitgebracht. Bijgevolg kan de ontsluiting gunstig beoordeeld worden.

(...)

De bezoekersparking is ruim gedimensioneerd maar geeft geen aanleiding tot bovenmaatse verharding van het terrein.

De aanvraag voorziet links vooraan in het binnengebied, aansluitend op de achterste perceelsgrens van de woning Lierseveldstraat 101, een bezoekersparking voor twee wagens. De bezoekersparking wordt uitgevoerd in grasraten en heeft een diepte van 10,14m.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat een diepte van 6m volstaat voor het stallen van een personenwagen en stelt voor om de diepte hiertoe te beperken zodat aandeel verharding gereduceerd wordt.

De deputatie sluit zich hier niet bij aan omdat de ontworpen parkeerplaatsen geen aanleiding geven tot een bovenmaats aandeel aan verharding en deze in de ontworpen toestand gemakkelijker bruikbaar zijn.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn 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 partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.4, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing is genomen op grond van onvoldoende informatie. Door het ontbreken van de pertinente adviezen van het Agentschap voor Natuur en Bos, Eandis, Pipa-Riolering, Proximus, Telenet en Rui-Link is de succesvolle oplevering van het project niet gegarandeerd en dreigt de functionaliteit van de woningen teniet gedaan te worden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt hierover in zijn aanvullend ongunstig verslag dat de aanvraag moet geweigerd worden. Dit weigeringsmotief wordt niet ontmoet in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij wijst er verder op dat het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eveneens ongunstig is omdat niet voldaan kan worden aan de bemerkingen uit het brandweeradvies. Ze stelt dat de bestreden beslissing op dit vlak foutief en onzorgvuldig gemotiveerd is omdat de verwerende partij heeft nagelaten de bemerkingen uit het brandweeradvies concreet te beoordelen. Bovendien erkent de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de toegangsweg smal is, geen mogelijkheid biedt tot keren voor brandweervoertuigen, niet geschikt is voor hoge tonnages, voertuigen groter dan personenwagens niet zullen kunnen keren op de toegangsweg en er belangrijke gevolgen zijn voor de toegang van onder andere de brandweer. Over de e-mail van de brandweer van 11 juni 2018 zet de verzoekende partij nog uiteen dat de brandweer onder druk is gezet door de tussenkomende partijen om een abstract antwoord te verstrekken en zichzelf hierdoor manifest tegenspreekt. Ze wijst erop dat de brandweer evenwel bij haar standpunt blijft door opnieuw te verwijzen naar de aanbevelingen. De verzoekende partij benadrukt dat wanneer de verwerende partij afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, ze niet kan volstaan met het innemen van een louter andersluidend standpunt.

Ze voert verder aan dat het gaat om een verplicht in te winnen advies, gelet op de ligging in binnengebied met ontsluiting naar openbaar domein. Aangezien het brandweeradvies

doelstellingen formuleert inzake de veiligheid in het algemeen en zorgplichten inzake de breedte van de wegenis, wordt ook artikel 4.3.4 VCRO geschonden.

2.

De eerste tussenkomende partij stelt vooreerst dat de Raad zijn beoordeling op het vlak van brandveiligheid niet in de plaats kan stellen van de verwerende partij en benadrukt verder dat er geen wettelijke normen zijn inzake brandveiligheid waaraan toegangswegen zouden moeten voldoen. Ze voert verder aan dat, anders dan de verzoekende partij voorhoudt, het brandweeradvies niet verplicht dat de toegangsweg een minimale breedte van acht meter zou moeten hebben, aangezien dit slechts een aanbeveling is. In dit advies wordt aangegeven dat de toegangsweg een minimale breedte moet hebben van vier meter. Hieraan voldoet de toegangsweg. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vergist zich volgens de eerste tussenkomende partij over de correcte inhoud en draagwijdte van het brandweeradvies. Ze wijst op de repliek op het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin is duidelijk gemaakt dat het brandweeradvies wel degelijk gunstig is, waarin gewezen wordt op een verslag van een voorbespreking met de brandweer van 8 september 2017 en waaruit blijkt dat de brandweer zich akkoord kan verklaren met de voorgelegde plannen. De brandweer benadrukt bovendien in een aanvullend advies van 11 juni 2018 geen bezwaar te hebben tegen het ontwerp van de wegenis op het vlak van breedte en tracé.

Volgens de eerste tussenkomende partij overweegt de verwerende partij dan ook correct in de bestreden beslissing dat het brandweeradvies voorwaardelijk gunstig is en toont de verzoekende partij de onjuistheid hiervan niet aan. Ze wijst er hierbij nog op dat bij de beschrijving van de aanvraag wordt aangegeven dat de oprit een breedte heeft van 5 meter, uitlopend naar 6 meter en dat bij de beoordeling van de brandveiligheid wordt overwogen dat de brandweer gunstig heeft geadviseerd, mits opmerkingen. De ontsluiting kon dan ook gunstig worden geadviseerd. In de bestreden beslissing wordt bovendien uitdrukkelijk aangegeven dat de verwerende partij zich niet aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en waarbij wordt verwezen naar de motivering opgenomen in de vergunningsbeslissing en naar de argumentatie aangereikt door de partijen. De motivering in de bestreden beslissing is afdoende en de omstandigheid dat de verzoekende partij zich niet kan vinden in een bepaalde beoordeling maakt nog niet dat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd zou zijn.

Ze vervolgt haar betoog door te stellen dat artikel 4.7.23 VCRO niet veronderstelt dat de verwerende partij de andersluidende motieven uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dient te citeren. Het volstaat voor de verwerende partij om kenbaar te maken dat ze afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom en op welke punten.

Aangaande de kritiek van de verzoekende partij over het brandweeradvies voert de eerste tussenkomende partij nog aan, niet in te zien welk concreet belang de verzoekende partij kan hebben bij het middel. Ze verwijst hierbij nog naar een arrest van de Raad waarin is geoordeeld dat een verzoekende partij geen belang heeft bij de kritiek dat uit de bestreden beslissing niet zou kunnen worden afgeleid of ze al dan niet is genomen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hetgeen des te meer geldt indien de verzoekende partij kennis heeft kunnen nemen van de inhoud van het verslag.

De eerste tussenkomende partij argumenteert verder dat de verzoekende partij niet aantoont dat er een wettelijke verplichting bestaat tot het inwinnen van de adviezen van de nutsmaatschappijen, zodat volgens haar niet kan ingezien worden hoe de bestreden beslissing artikel 4.3.4 VCRO kan schenden. Bovendien bevat artikel 4.3.4 VCRO geen verplichting voor de vergunningverlenende overheid om een vergunning te weigeren en wordt er hiertoe slechts een mogelijkheid geboden.

Ze wijst erop dat, overeenkomstig artikel 15, 4° Procedurebesluit, het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een onregelmatigheid aan te voeren, niet kan beschouwd worden als een ontvankelijk middel, nu de verzoekende partij niet aangeeft welke regelgeving de verwerende partij zou hebben geschonden bij het nemen van de bestreden beslissing. Ze benadrukt verder dat zij reeds in haar replieknota van 11 juni 2018 heeft gesteld dat het inwinnen van het advies van de nutsbedrijven geen wettelijke vereiste vormt, zodat de adviezen geen enkele waarde hebben. Het gaat immers om woningen die met een private weg rechtstreeks grenzen aan de openbare weg, zodat er geen reden is om aan te nemen dat niet aangesloten zou kunnen worden op de nutsvoorzieningen, minstens ter hoogte van de openbare weg.

Ook de kritiek van de verzoekende partij op het ontbreken van de adviezen van de nutsmaatschappijen is volgens de eerste tussenkomende partij onontvankelijk omwille van een gebrek aan belang. De verzoekende partij kan niet tegelijkertijd inroepen hinder te zullen ondervinden door de bewoning van de woningen en bezorgd te zijn over de functionaliteit van de woningen.

3.

De tweede tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij het middel omdat ze op geen enkele wijze aannemelijk maakt welke hinder ze vreest door het ontbreken van de adviezen en ook bij de omschrijving van haar belang heeft ze niet verwezen naar de ontbrekende adviezen.

Het middel is volgens de tweede tussenkomende partij eveneens ongegrond. De ontbrekende adviezen worden immers niet vermeld in het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen. Bovendien zijn de nutsmaatschappijen tijdens de beroepsprocedure wel verzocht om advies te verlenen. Dat verscheidene nutsmaatschappijen geen advies hebben verleend, kan geen gevolg hebben voor de wettigheid van de besluitvorming. Over het ontbreken van het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos stelt ze dat artikel 4.7.16, §1, derde lid VCRO bepaalt dat indien de termijn wordt overschreden, voorbij kan worden gegaan aan de adviesvereiste.

