

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0006 van 8 september 2015
in de zaak 1213/0424/SA/3/0397

In zake:

1. de heer **Chris VANLAER**
2. mevrouw **Hilde LOOTS**
3. mevrouw **An IEVEN**
4. de heer **Philip ANTEUNIS**
5. mevrouw **Carine VANVINCKENROYE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Christian LEMACHE
kantoor houdende te 2800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Aurélie VAN MEENSEL

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 februari 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 20 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zoutleeuw van 23 augustus 2012 niet ingewilligd. De deputatie heeft aan de heer Jules VANDECAN en de heer Georges DEBREF die handelen namens de SOCIALE WONINGEN VAN LANDEN (hierna de aanvragers genoemd), onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 7 woningen en 25 appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3440 Zoutleeuw, Molenveldstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 38g, 40h en 47f.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 6 augustus 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Andy BEELEN die loco advocaat Christian LEMACHE verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw Aurélie VAN MEENSEL die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 10 mei 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van Zoutleeuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 7 woningen en 25 appartementen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Tienen-Landen’ gelegen in woonuitbreidingsgebied. De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 mei 2012 tot en met 16 juni 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door de buurtbewoners, waaronder de huidige verzoekende partijen.

De brandweer van de stad Landen brengt op 17 mei 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant brengt op 5 juni 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling water, brengt op 21 juni 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 26 juni 2012 een gunstig advies uit.

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt niet gevraagd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoutleeuw verleent op 23 augustus 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

- *de aanvraag is functioneel inpasbaar gezien het ontwerp zich integreert in de ruimere omgeving en overeenstemt met het masterplan dat gehecht werd aan het principieel akkoord voor de aansnijding. Het project besteedt zorg aan de afwerking van de stadsrand ten opzichte van het parkgebied/fiets- en voetpad van de Ijzerenweg;*
- *de goede ordening van het gebied wordt niet in het gedrang gebracht, de inplanting is voorzien overeenkomstig het inrichtingsplan gehecht aan het principieel akkoord voor de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied.*
- *de bouwdichtheid sluit meer aan bij deze van het oorspronkelijk stadsweeftel en is compacter, zodat meer ruimte blijft voor gemeenschappelijk groen, ontmoetingsplaatsen, speeltuintje en wandelverbindingen, die kunnen bijdragen aan een hoger wooncomfort;*
- *de woningen beschikken over alle normaal wooncomfort en zijn opgevat als doorzonwoningen met overgangszones tussen de private en de publieke delen binnen het project;*
- *het appartementsgebouw beschikt over voldoende parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeerruimte;*
- *het appartementsblok met drie bouwlagen bevindt zich op minstens 24m vanaf de omliggende bebouwing;*
- *de parking is op het hoogste gedeelte van de grond voorzien, beschermd tegen wateroverlast;*
- *de verhoogde inkomdrempel verhoogt de privacy voor de appartementen op de benedenverdieping naar het aanliggende fietspad;*
- *het appartementsblok bestaat uit opgesplitste volumes, die maken dat doorzichten naar het achterliggende groene landschap bewaard zijn;*
- *de belangrijkste voorzieningen liggen op wandelafstand. Er zijn ook bushaltes in de onmiddellijke omgeving;*
- *de voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met het bestaande stadsweeftel;*
- *de stedelijke typologie is een verderzetting van de grootschalige ingrepen die beginnen met de voormalige citadel op de Stationstraat, de volumineuze gebouwen van het rusthuis Sint-Elisabethdal, het appartementsblok en de notarisvilla. De stadsrand zal zo meer zichtbaar worden in het landschap, waarbij de Ijzerenweg als lijnvormig element de overgang accentueert.*
- *Er wordt aanhechting gemaakt met de verscheidenheid van het kleinstedelijke stadsweeftel, wat de belevingswaarde en beeldkwaliteit deels herstelt;*
- *de gebouwen zullen gelegen zijn aan een volledig uitgeruste gemeenteweg in aansluiting met het reeds bestaande gedeelte van de Molenveldstraat en er zijn ook nog voldoende bijkomende parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers/inwoners;*
- *rekening houdend met de bestaande wegenis en het gegeven dat doorgaand verkeer niet mogelijk is (gesloten lus) kan gesteld worden dat de inplanting van de 32 wooneenheden geen onvoorziene overlast zal veroorzaken;*
- *er wordt een woningdichtheid van 31 woningen per ha gerealiseerd, wat aanvaardbaar is voor een kleine centrumkern;*
- *er worden slechts lichte bodemwijzigingen voorzien rondom de gebouwen, voor het overige wordt het natuurlijke maaiveld zoveel mogelijk behouden. Er wordt van het*

bestaande reliëf gebruik gemaakt om de privacy van de nieuwe woningen tegenover de publieke ruimtes te vrijwaren;

- elke woning is aanpasbaar voor levenslang wonen, 5 van de 7 woningen zijn rolstoeltoegankelijk. Een deel van de appartementen is eveneens volgens de regels van levenslang wonen ontworpen, en een gedeelte is bestemd voor rolstoelbezoekers. In de kelder zijn twee parkings met verhoogde toegankelijkheid voorzien. Alle deuren, dorpels, trappen, gangen, liften, toiletten en badkamers zijn voor een voldoende aantal woningen aangepast;*
- er wordt voldoende afstand gelaten tegenover de omliggende tuinstroken;*
- de zichten en schaduwwerking tegenover de aanpalende woningen worden beperkt door de haakse inplanting van de gebouwen;*
- de publieke ruimtes worden kwalitatief ingericht met zithoekjes, speeltuigen en zachte verbindingen naar de IJzerenweg. Dit maakt het mogelijk om op een veilige manier de voorzieningen van het centrum te bereiken, zowel voor fietsers als voetgangers, wat ook een meerwaarde is voor de inwoners van het bestaande Molenveld en Solveld;*
- er is voldaan aan de provinciale hemelwaterverordening. Ondanks de gedeeltelijke ligging in een 'mogelijk overstromingsgebied', hebben zich hier nooit overstromingen voorgedaan. De IJzerenweg vormt als het ware een dijk- egen het water afkomstig uit de meer zuidwaarts gelegen waterlopen, en er zijn in verleden in de omgeving meerdere bufferbekkens aangelegd;*

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 21 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 december 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 20 december 2012 beslist de verwerende partij op dezelfde datum om het beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Het beroep is in belangrijke mate gesteund op een vermeend gebrek aan motivering, door het college van burgemeester en schepenen. Vast te stellen is dat een zeer omstandig gemotiveerde beslissing werd genomen, en veel aandacht ging naar de behandeling van het openbaar onderzoek.

Onder meer stelt de beroeper dat het college niet alle door de bezwaarindieners vermelde arresten van de Raad van State heeft in overweging genomen. In het voorliggend beroepschrift wordt opnieuw verwezen naar een aantal arresten van de Raad van State. In deze kan verwezen worden naar het arrest van de Raad van State nr. 207323 van 29 september 2010 in de zaak A..183.181/X13.282, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

(...)

Ook kan worden verwezen naar het arrest van de Raad van State nr. 202.724 van 1 april 2010 in de zaak A. 172.929/X-12.821. Hierin wordt het volgende gesteld:

(...)

Vast te stellen is dat de aangehaalde arresten betrekking hebben op aanvragen met een eigen unieke problematiek inzake de goede plaatselijke ordening, en in elke unieke situatie een authentieke ruimtelijke beoordeling dient gemaakt te worden. De voormelde

arresten hebben allen te maken met bouwwerken (eengezinswoning, handelsruimte, appartementen...) in bestaande woonweefsels, of zelfs in gesloten bebouwingsrijen, waarbij de toetsing aan de 'onmiddellijke omgeving' van een andere orde is dan in het geval van het inpassen van een wijkje rond een nieuwe wegenis. Het vaststellen van een onvoldoende motivering inzake deze verenigbaarheid is per aanvraag een feitenkwestie.

b) De aanvraag is voorafgegaan door een principieel akkoord door de deputatie op 26 juli 2007. Op het ogenblik dat het principieel akkoord werd gegeven, was de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening nog niet van toepassing, en werd nog niet opgelegd dat een RIJP moest volgen op 'dit principiële akkoord. Het principieel akkoord heeft als juridische draagwijdte dat kan voorbijgegaan worden aan de vereiste dat een woonuitbreidingsgebied slechts mits een ordeningsplan kan worden aangesneden. De beoordeling dat het ontwerp zich inpast in het lokaal woonbeleid wordt hiermee ook bevestigd, en is essentieel in de beoordeling van het voorliggend dossier.

c) Het goed is niet gelegen•innen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Tienen-Landen is het goed gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht.

Woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist. Het zijn reservezones van het woongebied en een instrument tot het voeren van een grondbeleid. De aanvraag kadert binnen een principieel akkoord en is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.

(...)

e) De gemeenteraad heeft op 27 september 2007 zich principieel akkoord verklaard met de kostenloze overname van de wegen/openbaar domein in het project Solveld III' en hierbij het tracé van de nieuwe weg goedgekeurd. De aanleg van de wegenis zelf maakt deel uit van een parallel dossier.

(...)

h) Het beroep is in hoofdzaak gestoeld op de schaalbreuk die met het project wordt gerealiseerd tegenover de aanpalende woonwijk (Solveld I en II) die eerder al binnen het woonuitbreidingsgebied werd gerealiseerd. Een schaalbreuk die zich voordoet zowel inzake woningdichtheid als in de bouwprofielen van de betrokken gebouwen. De bouwprofielen, zijnde bouwdiepte, gevelbreedtes en -hoogtes, alsook de dakvorm, stemmen niet overeen met die van de aanpalende woonwijk. Ook in typologie wordt afgeweken naar een meer aaneengesloten bebouwingsvorm.

Het leidt geen twijfel dat er inderdaad een grondig gewijzigde opvatting is gehanteerd tegenover de aanpalende wijk. Dit niet alleen inzake hogere en grotere bebouwing, hogere dichtheden, maar ook inzake de compactheid van de bouwvorm ten voordele van een groter en beter ingericht openbaar domein, zoals dit niet voorkomt bij de aanpalende wijk. De aanpalende wijk is meer als traditionele verkaveling opgevat, met lage woningen van veeleer het bungalowtype.

De vraag stelt zich hier in hoeverre dit strijdig is met het algemeen beginsel in de ruimtelijke ordening dat een aanvraag inzake de verenigbaarheid dient getoetst te worden aan de 'onmiddellijke omgeving', zoals dat op verschillende plaatsen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is opgenomen, alsook in de voorschriften bij het gewestplan. De stelling van de beroeper dat in deze de referentie naar de verderop

gelegen meer stedelijke bebouwingsvorm langs de Stationsstraat en in de kern hierin niet kan volstaan, kan bijgetreden worden. Niettemin sluit dit een nieuwe typologie niet uit, maar heeft dit te maken met een bredere waaier aan beoordelingsgronden.

Het project wordt op een terrein van ca. 1ha 67ca gerealiseerd, wat een aanzienlijk project is. Een ondergeschikt deel van dit terrein wordt nu nog niet aangesneden en zal bestemd worden voor bijkomende sociale koopwoningen, om tot een totaliteit van 52 woningen te komen. Het project wordt aldus uitgewerkt in twee bouwcampagnes tot één samenhangend geheel. Het plangebied kan onderscheiden worden als een afzonderlijke stedenbouwkundige entiteit die zich 'rug aan rug' bevindt tegenover de bestaande wijk ernaast, rond een nieuwe wegenis, en aldus niet in een rechtstreekse visueel-ruimtelijke relatie gaat met het bestaande woonweefsel. Er is geen enkele invulling aan de omliggende straatwanden. De afstand van het grotere appartementsblok tot de aanpalende woningen bedraagt ca. 24m, en bij de aansluiting van de wegenis op de oude wegenis is er een afstand van 9m tussen de zijgevel van de nieuwe woningen en de meest nabijgelegen bestaande woning in de wijk.

Het project onderscheidt zich van de omliggende wijk en doet zich als een zelfstandige entiteit voor. In dat opzicht zijn de stedenbouwkundige criteria die binnen het projectgebied worden gehandhaafd niet hanteerbaar buiten dit projectgebied en omgekeerd. Voor het omliggende woongebied is de ordening gekend, en voor een eventuele afwerking van dit weefsel dient men zich te richten naar dit omliggende weefsel, maar voor dit nieuwe project kan een nieuw samenhangend geheel gemaakt worden, gezien het geen 'afwerking' betreft van een bestaand woonweefsel. Hier dient gesteld te worden dat de 'onmiddellijke omgeving' van het project bestaat uit enerzijds de achterkant van de bestaande woonwijk (noord- noordwest) en anderzijds de oude spoorwegbedding met fietspad en het aanliggende agrarische gebied (zuid-zuidwest). De lange lineaire structuur van het fietspad is omgeven door hoogstammig groen in lijnverband. Ook de oostelijke rand van het projectgebied is met hoogstammig groen afgeschermd.

Indien uitgegaan wordt van het standpunt dat bij nieuwe grootschalige samenhangende gehelen de ordening van de aanpalende structuren moet worden gekopieerd, en in deze de ordening aan aanpalende straten determinerend is, dan wordt iedere oordeelkundige ordening van de ruimte onmogelijk gemaakt. Elke schaalbreuk, of elk anderssoortig bouwprogramma wordt dan niet realiseerbaar gemaakt. Binnen eenzelfde weefsel is een gelijkheid van schaal vaak een determinerend criterium om tot integratie te kunnen komen. Tussen twee aanpalende weefsels is dit niet zo, en kunnen zich slechts aan de randen mogelijk ruimtelijke conflicten voordoen die moeten worden opgelost. Integratie in de omgeving betekent niet dat gespiegeld moet worden of afgebouwd moet worden. Duidelijk afgelijnde anderssoortige weefsels kunnen integendeel ook bijdragen tot een goede integratie.

Zoals de stad stelt is de duidelijke manifestatie van de stadsrand door een hogere bebouwing ook een opvatting die kan ondersteund worden. De rand van een bebouwd landschap met een onbebouwd landbouwlandschap brengt hoedanook steeds een abrupte overgang met zich mee, dit al gewoon door de zeer verschillende schaal van de residentiële perceelsinrichting tegenover weiland of akkerland. Dit ongeacht van het type bebouwing. Een 'zachte' overgang met kleinschalige bebouwing brengt vaak net een grotere heterogeniteit en verrommeling met zich mee, die voorkomen wordt met een compacte en goed gestructureerde bebouwingsvorm. Hier is de hele westelijke stadsrand gekenmerkt door een abrupte overgang tussen bebouwing en

landbouwlandschap, wat tot een heel afleesbaar geheel leidt dat de ruimte -ten goede komt. De opvatting van dit project sluit daarbij aan. Bij elke toelaatbare schaalbreuk dienen wel de normale afstandsregels gehanteerd te worden, en afgewogen te worden of het project past binnen een ordening op schaal van de volledige kern.

In het project wordt een woningdichtheid vooropgesteld die in samenhang met de tweede fase moet berekend worden. Die dichtheid kartgeraamd worden op 31 woningen per ha. Dit is een aanzienlijke dichtheid, maar aanvaardbaar in het geval van goed uitgeruste en goed ontsloten plaatsen. De aanvraag ligt op 150m vanaf de Nieuwstraat, die deel uitmaakt van de kern, en op ca. 500m (in vogelvlucht) van het historische stadshart, en maakt nog deel uit van de perimeter van de aaneengesloten bebouwing, die zich voordoet als een lob ten zuidoosten van het historische stadshart Met plangebied wordt begrensd door een belangrijk verbindend fietspad (vroegere spoorwegbedding) en is goed ontsloten voor het openbaar vervoer. De plaats is nabij de uitrusting van de kern gelegen.

Het is ook om deze reden dat de plaats werd verkozen als project voor het voeren van een lokaal woonbeleid. Het voeren van een lokaal woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woningaanbod gaat hand in hand met het verhogen van de woningdichtheid. Eet bouwen van sociale woningen is een maatschappelijke activiteit met belangrijke sociale gevolgen. Om tot sociale woningbouw te komen dient van een lage bouwkost uitgegaan te worden en dus ook van een kleinere inname van bouwgrond en kleiner ruimtebeslag. Sociale woningbouw noopt aldus tot grotere dichtheden, die dienen afgewogen te worden tegen de impact op de directe omgeving. Art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het volgende:

(...)

De gestelde dichtheid van 31 woningen is niet overdreven, -gezien het gegeven dat het een project van sociale woningen betreft. Hier wegen de gevolgen voor de directe burens inzake een hogere woningdichtheid niet op tegen de maatschappelijke gevolgen die het verlagen van de dichtheid met zich mee zou brengen en het project onhaalbaar zou maken.

i) De impact op deze burens, meer bepaald de bewoners van de Molenveldstraat, zal zich in hoofdzaak manifesteren in toegenomen verkeersbewegingen. Momenteel zijn er langs de Molenveldstraat 101 woningen ingeplant (geteld volgens huisnummering), toegankelijk vanaf twee wegen, waarvan de toegang langs de Nieuwstraat de meest gebruikte ontsluitingsweg is. Voor de eerste zeven woningen aan het Molenveld, over een lengte van. ca. 130m, kan het verkeer van 52 woningen (na realisatie van de tweede fase) leiden tot een aanzienlijk vermeerdering van het aantal verkeersbewegingen, voor de rest van de wijk zal deze toename eerder verwaarloosbaar zijn. Toch blijft dit ondergeschikt aan wat vandaag al bestaat. Het bestaande wegprofiel is voldoende voor deze bewegingen te ondervangen, en de hinder die uitgaat van de verkeerstoename hoort bij de normaal te dragen hinder voor de plaats. De aanzet voor de nieuwe weg werd al bij de uitvoering van de verkaveling gegeven.

j) Inzake de hinderlijkheid op andere vlakken wordt er door de bewoners van de aanpalende percelen nog bezwaar gemaakt inzake de privacy en geluidshinder. Inzake de privacy kan het enkel gaan om ramen die zich in de kopgevels van beide bouwblokken bevinden, die uitkijken naar het noorden, waar de aanpalende wijk Solveld is gelegen. De afstand van het appartementsblok tot de eerste aanpalende woning aan de Molenveldstraat 9 bedraagt ca. 24m van zijgevel tot zijgevel. Een dergelijke afstand kan als ruim voldoende ingeschat worden om de privacy afdoende te beschermen, en

overschrijdt vele malen de minimale afstand die in het burgerlijk wetboek inzake rechte zichten is vastgelegd (1.90m). De parking aan deze zijde is afgeschermd met een groenscherm, zodat ook hier de hinder niet buiten proportie kan zijn.

De eerste woning van het woningenblok bevindt zich met de achterste hoek op 9m van de achterste hoek van de woning Molenveldstraat 61, de achtergevels bevinden zich hierbij onder een rechte hoek tegenover elkaar, zodat enkel schuine zichten mogelijk zijn. Enkel vanop het bureau op de verdieping zou een dergelijk zicht tot over een eventuele groene haag mogelijk worden. Hieraan valt te verhelpen door in deze ruimte enkel ondoorzichtig glas toe te laten. Er wordt verder geen enkel onevenwicht gecreëerd of abnormale schending van de privacy. Gezien de ruime afstanden tussen de bebouwing is ook nergens overmatig verlies van zonlicht of daglicht te verwachten. Enkel inzake de uitzichten vanuit enkele woningen in deze hoek van de verkaveling kan een aanzienlijk verschil verwacht worden. Het behoud van dit uitzicht is echter geen verworven recht, de geprivilegieerde situatie die tijdelijk is ontstaan door een eerste gedeeltelijke ordening van het woongebied doet geen rechten op lange termijn ontstaan.

De bewoners van de aanpalende woonwijk hebben steeds geweten dat een derde fase van de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied zou plaatsvinden en dat een navolgende invulling van dit gebied bijkomende bewoningsdruk op de omgeving zou geven. Hierbij is door deze bewoners uitgegaan van een invulling volgens dezelfde ordeningsprincipes als de eerste fases, wat zo ook in eerste instantie zo uit indicatieve inrichtingsplannen bleek. Deze verkavelingen zijn inzake hun opvatting echter volledig achterhaald en de inrichtingsplannen van destijds hadden geen enkele juridische draagwijdte.

De beroeper stelt dat de huidige bewoners niet kunnen opdraaien voor 'fouten' die in het verleden door de overheid zouden gemaakt zijn door het toekennen van verkavelingen aan een lage woningdichtheid, zoals die vandaag niet meer vergund zouden worden. In deze dient echter gesteld te worden dat het niet om fouten gaat, maar wel over gewijzigde ruimtelijke omstandigheden, waarbij de druk op de resterende woongebieden en de maatschappelijke behoefte aan een sociaal woonbeleid drastisch is toegenomen. Deze tijdsgelateerde factoren wijzigen de beleidsmatige tendensen, die hun doorwerking krijgen op alle planologische processen alsook in de individuele vergunningsdossiers. De invulling van het art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is dynamisch, gezien de af te wegen maatschappelijke behoeften evolueren. De druk die zal uitgaan van de voorgelegde nieuwe invulling is groter dan in eerste instantie kon verwacht worden. Maar gezien de invulling niet bindend binnen hetzelfde verkavelingsontwerp werd opgenomen, zijn er ook geen gevestigde rechten op een uiterst rustige leefomgeving ontstaan voor de eigenaars binnen deze verkaveling. De druk die zal uitgaan van de nieuwe ontwikkeling overschrijdt de normaal te dragen hinder binnen woonweefsels niet.

k) Op het terrein worden in totaliteit 45 parkeerplaatsen (32 + 10 + 7 + 6) voorzien in functie van 32 woongelegenheden. Een factor van 1.7 parkeerplaatsen per woning kan als ruimschoots voldoende ingeschat worden voor eerder bescheiden woongelegenheden met onder meer een aanzienlijk aandeel aan mindervaliden als doelgroep. Temeer gezien de ligging nabij het lokale voorzieningenapparaat en de nabijgelegen bushaltes (130m tot lijn 25, 370m tot de lijnen 23 en 27 van het vervoersgebied Leuven), is de druk op de parkeerplaatsen zeker niet hoger in te schatten. Het bezwaar inzake de 'tijdelijke' parkeerplaatsen (tijdens de opbouw) is niet relevant, gezien dit geen planelement is, en er ook geen vergunningsplicht geldt voor het

stallen voor voertuigen wanneer dit niet tot een 'gewoonlijk gebruik' van de grond voor dit doeleinde leidt.

l) De concrete uitwerking van het project op het terrein is gebeurd met aandacht voor de kenmerken van het terrein en kaderend binnen een totaalconcept van de overige invulling van de terreinen. Dit vertaalt zich in een compacte opbouw van de gebouwen, met de aanleg van een kwalitatieve buitenruimte met veel gemeenschappelijk groen en infrastructuur ten behoeve van de bewoners. De bouwblokken zijn gefragmenteerd om de schaal te breken en de versteningsgraad binnen het project is minimaal gehouden. Het natuurlijke reliëf werd aangewend om een bufferbekken op het laagste punt aan te leggen en de appartementen boven het niveau van het maaiveld op te tillen. Het pleintje aan de appartementen biedt hierbij ook nog een belangrijke meerwaarde voor de belevingskwaliteit. De architectuur van het project is sober en hedendaags opgevat met een tijdloos materiaalgebruik. Elke woongelegenheid is ruim beglaasd en kwaliteitsvol, met steeds een minimum aan private buitenruimte. Er is een substantiële doorgroening voorzien, met ook een groenaanleg aan de randen. De beroepers stellen dat deze randbegroeiing onvoldoende is als groenscherm. Behalve ter hoogte van de parking, is de groenaanplanting dan ook niet als een 'scherm' bedoeld, gezien een afscherming niet noodzakelijk is, maar als een 'inkleding' opgevat die de woonkwaliteit verhoogt.

Voor dit doeleinde volstaat de voorgestelde groenaanleg ruimschoots. De concrete uitwerking hiervan wordt ook beoordeeld in de parallelle aanvraag voor de wegenis-, riolerings-, en inrichtingswerken.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische besteramingsbepalingen voor de plaats, gezien het principiële akkoord dat door de deputatie werd gegeven op basis van een masterplan, waarbinnen dit project past;*
- gezien de aanvraag de ontwikkeling inhoudt van een zelfstandig stedenbouwkundig geheel dient hier niet overgegaan te worden tot een vorm van bebouwing die een 'afwerking' inhoudt van een bestaand weefsel en zijn nieuwe vormen en typologieën niet uitgesloten. De onmiddellijke omgeving van de site wordt bepaald door de achterzijde van een woonwijk aan de ene zijde en een coulisselandschap met weiden aan de andere zijde, die geen deteminerend aanknopingspunt vormen voor de inrichting van dit projectgebied;*
- een woningdichtheid van ca. 31 woningen per ha is gepast binnen dit woonweefsel op wandelafstand van alle voorzieningen en het historische stadshart, goed ontsloten door het openbaar vervoer;*
- de toenemende verkeersmobiliteit op de eerste 130m van de Molenveldstraat is aanvaardbaar gezien het profiel van deze weg en de al bestaande vervoersbewegingen voor de rest van de aanpalende wijk met meer dan 100 woningen. Het aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein is, met een factor van 1.7 parkeerplaatsen per woongelegenheid, voldoende;*
- in toepassing op het art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex. Ruimtelijke Ordening dient gesteld te worden dat de maatschappelijke behoefte aan een lokaal woonbeleid en de realisatie van sociale woningen prioritair kan gesteld worden aan de behoefte van de onmiddellijk omwonenden tot behoud van een tot op heden zeer rustige woonomgeving met een zeer lage woningdichtheid;*
- de inrichting van het terrein is kwalitatief opgevat met aanzienlijke groene publieke open ruimtes en voorzieningen, die de belevingskwaliteit hoog maken, en een aangepaste bescheiden architectuur;*

- *de schaal van de bebouwing staat in relatie tot het grote terrein, waarbij voor een compacte bouwvorm is gekozen ten voordele van een lage versteningsgraad en terreinbezetting;*
- *de markering van de stadsrand met ietwat grootschaligere bebouwing sluit aan bij dezelfde duidelijk afleesbare overgangen aan de westelijke stadsrand, en de kenmerkende verspreide ligging van grootschalige ingrepen over de stad;*

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- *het raam van het bureau in de woning 1 wordt voorzien van ondoorzichtige beglazing;*
- *de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd;*
- *het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;*
- *de groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd, zoals weergegeven in de tabel op het groenplan, en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken;*
- *de voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen worden stipt nageleefd, met uitzondering van de toepassing van de voorwaarden geformuleerd door Onroerend Erfgoed (als bijlage).*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing niet. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

III. MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL

De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing berokkent aan verzoekers een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Het bestaande **leefklimaat** van verzoekers ondergaat ingrijpende wijzigingen die niet onder de noemer "dit lag (volkomen) binnen de lijn der verwachtingen" ondergebracht kunnen worden.

De bestreden beslissing laat het oprichten toe van 7 woningen en 25 appartementen op percelen gelegen aan de Molenveldstraat z/n te 3440 Zoutleeuw. De constructies worden opgericht op de percelen kad. bekend le afdeling, sectie A, perceelnummers 38G, 40H en 47F (stuk 9-10). Zoals uit de vergunde plannen en de luchtfoto's blijkt is de woning van verzoekers VANLAER en LOOTS gelegen op het perceel 40F en de woning van verzoekster (EVEN op het perceel 478. De woning van verzoekers ANTEUNIS-VANVINCKENROYE ligt iets verder op. De percelen 40F en 478 grenzen beiden aan het perceel 38G waar de 25 appartementen en 7 woningen worden opgericht (stukken 9, 10 en 11).

Op het perceel 38G, links van de woning en tuin van VANLAER-LOOTS, wordt de appartementsblok voor 25 appartementen opgericht, met daar tussenin een verharding met een 10-tal bovengrondse parkeerplaatsen en de in-en uitrit naar de 32 ondergrondse garages/ parkeerplaatsen en de 15 bergings. De appartementsblok omvat naast de ondergrondse garages nog 3 bouwlagen (gelijkvloers en twee verdiepingen) en kenmerkt zich door een feitelijke kroonlijsthoogte van meer dan 10m, aangezien bij de op de plannen aangegeven kroonlijsthoogte van 9,09m1 9,17m nog rekening moet worden gehouden met het feit dat het gelijkvloers pas meer dan 1m boven het nieuwe terreinprofiel aanvat (35,58 - 34,55) en dit nieuwe terreinprofiel ter plaatse hoger ligt dan het bestaande terreinprofiel (zie stuk 10 - terreinprofiel). Dit hoogteverschil werd trouwens ook erkend in de beslissing van het CBS d.d. 23.08.12 (zie stuk 3, pag. 21: "De parking wordt zo hoog mogelijk geplaatst omwille vna de vermoedelijk hoge grondwaterstand en het beperken van grondverzet. Daardoor komt het gelijkvloers 80 tot 120 cm boven het maaiveld te liggen"). De bestreden beslissing vermeldt verder nog dat de appartementsblok ruim 70m lang is (stuk 1, pag. 5, bovenaan). De kwestieuze appartementsblok komt schuins achter de woning en de tuin van verzoekster (EVEN, gesitueerd op perceel 47B, te liggen. De 7 woningen worden in rijvorm voorzien, recht achter de woning en tuin van verzoekster (EVEN en links t.o.v. de woning en tuin van verzoekers ANTEUNIS-VANVINCKENROYE (zie stuk 9, 10 en 11).

De woningen van de verzoekende partijen kenmerken zich door afmetingen van een orde die sterk verschilt van de vergunde constructies, i.h.b. het appartementsgebouwen. De woningen van verzoekers zijn woningen die, net zoals al de andere woningen in onmiddellijke omgeving (Molenveldstraat) naar omvang en aard gedetermineerd werden door de verkavelingsvergunning en voorschriften die de Stad Zoutleeuw had opgelegd. Aldus zijn het alleenstaande eengezinswoningen waarvan de kroonlijsthoogte 3,50m niet overschrijdt en die zich kenmerken door slechts 1 á 1,5 woonlaag (stukken 16-17).

Zoals in de beslissing wordt toegegeven vormt het vergunde project feitelijk dan ook een **schaalbreuk** t.o.v de aanwezige bebouwing (stuk 1, pag. 10, bovenaan).

Het **(uit-)zicht** dat verzoekers, zeker verzoekers Vanlaer-Loots enerzijds en leven anderzijds momenteel hebben van op hun eigendom **ondergaat een drastische wijziging in negatieve zin**. Ten zuiden van hun respectievelijke woningen (links van woning Vanlaer + achter woning leven)-bevindt-zich momenteel immers een groot stuk grond dat nog onbebouwd is, deels bebost is (stuk 11 + 14)). Vanuit hun woning en

vanuit hun tuin genieten verzoekers momenteel in die richting een weids en ver zicht over dit stuk grond. Feit is weliswaar dat dit stuk grond door het gewestplan eveneens als woonuitbreidingsgebied is bestemd, zodat het in de lijn der verwachtingen lag dat dit stuk grond niet onbebouwd zou blijven. Daarmee was echter nog niet voorbestemd dat, zoals i.c. het geval is, dichtbij de kleinschalige bungalowwoningen die de onmiddellijke omgeving kenmerken, en in het bijzonder vlakbij deze van verzoekers Vanlaer-Loots en leven, er een appartementsblok zou worden opgericht met 3 bovengrondse bouwlagen, een feitelijke kroonlijsthoogte van meer dan 10 meter hoog en lengte van meer dan 70m (zie ook stuk 1, pag. 12, midden: "Hierbij is door deze bewoners uitgegaan van een invulling volgens dezelfde ordeningsprincipes als in de eerste fases, wat zo ook in eerste instantie uit indicatieve inrichtingsplannen bleek.") Integendeel gaat het om hetzelfde woonuitbreidingsgebied als datgene waarin de woningen van verzoekers gelegen zijn (zie ook stuk 17 + stuk 13) en waaromtrent het bestuur middels verkavelingsvoorschriften oplegde dat hier enkel kleinschalige eengezinwoningen vergund konden worden. Het is nu door de oprichting van het appartementsbouwblok met de hogervermelde significante afmetingen dat het ver zicht van verzoekers in zuidelijke richting quasi volledig verdwijnt. Dit is dan ook een ernstig nadeel voor verzoekers dat voortvloeit uit de bestreden beslissing.

Evenzeer is het een ernstig nadeel voor verzoekers dat zij aldus te maken gaan krijgen met een **significant aantal nieuwe bewoners** die niet verspreid over het onbebouwde terrein van 1 ha67ca (zie ook stuk 17 waarop projectgebied Solveld III is aangegeven), maar allen **zéér kort in hun nabijheid**, op onmiddellijk aangrenzende percelen met de eigendommen van verzoekers, gaan komen wonen. Het gaat immers over het vergunnen van 25 appartementen en 7 woningen die volgens de beschrijvende nota opgericht worden op een terrein van minder dan 42are (25a12ca+16a72ca, zie beschrijvende nota, stuk 15, pag. 1, midden) waar de totale terreinoppervlakte 1ha67ca is maar hiervoor niet wordt benut (zie ook stuk 1: "Het project wordt op een terrein van ca. 1h 67ca gerealiseerd, wat een aanzienlijk project is. Een ondergeschikt deel van dit terrein wordt nu nog aangesneden en zal bestemd worden bijkomende sociale koopwoningen, om tot eentaliteiten van 52 woningen te komen"). In de beschrijvende nota is bovendien verder te lezen dat de woningen van het type 3/4 personen (4 eenheden) en 5/6 personen (3 eenheden) zullen zijn en dat de appartementen van het type 3/4 personen (5 eenheden) en 2/3 (20 eenheden) zullen zijn (stuk 15). Dit houdt in dat een minimale invulling nog steeds een aantal van 82 bijkomende bewoners impliceert (12+15+15+40) en dat een maximale invulling 124 bijkomende bewoners (16+18+20+60) op een oppervlakte van 42are zou impliceren. Bij het bepalen van het MTHEN mag worden van uitgegaan van het risico en dus zeker ook van een vergund aantal. Waar een aantal van 82 personen op de kwestieuze beperkte ruimte, vlakbij de eigendommen van verzoekers, voor verzoekers reeds een aanzienlijke **meerdruk** en een aanzienlijk en niet te onderschatten **meergeluid** (af- en aanrijdende voertuigen, toeslaande deuren, pratende en roepende mensen,...) met zich meebrengt, wat een ernstig nadeel uitmaakt, geldt dit zeker voor het vergunde aantal van 124 bewoners. Bovendien dient om de daadwerkelijke meerdruk en het daadwerkelijke meergeluid te bepalen bij dit vergunde bewonersaantal van 124 nog het aantal personen bijgeteld te worden dat de bewoners van de woningen en de appartementen een kort/ langdurig bezoekje komt brengen. En daarbij komt dan ook nog eens dat de bewoners van de appartementen en woningen ingevolge de relatief beperkte binnen-woonruimte van de woningen en vooral van de appartementen, wel "gedwongen" zullen worden om hun **buitenterrassen** en de **gemeenschappelijke buitenruimtes** op te zoeken/ de buitendeuren en –ramen open te zetten van zodra het weer dit toe laat. Dit heeft evident tot gevolg dat het meergeluid en de meerdruk nog sterker gehoord en meer voelbaar zal zijn voor verzoekers.

Voornamelijk voor wat verzoekers Vanlaer-Loots betreft geldt verder nog dat de **in- en uitrit naar de 32 ondergrondse garages alsook 10 buitenparkings dichtbij de grens met hun eigendom** aangelegd wordt (stuk 9 + 10). Zij zullen m.a.w. niet alleen overdag, maar ook 's avonds en 's nachts (zie ook stuk 7: slaapkamers 1, 2 en 3 zijn gelegen aan de zijde van de buitenparkings en van de in- en uitrit van de ondergrondse garages) geconfronteerd worden met verschillende voertuigen die de ondergrondse parkeergarage in- en uitrijden dan wel de buitenparkings oprijden en verlaten. Dit impliceert niet alleen significante geluidshinder (accelleren bij uitrijden, remmen bij inrijden, gemanooeuvreer bij parkeren, ...), maar ook geurhinder en de uitstoot van schadelijke uitlaatgassen. Om de helling bij het verlaten van de parking vanuit de ondergrondse garages op te kunnen rijden moet er trouwens sowieso al geaccelereerd en "gas" gegeven worden tot op het plateau. Het groenscherm dat men naar voren schuift biedt geen enkele oplossing op het vlak van de **geluidshinder, de geurhinder en de schadelijke uitlaatgassen**. Bovendien zullen al de voertuigen die de ondergrondse parking hebben verlaten in de richting van de Molenveldstraat, bij het opdraaien van de Molenveldstraat (= ter hoogte van de voordeur van de woning Vanlaer-Loots) zelfs nog een tweede keer moeten afremmen en accelereren, wat de geluids- en geurhinder voor verzoekers Vanlaer-Loots nog verder doet toenemen. Ook verzoekster leven zal met deze geluids- en geurhinder onschadelijke uitlaatgassen geconfronteerd worden. De in- en uitrit van de ondergrondse parking en de kruising met de Molenveldstraat liggen immers ook vlakbij haar woning.

Tenslotte zullen verzoekers ook te kampen krijgen met verlies van zonlicht, met inkijk en privacyverstoring. Dit wordt op zich niet betwist in de bestreden beslissing, maar er wordt gesteld dat de privacyschending niet abnormaal is en dat die hinder niet buiten proportie is omdat de afstanden aanzienlijk zouden blijven, omdat er een groenscherm is en het schuinse zichten zou betreffen (zie stuk 1, pag. 12, obvcenaan).

Vooreerst gaat het uiteraard niet op om in het kader van de beoordeling van het MTHEN iedere vorm van hinder op zich te bekijken en te vereisen dat elk van die hinder "ernstig" moet zijn in de zin van de VCRO. Het is het geheel van de hinder dat in ogenschouw moet worden genomen bij de bepaling van de ernst van "het nadeel" (zie ook R.v.st., nr. 182.683, 06.05.2008, pag. 22; R.v.st., nr. 178.805, 22.01.2008, overweging 4.3.1. "verschillende vormen van hinder").

Bij studie van de luchtfoto's en de plannen kan bovendien vastgesteld worden dat de appartementsblok met de 25 appartementen ten zuiden-zuidwesten van de woningen van verzoekers Vanlaer-Loots en leven wordt opgericht (zie stuk 9 + stuk 10: luchtfoto's met noordpijl). Zeker in de perioden van het jaar dat de zon niet echt hoog aan de hemel komt te staan (herfst + winter + begin lente) zullen verzoekers dan ook vanaf de middag met een vermindering van invallend zonlicht te kampen krijgen, rekening houdend met de hoogte van de appartementsblok (daadwerkelijke kroonlijsthoogte t.o.v. bestaand maaiveld: +10m, zie ook stuk 11, terreinprofiel). De appartementsblok zal bovendien een aanzienlijke schaduw op zijn omgeving (d.i. tevens de tuin en woning verzoekers) werpen ingevolge zijn significante lengte (meer dan 70m). Ingeval van oprichting van een constructie op verdere afstand of met een geringere feitelijke kroonlijsthoogte (cfr. +10m) of met een geringere lengte (cfr. +70m) zouden deze nadelen zich niet in dezelfde mate in hoofde van verzoekers manifesteren.

Wat betreft de inkijk en privacyverstoring verliest de verwerende partij uit het oog dat het i.c. niet gaat om zichten en inkijk van op dezelfde hoogte, maar om zichten en inkijk

vanuit significant verschillende hoogtes. Het gaat i.c. immers om een appartementsblok omvattende naast de ondergrondse parkings nog steeds 3 bouwlagen, waarvan het gelijkvloers zich bovendien ca. 1m boven het maaiveld bevindt. Het is dan ook ten onrechte dat de verwerende partij aanhaalt dat er een afstand is van 24m waar zelfs 1,9m zou volstaan. Dit is onzin. Men moet integendeel de vergelijking maken met het goede zicht of de duidelijke inkijk dat men vanuit een voetbaltribune geniet op het lager gelegen speelveld. Die spelers willen bovendien bekeken worden, maar dat geldt niet voor verzoekers.

Verder moet bij studie van de plannen van de gevels worden vastgesteld dat aan de zijgevel noord (die rechtstreeks uitgaat op de woning en de tuin van verzoekers Vanlaer-Loots) 2x2 vensters zijn voorzien tussen 3,81m en 4,95m hoogte en 2x2 vensters tussen +6,72m en +7,86m hoogte. Verder is er in deze gevel een erg grote transparante (en dus doorzichtbare = bijkomende inkijk) polycarbonaatplaat (punt 6. In de legende = transparante plaat daar waar punt 7. In de legende = opaal) voorzien vanaf 2,43m hoogte tot 9,09m. Zowel de gangen op de 1e en de 2e verdieping van de appartementsblok komen uit op dit bijzonder grote "venster". Zoals hoger aangegeven moeten deze hoogtematen dan nog "gecorrigeerd" worden rekening houdend met het feit dat het gelijkvloers meer dan 1m boven het nieuw terreinprofiel aanvat (35,58 — 34,55) en dat het nieuwe terreinprofiel ter plaatse hoger ligt dan het bestaande terreinprofiel (cf. supra).

De conclusie is dan ook dat er van op zeer aanzienlijke hoogte een rechtstreekse inkijk is op de woning en de tuin van de fam. Vanlaer-Loots en dan ook ernstige schending van de privacy van deze familie. Daarbij komt dan nog dat er aan de achterzijde van de appartementsblok verschillende terrassen op significante hoogte zijn voorzien (1e en 2e verdieping) van waarop eveneens (nl. via het zijdelings zicht) op de woning en de tuin van deze familie kan worden ingekeken.

Weliswaar is op het inplantingsplan enige groenaanplanting ingetekend aan de grens met het perceel van de fam. Vanlaer-Loots, maar dit is op bijzonder vage en onduidelijk wijze geschiedt (nergens is aangeduid welk type van beplanting, welke hoogte van beplanting, etc. ; op het plan van de gevels is deze beplanting bovendien grotendeels afwezig - op het plan zijgevel noord staat ineens 1 boom...- van waar die plots komt is onbegrijpelijk — en hoe dan ook blokkeert die ene boom volgens het plan zelve geenszins het zicht op de woning en de tuin van de fam. Vanlaer).

Tenslotte is het ook nog duidelijk dat de woningen van verzoekers een **betekenisvolle waardevermindering** ondergaan door de oprichting van de vergunde constructies. Deze waardevermindering is moeilijk te begroten, maar dat er een significante vermindering is voor iedere woning in vergelijking met de hypothese dat ter plaatse wél soortgelijke woningen als deze van verzoekers zouden worden opgericht, is onbetwistbaar.

Alles in acht genomen berokkent de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dan ook een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan verzoekers, zeker aan verzoekers Vanlaer-Loots en leven. Eens opgericht zal de verwijdering van de appartementsblok en van de woningen nog slechts bijzonder moeilijk verkregen kunnen worden.

In een deels vergelijkbare casus, waarbij het bovendien met leper ruimtelijk gezien stedelijk gebied betrof (wat in dit dossier van Zoutleeuw niet het geval is, Zoutleeuw is weliswaar een "stad", maar ruimtelijk gezien geen kleinstedelijk gebied zoals Sint-Truiden, Tienen of Diest, maar een landelijke regio, deelruimte binnen de Landelijke

Kamer Oost met Zoutleeuw als hoofddorp, stuk 20), een geringer aantal appartementen (nl, 9 appartementen vs. 25 appartementen i.c. + 7 woningen), en er geen hinderlijke bovengrondse parking en daarnaast nog eens een in- en uitrit naar ondergrondse garages vlakbij de woning van de verzoekende partij was gesitueerd, oordeelde de Raad van State bij arrest nr. 173.589 d.d. 19.07.2007:

(...)

Er is dan ook zeker reden om i.c. het bestaan van het MTHEN te weerhouden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

8. MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL

Verzoekende partij meent een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te zullen ondervinden wanneer de vergunde werken een aanvang zouden nemen.

Conform de vaste rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen, mag een verzoekende partij zich geenszins beperken tot vaagheden en algemeenheden, doch dient zij integendeel concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan ten gevolge van een eventuele tenuitvoerlegging.

Dit houdt enerzijds in dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Dit alles moet een verzoekende partij doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidend verzoekschrift. Met later bijgebrachte feiten en/of verklaringen ter zitting kan géén rekening gehouden worden.

(Zie o.a. arresten Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. S/2010/0001 van 10 februari 2010, nr. S/2010/0002 van 16 februari 2010, nr. S/2010/0004 van 2 maart 2010; nr. S/2010/0005 van 2 maart 2010; nr. S/2010/0036 van 7 juli 2010 en nr. S/2010/0018 van 21 april 2010.)

Verzoekende partijen voeren in hun verzoekschrift evenwel op geen enkel moment concrete en precieze gegevens aan die toelaten om de concrete aard en omvang van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in te schatten.

Verzoekende partijen voeren vooreerst aan dat hun leefklimaat ‘ingrijpende wijzigingen’ ondergaat die niet in de lijn der verwachtingen kunnen worden ondergebracht. In het verzoekschrift wordt echter niet op afdoende wijze aangetoond dat deze ingrijpende wijzigingen te beschouwen zijn als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. In hun verzoekschrift beperken verzoekende partijen zich in hoofdzaak tot een beschrijving van de bestaande verkaveling en het vergunde project.

Verzoekende partijen stellen dat er sprake is van een schaalbreuk met de bestaande bebouwing doch voeren nergens concrete en precieze gegevens aan waaruit men kan afleiden welke gevolgen van deze schaalbreuk verzoekende partijen als een moeilijk te

herstellen ernstig nadeel ervaren. Dit terwijl een verzoekende partij nochtans moet aantonen dat de uit de bestreden beslissing voortvloeiende hinder leidt tot een dermate verstoring van het woonklimaat dat een normale beleving van het woonklimaat in woongebied onmogelijk wordt gemaakt (RvVb S/2010/38, 30 juli 2010 in de zaak 2010/274/SA/3/293).

Voor zover het vermeende verlies van uitzicht en zonlicht, de inkijk en de privacyverstoring, de geur- en geluidshinder van de garages en het toegenomen aantal bewoners moeten beschouwd worden als gevolgen van de vermelde schaalbreuk, zal verwerende partij hieronder aantonen dat zij niet kunnen beschouwd worden als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, minstens dat verzoekende partijen in gebreke blijven om voldoende precieze en concrete gegevens bij te brengen die aannemelijk maken dat deze gevolgen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel vormen.

Verzoekende partijen werpen op dat de uitvoering van de bestreden beslissing zal leiden tot een verlies van uitzicht dat niet in de lijn van de verwachtingen ligt, zeker nu de aangrenzende verkaveling gelegen is in hetzelfde woonuitbreidingsgebied en bestaat uit kleinschalige bungalowwoningen.

Het uitzicht op een gevel maakt echter niet ipso facto een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uit. Verzoekende partijen blijven in gebreke om gegevens bij te brengen die toelaten om te oordelen of het verlies aan uitzicht een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaakt. De bijgevoegde foto's kunnen niet volstaan. Ook voeren verzoekende partijen geen stukken bij waaruit blijkt hoe de indeling van de woningen van verzoekende partijen precies is en waaruit hun oriëntatie en ligging blijkt t.o.v. het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. (RvVb S/2011/131, 18 oktober 2011 in de zaak 2011/848/SA/2/794) Bovendien bestaat het appartementsgebied uit opgesplitste volumes waardoor het uitzicht op de achterliggende groene ruimte bewaard zijn.

Hetzelfde geldt voor het vermeende verlies aan zonlicht, de inkijk en de privacyverstoring.

Ook hier blijven verzoekende partijen immers in gebreke om voldoende concrete en precieze gegevens bij te brengen die hun standpunt staven. Luchtfoto's kunnen allerminst volstaan om de ernst, laat staan het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen voldoende aannemelijk te maken (RvVb S/2011/28, 6 april 2011 in de zaak 2011/110/SA/3/878).

Bovendien is een schending van de privacy minstens onvoldoende ernstig wanneer blijkt dat de woningen op ruime afstand is gelegen van de vergunde constructie en er een voldoende groenscherm wordt voorzien tussen de woningen en de vergunde constructie (RvVb S/2011/114, 20 september 2011 in de zaak 2010/425/SA/2/383; RvVb S/2012/60, 28 maart 2012 in de zaak 2011/270/SA/3/237). In casu dient te worden vastgesteld dat het appartementsgebouw zich op minimaal 24 meter van de omliggende, bestaande bebouwing bevindt. De inkijk, het verlies aan privacy en de schaduwval zal m.a.w. eerder beperkt zijn, mede door de haakse inplanting van de gebouwen. Bovendien telt het appartementgebouw drie verdiepingen met een kroonlijsthoogte van 10m, wat voor een appartementsgebouw geenszins overdreven is. Het gebouw is dan ook bestaanbaar met de onmiddellijke omgeving en leidt niet tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Verzoekende partijen voeren tevens aan dat de uitvoering van de bestreden beslissing zal leiden tot een significant aantal nieuwe bewoners, hetgeen zou gepaard gaan met meerdrukke en meergeluid. Dit zou volgens verzoekende partijen veroorzaakt worden door het groot aantal bewoners op een beperkte oppervlakte en door het feit dat die bewoners "gedwongen" zullen zijn om gebruik te maken van hun buitenterrassen en de gemeenschappelijke buitenruimtes. Er worden echter geen concrete gegevens

bijgevoegd die dit standpunt kunnen staven.

Nochtans geldt dat een verzoekende partij maar kan opkomen tegen een te verwachten overdreven hinder en verstoring van hun woonklimaat die zodanig ernstig is dat de uit de bestreden beslissing voortvloeiende hinder leidt tot een dermate verstoring van het woonklimaat dat een normale beleving van het woonklimaat in woongebied onmogelijk wordt gemaakt (RvVb S/2010/38, 30 juli 2010 in de zaak 2010/274/SA/3/293). Er dient te worden vastgesteld dat verzoekende partij nalaat om ook hier voldoende concrete en precieze gegevens bij te brengen die het aannemelijk maken dat een normale beleving van het woonklimaat in het betrokken woongebied onmogelijk wordt gemaakt.

Verzoekende partijen zijn van oordeel dat de ondergrondse garages en buitenparkings die grenzen aan de zijde van de slaapkamers van verzoekende partijen, zullen leiden tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zijnde geluidshinder, geurhinder en uitlaatgassen. Verzoekende partij blijft echter ook hier in gebreke om concrete en precieze gegevens bij te brengen die haar standpunt staven, zoals een berekening of studie van het aantal voertuigbewegingen en de te verwachten geluids- en geurhinderhinder, bv. a.h.v. een geluidsstudie (RvVb S/2011/100, 23 augustus 2011 in de zaak 2011/83/SA/2/64).

Bovendien geldt dat de uit de bestreden beslissing voortvloeiende geluidshinder moet leiden tot een dermate verstoring van het woonklimaat dat een normale beleving van het woonklimaat in woongebied onmogelijk wordt gemaakt (RvVb S/2010/38, 30 juli 2010 in de zaak 2010/274/SA/3/293). Verzoekende partijen voeren in het geheel geen gegevens bij die voldoende concreet en precies zijn en aannemelijk maken dat de uitvoering van de bestreden beslissing een normale beleving van het woonklimaat in het betrokken woongebied onmogelijk maakt.

Tot slot voeren verzoekende partijen nog aan dat de uitvoering van de bestreden beslissing zal leiden tot een betekenisvolle waardevermindering van de woningen van verzoekende partijen.

Overeenkomstig de vaste rechtspraak van uw Raad, dient een waardevermindering te worden beschouwd als een financieel nadeel dat in beginsel niet als moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan worden aangemerkt. Bovendien dient te worden vastgesteld dat verzoekende partijen nalaten om zodanige gegevens bij te brengen die de Raad moeten toelaten om de omvang en dus de ernst van de beweerde waardevermindering concreet te beoordelen (RvVb S/2012/37, 29 februari 2012, in de zaak 2012/109/SA/3/84). Verzoekende partij geeft trouwens zelf aan dat de waardevermindering moeilijk te begroten is.

Verzoekende partij blijft m.a.w. in gebreke om het vermeende moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen aan de hand van concrete en precieze gegevens.

De vordering tot schorsing dient te worden afgewezen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad

voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering wensen te voorkomen, stellen de verzoekende partijen dat hun bestaande leefklimaat door de bestreden beslissing ingrijpende wijzigingen zal ondergaan, die niet binnen de lijn van hun verwachtingen lagen.

Het vergunde project vormt volgens hen een schaalbreuk, die het uitzicht van de verzoekende partijen op drastische wijze zal wijzigen en voor een verlies van zonlicht en privacy zal zorgen. De eerste en de tweede verzoekende partij wijzen bovendien nog op ernstige geur- en geluidshinder en schadelijke uitlaatgassen van de wagens die achter hun perceel de ondergrondse parking in- en uitrijden of bovengronds parkeren nabij hun perceelsgrens.

3.

Zowel de woningen van de verzoekende partijen als de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zijn gelegen in een voor woningbouw bestemd gebied. In dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

De bewijslast voor het bestaan van een dergelijke verstoring ligt bij de verzoekende partijen. Het komt de Raad geenszins toe om het administratief dossier en de door de partijen neergelegde stukkenbundels ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren of bevestigd te zien op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden.

4.

De Raad moet echter vaststellen dat de verzoekende partijen nagelaten hebben om in hun verzoekschrift en bijhorende stukkenbundel voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken die de Raad toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen daadwerkelijk te onderzoeken en na te gaan of er sprake is van een dermate verstoring van het relatieve evenwicht dat de schorsing van de bestreden beslissing zich opdringt.

Gelet op het feit dat zowel de woningen van de verzoekende partijen als het project gelegen is in een woonuitbreidingsgebied, hebben de verzoekende partijen geen exclusief recht op een uitgestrekt uitzicht in een groene omgeving. Hoewel het geplande project enige impact kan hebben op het bestaande uitzicht, tonen de bij het verzoekschrift gevoegde foto's van het perceel van de eerste en de tweede verzoekende partij niet concreet aan dat hun uitzicht in die mate verloren zal gaan dat het relatieve evenwicht zou worden verbroken.

Met betrekking tot de woningen van de derde, de vierde en de vijfde verzoekende partij worden zelfs enkel luchtfoto's toegevoegd en geen concrete foto's van het actuele uitzicht vanuit hun woningen, zodat de Raad de ernst van het ingeroepen verlies aan uitzicht voor de derde, de vierde en de vijfde verzoekende partij niet concreet kan onderzoeken.

De verzoekende partijen laten eveneens na om de ernstige verstoring van de privacy en het verlies van zonlichtinval met concrete gegevens, zoals bijvoorbeeld simulaties of studies, aannemelijk te maken. De toegevoegde luchtfoto's kunnen hiertoe geenszins volstaan. Bij gebrek aan nadere gegevens kan de Raad de ernst van de ingeroepen nadelen dan ook niet onderzoeken, laat staan concreet beoordelen.

Eenzelfde vaststelling moet worden gemaakt met betrekking tot de ingeroepen meerdrukke, geluidshinder en geurhinder door schadelijke uitlaatgassen. De verzoekende partijen veronderstellen weliswaar geur- en geluidshinder maar bij gebrek aan nadere gegevens die deze hinder en eventuele schadelijke gevolgen concreet aantonen, overstijgen de ingeroepen nadelen het niveau van de hypothese niet en kunnen daarom de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geenszins verantwoorden.

5.

Wat de ingeroepen waardevermindering van de woningen van de verzoekende partijen betreft, merkt de Raad tot slot nog op dat een financieel nadeel principieel herstelbaar is en dat de verzoekende partijen het tegendeel niet met concrete gegevens aantonen.

In zoverre de verzoekende partijen met hun uiteenzetting tevens, minstens onrechtstreeks, de wettigheid van de bestreden beslissing viseren, merkt de Raad nog op dat de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing een discussie over de grond van de zaak betreft en de verzoekende partijen op zich geen nadeel oplevert dat de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

6.

Een uitspraak over de vordering tot vernietiging kan, omwille van de voorgaande vaststellingen en de concrete gegevens van het dossier, naar het oordeel van de Raad dan ook volstaan om de belangen van de verzoekende partijen te vrijwaren.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 september 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER