

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0495 van 21 november 2012
in de zaak 1112/0572/A/4/0516

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan VERSTRAETEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Vaartstraat 68-70
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkommende
partij:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Tim DE KETELAERE
kantoor houdende te 3000 Leuven, Bondgenotenlaan 155A
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 30 maart 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 19 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent van 3 oktober 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een dierenartsenpraktijk met 10 appartementen en een ondergrondse parking.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 september 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en advocaat Stephanie VANTHIENEN, die loco advocaat Johan VERSTRAETEN verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tim DE KETELAERE die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

Mevrouw [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 16 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 19 juni 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 7 juni 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een dierenartsenpraktijk met 10 nieuwbouwappartementen en een ondergrondse parking”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied.

Het perceel is 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 juli 2011 tot en met 3 augustus 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

De brandweer van Leuven brengt op 12 juli 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herent verleent op 3 oktober 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Behandeling van de bezwaarschriften

Het individueel bezwaarschrift en het bezwaarschrift ingediend door de buurtbewoners met 12 handtekeningen wordt verworpen om reden van de bijgevoegde motivatie.

Het bezwaar van de buurtbewoners wordt samen met het eerste punt van het individueel bezwaarschrift behandeld, zijnde het voorziene aantal bouwlagen. Binnen de kern van Herent en de bijhorende stationsomgeving wordt door het gemeentebestuur en de hogere besturen een verdichting van de huidige woonstructuur toegelaten. In de omgeving van het bouwproject is reeds een hogere bouwtypologie aanwezig. De nokhoogte van de omliggende gebouwen hebben ongeveer dezelfde hoogte als het voorgestelde project. Het huidige project sluit aan op een vergund gebouw met vier bouwlagen. Om een wisselende geleding te verkrijging in het straatbeeld is de variatie van drie en vier bouwlagen in het project opgelegd. Enerzijds wordt de bestaande wachtgevel afgewerkt door het toelaten van een beperkt volume. Op de hoek van de [REDACTED] met de [REDACTED] is een beperkt bijkomend accent aanvaardbaar, waardoor de vier bouwlagen hernomen worden. Hierdoor ontstaat er langsheen de [REDACTED] een bouwblok van 16,38m breedte en 13,10 m hoog. De afstand tussen dit bouwblok en de woning met huisnummer 38 bedraagt circa 24 meter. Deze open ruimte is dienstig als inrit naar de ondergrondse parking, vier bezoekersparkings en de toegang naar de praktijkruimte en appartementen.

Tussen de [REDACTED] en de private ruimte is een groenzone met bomen voorzien. Door de vier bouwlagen zou de aanpalende bezwaarindiener een sterk verminderd uitzicht hebben en een verminderde lichtinval. Bij nazicht van de bouwvergunning van de bezwaarindiener is vastgesteld dat in de tuinzone een aantal oude fruitbomen behouden zijn, waardoor het rechtstreeks zicht beperkt wordt. Rekening houdende dat de leefruimten (salon, eetkamer en keuken) op het gelijkvloers niveau van de woning volledig oostwaarts gericht zijn, en de bebouwing in westelijke richting ingeplant wordt met circa 10 m afstand tussen de uiterste hoeken van beide constructies, is de vermindering van de lichtinval verwaarloosbaar.

De gestelde problematiek over de inkijk dient sterk gerelativeerd te worden. Dit omwille van de afstand tussen de twee gebouwen. Deze afstanden bedragen circa 15 meter tussen de raampartijen. De raampartijen zijn niet van die aard dat het om volledige glaswanden gaat maar over normale raampartijen met borstweringen van circa één meter. Bij lintbebouwing bedraagt de afstand 2 x 3 meter als zijdelingse bouwvrije strook. Bijkomend dient verwezen dat de functies van de lokalen “met inkijk” inderdaad slaapkamers, wasplaats en garageruimte zijn.

De vierde bouwlaag wordt ingevuld met 2 appartementen met elk een terras en een groendak. Rond het dakterras is een verhoogde bloembak met een glazen balustrade aanwezig. Ook hier wordt gevreesd voor inkijk. Het groendak is in oostelijke richting voorzien met een breedte van circa 6 meter. Het is niet mogelijk om rekening houdend met de gestelde afmetingen, hoogten en inkijkhoeken een inbreuk te plegen op de privacy vanaf het dakterras.

De gestelde vragen met betrekking tot de uitgraving van de ondergrondse parking en de bijhorende stabiliteit is een technische aangelegenheid en niet van stedenbouwkundige aard, evenals de technieken van bemaling en bewatering.

Door de inrit naar de ondergrondse parking op één meter van de perceelsgrens in te planten wordt hier de mogelijkheid geboden om een dicht groenscherm aan te planten, dit om lichten en zichten te vermijden voor een goed nabuurschap. De veiligheid van de kinderen komt omwille van de inrit niet in gevaar. Om reden dat de inrit een binnenbreedte heeft van 3 meter en de eerste 5 meter vanaf de perceelsgrens met de [REDACTED] vlak blijven en er geen borstwering aanwezig is (om zichtbeperking te vermijden). Vanaf de 5 meterzone begint de helling naar de kelderverdieping en is er ook een balustrade voorzien.

De plaatsing van de deur uitgevend op de groenzone geeft de bezwaarindieners het vermoeden dat deze zone dienstig zal zijn voor het uitlaten van de honden. Zekerheid kan hierover niet gegeven worden daar er geen ren of afsluiting voorzien is.

Met betrekking van de algemene opmerkingen van de mogelijkheid van een dierenartskliniek in een woongebied, de garanties van (geluids)isolatie en opvang van hemelwaters en verhardingen wordt verwezen naar de specifiek bijgevoegde documenten: provinciale verordening hemelwater.

Volgens de bezwaarindiener zou het bouwproject onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek omwille van een afwijking van het aantal bouwlagen. Het artikel 4.7.15 van de VCRO (administratieve procedure – Afdeling 2 – Reguliere procedure) geeft aan welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek. Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen bepaald in artikel 3, §3, 4° punt dat constructies met een bruto volume van meer dan 2000 kubieke meter een openbaar onderzoek vereisen, dit ongeacht het aantal bouwlagen.

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij K.B. van 07 april 1977, gelegen in woongebied.

...

De dierenartsenpraktijk bevindt zich volledig op het gelijkvloers niveau. De kelderverdieping wordt hoofdzakelijk ingericht als ondergrondse parking voor 23 wagens, bergingen, fietsenberging, meterlokaal en traphal. De eerste en tweede verdieping is ingericht met 4 appartementen, de derde verdieping is ingericht met 2 appartementen met bijhorend terras en groendak.

Het gebouw wordt ingeplant langs de [REDACTED]. De gevelschaal sluit aan bij een reeds bestaand en vergund gebouw.

De hoek met de [REDACTED] en de [REDACTED] wordt versterkt als een accent met een gedeeltelijk vierde niveau.

Langs de [REDACTED] wordt de bebouwing beperkt tot het hoekaccent. Het tussenliggend terrein wordt ingevuld met parking voor cliënten (beperkt tot 4 stuks), de toegangen tot de appartementen, de praktijkruimte, de toegang tot de kelderverdieping en het resterende deel wordt ingegroend.

Architecturaal oogt het concept modern door de gelaagheid van de appartementen te doorbreken door dubbelhoge terrassen te voorzien in het gevelvlak langs de [REDACTED].

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het project met inplanting op de hoek van de [REDACTED] en [REDACTED] integreert zich in het straatbeeld door aan te sluiten op de rechts aanpalende vergunde woning met 4 bouwlagen langs de [REDACTED]. Hierdoor wordt de wachtgevel afgewerkt. Aan de linkerzijde heeft het project met inachtnaam van het hoekaccent een gelijkaardige bouwhoogte als het eerstvolgend gebouw (nokhoogte).

De bebouwingsvorm langsheen de [REDACTED] beperkt zich tot het afwerken van het hoekaccent. Tussen het hoekaccent en de eerstvolgende woning (nr 38) is toegankelijkheidsruimte ingericht.

De mobiliteitsimpact van het project zal beperkt zijn, om reden dat er 2 parkeerplaatsen per appartement voorzien zijn in de kelderverdieping. De [REDACTED] is in het gemeentelijk mobiliteitsplan opgenomen als een hoofdverbinding. Daar de ingang van de ondergrondse parking op circa 50 meter van deze verbinding gelegen is, zal de verkeersafwikkeling beperkt zijn in de [REDACTED] en niet storend voor de schoolomgeving richting dorpskern.

Het project is naar ruimtegebruik en bouwdichtheid aanvaardbaar in de omgeving. Het voorliggend project heeft de kwaliteit van het concept verkozen boven het maximale ruimtegebruik en bouwdichtheid. Bebouwing langs de [REDACTED] is beperkt en ter hoogte van de hoek wordt door het niet volledig benutten van de bebouwbare oppervlakte de zichtbaarheid en de openheid van de omgeving gegarandeerd.

Het project doorbreekt de horizontale gelaagdheid door architecturaal de dubbel hoge terrassen en verspringingen in de gevel te accentueren. Het bouwblok past zich voldoende aan door de invulling met een gedeeltelijk vierde niveau. Deze accenten komen de visueel-vormelijke elementen ten goede.

Het bouwblok wordt ingeplant rekening houdend met de minimaal geldende afstanden, voor mogelijke hinderaspecten wordt verwezen naar de behandeling van het bezwaarschrift. Hierbij worden afstanden, oriëntatie en zichten besproken.

Naar gezondheid en veiligheid zijn geen speciale of bijkomende aanpassingen vereist. Voor de toegankelijkheid is voldaan aan de Vlaamse verordening toegankelijkheid.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 4 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 december 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft tot doel een dierenartsenpraktijk met bovenliggende appartementen op te richten, op een onbebouwd terrein op de scherpe hoek tussen twee straten. Het gebouw wordt gericht naar de hoofdstraat, zijnde de [REDACTED], en het driehoekige achterliggende terreingedeelte is ingericht voor parkeerruimte en afrit naar de garage in de kelder.

Het hele terrein wordt onderkelderd, met daarin 23 parkeerplaatsen, enkele bergings en de toegang tot de twee traphallen naar de appartementen. Op de benedenverdieping is een dierenartsenpraktijk ondergebracht met een grote wachtruimte, drie consultatieruimtes, een kine-ruimte en operatieruimte. Daarnaast zijn er nog de personeelsruimtes, bergingen en aan de achtergevel de twee trap- en lifthallen naar de bovenliggende appartementen. Aan de [REDACTED] bevindt zich de hoofdinkom, in de achtergevel is er een neveninkom en dienstinkom. De afrit naar de keldergarage is op 1m vanaf de achterste perceelsgrens voorzien, toegankelijk vanaf de [REDACTED]. Tussen het gebouw en de afrit naar de keldergarage is er een verharde zone met daarop vier parkeerplaatsen, waarvan één voor mindervaliden. Aan de [REDACTED] is naast de toegang naar de verharde zone nog een kleine groenstrook voorzien.

Op de eerste verdieping zijn 4 appartementen gepland met 2 of 3 slaapkamers en telkens ook een aanpalend terras. Bij het hoekappartement is dit ruime terras als een balkon uitgewerkt, bij de andere appartementen zijn ze inpanding opgevat. Op de tweede verdieping zijn opnieuw 4 appartementen ondergebracht, met 1, 2 of 3 slaapkamers en ook telkens de nodige terrassen. Op de derde verdieping zijn nog 2 appartementen met 1 of 2 slaapkamers ondergebracht, met terrassen op het dak van een tussenliggend volume dat lager is uitgewerkt. Het hoekappartement heeft hierbij nog een bijkomend balkon.

Het bouwvolume is aan de voorgevel uitgewerkt als een stapeling van diverse volumes met aanpalend aan het rechts aanpalende gebouw vier bouwlagen en een kroonlijst van 13, 10m, overeenkomstig het profiel van dit gebouw. Ook ter hoogte van de hoek werd dit profiel overgenomen, een gedeelte langs de [REDACTED] is lager uitgewerkt met drie bouwlagen en een kroonlijst van 9,70m. Het effect van een stapeling wordt bekomen door een gecombineerd materiaalgebruik van bepleistering en houten panelen en voor- en achteruitspringende delen. De achtergevel werd met minder reliëf uitgewerkt en doet zich meer voor als één horizontale blok met daarin twee verticale accenten van de traphallen.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED] in Herent. De [REDACTED] maakt hier deel uit van de oude verbinding Leuven-Mechelen, waarlangs Herent zich vanaf de kern verder intensief ontwikkelde. De [REDACTED] wordt nog steeds gekenmerkt door een breed wegprofiel met daaraan een dichte aaneengesloten bebouwing, die pas op ca. 800 m vanaf het station begint uit te dunnen. De aanvraag ligt op ca. 400 m vanaf het station en ca. 300 m vanaf de kerk van Herent, bereikbaar vanaf de [REDACTED]. De plaats sluit aan op de gebouwen van het OCMW aan de overzijde van de [REDACTED] (sociaal huis, ontmoetingscentrum en serviceflats [REDACTED]). De omgeving is hoofdzakelijk residentieel met ondergeschikt handels- en dienstenfuncties.

5.4 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er twee bezwaarschriften ontvangen, waarvan één door de omwonenden werd ondertekend. Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over het aantal bouwlagen van het geplande gebouw, het dakterras en groendak, de ligging van de inrit naar de ondergrondse parking nabij de perceelsgrens en de ligging van een deur naar een hondenopvangplaats nabij de perceelsgrens. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en niet in aanmerking genomen.

5.5 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. 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. Het oprichten van een dierenartsenpraktijk met appartementen is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied.

b) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordening. Op de plannen zijn twee hemelwaterputten van 40000l voor recuperatie opgenomen, de ingevulde aanstijplijsten bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag

beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

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

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

d) Met vier bouwlagen wordt hoger gegaan dan de richtingaangevende bepalingen bij het gewestplan, die buiten de stedelijke agglomeratie van Leuven slechts twee bouwlagen toelaat. Hiermee wordt aangesloten bij het rechts aanpalende pand, en gestopt op de hoek van de straat, waar geen aanpalende bebouwing aanwezig is. Ondanks wordt aangesloten op het aanpalende gebouw en hierbij een wachtgevel wordt afgewerkt, kan gesteld worden dat een dergelijk voorstel een grondige trendbreuk inhoudt. Tot op heden werden de richtingaangevende bepalingen bij het gewestplan systematisch en consequent toegepast, wat af te lezen is aan de ordening die werd ontwikkeld. Alle aanwezige nieuwbouw in het straatbeeld is met twee bouwlagen onder de kroonlijst opgevat.

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

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

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

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

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

Conclusie

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

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

...”

Op 19 januari 2012 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft tot doel een dierenartsenpraktijk met bovenliggende appartementen op te richten, op een onbebouwd terrein op de scherpe hoek tussen twee straten. Het

gebouw wordt gericht naar de hoofdstraat, zijnde de [REDACTED], en het driehoekige achterliggende terreingedeelte is ingericht voor parkeerruimte en afrit naar de garage in de kelder.

Het hele terrein wordt onderkelderd, met daarin 23 parkeerplaatsen, enkele bergings en de toegang tot de twee traphallen naar de appartementen. Op de benedenverdieping is een dierenartsenpraktijk ondergebracht met een grote wachtruimte, drie consultatieruimtes, een kine-ruimte en operatieruimte. Daarnaast zijn er nog de personeelsruimtes, bergingen en aan de achtergevel de twee trap- en lifthallen naar de bovenliggende appartementen. Aan de [REDACTED] bevindt zich de hoofdinkom, in de achtergevel is er een neveninkom en dienstinkom. De afrit naar de keldergarage is op 1m vanaf de achterste perceelsgrens voorzien, toegankelijk vanaf de [REDACTED]. Tussen het gebouw en de afrit naar de keldergarage is er een verharde zone met daarop vier parkeerplaatsen, waarvan één voor mindervaliden. Aan de [REDACTED] is naast de toegang naar de verharde zone nog een kleine groenstrook voorzien.

Op de eerste verdieping zijn 4 appartementen gepland met 2 of 3 slaapkamers en telkens ook een aanpalend terras. Bij het hoekappartement is dit ruime terras als een balkon uitgewerkt, bij de andere appartementen zijn ze inpanding opgevat. Op de tweede verdieping zijn opnieuw 4 appartementen ondergebracht, met 1, 2 of 3 slaapkamers en ook telkens de nodige terrassen. Op de derde verdieping zijn nog 2 appartementen met 1 of 2 slaapkamers ondergebracht, met terrassen op het dak van een tussenliggend volume dat lager is uitgewerkt. Het hoekappartement heeft hierbij nog een bijkomend balkon.

Het bouwvolume is aan de voorgevel uitgewerkt als een stapeling van diverse volumes met aanpalend aan het rechts aanpalende gebouw vier bouwlagen en een kroonlijst van 13, 10m, overeenkomstig het profiel van dit gebouw. Ook ter hoogte van de hoek werd dit profiel overgenomen, een gedeelte langs de [REDACTED] is lager uitgewerkt met drie bouwlagen en een kroonlijst van 9,70m. Het effect van een stapeling wordt bekomen door een gecombineerd materiaalgebruik van bepleistering en houten panelen en voor- en achteruitspringende delen. De achtergevel werd met minder reliëf uitgewerkt en doet zich meer voor als één horizontale blok met daarin twee verticale accenten van de traphallen.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED] in Herent. De [REDACTED] maakt hier deel uit van de oude verbinding Leuven-Mechelen, waarlangs Herent zich vanaf de kern verder intensief ontwikkelde. De [REDACTED] wordt nog steeds gekenmerkt door een breed wegprofiel met daaraan een dichte aaneengesloten bebouwing, die pas op ca. 800 m vanaf het station begint uit te dunnen. De aanvraag ligt op ca. 400 m vanaf het station en ca. 300 m vanaf de kerk van Herent, bereikbaar vanaf de [REDACTED]. De plaats sluit aan op de gebouwen van het OCMW aan de overzijde van de [REDACTED] (sociaal huis, ontmoetingscentrum en serviceflats [REDACTED]). De omgeving is hoofdzakelijk residentieel met ondergeschikt handels- en dienstenfuncties.

5.4 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er twee bezwaarschriften ontvangen, waarvan één door de omwonenden werd ondertekend. Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over het aantal bouwlagen van het geplande gebouw, het dakterras en groendak, de ligging van de inrit naar de ondergrondse parking nabij de perceelsgrens en de ligging van een deur naar een hondenopvangplaats nabij de perceelsgrens. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en niet in aanmerking genomen.

5.5 Beoordeling

a) *Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. 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. Het oprichten van een dierenartsenpraktijk met appartementen is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied.*

b) *De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordening. Op de plannen zijn twee hemelwaterputten van 40000l voor recuperatie opgenomen, de ingevulde aanstijpelingen bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

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

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

d) *Met vier bouwlagen wordt hoger gegaan dan de richtingaangevende bepalingen bij het gewestplan, die buiten de stedelijke agglomeratie van Leuven slechts twee bouwlagen toelaat. Hiermee wordt aangesloten bij het rechts aanpalende pand, en gestopt op de hoek van de straat, waar geen aanpalende bebouwing aanwezig is. Het aanhouden van 4 bouwlagen maakt dat vermeden wordt dat een wachtgevel bestendigd wordt. Het rechts aanpalende pand is een uitzonderlijk gebouw met vier bouwlagen, te dateren uit de jaren '60. Het is duidelijk dat de richtingaangevende bepalingen bij het gewestplan hebben willen aansturen op het maken van abstractie van dergelijke gebouwen, om het verder uitdijen hiervan te vermijden. Anderzijds kan met enige realiteitszin verwacht worden dat deze gebouwen nog vele decennia zullen bruikbaar blijven en hetzelfde bouwprofiel zullen bewaren, zoals de afgelopen 50 jaar overal is gebleken. Van enige uitdoving en vervanging van deze gebouwen door lagere nieuwbouw is er geen sprake. Het aanhouden van een lager bouwprofiel zal dan ook enkel leiden tot blijvende onafgewerkte zijgevels in de gebouwenrijen die bepaald worden door dergelijke ingrepen uit de jaren '50-'60. Om die reden kan een ruimer overgangsvolume verdedigd worden. De hernaam van deze hoogte op de hoek leidt tot een hoekaccent dat tegenover de grootschalige*

gebouwen van het OCMW ook aanvaardbaar is. De [REDACTED] heeft hier een zeer ruime breedte van gevel tot gevel van ca. 16m, wat maakt dat een kroonlijsthoogte van 13,10m de luchtigheid van het straatbeeld niet belemmert. Elders binnen dezelfde goed ontsloten en goed uitgeruste kern werden diverse nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen toegestaan met grote bouwprofielen.

Binnen het ontwerp werd geopteerd om niet verder te ontwikkelen om de hoek langs de [REDACTED], die gekenmerkt wordt door een straatbeeld met meer kleinschalige bebouwing. De afstand tot de meest nabijgelegen woning, van de beroepsindiener, is ruim 11m. Van deze afstand wordt aangenomen dat deze voldoende is om het evenwicht tussen de percelen te bewaren. De impact voor de bezonning en belichting op dit perceel is niet te miskennen maar behoort tot de normaal te dragen hinder binnen een woongebied. Door niet af te bouwen langs de [REDACTED] werd een open zone bewaard die ook de leefbaarheid in de omliggende tuinstrook kan waarborgen.

e) In de aanvraag werd betracht een gevarieerd en kwalitatief woningaanbod te creëren, met een mix aan appartementstypes en een doordachte architectuur. De volumewerking van het gebouw maakt dat niet tot een monolithisch volume wordt gekomen, maar integendeel de kleinschaligheid en gevelvariatie, zoals kenmerkend langs deze steenweg, wordt hernomen. Alle appartementen hebben een hoog wooncomfort en zijn voorzien van de nodige buitenruimte.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied;
- het aantal bouwlagen stemt overeen met die van het aanpalende pand, zodat een onafgewerkte zijgevel in het straatbeeld wordt vermeden;
- de vierde bouwlaag ter hoogte van de hoek leidt tot een accent dat opgevangen wordt door de grote breedte van het aanliggende openbaar domein;
- de verdichting en de bebouwingsgraad op het perceel zijn aanvaardbaar binnen een kern;
- het bouwprogramma overschrijdt de draagkracht van de omgeving en van het perceel niet;
- er is voldoende afstand bewaard van de bebouwing tot de eerste aanpalende woning langs de [REDACTED];
- er werd een goede mix aan woningtypes gerealiseerd met appartementen die over een voldoende wooncomfort beschikken;
- de met zorg uitgewerkte architectuur en volumewerking zullen een goede integratie in de directe omgeving bewerkstelligen;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Het bestreden besluit is aan de verzoekende partij betekend op 15 februari 2012. Het beroep ingesteld bij aangetekend schrijven van 30 maart 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij stelt dat haar woonomgeving ten gevolge van de bestreden beslissing drastisch zal wijzigen en voert hinder en nadelen aan naar inkijk, aantasting van uitzicht en verlies van lichtinval, geluidshinder en verkeersoverlast.

Het wordt niet betwist dat de woning van de verzoekende partij gelegen is naast het bouwperceel. Het project omvat een appartementsgebouw voor 10 woongelegenheden en een dierenartsenpraktijk op een momenteel braakliggend terrein. Het kan nauwelijks betwist worden dat de bestreden beslissing een nadelige impact zal hebben voor de verzoekende partij, hetgeen overigens wordt bevestigd in de bestreden beslissing waarin wordt overwogen dat "de afstand tot de meest nabijgelegen woning, van de beroepsindiener, (...) ruim 11m (is)" en dat "de impact voor de bezonning en belichting op dit perceel (...) niet te miskennen (is), maar behoort tot de normaal te dragen hinder binnen een woongebied."

De verzoekende partij overtuigt in haar uiteenzettingen in het verzoekschrift dat ze hinder en nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Vierde middel

Standpunt van de partijen

In het vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 §2 VCRO juncto de goede ruimtelijke ordening juncto het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij zet in het vierde middel onder meer uiteen:

" ...

2.

Uit het feitenrelaas en de eerder weergegeven plannen blijkt zeer duidelijk dat de geplande bouw van het enorme appartementscomplex met 4 bouwlagen NIET in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Het Bestreden Besluit stelt aldus zelf zeer duidelijk dat er geen rekening kan worden gehouden met het bestaande en enige hoge gebouw in de buurt dat dateert van de jaren '60, nu het gewestplan net uitdrukkelijk tot doel heeft gesteld abstractie te maken van deze gebouwen en de verspreiding ervan tegen te gaan.

Desalniettemin stelt het Bestreden Besluit vervolgens dat huidige project kan worden toegelaten nu het aansluit op dit bewust hoge gebouw uit de jaren '60

De Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar is hierover zeer duidelijk (Stuk nr. 5, pg. 4):

...

Hieruit blijkt zeer duidelijk dat de goede ruimtelijke ordening vereist dat het aantal bouwlagen wordt beperkt tot twee.

Het feit dat het aanpalend gebouw vier bouwlagen telt kan niet als referentie dienen nu dit gebouw dateert van de jaren '60 en van voor de inwerkingtreding van het gewestplan.

Het Bestreden Besluit werd genomen nadat de Provinciaal Stedenbouwkundig ambtenaar zijn uitgebreid en duidelijk verslag had neergelegd. In dit verslag wordt op expliciete wijze gewezen op een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De argumenten van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar worden niet herhaald in het bestreden Besluit, laat staat dat er op gemotiveerde wijze wordt uiteengezet waarom van dit gezagshebbend verslag wordt afgeweken.

4.

Verzoeker merkt overigens op dat in het bestreden Besluit wordt gesteld "Elders binnen dezelfde goed ontsloten en goed uitgerust kern werden diverse nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen toegestaan met grote bouwprofielen."

Deze nieuwbouw is echter niet als referentie dienend zijn nu deze deel uitmaken van een ruimtelijke uitvoeringsplan en aldus aan eigen bepalingen en voorschriften dienen te voldoen waardoor ze een eigen juridische entiteit vormen.

Dit wordt overigens bevestigd door de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar die in zijn verslag stelt: "In de gemeenten zijn er projecten met hogere gebouwen, maar dit vormen zelfstandige stedenbouwkundige gehelen."

De bepalingen en voorschriften in dit RUP gelden voor een afgebakend gebied en zijn aldus niet van toepassing op percelen niet in dit gebied opgenomen.

Een RUP en alle percelen waarop het RUP van toepassing is vormen een eigen zelfstandig bouwkundig geheel.

Het perceel in casu maakt geen deel uit van het ruimtelijk uitvoeringsplan, zodat de bepalingen en voorschriften eigen aan dit RUP niet gelden voor het perceel en evenmin als referentiekader kunnen dienen.

Indien het de bedoeling was geweest dat deze bepalingen en voorschriften wel zouden gelden voor het perceel in casu, dan zou het perceel immers opgenomen geweest zijn in het RUP, hetgeen niet is gebeurd.

5.

Naast de verenigbaarheid met het straatbeeld, dient ook rekening te worden gehouden met de hinderaspecten die een project met zich meebrengen op de omwonenden.

...

Het bestreden Besluit maakt er zich zeer kort en eenvoudig van af door vervolgens te stellen dat: "dat deze hinder behoort tot de normaal te dragen hinder binnen een woongebied."

Zulks is manifest onjuist en wordt overigens uitdrukkelijk tegengesproken door de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar.

6.

Twee van de hogervermelde toetsingsvragen, vermeld op de officiële website van de Vlaamse Overheid aangaande ruimtelijke ordening in Vlaanderen dienen aldus negatief te worden beantwoord:

**De grootte van het gebouw past niet in de omgeving*

**Het gebouw heeft niet voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen, qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy) (zie supra).*

Naast het hoger uiteengezet gebrek aan zonlicht in woningen en tuinen, is er uiteraard een groot probleem qua privacy.

Het grote complex met 4 bouwlagen zal onvermijdelijk inkijk geven in de woning van verzoeker.

De bewoners van de 3^{de} en de 4^{de} verdieping zullen moeiteloos kunnen binnenkijken in de woning en de tuin van de verzoeker.

Dit zou geheel anders zijn geweest als er slechts gezinswoningen van 2 bouwlagen zouden voorzien worden.

Er zullen bovendien ook nieuwe inritten moeten worden aangelegd om toegang tot het complex, de dierenpraktijk en de ondergrondse parkeerplaatsen mogelijk te maken.

En ook de ingang van alle appartementen bevindt zich aan de deze zijde (kant).

Dit zal ongetwijfeld bijkomend verkeer met zich meebrengen.

Dit verkeer vertrekt allemaal achteraan de tuin van verzoeker, meer bepaald op 1 meter vanaf het perceel van verzoeker. Zulks heeft een directe invloed op de rust en de privacy van verzoeker en de andere omwonenden.

Het project zal bovendien zorgen voor een aanzienlijke waardevermindering van de woning van verzoeker.

7.

Verzoeker had hier reeds uitvoerig op gewezen in zijn verzoekschrift bij de Deputatie.

*Uit het voorgaande blijkt duidelijk dat de **harmonie** tussen de geplande hoogbouw en de reeds bestaande laagbouw volledig zoek is.*

Dit terwijl er steeds meer waarde wordt toegekend aan de harmonie in de omgeving en meer bepaald met de reeds bestaande gebouwen.

De Deputatie gaat hier echter volledig aan voorbij en stelt louter dat het project een wachtgevel kan wegwerken en een dierenarts welkom is.

De Deputatie lijkt genoeg te nemen met het feit dat het project gelegen is binnen rood woongebied zodat de functie van dierenarts passend is en ook een appartementsgebouw strikt genomen passend is.

Verzoeker benadrukt des te meer dat de goede ruimtelijke ordening geval per geval getoetst moet worden.

Het is niet omdat de aanvraag tot vergunning strikt genomen lijkt te voldoen aan de voorschriften inzake woongebied dat ze ook past binnen de omgeving.

Indien dit wel zo zou zijn zou het criterium van de goede ruimtelijke ordening geheel overbodig zijn aangezien dan elke vergunning die voldoet aan de voorschriften automatisch zou passen binnen de omgeving, quod non.

Het is net omdat dit niet het geval is, dat het bijkomende criterium van de “goede plaatselijke ruimtelijke ordening” is voorzien door de overheid.

Niettemin volstaat de Deputatie in het bestreden Besluit met enkele beknopte uiteenzettingen dewelke een duidelijke schending zijn van het motiveringsbeginsel.

Nergens wordt uiteengezet op welke wijze het gebouwencomplex in de omgeving kan worden ingepast.

8.

*Huidig bestreden Besluit dat voorziet in de bouw van een enorme appartementsblok met 4 bouwlagen is in casu NIET in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.
...*

De verwerende partij repliceert onder meer:

“ ...

Deze beweringen van verzoeker kunnen niet worden weerhouden; immers, uit de lezing van het dossier blijkt dat de deputatie wel degelijk de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving heeft onderzocht en geëvalueerd.

Vooreerst dient vastgesteld, en hieromtrent bestaat ook geen betwisting, dat de bouw van het bedoelde appartementsgebouw verenigbaar is met de planologische voorschriften van het (vol rood) woongebied en thuishoort in het centrum van Herent. Alleen ziet verzoeker dit appartementsgebouw liever niet naast zijn woning opduiken, maar elders; zolang het maar niet in de omgeving van ‘zijn’ woning wordt opgericht.

Vervolgens blijkt uit de overwegingen in het bestreden besluit dat het project wel degelijk verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en geenszins de door verzoeker voorgehouden hinder zal veroorzaken.

Dat de verzoekende partij liefst een klassieke gezinswoning op het perceel wenst opgericht te zien en geen appartementsgebouw met vier verdiepingen is best mogelijk, doch naar de onmiddellijke omgeving toe is het een gegeven dat het aantal bouwlagen overeenstemt met die van het aanpalende perceel waarbij daarenboven een onafgewerkte zijgevel in het straatbeeld wordt vermeden.

De deputatie heeft hieromtrent uitdrukkelijk overwogen dat met vier bouwlagen weliswaar hoger wordt gegaan dan de richtingaangevende bepalingen bij het gewestplan, die buiten de stedelijke agglomeratie van Leuven slechts twee bouwlagen toelaat, doch dat hiermee wordt aangesloten bij het rechts aanpalende pand, en gestopt op de hoek van de straat,

waar geen aanpalende bebouwing aanwezig is; het aanhouden van 4 bouwlagen maakt dat vermeden wordt dat een wachtgevel bestendig wordt.

Met betrekking tot het rechts aanpalende pand wordt gesteld dat dit weliswaar een uitzonderlijk gebouw met vier bouwlagen betreft, te dateren uit de jaren '60 en dat de richtingaangevende bepalingen bij het gewestplan hebben willen aansturen op het maken van abstractie van dergelijke gebouwen, om het verder uitdijen hiervan te vermijden, doch dat anderzijds met enige realiteitszin kan verwacht worden dat deze gebouwen nog vele decennia zullen bruikbaar blijven en hetzelfde bouwprofiel zullen bewaren, zoals de afgelopen 50 jaar overal is gebleken; hierbij wordt overwogen dat er van enige uitdoving en vervanging van deze gebouwen door lagere nieuwbouw geen sprake is en dat het aanhouden van een lager bouwprofiel dan ook enkel zal leiden tot blijvende onafgewerkte zijgevels in de gebouwenrijen die bepaald worden door dergelijke ingrepen uit de jaren '50-'60.

Om die reden kan een ruimer overgangsvolume verdedigd worden; de hernaam van deze hoogte op de hoek leidt tot een hoekaccent dat tegenover de grootschalige gebouwen van het OCMW ook aanvaardbaar is. De [REDACTED] heeft hier een zeer ruime breedte van gevel tot gevel van ca. 16m, wat maakt dat een kroonlijsthoogte van 13.10m de luchtigheid van het straatbeeld niet belemmert. Elders binnen dezelfde goed ontsloten en uitgeruste kern werden diverse nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen toegestaan met grote bouwprofielen.

Deze overwegingen zijn alleszins afdoende en deugdelijk en dragen de genomen beslissing.

Wat de door de verzoeker voorgehouden 'hinder' betreft dient vastgesteld dat deze eerder inherent is aan het wonen in een dorpskern dan wel het gevolg zou zijn van het op te richten appartementsgebouw.

Voor wat de beperking op licht, lucht en bezonning aangaat dient vastgesteld dat het appartementsgebouw wordt aangebouwd aan de bestaande bebouwing waardoor een open zone wordt bewaard die ook de leefbaarheid in de omliggende tuinstrook kan waarborgen.

Daarenboven is de afstand tot de woning van verzoeker ruim 11 meter; welnu, van deze afstand wordt terecht aangenomen dat deze voldoende is om het evenwicht tussen de percelen te bewaren; de deputatie heeft hierbij terecht overwogen dat de impact voor de bezonning en belichting niet te miskennen is, maar behoort tot de normaal te dragen hinder in een woongebied.

...

De tussenkommende partij stelt:

“ ...

Daar waar de verwerende partij als vergunningverlenende overheid gebonden is door de vigerende bestemmingsvoorschriften (in casu woongebied), beschikt zij in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse over een wettelijk toegekende discretionaire bevoegdheid.

...

De bewijslast – die rust op de verzoekende partij – is derhalve dat zij moet aantonen dat de beoordeling die de overheid heeft uitgedrukt in haar besluit, door geen enkele andere

redelijke overheid zou gemaakt worden. Indien dit bewijs niet geleverd is, moet het argument afgewezen worden.

Het blijkt duidelijk dat de verzoekende partij manifest faalt in deze bewijslast...

Rechtscolleges zijn wel bevoegd om na te gaan of de vergunningsverlenende overheid de haar 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 gekomen.

...

2. Welnu, de bestreden beslissing motiveert omstandig waarom de aanvraag van de tussenkomende partij in overeenstemming is met de vereiste van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Zo houdt de verwerende partij onder andere rekening met:

- *De overeenstemming van het aantal bouwlagen van het project met het aanpalende pand;*
...
- *Het vermijden van een onafgewerkte zijgevel in het straatbeeld;*
...
- *Het opvangen van het hoekaccent door de tegenovergelegen grootschalige gebouwen van het OCMW en de zeer ruime breedte van de [REDACTED];*
...
- *Het toelaten van verdichting en een hogere bebouwingsgraad (ca. 50 woningen/ha) in een centrum;*
...
- *Niet overschrijden van de draagkracht van de omgeving;*
...
- *Het respecteren van voldoende afstand tussen de bebouwing van het project en de woning van de verzoekende partij door het niet verder ontwikkelen van het perceel langs de [REDACTED];*
...
- *De aanwezigheid van een mix aan appartementstypes;*
...
- *Een doordachte met zorg uitgewerkte architectuur;*
...
- *De wisseling qua volume van het gebouw (afwezigheid monolitisch volume).*

Bovenvermelde elementen die de bestreden beslissing dragen inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zijn alleszins afdoende en deugdelijk.

...

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar uiteenzetting in het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt:

“ ...

Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op 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;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

... ”

Voor het gebied waarbinnen het betrokken perceel is gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het perceel maakt evenmin deel uit van een vergunde verkaveling. In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en dient zij de relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling te betrekken.

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 wettigheidscontrole 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.

2.

Inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet het vergunningsbesluit duidelijk de daarmee verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

Er kan derhalve slechts rekening worden gehouden met de in het bestreden besluit zelf vermelde motieven.

3.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek bezwaren heeft geuit over de impact van het bestreden project op haar perceel en onder meer betreffende het verlies aan bezonning, lichtinval en de aantasting van het uitzicht. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in zijn verslag van 22 december 2011 dienaangaande dat “gezien de realisatie van 4 bouwlagen ook buiten de normaal te verwachten ontwikkeling op deze

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

In die omstandigheden diende de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening omtrent deze hinderaspecten, des te zorgvuldiger gebeuren.

4.

De verwerende partij stelt in het bestreden besluit aangaande de voormelde hinderaspecten voor het perceel van de verzoekende partij enkel dat “de impact voor de bezonning en belichting op dit perceel (...) niet te miskennen (is) maar behoort tot de normaal te dragen hinder binnen een woongebied”.

Een dergelijke vage en algemene motivering, die geen enkele concrete beoordeling bevat van de impact van het aangevraagde op het perceel van de verzoekende partij aan de hand van precieze en concrete gegevens, kan niet beschouwd worden als een afdoende motivering om wettig te kunnen besluiten dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Het bestreden besluit bevat derhalve geen afdoende motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26 § 2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 januari 2012, waarbij aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een dierenartsenpraktijk met 10 appartementen en een ondergrondse parking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. 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 drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomen de partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Hildegard PETTENS

Nathalie DE CLERCQ