Ze benadrukt dat het brandweeradvies gunstig is en dat de richtlijnen waarnaar wordt verwezen, niet gebaseerd zijn op enige wettelijke norm. In het advies wordt enkel aangeraden om de bepalingen zo veel mogelijk te handhaven bij openbare wegeniswerken, terwijl de aanvraag geen betrekking heeft op de aanleg van een openbare wegenis. De aanbevelingen zijn dan ook niet van toepassing. De eerste tussenkomende partij wijst er verder op, navraag te hebben gedaan bij de brandweer, die heeft aangegeven slechts aanbevelingen te formuleren en niet de bedoeling te hebben gehad om een negatief standpunt in te nemen. De verwerende partij kon dan ook verwijzen naar het gunstige advies van de brandweer.

Artikel 4.3.4 VCRO wordt volgens de tweede tussenkomende partij niet geschonden. Ze wijst erop dat artikel 4.3.4 VCRO slechts de mogelijkheid biedt aan de vergunningverlenende overheid om de vergunning te weigeren. Bovendien is artikel 4.3.4 VCRO niet van toepassing aangezien de veiligheid en de zaak van de wegen onderdeel uitmaken van de goede ruimtelijke ordening.

4.

De verzoekende partij betoogt in haar wederantwoordnota dat het middel wel degelijk ontvankelijk is. Ze stelt een belang te hebben bij de brandveiligheid van de aanpalende woningen, gelet op de onmiddellijke weerslag op haar perceel. Ook de functionaliteit van de woningen heeft een directe impact op haar eigen woning. Zware werkzaamheden zullen immers ernstige geluidshinder en mobiliteitshinder veroorzaken. De verzoekende partij heeft net als doel om de veiligheid van haar perceel te garanderen en mogelijke overlast door de slechte functionaliteit van de toekomstige woningen in tweede bouwlijn te vermijden. De verzoekende partij merkt verder op dat indien er al

sprake is van opportunistiekritiek, dit behoort tot het onderzoek ten gronde en niet kan leiden tot de onontvankelijkheid van het middel.

De verzoekende partij benadrukt ten gronde dat het gegeven dat de adviezen niet verplicht moeten worden ingewonnen, niet betekent dat deze zonder waarde zijn. Gelet op de omvang van het project en de ligging in tweede bouwlijn, betekent het ontbreken van de adviezen dat de vergunningverlenende overheid niet met voldoende kennis van zaken en in alle zorgvuldigheid een beslissing heeft kunnen nemen. De adviezen van de gespecialiseerde instanties kennen immers een grote draagkracht en moeten met grote gestrengheid worden beoordeeld. De verzoekende partij benadrukt dat het weigeringsmotief in het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt ontmoet in de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.1

Anders dan de eerste tussenkomende partij dit lijkt te zien, blijkt uit de uiteenzetting van de verzoekende partij duidelijk dat ze zich beroept op een schending van de op de verwerende partij rustende (verzwaarde) motiveringsplicht en dat ze een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel aanvoert omdat de motivering in de bestreden beslissing het andersluidend standpunt van de verwerende partij ten aanzien van het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet kan verantwoorden. De exceptie wordt verworpen.

1.2

Het staat vast dat de verzoekende partij in de onmiddellijke omgeving van het gevraagde project woont en dat dit project gelegen is in tweede bouwlijn ten opzichte van de woning van de verzoekende partij. De verzoekende partij geeft als omwonende blijk van een voldoende belang bij een middel dat betrekking heeft op de mogelijkheid tot aansluiting op de nutsvoorzieningen en het gebrek aan onderzoek hiernaar in de bestreden beslissing. De omstandigheid dat de verzoekende partij het ontbreken van de adviezen van de nutsmaatschappijen niet heeft opgeworpen tijdens de administratieve beroepsprocedure, impliceert niet dat zij haar belang zou verliezen om dit middel aan te voeren bij de Raad. De excepties worden verworpen.

1.3

De eerste tussenkomende partij betwist verder tevergeefs dat de verzoekende partij in het middel niet afdoende uiteenzet op welke wijze artikel 4.3.4 VCRO wordt geschonden. De verzoekende partij wijst in haar uiteenzetting op de inhoud van het brandweeradvies, dat volgens haar een verplicht in te winnen advies is en dat doelstellingen bevat inzake de veiligheid in het algemeen en zorgplichten inzake de breedte van de wegenis en de daaruit voortvloeiende motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij. Ook deze exceptie wordt verworpen.

2.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom ze tot een andere besluitvorming komt.

Dit is des te meer het geval wanneer het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat. Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij immers de verplichting op om het andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien

ze meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet ze minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom ze een andere mening toegedaan is.

3.

Uit gegevens van het dossier blijkt dat tijdens de beroepsprocedure advies is gevraagd aan de brandweer, verscheidene nutsmaatschappijen en aan het Agentschap voor Natuur en Bos in het kader van de goedkeuring van het boscompensatievoorstel. Artikel 8, lid 4 van het besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing bepaalt:

“Indien het formulier niet tijdig wordt teruggezonden naar de vergunningverlenende overheid, wordt dit beschouwd als een goedkeuring van het voorstel van de aanvrager. In dit geval brengt deze overheid op het formulier een vermelding aan, luidens welke het voorstel stilzwijgend is goedgekeurd bij ontstentenis van een uitdrukkelijke beslissing van het Agentschap voor Natuur en Bos binnen de in het eerste lid bedoelde termijn.”

In zoverre de verzoekende partij zich bijgevolg beroept op het ontbreken van een goedgekeurd boscompensatievoorstel, mist haar betoog juridische grondslag.

De Hulpverleningszone Rivierenland adviseert op 29 mei 2018 gunstig, mits rekening wordt gehouden met de bemerkingen die in het advies aan bod komen en de nodige aanpassingen hieromtrent worden gedaan. In dit advies worden volgende minimale bepalingen vermeld die aangeraden worden om zo veel als mogelijk te handhaven bij openbare wegeniswerken:

- “ ...
- *Minimale vrije breedte: 4m; zij bedraagt 8m indien de toegangsweg over meer dan 30m doodloopt; deze breedte laat toe dat een persoon een brandweervoertuig kan kruisen op een weg tussen twee obstakels (bv. muren); een weg die niet tussen twee muren gelegen is, kan smaller worden uitgevoerd; ook lokale versmallingen zijn toegestaan;*
 - *minimale draaistraal: 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant op voorwaarde dat er geen obstakels zijn binnen een afstand van 1 m van de binnen- of buitenkant ter hoogte van de bocht;*
 - *minimale vrije hoogte: 4 m;*
 - *maximale helling: 6 %;*
 - *draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen, met de mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 t te dragen (vooral belangrijk voor bv. bovenste platen van ondergrondse reservoirs of parkings).*
- ...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn aanvullend verslag dat de bemerkingen uit het brandweeradvies niet uitvoerbaar zijn, zonder dat de wegenis in haar geheel opnieuw moet worden ontworpen en dat zelfs onmogelijk voldaan kan worden aan de bemerking over de minimale breedte van de toegangsweg omdat er geen mogelijkheid is om die toegangsweg te verbreden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt eveneens dat de aanvraag dient te worden geweigerd omwille van de ontbrekende adviezen van de nutsmaatschappijen, die maken dat er geen zekerheid is of de toekomstige woningen kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet, de riolering, de waterleiding en overige telecomvoorzieningen.

De verwerende partij daarentegen volgt dit verslag niet en verleent een stedenbouwkundige vergunning. Over de adviezen van de nutsmaatschappijen stelt ze vast dat op 4 mei 2018 om

advies is verzocht en dat het advies van Infrac, waaruit blijkt dat het wenselijk is om lasten met betrekking tot de verwezenlijking van nutsvoorzieningen te verbinden aan een eventuele vergunning, strikt moet worden nageleefd. De verwerende partij overweegt aangaande het advies van de brandweer dat dit gunstig is mits bemerkingen.

4.

De Raad is van oordeel dat de motivering in de bestreden beslissing niet volstaat in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot het innemen van een louter tegengesteld standpunt en laat na op concrete en afdoende wijze te motiveren waarom het ontbreken van de adviezen van de nutsmaatschappijen en de bemerkingen in het brandweeradvies het verlenen van een vergunning niet in de weg staan.

De overweging in de bestreden beslissing dat de verwerende partij zich niet aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, *“gelet op de onderstaande motivering en gelet op de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken”*, kan niet volstaan. Uit de loutere verwijzing naar de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken blijkt immers niet dat de beoordeling op een eigen zorgvuldig onderzoek van de verwerende partij is gesteund. De op het eerste gezicht pertinente motivering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die oordeelt dat de aanvraag dient te worden geweigerd omwille van de ontbrekende adviezen van de nutsmaatschappijen, die maken dat er geen zekerheid is of de toekomstige woningen kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet, de riolering, de waterleiding en overige telecomvoorzieningen, wordt door de verwerende partij in haar beslissing niet concreet ontmoet, laat staan weerlegd.

In de mate dat de eerste tussenkomende partij argumenteert dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar steunt op een foutieve interpretatie van de inhoud en de draagwijdte van het brandweeradvies van 29 juni 2018, overtuigt ze niet van het tegendeel. De argumentatie van de eerste tussenkomende partij hierover in haar schriftelijke uiteenzetting is een *post factum* motivering die niet in de motieven van de bestreden beslissing is opgenomen en waarmee de Raad dus geen rekening kan houden. Overigens is de aanvullende nota van 11 juni 2018 niet duidelijk, in de mate gesteld wordt : *“Wel dient rekening te worden gehouden dat de brandweerwagens deze weg kunnen oprijden en hier wordt dan verwezen naar de aanbevelingen.”* Uit de bestreden beslissing kan niet opgemaakt worden hoe de vergunningsbeslissing zich terzake concreet verhoudt met vermelde aanbevelingen, zoals vervat in het advies van 29 mei 2018.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 1.3 en 3.1.3 van het RUP Kern Nijlen, artikel 4.4.1 VCRO en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ze argumenteert dat de bestreden beslissing artikel 4.4.1 VCRO schendt en dat niet op geldige wijze wordt afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften. De verzoekende partij stelt vooreerst vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing enerzijds aangeeft dat overeenkomstig artikel 3.1.3 van het RUP Kern Nijlen moet voorzien worden in een parkeerplaats voor personen met een handicap, dat de aanvraag hierin niet voorziet en dat hierop geen afwijking mogelijk is, zodat bij een eventuele vergunning dit in de voorwaarden moet opgenomen worden,

quod non. Er kan dan ook geen toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.1 VCRO. De bestreden beslissing schendt in die zin artikel 1.3 van het RUP Kern Nijlen.

De aanvraag wijkt verder af van artikel 3.1.3 van het RUP, dat bepaalt dat de voorgevel van gebouwen geplaatst moet worden op een afstand van 6 meter tot de rooilijn, aangezien de woningen op minstens 55 meter worden geplaatst ten opzichte van de rooilijn. Volgens de verzoekende partij is de motivering van het beperkt karakter van de afwijking niet pertinent en onjuist. Het RUP Kern Nijlen stelt immers diverse inrichtingsvoorschriften vast in het geval van verkavelen of herverkavelen, waarbij via een verkavelingsaanvraag met aanleg van een wegenis een veel minder dichts project ontwikkeld kan worden in overeenstemming met de voorschriften. De verzoekende partij stelt dat het voorschrift over de afstand tot de rooilijn een essentieel karakter heeft en bindend is. Ze merkt op dat de gewenste woontypologie zonder verantwoording wordt verlaten en er voorzien wordt in een grootschalige privaatieve mogelijkheid tot bouwen in tweede bouwlijn in strijd met die voorschriften. De *ratio legis* van het RUP Kern Nijlen kan niet dienen als verantwoording. Volgens de verzoekende partij is er geen sprake van een beperkte afwijking, minstens is de motivering in de bestreden beslissing onzorgvuldig en niet afdoende.

Ook de inplanting van de carports, op twee meter van de voorbouwlijn, wijkt af van artikel 1.3 van het RUP Kern Nijlen dat een minimale afstand van vijf meter achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw voorschrijft. De verwerende partij laat na het beperkt karakter van die afwijking te beoordelen. Een afwijking van drie meter op een voorgeschreven afstand van minimaal vijf meter kan volgens de verzoekende partij niet als beperkt worden beschouwd. Bovendien is het zelfs problematisch dat geen bijkomende wagen geparkeerd kan worden voor de carport, gelet op het feit dat ook niet geparkeerd kan worden op de smalle private toegangsweg of op de smalle Lierseveldstraat. De verwerende partij beoordeelt de gevolgen van deze afwijking niet op een correcte wijze.

De verzoekende partij zet nog uiteen dat de private toegangsweg geen oprit is zoals gedefinieerd in het RUP Kern Nijlen en dus beschouwd moet worden als "*andere bestratingen*". Artikel 3.1.3 van het RUP bepaalt uitdrukkelijk dat andere bestratingen slechts zijn toegelaten op minimaal één meter van de perceelgrenzen, waarvan in voorliggende aanvraag geen sprake is. De afwijking op dit voorschrift, dat is ingegeven vanuit verkeersveiligheidsoverwegingen, is essentieel en niet beperkt.

2.

De eerste tussenkomende partij stelt over de parkeerplaats voor gehandicapten dat dit voorschrift niet van toepassing is op de functie ééngezinswoningen. Deze woningen beschikken immers telkens over één parkeerplaats, zodat niet moet voorzien worden in een parkeerplaats voor personen met een handicap. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan. Dit middelonderdeel is volgens de eerste tussenkomende partij bovendien onontvankelijk wegens gebrek aan belang. Ze wijst hierbij op rechtspraak van de Raad en van de Raad van State over het belang bij een middel dat steunt op de niet-naleving van de toegankelijkheidsvereisten bij de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning, die volgens haar ook op dit dossier toepasbaar is.

Ze merkt verder op dat het RUP Kern Nijlen een aantal bijkomende voorwaarden inzake perceeldiepte, perceelbreedte en kavelgrootte oplegt maar dat deze enkel gelden voor verkavelingsprojecten. Aangezien voorliggende aanvraag geen betrekking heeft op een verkavelingsproject, zijn deze voorschriften niet van toepassing. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan. Er is in dit geval geen sprake van een verkaveling maar van een groepswoningbouwproject, waarvoor geen verkavelingsvergunning vereist is.

De eerste tussenkomende partij argumenteert dat het voorschrift inzake de afstand tot de rooilijn niet van toepassing is. Het gaat immers om een inbreidingsproject langs een private weg waarbij er geen sprake is van een rooilijn binnen het projectgebied. Ook in de eerdere weigeringsbeslissing van 17 november 2016 oordeelde de verwerende partij dat de ontsluitingsweg geen privaat karakter had. Zoals de tweede tussenkomende partij terecht overweegt in haar beslissing in eerste aanleg, is de regeling inzake rooilijnen niet van toepassing op voorliggende aanvraag. De eerste tussenkomende partij wijst er nog op dat de woningen wel de van toepassing zijnde afstandsregels ten opzichte van de zijdelingse en achterliggende perceelgrenzen respecteren.

Voorts stelt de eerste tussenkomende partij over de inplanting van de carports dat de carports aansluiting vinden bij de bouwdiepte van de woningen en dat deze zo dicht mogelijk ingeplant zijn tegen de voorgevellijn om de onbebouwde tuinzone optimaal te vrijwaren. De plannen voorzien om die reden dan ook een minimale afwijking van de afstandsregel van artikel 3.1.3 van het RUP Kern Nijlen voor de inplanting van bijgebouwen. Er moet hierdoor bovendien ook minder ruimte worden verhard. De eerste tussenkomende partij stelt zich vragen bij het belang van de verzoekende partij bij deze kritiek, aangezien ze geen zicht zal hebben op de bijgebouwen naast de woningen en niet aantoon op welke wijze ze zou kunnen worden benadeeld door de vergunde afwijking. Ze voert verder aan dat het wel degelijk gaat om een beperkte afwijking die bijdraagt tot een goede ruimtelijke ordening van het gebied. Bovendien overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing hierover nog dat de afwijking tot gevolg heeft dat geen bijkomende wagen voor de carport kan parkeren. De vermindering van de parkeerdruk wordt als gunstig beoordeeld, waardoor de afwijking een beperkt karakter heeft. Daarenboven zal hierdoor ook de mobiliteitsdruk langs de woning van de verzoekende partij afnemen, zodat ze zichzelf tegenspreekt door zich enerzijds te beklagen over het aantal verkeersbewegingen en anderzijds te beweren dat er meer parkeerplaatsen moeten voorzien worden.

De verzoekende partij houdt volgens de eerste tussenkomende partij ten onrechte voor dat de private toegangsweg geen oprit zou uitmaken volgens de voorschriften van het RUP Kern Nijlen. De toegangsweg maakt verbinding tussen de openbare wegenis met rooilijn en de voorbouwlijnen van de vergunde woningen en moet dan ook als een oprit beschouwd worden. Er moet dan ook geen minimale afstand van één meter worden voorzien ten opzichte van de perceelgrenzen. Ze stelt hierover nog dat overeenkomstig de voorschriften van het RUP de toegangsweg wel op een afstand is gelegen van 0,5 meter van de zijdelingse perceelgrenzen en voldoende wordt afgeschermd ten opzichte van de naastgelegen percelen.

3.

De tweede tussenkomende partij stelt dat de aanvraag op correcte en zorgvuldige wijze is getoetst aan de van toepassing zijnde voorschriften en dat de afwijkingen op concrete wijze en op basis van artikel 4.4.1 VCRO zijn gemotiveerd. De verwerende partij toetst duidelijk aan de voorschriften en het doel van het RUP Kern Nijlen. De verwerende partij neemt zelfs uitdrukkelijk de *ratio legis* achter het RUP in aanmerking waar ze oordeelt dat men bij de opmaak hiervan duidelijk geen binnengebieden voor ogen had. Het gegeven dat de verzoekende partij zich niet in deze beoordeling kan vinden, brengt nog niet de onwettigheid of onredelijkheid hiervan met zich mee.

Ze merkt daarenboven op dat de aanvraag wel degelijk voorziet in een parkeerplaats voor personen met een handicap, aangezien een van de parkeerplaatsen voor bezoekers voldoet aan de vereiste afmetingen. Volgens de tweede tussenkomende partij voert de verzoekende partij ook onterecht aan dat de private toegangsweg beschouwd zou moeten worden als 'andere bestrating'. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt ook uitdrukkelijk dat de aanvraag voorziet in een oprit.

De tweede tussenkommende partij meent dat de aanvraag op correcte en zorgvuldige wijze is getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Kern Nijlen en dat de afwijkingen gemotiveerd zijn op basis van artikel 4.4.1 VCRO.

4.

Over de parkeerplaats voor personen met een handicap voegt de verzoekende partij in haar toelichtende nota nog toe dat het toepassingsgebied van dit voorschrift niet beperkt wordt tot eengezinswoningen of woningen in het algemeen. Bovendien wordt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk aangegeven dat een parkeerplaats voor mindervaliden moet worden voorzien.

Ze voegt verder een afdruk toe uit de toelichting bij IOK Plangroep en citeert hieruit enkele passages waaruit blijkt dat de verwerende partij niet kan voorhouden dat het RUP de ontwikkeling van het binnengebied niet voor ogen zou hebben gehad. De rooilijnen zijn opgenomen in het RUP Kern Nijlen zodat de achterliggende binnengebieden niet zomaar bebouwbaar zouden worden.

Aangaande de inplanting van de carports benadrukt de verwerende partij dat het gegeven dat er geen tweede wagen kan worden geparkeerd voor de carport problematisch is en dat de bedoeling van parkeerplaatsen net is om de verkeersdruk op de openbare weg te doen afnemen. Het project gaat dit doel dan ook voorbij. Dit staat bovendien in directe correlatie met het feit dat de woondichtheid van het project veel te hoog ligt.

De verzoekende partij wijst nog op het feit dat de toegangsweg zich uitstrekt tot ver achter de voorbouwlijn en wel degelijk moet worden beschouwd als “*andere bestratingen*”. Een oprit heeft immers als doel het geschikt maken van de strook tussen de rijweg en de voorbouwlijn, terwijl de toegangsweg de bestrating vormt voor de afzonderlijke opritten naar de woningen.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt door de partijen niet betwist dat de aanvraag onder de toepassing valt van het RUP Kern Nijlen en gelegen is in de zone ‘woonwijken’.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

... ”

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd.

Uit de parlementaire voorbereiding van deze bepaling blijkt dat het beperkt karakter van afwijkingen afgemeten moet worden aan de vastgestelde stedenbouwkundige voorschriften en dat er geen

afbreuk mag gedaan worden aan essentiële gegevens van het plan. De bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen worden op zich beschouwd als essentiële gegevens, maar deze opsomming wordt niet als limitatief beschouwd. Ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten, waarbij ervan wordt uitgegaan dat ze afbreuk doen aan de algemene strekking van het plan (*Parl.St.* VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 136, 430-431).

De Raad kan zijn beoordeling van de conformiteit van de betreffende afwijking met artikel 4.4.1, §1 VCRO niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in haar beslissing duidelijk de met de gevraagde afwijking van de voorschriften verband houdende 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. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

2.

Artikel 1.3 van het RUP Kern Nijlen bepaalt over de parkeerplaatsen voor gehandicapten als volgt:

“
...
- Vanaf 5 parkeerplaatsen of meer moet er 1 plaats voor personen met een handicap worden voorzien nabij de ingang van het gebouw
...”

De eerste tussenkommende partij betwist het belang bij het middel van de verzoekende partij omdat dit voorschrift enkel belangen beoogt te beschermen die geheel vreemd zijn aan het belang van de verzoekende partij.

Met de eerste tussenkommende partij stelt de Raad vast dat het niet valt in te zien in welk opzicht het niet voldoen aan het voorschrift in het RUP Kern Nijlen dat bepaalt wanneer er moet worden voorzien in een parkeerplaats voor personen met een handicap, de verzoekende partij kan benadelen of haar belangen kan schaden. De verzoekende partij heeft als omwonende geen belang bij het middel(onderdeel) dat betrekking heeft op het gebeurlijk niet naleven van een voorschrift dat louter gericht is op het voorzien van een parkeerplaats voor personen met een handicap, minstens toont zij het tegendeel niet aan. Bovendien, en los van de vraag of vijf afzonderlijke eengezinswoningen mogen gelijkgesteld worden met “*de ingang van het gebouw*”, voldoen de bezoekersplaatsen in elk geval aan de vereisten die gesteld worden aan de parkeerplaatsen voor gehandicapten.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

3.1

Artikel 3.1.3 van het RUP Kern Nijlen bepaalt aangaande de plaatsing van de gebouwen voor vrijstaande bebouwing dat de afstand tussen de voorgevel en de rooilijn zes meter dient te bedragen.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat geen van de ontworpen eengezinswoningen een voorgevel heeft die zich op een afstand van zes meter ten opzichte van de bestaande rooilijn bevindt en de afstand van de woningen tot de rooilijn ongeveer 55 meter zou bedragen. Ze overweegt hierover dat het terrein een binnengebied is en bijgevolg onmogelijk in overeenstemming kan zijn met dit stedenbouwkundig voorschrift. De verwerende partij besluit dat

men bij de opmaak van het RUP Kern Nijlen geen oog heeft gehad voor binnengebieden en dat een afwijking op de maximale afstand van zes meter tussen rooilijn en voorbouwlijn dan ook in alle redelijkheid toegestaan kan worden.

3.2

De Raad is van oordeel dat die motivering op zich niet draagkrachtig is om het beperkt karakter van de afwijking te verantwoorden.

De verwerende partij gaat er vanuit dat er sprake is van een beperkte afwijking aangezien omwille van de bebouwing in tweede bouwlijn geen inplanting kan gebeuren zoals het RUP Kern Nijlen bepaalt en bijgevolg bij de opmaak van dit voorschrift geen rekening zou zijn gehouden met binnengebieden. Dergelijke interpretatie van de verwerende partij leidt tot een volledige uitholling van het betrokken stedenbouwkundig voorschrift, waarbij de verwerende partij nalaat haar standpunt op afdoende wijze te staven. De loutere bewering van de verwerende partij dat bij de opmaak van het desbetreffende voorschrift geen rekening zou zijn gehouden met binnengebieden, nog los van de vraag of die wel juist is, zegt op zich niets over het beperkt karakter van de afwijking en kan deze niet verantwoorden.

Daargelaten de vraag of een afwijking op de vereiste afstand van de voorbouwlijn tot de rooilijn van ongeveer vijftig meter in redelijkheid nog als een beperkte afwijking kan worden opgevat, komt het de verwerende toe om op afdoende en concrete wijze te motiveren dat er toepassing gemaakt kan worden van de in artikel 4.4.1 VCRO voorziene afwijkmogelijkheid.

5.1

De verzoekende partij voert verder aan dat ook de afwijking op de inplanting van de carports geen beperkte afwijking is in de zin van artikel 4.4.1 VCRO, minstens dat de bestreden beslissing op dit vlak gebrekkig is gemotiveerd.

De eerste tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij deze kritiek, omdat zij geen zicht zal hebben op de carports en niet benadeeld zal worden door de afwijking.

De verzoekende partij woont in de onmiddellijke omgeving van het gevraagde project dat gelegen is in tweede bouwlijn ten opzichte van de woning van de verzoekende partij. De Raad is van oordeel dat een mogelijke vernietiging van de bestreden beslissing op basis van het aangevoerde middel de verzoekende partij wel degelijk een nuttig gevolg kan opleveren. De vernietiging van de bestreden beslissing op basis van het aangevoerde middel kan immers leiden tot een gewijzigde invulling van het project, hetgeen kan raken aan de aangevoerde belangen van de verzoekende partij en een impact kan hebben op haar directe woonomgeving. De exceptie wordt verworpen.

5.2

Artikel 3.1.3 van het RUP Kern Nijlen bepaalt over het plaatsen van bijgebouwen in de zijtuin dat het bijgebouw moet worden geplaatst op minimum vijf meter achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag wat betreft de inplanting van de carport niet voldoet aan het voorschrift dat bepaalt dat de voorgevel van die carport moet worden voorzien op minimaal vijf meter achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw. De verwerende partij stelt vast dat de woningen 1, 2, 5 en 6 slechts een terugsprong van 2,08 meter kennen ten opzichte van de voorbouwlijn en dat voor woning 4 geen terugsprong wordt voorzien. Ze oordeelt dat, aangezien dit enkel voor gevolg heeft dat er geen bijkomende wagen voor de carport kan parkeren, de afwijking beperkt is en kan worden toegestaan.

De Raad stelt opnieuw vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet afdoende motiveert waarom de voorziene inplanting van de carports een beperkte afwijking zou zijn. De voorziene afstand tot de voorbouwlijn bedraagt voor vier van de zes woningen slechts 2,08 meter in plaats van de voorgeschreven 5 meter. De verantwoording dat het enkele gevolg zou zijn dat geen tweede wagen kan parkeren voor de carport, zegt op zich niets over het beperkt karakter van de gevraagde afwijking.

6.

Ten slotte voert de verzoekende partij aan dat de toegangsweg geen oprit is in de zin van het RUP Kern Nijlen, maar valt onder “*andere bestratingen*” en dat de toegangsweg strijdig is met de hierop van toepassing zijnde voorschriften in artikel 3.1.3 van het RUP Kern Nijlen.

Artikel 1.3 van het RUP Kern Nijlen geeft volgende omschrijving van het begrip “*opritten*”:

“ ...

De oprit betreft de inrichting van het openbaar domein en van het privé-domein tussen de rooilijn en de voorbouwlijn, die het privé-domein toegankelijk maakt voor mechanisch verkeer vanaf de rijweg. Dat houdt eventueel ook in: het geschikt maken van de strook tussen de rijweg en de voorbouwlijn.

... ”

De Raad is van oordeel dat de toegangsweg een oprit is in de zin van artikel 1.3 van het RUP Kern Nijlen. Uit de stukken van het dossier blijkt dat de toegangsweg loopt vanaf de rooilijn tot aan de voorbouwlijn van de op te richten eengezinswoningen. De inplanting van de woningen is voorzien tot op de voorbouwlijn, die grenst aan de toegangsweg. Anders dan de verzoekende partij dit ziet, strekt de toegangsweg zich niet uit tot ver achter de voorbouwlijn.

De verzoekende partij geeft in haar toelichtende nota bovendien een foutieve interpretatie aan het begrip “opritten” zoals omschreven in het RUP Kern Nijlen, door te stellen dat de oprit als doel heeft “*het geschikt maken van de strook tussen de rijweg en de voorbouwlijn*”. Uit geciteerde omschrijving volgt immers dat de oprit de inrichting betreft tussen de rooilijn en de voorbouwlijn.

7.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikelen 4.3.1, §1, 1°, b), 4.3.1, §2, 1° en 3° en 4.7.23 VCRO, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel en van de hoorplicht.

In het eerste onderdeel licht ze toe dat het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel zijn geschonden doordat de verwerende partij verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft gemotiveerd ten opzichte van haar weigeringsbeslissing van 17 november 2016, die kadert in de eerdere vergunningsaanvraag voor een project met slechts 5 wooneenheden op hetzelfde terrein. Terwijl de voorliggende aanvraag betrekking heeft op een nog denser project, besluit zij dat huidige inplanting te verantwoorden is omdat de *footprint* van de

gebouwen is gereduceerd. De verwerende partij toetst verder niet concreet of de draagkracht wordt overschreden en of er sprake is van een onverantwoord ruimtegebruik. De verzoekende partij stelt bovendien in haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de bebouwde oppervlakte met 10% toeneemt in vergelijking met de eerdere aanvraag, zodat de *footprint* niet wordt gereduceerd. De verwerende partij heeft hiermee geen rekening gehouden in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij voert eveneens een schending aan van de hoorplicht doordat de verwerende partij niet geantwoord heeft op bovenstaande argumentatie, die zij reeds heeft opgeworpen in haar replieknota. Er wordt zelfs geen melding gemaakt van de replieknota in de bestreden beslissing. Er is evenmin afdoende rekening gehouden met haar administratief beroepschrift.

De verzoekende partij voert in het tweede onderdeel aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening inzake de inpasbaarheid van de aanvraag kennelijk onredelijk is. Ze benadrukt dat het project gelegen is in tweede bouwlijn en dat de inpasbaarheid hiervan onvoldoende is onderzocht. Zowel in haar beroepschrift als in haar replieknota stelt de verzoekende partij diverse redenen te hebben aangehaald waarom het bouwen in tweede bouwlijn in dit geval onaanvaardbaar is. De verzoekende partij wijst er hierbij ook op dat het RUP Kern Nijlen groepswoningbouw in binnengebieden niet toelaatbaar acht. Er wordt immers voorzien in de mogelijkheid tot het aanvragen van verkavelingsvergunningen. Verder zijn opritten en andere bestratingen slechts toegelaten op een manier waaraan groepswoningbouw niet kan voldoen. Bovendien komen in de omgeving geen andere woningen in tweede bouwlijn voor. Uit het voorgaande volgt dat op de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht rust, waaraan zij niet heeft voldaan.

Ze wijst verder op de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 3.1.3 van het RUP Kern Nijlen over de bebouwingswijze en bebouwingsdichtheid in de zone voor woonwijken en stelt dat de voorziene woningen hiermee niet in overeenstemming zijn. Volgens de verzoekende partij tracht de eerste tussenkomende partij te ontsnappen aan deze gedetailleerde voorschriften, die een goede ruimtelijke ordening weergeven, door een vergunning aan te vragen voor groepswoningbouw. De verwerende partij heeft nagelaten te antwoorden op de kritiek die de verzoekende partij hierover heeft geuit doorheen de vergunningsprocedure. Een zorgvuldig handelend bestuur zou daarentegen hebben vastgesteld dat binnengebieden principieel wel ontwikkeld kunnen worden door middel van (her)verkavelingsaanvragen.

Ook de beoordeling van het mobiliteitsaspect is volgens de verzoekende partij kennelijk onredelijk en bovendien intern tegenstrijdig. Ze wijst op de beperkte breedte van de weg, die ernstige veiligheidsimplicaties zal hebben. Personenwagens zullen amper kunnen keren, ambulances en brandweerwagens zelfs niet. De bemerkingen van de brandweer hierover worden genegeerd. De verwerende partij gaat in de bestreden beslissing evenmin in op haar kritiek in de replieknota over de dreigende verkeersproblematiek doordat geen tweede wagen kan worden geparkeerd voor de carport. De verzoekende partij stelt ook nog in haar administratief beroepschrift en in haar replieknota te hebben gewezen op de ongeoorloofdheid van het feit dat bewoners, door het gebrek aan voortuinzone, bij het openen van de voordeur onmiddellijk geconfronteerd zullen worden met aan- en afrijdend verkeer. Door voldoende afstand te willen houden tot de achterste perceelgrenzen, wordt geraakt aan de woonkwaliteit, mobiliteit, verkeersveiligheid en de goede ruimtelijke ordening in het geheel.

Over de bouwdichtheid geeft de verzoekende partij nog aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet ingaat op het gegeven dat de toelichting bij het RUP Kern Nijlen een gewenste dichtheid van 17 woningen per hectare aangeeft, terwijl voorliggende aanvraag voorziet in een bouwdichtheid van 21 woningen per hectare. Bovendien staat in het richtinggevend gedeelte

van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nijlen een dichtheid van 15 woningen per hectare vermeld. Deze vaststelling klemmt des te meer nu de woningen worden voorzien in tweede bouwlijn en bijgevolg meer overlast veroorzaken voor de omgeving. De aanvraag brengt een manifeste stijlbreuk met zich mee in het huidige woonlint.

2.

De eerste tussenkomende partij meent dat de in het eerste onderdeel aangevoerde schending van het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel onontvankelijk is omdat de verzoekende partij geen vertrouwenwekkend gedrag van de verwerende partij aantoonst waartegen de bestreden beslissing ingaat en ook de schending van het rechtszekerheidsbeginsel niet concreet wordt uiteengezet.

Ondergeschikt merkt de eerste tussenkomende partij op dat de eerdere weigeringsbeslissing betrekking had op een verschillend project en de verzoekende partij hieruit geen rechten kan putten. Het vorige project had immers betrekking op vijf woongelegenheden, een andere toegangsweg en ook de woningen zelf verschillen van de huidige aangevraagde woningen. Bovendien blijkt uit de motivering in de bestreden beslissing waarom de verwerende partij de aanvraag meende te kunnen vergunnen.

Er is volgens de eerste tussenkomende partij ook geen sprake van een schending van de hoorplicht aangezien de verzoekende partij haar standpunten naar aanleiding van de hoorzitting heeft kunnen uiteenzetten en ook nog een replieknota heeft ingediend. De bestreden beslissing verwijst bovendien naar de beroepsargumenten van de verzoekende partij waar verwezen wordt naar de op de hoorzitting neergelegde stukken. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt volgens de eerste tussenkomende partij duidelijk om welke redenen de argumenten van de verzoekende partij niet worden bijgetreden.

De eerste tussenkomende partij voert aan dat ook het tweede onderdeel ongegrond is en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet kennelijk onredelijk is. Ze wijst er vooreerst op dat de visie van de verzoekende partij over de te kleine percelen achterhaald is en niet meer gerealiseerd kan worden binnen het Vlaams Gewest. Er wordt thans gestreefd naar verdichting en een betere benutting van binnengebieden of woongebieden in tweede bouwlijn. Daarenboven staat in het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen opgenomen dat het rendement van de ingenomen ruimte moet toenemen en de druk op de overblijvende open ruimte aanmerkelijk moet dalen. Ook werd met het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (hierna: de Codextrein) de mogelijkheid ingevoerd om het ruimtelijk rendement te optimaliseren en is in artikel 1.1.4/1 VCRO opgenomen dat het ruimtelijk rendement op een kwalitatieve wijze moet worden verhoogd zodat het maatschappelijk gebruik toeneemt. Artikel 58 van de Codextrein bepaalt ook dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening kan worden gehouden met de bijdrage van het gevraagde aan de verhoging van het ruimtelijke rendement. Deze bepaling is volgens de eerste tussenkomende partij toepasselijk op onderhavige vergunningsaanvraag. Volgens de eerste tussenkomende partij is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en met de hedendaagse vereisten inzake ruimtelijk rendement en verdichting.

De inplanting in tweede bouwlijn is volgens de eerste tussenkomende partij verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Het terrein ligt in het centrum van Nijlen, een gebied gekenmerkt door een relatief dichte bebouwing. Alle woningen binnen het centrum hebben doorgaans langs alle perceelgrenzen een naburig perceel dat ook bestemd is voor woningbouw. De verzoekende partij gaat bovendien voorbij aan het feit dat het terrein reeds bebouwd is, zodat het slechts gaat om een

herontwikkeling van het terrein met het oog op het verhogen van het ruimtelijk rendement. Volgens de tweede tussenkomende partij wordt de ruimtelijke draagkracht niet overschreden. Ze merkt op dat in de onmiddellijke omgeving nog meer woningen staan op een vergelijkbare of zelfs kleinere kavelgrootte. De onmiddellijke omgeving wordt dan ook niet enkel gekenmerkt door grote percelen. De percelen kennen geen overdreven invulling. Over het gebrek aan voortuin merkt ze nog op dat een voortuin doorgaans niet intensief gebruikt wordt, zodat het voorzien ervan niet noodzakelijk past in het kader van een nuttig ruimtegebruik. De verwerende partij oordeelde in de bestreden beslissing dan ook terecht dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling foutief dan wel kennelijk onredelijk is.

Er wordt volgens de eerste tussenkomende partij evenmin voorzien in een te hoge bouwdichtheid en de aanvraag is op dit vlak niet in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Kern Nijlen. In het RUP wordt immers enkel toegelicht dat wordt gestreefd naar een gemiddelde bebouwingsdichtheid van 17 woningen per hectare en er worden hiertoe geen bindende normen opgelegd. Daarenboven zijn de voorschriften waarop de verzoekende partij doelt enkel van toepassing op verkavelingsaanvragen. De geplande bebouwingsdichtheid sluit aan bij de gewenste bouwdichtheid. De tweede tussenkomende partij geeft in haar beslissing bovendien zelf aan dat het project niet zal leiden tot een te hoge dichtheid.

De eerste tussenkomende partij argumenteert dat de aanvraag voor het overige ook verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende poneert dat het project hinder zou veroorzaken, maar laat na dit concreet toe te lichten. Het project zal evenmin leiden tot mobiliteitshinder. De bestaande weg werd reeds gebruikt voor verkeer en de zes woningen in het centrum zullen niet leiden tot een onaanvaardbare verkeersdruk. Ook beschikken de woningen elk over een eigen parkeerplaats en wordt er voorzien in twee bezoekersparkeerplaatsen. Ze wijst verder op het eerste middel waar ze stelt reeds aangetoond te hebben dat er geen probleem is op vlak van brandveiligheid.

3.

De tweede tussenkomende partij stelt over het eerste onderdeel dat niet vergeleken kan worden met de eerdere vergunningsaanvraag die betrekking had op hetzelfde terrein, aangezien het voorwerp van de aanvraag drastisch is gewijzigd. De eerdere vergunningsaanvraag voorzag in een verhardingsoppervlakte van 1.664,92 m², hetgeen 58,5% van het totale perceel is. Voorliggende aanvraag daarentegen voorziet in een totale verharding van slechts 1.177 m², hetgeen neerkomt op 41,35%. De *footprint* van huidige aanvraag is wel degelijk verschillend en de verzoekende partij tracht een vertekend beeld op te hangen.

Ze merkt verder op dat in de eerdere vergunningsaanvraag ook als weigeringsmotief was opgenomen dat de afstand tot de achterste perceelgrens niet werd gerespecteerd, hetgeen in voorliggende aanvraag wel het geval is. Gelet op het gewijzigde ontwerp kon de verwerende partij overgaan tot het verlenen van de bestreden vergunning.

Aangaande het tweede onderdeel is de tweede tussenkomende partij van mening dat de verzoekende partij de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet aantoonde. De verwerende partij motiveert duidelijk om welke redenen zij de inplanting van de woningen aanvaardbaar acht, waarbij rekening wordt gehouden met de bebouwing op de omliggende percelen en de afstanden hiertoe.

De tweede tussenkomende partij stelt voorts dat de voorschriften in artikel 3.1.3 van het RUP Kern Nijlen waarnaar de verzoekende partij verwijst, enkel van toepassing zijn op verkavelingen. Aangezien het gaat om een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet niet worden voldaan aan de vereisten voor verkavelingen. Bovendien is de aanvraag in overeenstemming met de

overige voorschriften van het RUP, die voorzien in inplantingsvoorwaarden, bouwbreedtes, bouwdieptes e.d. en die eveneens een goede ruimtelijke ordening inhouden.

Over het mobiliteitsaspect merkt de tweede tussenkomende partij op dat de aanvraag in overeenstemming is met het RUP Kern Nijlen en dat bijkomend twee bezoekersplaatsen zijn voorzien. De verzoekende partij heeft duidelijk gemotiveerd om welke reden de mobiliteitsimpact aanvaardbaar is en de verzoekende partij toont hiervan het tegendeel niet aan. Daarenboven worden de voordeuren voorzien aan de zijkant van de woningen, zodat de bewering van de verzoekende partij hierover onjuist is.

Inzake de dichtheid stelt ze dat er geen sprake is van een absolute voorwaarde maar dat de dichtheid van 17 woningen per hectare enkel is opgenomen in de toelichting als richtcijfer. Het niet halen van dit streefcijfer moet dan ook niet leiden tot de weigering van de bestreden vergunning. De toelichting spreekt bovendien over de gemiddelde bebouwingsdichtheid en deze beoordeling gebeurt over het gehele gebied.

4.

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota aan het eerste onderdeel nog toe dat de argumenten van de tussenkomende partijen over kavelgroottes en ruimtelijk rendement niet steunen op motieven in de bestreden beslissing en stelt dat hiermee geen rekening kan worden gehouden.

Aangaande het tweede onderdeel benadrukt de verzoekende partij dat het gegeven dat in de bestaande toestand bebouwing in tweede bouwlijn aanwezig is, niet betekent dat men recht heeft op de consolidatie van een met de goede ruimtelijke ordening strijdige toestand. Integendeel dient bij iedere vergunningsaanvraag opnieuw geoordeeld te worden of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Verwijzend naar een arrest van de Raad stelt ze dat de verwerende partij de aanvraag moet toetsen aan de actuele inzichten over een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij stelt voorts, gelet op de ligging van haar woning vlak naast de toegangsweg, geconfronteerd te zullen worden met doorgaand gemotoriseerd verkeer en geluidshinder te zullen ondervinden. Ook van de beperkte keermogelijkheden op het terrein zal zij hinder ondervinden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij zet op afdoende wijze uiteen dat zij de in de aanhef van het middel vermelde beginselen geschonden acht omdat uit de motivering van de bestreden beslissing niet op afdoende wijze blijkt waarom een gewijzigd standpunt wordt ingenomen ten opzichte van de beslissing van de verwerende partij van 17 november 2016. De vraag of deze beginselen effectief geschonden zijn, maakt deel uit van de beoordeling ten gronde.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat een vergunning slechts kan verleend worden indien de aanvraag verenigbaar is met de erop van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften én verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

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

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO bepaalt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken in alle redelijkheid kan beslissen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht en de Motiveringswet moet de verwerende partij in haar bestreden beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

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 de materiële component hiervan en betekent dat de rechtszoekende, voortgaand op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten die in een concreet geval zijn gedaan, 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.

Zoals blijkt uit het feitenrelaas, heeft de verwerende partij op 17 november 2016 een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het oprichten van vijf eengezinswoningen (met inpandige garage), het slopen van de bestaande constructies en het vellen van hoogstammige bomen. De voorliggende aanvraag beoogt een gewijzigde invulling van het project, waarbij de oprichting wordt beoogd van zes, weliswaar kleinere, eengezinswoningen met carport.

De verwerende partij kwam in die voorgaande beslissing als volgt tot het besluit dat het voorgestelde ruimtegebruik onaanvaardbaar was:

“ ...

Het perceel bevat een oppervlakte van circa 2.847m². De totale bebouwde en verharde oppervlakte bevat een oppervlakte van circa 1333.3m² (footprint woningen, terrassen, toegangsweg + draaipunt, parkeerplaatsen). De opritten naar de inpandige garages van woning 4 en 5 werden niet ingetekend op het inplantingsplan. Deze oppervlaktes dienen ook toegevoegd te worden aan het totale verhardingspercentage van de site.

Dit wil zeggen dat ongeveer 50% van het perceel bebouwd of verhard is. Er kan gesteld worden dat de verhouding bebouwd/onbebouwd niet in evenwicht is, zeker niet in vergelijking met de percelen in de omgeving, waar het percentage onbebouwde ruimte veelal de bovenhand haalt.

Het gekozen programma van 5 afzonderlijke eengezinswoningen met de daarbij horende toeritten zorgt voor een te groot bebouwingpercentage van de site. Hier kan niet gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening.

Groene, open binnengebieden zijn belangrijk voor de woon- en leefkwaliteit binnen een bouwblok en voor de ecologische kwaliteiten van een wijk.

Op voorliggende site is het dus van groot belang om voldoende groene tuinzone te bewaren en zo de leef- en gebruikskwaliteit van de toekomstige en omringende bewoners te bewaken.

...”

De verwerende partij gaat in de bestreden beslissing ditmaal niet uitdrukkelijk in op het ruimtegebruik van het project maar overweegt bij de beoordeling van de inplantingen van de woningen:

“ ...

De gewijzigde inplanting van de woningen is aanvaardbaar.

De aanvraag voldoet aan de voorschriften van het RUP 'Kern Nijlen' met betrekking tot de inplanting van constructies. In voorliggende aanvraag wordt een bouwvrije strook van 10m gehanteerd ten opzichte van de achterste perceelsgrens.

De woningen beschikken allen ook over een tuinzone met een diepte van 10m. De tuinen zijn georiënteerd naar de zijdelingse perceelsgrenzen. De diepte van de tuinen is voldoende zodat er geen hinder naar de aanpalende percelen ontstaat.

Woning 1 staat ingeplant op een afstand van 5,13m van de achterste perceelsgrens van de woning Lierseveldstraat 99. Met een dakrandhoogte van 6m is deze afstand voldoende om geen hinder te veroorzaken.

Woning 6 staat ingeplant op 11,16m van de achterste perceelsgrens van de tuin van woning Lierseveldstraat 101. De woning heeft eveneens een dakrandhoogte van 6m en staat bijgevolg op voldoende ruime afstand ingeplant van de perceelsgrens om geen hinder te veroorzaken.

Hoewel het aantal wooneenheden ten opzichte van de vorige aanvraag met 1 werd vermeerderd is de globale inplanting te verantwoorden doordat de footprint van de gebouwen werd gereduceerd.

...”

Niettegenstaande het voorliggende project een gewijzigde invulling heeft ten opzichte van het project dat het voorwerp heeft uitgemaakt van de weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 17 november 2016, blijft het weigeringsmotief over het ruimtegebruik relevant bij de beoordeling van voorliggende aanvraag. Dit geldt des te meer aangezien de verzoekende partij in haar replieknota heeft aangevoerd dat het eensluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet op concrete en afdoende wijze de draagkracht van het perceel en het ruimtegebruik heeft onderzocht, onder meer in het licht van de beoordeling in die eerdere weigeringsbeslissing.

Uit geciteerde overwegingen blijkt dat de verwerende partij inzake het ruimtegebruik een gewijzigd standpunt heeft ingenomen. De Raad is van oordeel dat de bestreden beslissing geen concrete en afdoende motivering bevat die dit gewijzigd standpunt kan verantwoorden. Hoewel de verwerende partij in haar eerdere weigeringsbeslissing, op grond van een concreet onderzoek naar de totale bebouwde en verharde oppervlakte van het project, heeft geoordeeld dat het gekozen programma van vijf eengezinswoningen met opritten zorgt voor een te groot bebouwingspercentage van de site en besluit dat de aanvraag op het vlak van ruimtegebruik niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand, beperkt de verwerende partij zich in de bestreden beslissing tot de overweging dat het voorzien van een woongelegenheid meer ten opzichte van de vorige aanvraag te verantwoorden is omdat de *footprint* van de gebouwen is gereduceerd. Ook de verzoekende partij had nochtans, in haar replieknota op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op gemotiveerde wijze toegelicht dat de totale bebouwde verharde oppervlakte is toegenomen in vergelijking met de eerdere aanvraag. Doordat enkel rekening wordt gehouden met de *footprint* van de woningen op zich, kan de motivering in de bestreden beslissing niet beschouwd worden als een concrete en afdoende motivering op het vlak van ruimtegebruik.

4.

De verzoekende partij voert vervolgens aan dat de verwerende partij de inpasbaarheid van de bebouwing in tweede bouwlijn onvoldoende heeft onderzocht.

In de mate dat de verzoekende partij aanvoert dat de aanvraag strijdig is met de voorschriften van het RUP Kern Nijlen, die volgens haar groeps woningbouw in binnengebieden niet toelaten, kan zij niet overtuigen. Artikel 3.1.3 van het RUP Kern Nijlen verbiedt nergens uitdrukkelijk groeps woningbouw in binnengebieden. Zoals ook blijkt uit de beoordeling van het tweede middel, komt het de verwerende partij toe om op afdoende wijze te onderzoeken en te motiveren dat de aanvraag in overeenstemming is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Kern Nijlen, dan wel dat hiervan overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO op geldige wijze kan worden afgeweken.

Ook de omstandigheid dat in de omgeving geen bebouwing in tweede bouwlijn voorkomt, betekent nog niet dat de aanvraag niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Met de tussenkommende partijen wijst de Raad erop dat een inplanting in tweede bouwlijn niet per definitie onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, maar dat de beoordeling van een dergelijke aanvraag, zoals bij elke andere aanvraag, vooreerst een concreet onderzoek vereist naar de verenigbaarheid met de in de omgeving relevante bestaande toestand, rekening houdend met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO vermelde relevante aandachtspunten en criteria. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij gemotiveerd heeft uiteengezet waarom zij de inplanting van de woningen aanvaardbaar acht, hierbij rekening houdend met de omliggende bebouwing.

De verzoekende partij laat verder na, wat betreft de bebouwing in tweede bouwlijn, concreet aan te voeren welke argumenten uit haar administratief beroepschrift en/of replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende onderzocht en ontmoet werden in de bestreden beslissing. Door louter te stellen dat het bouwen in tweede bouwlijn onaanvaardbaar is “om diverse redenen zoals aangehaald in zowel beroepschrift als weerleggingsnota”, zonder concreet aan te voeren welke elementen uit het beroepschrift en de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende zijn weerlegd in de bestreden beslissing, toont de verzoekende partij alleszins niet aan dat de motivering in de bestreden beslissing niet zou volstaan en toont zij evenmin een schending van de hoorplicht aan.

5.

De verzoekende partij argumenteert verder dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften in artikel 3.1.3 van het RUP Kern Nijlen over de bebouwingswijze en de bebouwingsdichtheid en dat de verwerende partij had moeten vaststellen dat de eerste tussenkomende partij, door het indienen van een aanvraag voor groepswooningbouw, aan de gedetailleerde voorschriften van het RUP Kern Nijlen probeert te ontkomen.

Artikel 3.1.3 ‘Bebouwingswijze – bebouwingsdichtheid’ van het RUP Kern Nijlen bepaalt:

“ ...

De zone dient ingericht met vrijstaande bebouwing of gekoppelde bebouwing. Bij verkaveling, herverkaveling dienen volgende voorwaarden gerespecteerd:

- *Perceelsdiepte: minimaal 25 m*
- *Perceelsbreedte: minimaal 15 m en maximaal 22 m voor vrijstaande bebouwing / minimaal 9 m en maximaal 15 m voor gekoppelde bebouwing. Voor hoekpercelen wordt de minimale perceelsbreedte vermeerderd met 3 m.*
- *De kavelgrootte moet gelegen zijn tussen 4,75 en 6,75 are per wooneenheid.*

...”

Uit voormeld citaat blijkt dat artikel 3.1.3 van het RUP Kern Nijlen voorziet in specifieke voorschriften over de perceeldiepte, perceelbreedte en kavelgrootte bij aanvragen die betrekking hebben op (her)verkaveling. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing aangaande deze voorschriften terecht geoordeeld dat de aanvraag geen verkavelingsaanvraag is maar betrekking heeft op groepswooningbouw. Gelet op het gegeven dat het RUP Kern Nijlen groepswooningbouw niet uitdrukkelijk uitsluit, toont de verzoekende partij niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is.

6.

De verzoekende partij uit eveneens kritiek aangaande de mobiliteitsimpact van de aanvraag. Zij stelt vooreerst dat de beoordeling van het veiligheidsaspect in het licht van het brandweeradvies kennelijk onredelijk en tegenstrijdig is. Uit de beoordeling van het eerste middel is reeds gebleken dat de verwerende partij in het licht van de overwegingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wat betreft de bereikbaarheid voor de brandweer, onvoldoende gemotiveerd is.

De verzoekende partij kan evenwel niet worden bijgetreden waar zij aanvoert dat de verwerende partij heeft nagelaten te antwoorden op de in haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangevoerde kritiek over het afwentelen van de parkeerdruk op de Lierseveldlaan, doordat er voor de carport geen wagen kan worden geparkeerd. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij aangeeft, heeft zij in haar replieknota immers geen kritiek geuit over de voorziene parkeergelegenheid, zodat zij in die zin niet aantoont dat de bestreden beslissing

op dit vlak gebrekkig gemotiveerd zou zijn. Wat betreft de parkeerproblematiek overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat overeenkomstig het RUP Kern Nijlen de aanvraag voldoet aan het voorschrift dat per eengezinswoning één parkeerplaats moet worden voorzien. Er worden ook nog twee parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op dit vlak onjuist dan wel kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partij stelt verder dat de verwerende partij ook niet is ingegaan op haar kritiek, die zij zowel in haar administratief beroepschrift als in haar replieknota heeft aangehaald, op het feit dat het grenzen van de toegangsweg aan de voorbouwlijn, zonder het voorzien van een voortuinstrook, ongeoorloofd is. Met de tussenkommende partijen stelt de Raad vast dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij lijkt voor te houden in haar administratief beroepschrift en replieknota, de voordeur bij de woningen niet voorzien is aan de zijde waaraan de toegangsweg grenst en zij dan ook niet *“onmiddellijk geconfronteerd worden met aan- en afrijdend verkeer”*. De verzoekende partij toont dan ook niet aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op dit vlak onjuist of kennelijk onredelijk is.

7.

Tot slot voert de verzoekende partij aan dat de bouwdichtheid van het project niet wordt besproken in de bestreden beslissing. Zij had nochtans, zowel in haar administratief beroepschrift als in haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, erop gewezen dat de bouwdichtheid van het project een stuk hoger ligt dan de bouwdichtheid waarvan sprake in de toelichting bij artikel 3.1.3 van het RUP Kern Nijlen.

In de toelichting bij artikel 3.1.3 ‘bebouwingswijze – bebouwingsdichtheid’ van het RUP Kern Nijlen staat het volgende bij het voorschrift dat bepaalt dat bij (her)verkaveling de kavelgrootte moet gelegen zijn tussen 4,75 en 6,75 are:

“...

In de zone Woonwijk wordt er dan ook gestreefd naar vrijstaande en gekoppelde bebouwing met een gemiddelde bebouwingsdichtheid van 17 woningen per ha. Bij verkaveling of herkaveling dient dit cijfer zo dicht mogelijk benaderd.

...”

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de verzoekende partij, zowel in haar administratief beroepschrift als in haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, heeft aangevoerd dat het project voorziet in een hogere dichtheid dan in de toelichting van het RUP wordt vooropgesteld en de aanvraag een te dens project beoogt, waarbij in het bijzonder nog wordt gewezen op de bebouwing in tweede bouwlijn die vanuit haar aard al meer hinder voor de omgeving veroorzaakt.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vijf percelen een oppervlakte hebben tussen 322 m² en 535 m². Het wordt door de partijen niet betwist dat de bouwdichtheid van het project hoger is dan 17 woningen per hectare en minstens 21 woningen per hectare bedraagt. Gelet op de ligging van de aanvraag in een binnengebied en de argumenten van de verzoekende partij hierover doorheen de beroepsprocedure, is de bouwdichtheid en de verenigbaarheid hiervan met de omgeving, een relevant te onderzoeken en te beoordelen aspect in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Met de verzoekende partij stelt de Raad evenwel vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen aandacht heeft besteed aan het aspect bouwdichtheid. In het licht van de doorheen de beroepsprocedure geuite bezwaren van de verzoekende partij, volstaat de motivering van de bestreden beslissing dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, waarin het aspect bouwdichtheid niet wordt onderzocht, op zich dan ook niet.

De uiteenzetting van de tweede tussenkomende partij dat thans gestreefd wordt naar verdichting en dat de verwerende partij, sinds de wijziging van artikel 4.3.1, §2 VCRO door artikel 58 van de Codextrein, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook rekening kan houden met de bijdrage van het aangevraagde project aan de verhoging van het ruimtelijk rendement, zodat de argumentatie van de verzoekende partij over de te hoge bouwdichtheid achterhaald zou zijn, doet niet anders besluiten. Het komt de verwerende partij immers nog steeds toe om in dat kader een concreet en zorgvuldig onderzoek te voeren, hetgeen niet blijkt uit de motieven van de bestreden beslissing.

8.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

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

De aanspraak van de verzoekende partij op een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro kan worden ingewilligd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Ben GEERAERTS is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente NIJLEN is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 juni 2018, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van zes vrijstaande eengezinswoningen met carports, het slopen van de bestaande bebouwing en het vellen van hoogstammige bomen op de percelen gelegen te 2560 Nijlen, Lierseveldstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 757 T, 757 P en 757 G.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 300 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 840 verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro per tussenkomende partij, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 november 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH