

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 10 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0044  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0794-A

Verzoekende partij	de bvba <b>VANHOVE PROJECTS</b>
	vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 juli 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de Administrateur-Generaal van het Agentschap Wegen en Verkeer tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest van 8 mei 2017 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning en vier woningen op de percelen gelegen te Diest, Citadellaan zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 32V, 32W en 33C2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 augustus 2019.

Advocaat Wim MERTENS voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

### III. FEITEN

1.

Op 5 oktober 2016 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 16 wooneenheden met ondergrondse parkeergarage.

2.

De verzoekende partij dient op 27 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning en vier woningen” op de percelen gelegen te Diest, Citadellaan zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aarschot-Diest’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening van het kleinstedelijk gebied rond Diest’, goedgekeurd op 18 januari 2016 in het kleinstedelijk gebied in een overdrukzone zonder eigen bestemmingscategorie (artikel 1): “*Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.*”

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 februari 2017 tot en met 14 maart 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

*Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag*

*Het perceel is gelegen langs de Citadellaan, zijnde een voldoende uitgeruste gewestweg aan de rand van het stadscentrum van Diest.*

*De omliggende bebouwing bestaat uit eengezinswoningen in een gesloten bebouwing, met 2 bouwlagen onder een hellend dak, afgewerkt in diverse materialen en kleuren. Aan de overzijde van de weg bevindt zich de Allerheiligenberg met de citadel van Diest. Ter hoogte van de Citadellaan is dit terrein begroeid met bomen.*

*Het terrein, met een totale oppervlakte van 2922,20 m<sup>2</sup>, is momenteel deels braakliggend en deels bebosd. Aan weerszijden van het perceel bevinden zich gekoppelde woningen. Het terrein helt sterk omlaag naar achteren.*

*Achter het terrein bevindt zich momenteel een weidelandschap, hier werd recent een nieuwe verkaveling vergund, die zal aansluiten op het bouwproject van deze aanvraag.*

*De aanvraag betreft het bouwen van 12 wooneenheden en 4 woningen (fase 2).*

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Aansluitend tegen de rechter zijgevel van de woning Citadellaan nr. 50, in dezelfde lijn als de voorgevel hiervan, wordt een volume opgetrokken met 12 wooneenheden en een ondergrondse parkeergarage.*

*De breedte bedraagt, ter hoogte van de Citadellaan, 23,70 m, de totale bouwdiepte bedraagt 46,31 m (excl. het terras van appartement -1.1).*

*De appartementsblok is opgebouwd uit 2 volumes in een L-vorm, één ter hoogte van de Citadellaan, één in het verlengde van de rechter zijgevel. Het tweede volume snijdt in in het terrein, de appartementen binnen dit volume zijn toegankelijk aan de zijde van het binnengebied.*

*Het volume langs de Citadellaan telt 2 bouwlagen onder een hellend dak, met een kroonlijsthoogte van 6,42 m t.o.v. het voorliggend maaiveld. Op de eerste verdieping springt het volume uit t.o.v. een deel van de voorgevel en t.o.v. de rechter zijgevel, met een kroonlijsthoogte van 6,75 m t.o.v. het maaiveld. Links in de voorgevel wordt er een uitbouw voorzien over 2 verdiepingen, vormgegeven als 'kijkdoos'.*

*Door de vormgeving met een hellend dak sluit dit volume aan bij de bestaande woningen. Door de uitbouw op de eerste verdieping, die doorloopt over het tweede bouwvolume, worden beide volumes verbonden. Het tweede volume, dat haaks staat op het voorste, telt vooraan 2 en achteraan 3 bouwlagen onder een plat dak, met een kroonlijsthoogte van 6,75 m t.o.v. het maaiveld ter hoogte van de voorgevel. Dit volume heeft een breedte van 13,30 m (excl. de terrassen aan de linker zijgevel).*

*De appartementen binnen dit volume zijn toegankelijk via overdekte passerellen ter hoogte van de rechter zijgevel.*

*Centraal in dit bouwproject wordt, aan de zijde van de Citadellaan, een inrit voorzien naar de ondergrondse parkeergarage. Hier wordt voor elke wooneenheid min. 1 parkeerplaats ingericht, net als een privé berging. Er worden 2 parkeerplaatsen voorzien voor mindervaliden.*

*Op hetzelfde niveau als de garage wordt achteraan, waar het volume 3 bouwlagen telt, één appartement ingericht. Dit appartement beschikt over een eigen terras en tuin. De appartementen 0.2, 0.3 en 0.4 beschikken eveneens over een eigen tuintje op dit niveau, toegankelijk via een trap. Deze private tuinen worden afgescheiden t.o.v. de aanpalende percelen d.m.v. een haagafsluiting met een hoogte van 1,80 m. Tussen de tuinen onderling gebeurt dit d.m.v. een tuinscherm met een hoogte van 1,80 m.*

*Op het gelijkvloers wordt, ter hoogte van de voorgevel, een ruime, overdekte fietsenstalling ingericht. Aan de zijde van de Citadellaan bevindt zich op dit niveau 1 appartement, met een terras dat uitkijkt op het achterliggend plat dak dat als groendak wordt aangelegd. In het volume gelegen in het binnengebied worden 4 appartementen ingericht, met een eigen terras en/of tuin.*

*Op verdieping 1 bevinden zich 5 appartementen.*

*Op verdieping 2 wordt 1 appartement (penthouse) voorzien in het volume aan de Citadellaan. Alle appartementen beschikken over voldoende berging, kwalitatieve leefruimtes en een eigen buitenruimte, waardoor ze voldoende gebruiksgenot zullen opleveren.*

*Er worden maatregelen genomen (min. afstanden, scheidingsmuren,...) zodat er geen privacyhinder ontstaat.*

*Het project wordt hedendaags vormgegeven, met bijpassende materialen zoals een donkere gevelsteen, houten latten, wit pleisterwerk,...*

*Het volume integreert zich in het terrein, het bestaande reliëf blijft zoveel mogelijk behouden.*

*Aansluitend tegen de linker zijgevel van de garage van de woning Citadellaan nr. 68, en op dezelfde lijn als de voorgevel hiervan, wordt een volume ingeplant met 4 woningen. Het volume telt 2 bouwlagen onder een hellend dak met een kroonlijsthoogte van 7,79 m t.o.v. het peil van de as van de weg. De breedte bedraagt 20 m en de bouwdiepte bedraagt 12 m (excl. de achterliggende tuinen en tuinmuren).*

*Onder de woning bevindt zich de ondergrondse parkeergarage van het linkse volume (die het volledige project verbindt), met één private garage met berging per woning. Via een trap is de woning rechtstreeks toegankelijk via deze garages.*

*Er worden ook reeds 4 parkeergarages en bergingen voorzien voor de woningen van fase 3, die nog geen deel uitmaken van deze vergunningsaanvraag.*

*Elke woning beschikt over de nodige bergruimte en is ingericht met kwalitatieve leefruimtes. Achter elke woning wordt, op het dak van de parkeergarage, een terras aangelegd. Achter*

*dit terras wordt het dak aangeplant als groendak. Deze tuinen zijn achteraan toegankelijk vanaf de gemeenschappelijke tuinzone.*

*De gevels van de woningen worden in dezelfde architecturale stijl en in dezelfde materialen afgewerkt als het voorziene appartementsgebouw, zodat het project visueel één geheel vormt. Door te opteren voor 4 woningen wordt de kleinschaligheid van de bestaande arbeiderswoningen waar tegenaan wordt gebouwd enigszins doorgetrokken.*

*De wachtgevel (de rechter zijgevel) wordt afgewerkt d.m.v. een duurzaam materiaal. In de toekomst kan, i.p.v. de bestaande garage, aangesloten worden tegen deze wachtgevel.*

*Tussen beide bouwprojecten wordt een gemeenschappelijke tuinzone ingericht, die fungeert als groen plein dat alle wooneenheden verbindt. Dit wordt voornamelijk groen aangeplant met enkele verhardingen in functie van toegangspaden. Centraal in deze zone, waar het reliëf verspringt, wordt een overkragende steiger ingeplant.*

*Door het natuurlijke profiel van het terrein, de kniklijn vooraan het perceel en de inplanting van de gemeenschappelijke tuinzone opent het project zich naar het achterliggend landschap en het te bebouwen achterliggend gebied.*

*Langs de Citadellaan is er de mogelijkheid te parkeren. Oorspronkelijk werden er 4 parkeerplaatsen voor bezoekers ingericht op eigen terrein. Volgens het advies van AWV d.d. 07/03/2017 zorgen deze voor een onveilige situatie. Deze parkeerplaatsen mogen bijgevolg niet ingericht worden, het aangepaste inplantingsplan dient gevolgd te worden. Er wordt voldoende parkeergelegenheid voorzien voor de bewoners. Bijgevolg ontstaan er geen parkeerproblemen door dit project.*

*De inplanting van 16 extra wooneenheden zal invloed hebben op de mobiliteit. Het binnengebied is niet toegankelijk voor auto's. Het terrein is gelegen langs de Citadellaan, een gewestweg die een dergelijke toename in mobiliteit kan opvangen.*

*AWV geeft een ongunstig advies voor de toegang naar de centrale parkeergarage. Deze toegang wordt eventueel tijdelijk toegestaan tot het achterliggend gebied ontwikkeld is. Hierna dient er achteraan ontsloten te worden en mag de voorziene toegang niet meer gebruikt worden. Binnen de voorziene architectuur is het echter niet mogelijk de toegang naar de parkeergarage achteraf achteraan het perceel in te planten. Door deze voorwaarde ontstaat er een volledig nieuw ontwerp en project. Deze voorwaarde staat bijgevolg niet in verhouding tot de aanpassingen die hiervoor nodig zijn. Binnen het project wordt slechts 1 toegang tot de voorliggende gewestweg voorzien, voor (op termijn) 20 wooneenheden. Het is mogelijk de weg op een veilige manier te betreden vanuit deze toegang. De toegang heeft dus slechts een beperkte invloed op de veiligheid ter hoogte van de aansluiting op het voetpad, fietspad en de voorliggende weg. Indien het perceel verkaveld zou worden in functie van woningbouw, zouden er mogelijk meer ontsluitingen ontstaan t.o.v. deze weg.*

*De ontsluiting achteraan voorzien is momenteel nog niet mogelijk, gezien dit gebied nog niet ontwikkeld werd. Het kan bovendien niet de bedoeling zijn al deze verkeersbewegingen te verplaatsen naar de smallere gemeenteweg Steineweg en naar de nog aan te leggen wegenis. Deze laatste zal in functie staan van de voorziene verkaveling, met voornamelijk eengezinswoningen. Meer verkeer creëren in een dergelijke verkaveling zal, ons inziens, meer onveiligheid veroorzaken.*

*De bestaande bebouwing langs de Citadellaan betreft een gesloten bebouwing. Deze wordt verder aangevuld door de realisatie van dit project.*

*De ligging, aansluitend aan het centrum van de stad Diest, binnen het kleinstedelijk gebied, is geschikt voor de functie wonen en voor een stedelijke verdichting. Het project vormt de verbinding tussen Citadellaan en het achterliggend gebied dat eveneens in ontwikkeling is.*

#### *Algemene conclusie*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat het gevraagde voldoet aan de wettelijke vereisten en ruimtelijk en architecturaal kan aanvaard worden mits voorwaarden.*

*Door de aanvraag ontstaan verder geen elementen die de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengen. De werken integreren zich goed in de omgeving.*

### 3. ADVIES GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

*Gunstig met voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning en 4 woningen:*

- *Het advies van Infrac d.d. 06/03/2017 dient te worden gevolgd.*
- *Het advies van de Watergroep d.d. 01/03/2017 dient te worden gevolgd.*
- *Het aangepast inplantingsplan n.a.v. het advies van AWW d.d. 07/03/2017 dient gevolgd te worden, de bezoekersparkeerplaatsen vooraan mogen niet aangelegd worden.*
- *De opmerkingen van Aquafin, zoals aangehaald in het advies d.d. 22/03/2017, dienen in acht genomen te worden.*

*Advies college van burgemeester en schepenen:*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft zich op 27/03/2017 aangesloten bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar:*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 29/03/2017. Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de advies vereiste mag worden voorbijgegaan.*

#### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 08/05/2017 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.*

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

- *Het advies van Infrac d.d. 06/03/2017 dient te worden gevolgd.*
- *Het advies van de Watergroep d.d. 01/03/2017 dient te worden gevolgd.*
- *Het aangepast inplantingsplan n.a.v. het advies van AWW d.d. 07/03/2017 dient gevolgd te worden, de bezoekersparkeerplaatsen vooraan mogen niet aangelegd worden.*
- *De opmerkingen van Aquafin, zoals aangehaald in het advies d.d. 22/03/2017, dienen in acht genomen te worden.*

*Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.*

*De aanvrager brengt de stad onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. Van de vergunning mag worden gebruik gemaakt als de aanvrager niet binnen de 35 dagen na de datum van verzending, bedoeld in artikel 4.7.19. § 3. op de hoogte werd gebracht van de instelling van een beroep.*

*Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.*

*Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:*

- *De bouwlijn moet voor de aanvang van de werken worden uitgezet door het landmetersbureau welk is aangesteld door het schepencollege (formulieren in bijlage). Indien er wordt vastgesteld dat dit niet is gebeurd, zal door hoger vernoemde een controle worden uitgevoerd op kosten van de bouwheer.*
- *Voor de aanvang van de bouwwerken dient er een plaatsbeschrijving te worden opgemaakt tussen de bouwheer en de stad betreffende het openbaar domein.*
- *De voltooiing van de werken dient binnen de 14 kalenderdagen gemeld te worden aan de dienst ruimtelijke ordening van de stad en aan het kadaster.*
- *De gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en verharde oppervlakten dient te worden nageleefd.*

- De afvoer van het afvalwater dient te gebeuren via een toezichtkamer op privédomein welke steeds toegankelijk moet zijn voor eventueel nazicht.
- De aansluiting van de riolering vanaf de as van de straatriolering tot aan de grens van het openbaar domein dient te gebeuren door de stad of haar aangestelde. Hiervoor wordt een retributie geheven, volgens het reglement bepaald door de stad of haar aangestelde. Indien er wachtaansluitingen voorhanden zijn, is het voorgaande niet van toepassing.
- Een keuring van de privé waterafvoer is verplicht (MB 28/06/2011). Voor zowel keuring als aansluiting op de straatriolering dient u contact op te nemen met De Watergroep (tel. 016 80 49 10).
- De groenbeplanting dient te wården aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.
- Het K.B. van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen, dienen te worden nageleefd. Het advies van de dienst brandweer dient integraal te worden gevolgd.
- Het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders dient te worden nageleefd.
- Het decreet dd. 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium moet worden gevolgd, meer bepaald de meldingsplicht in artikel 8 die stelt dat eenieder die, anders dan bij het uitvoeren van vergunde archeologische opgravingen, een goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologisch monument betreft, verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen bij het Instituut.
- Er dient voldaan te worden aan de regelgeving grondverzet. Deze regelgeving staat beschreven in hoofdstuk 10 van het VLAREBO, het Vlaams Reglement betreffende de Bodemsanering.
- ...

Tegen die beslissing tekent de Administrateur-Generaal van het Agentschap Wegen en Verkeer op 6 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 maart 2018 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### 5.7 Beoordeling

a) De aanvraag heeft betrekking op fase 2, namelijk het oprichten van 16 wooneenheden verdeeld over een L-vormige meergezinswoning met 12 appartementen en 4 geschakelde rijwoningen. Fase 3 zijnde een kopie van de 4 geschakelde rijwoningen staat weliswaar op plan aangeduid maar wordt nu niet mee aangevraagd. Hiervoor moet nog een navolgende vergunningen worden aangevraagd en bekomen.

b) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. Uit deze projectscreening concludeert de aanvrager dat de mogelijke milieueffecten van het voorliggend project niet aanzienlijk zijn.

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) en het maakt evenmin deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest 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 toepassing. De

voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Daarnaast maakt het goed deel uit van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan PRUP: "Afbakening van het kleinstedelijk gebied rond Diest" goedgekeurd bij MB van 18 januari 2016. Volgens dit PRUP is het goed gelegen binnen art. 1: afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied. Het betreft een overdrukzone zonder eigen bestemmingscategorie: "Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing."

d) het project ligt buiten de ring van Diest, in afstand vlakbij het centrum. De plek leent zich voor een verdere invulling van de woonfunctie aan de hand van een verdichtingsproject. Vanaf de site zijn het centrum en het station zeer snel bereikbaar. Door de kniklijn ten gevolge van de bocht in de Citadellaan ontstaat een interessant spievormig groen middenplein tussen de meergezinswoning links op de site en de 4 gekoppelde rijwoningen rechts op de site. De gevelwand langs de Citadellaan wordt verder afgewerkt en de meergezinswoning wordt als een lange blok haaks op het sterk hellende terrein gebouwd, waardoor er een open zicht komt die de site met de achtergelegen recent vergunde verkaveling verbindt

Er wordt aangesloten op de gabariten van de rijhuizen links en rechts van de site. De bouwstijl van de links gelegen (fase1) rijwoningen wordt aangehouden. Er wordt voldoende rekening gehouden met het hellende terrein. Voor elke wooneenheid wordt er voorzien in voldoende ondergrondse parking en berging. Iedere woning beschikt minimaal over een ruim (dak)terras, eventueel aangevuld met een private kleine buitentuin. De woningen zijn voldoende kwalitatief. Er kan ingestemd worden met de architecturale uitwerking van het project.

Sinds de aanleg van het achtergelegen verkavelingsweggetje (Garnizoenstraat) grenst de site met de achterste perceelsgrens aan openbaar domein. Deze perceelsgrens krijgt daardoor het statuut van tweede voorgevel. Ook langs deze straatzijde zal het project stedenbouwkundig en schaalmatig aansluiten op de toekomstige bebouwing binnen de nieuwe verkaveling. De kop van de meergezinswoning, de groenzone en de 4 rijhuizen van de latere fase 3, werken het terrein stedenbouwkundig 'af' langs deze tweede voorste perceelsgrens. Met het concept van het beoogde ruimtelijk verdichtingsproject dat op maat van de kavel en het achterliggende gebied werd ontwikkeld, kan ingestemd worden.

e) Het probleem schuilt hem niet zozeer in de stedenbouwkundige en architecturale uitwerking van het verdichtingsproject maar wel in de ontsluiting van de site. Het achtergelegen weiland, gekend als "Ras Op" werd recent verkaveld en ook de aanleg van de openbare wegenis van deze verkaveling is ondertussen voltooid. Vandaag sluit de site achteraan effectief aan op het nieuw aangelegde verkavelingsweggetje dat aantakt op de Steineweg. Het verkavelingsweggetje is doodlopend en dient enkel ter ontsluiting van de nieuwe verkaveling "Ras Op". De breedte van dit weggetje bedraagt ca. 4m.

Bij de beoordeling van het ontwerp dient rekening gehouden worden met de actuele wetgeving en de bestaande toestand. De aanwezigheid van de weg is dus een vaststaand gegeven.

De in- en uitrit van de ondergrondse parking is momenteel voorzien langs de Citadellaan. Nochtans adviseerde de wegbeheerder, zijnde de beroepsindienaar, hier ongunstig over en werd geopperd dat de ondergrondse parking beter langs de achterzijde kan ontsloten worden. Vandaag kan deze ontsluiting via het recent aangelegde verkavelingsweggetje langs achter gerealiseerd worden.

De in- en uitrit langs de Citadellaan geeft eerst uit op het voetpad en daarna op het van de rijbaan gescheiden fietspad langs de Citadellaan. Het fietspad ligt hier, in de fietsrichting,

*in dalende helling richting het lager gelegen kruispunt met de Diestersteenweg. De in- en uitrit is ontworpen als een smalle doorgang in een gesloten gevelwand die staat ingeplant tegen de rooilijn/stoep. Wanneer men de kelder uitrijdt staat men direct op het voetpad en met de voorzijde van de wagen reeds op het fietspad, alvorens men zicht krijgt op mogelijks passerende fietsers (die bergafwaarts bollen). Daarna volgt een smalle grasstrook en volgt er een strook voor zijdelingse parkeren naast de rijbaan. De zijdelings geparkeerde wagens links en rechts van de in- en uitrit van de ondergrondse parking, blokkeren het zicht op de rijbaan van de Citadellaan. Er kan niet ernstig overwogen worden dat het om een veilige in- en uitrit gaat omdat het zicht op zowel het fietsersverkeer als op het verkeer op de rijbaan zeer beperkt is. Dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede.*

*Ook het omgekeerde, namelijk het inrijden van de ondergrondse parking, is evenmin veilig en levert de nodige vertragingen op, waardoor het doorgaand bovenlokaal verkeer op de Citadellaan onnodig afgeremd wordt. De inrit van de parking ligt geheel verscholen achter de strook voor zijdelings parkeren zodat het voor de bestuurders van doorgaand verkeer niet duidelijk is waarom er hier vertraagd wordt door de personen die de parking willen inrijden. Verder heeft de persoon die de parking wil inrijden vanaf de Citadellaan ook een slecht zicht op het fietspad.*

*f) Beter is om de ondergrondse parking langs achter te ontsluiten. Volgens het inplantingsplan wordt er naast het verkavelingsweggetje een voetpad aangelegd en op het terrein zelf volgt dan een brede groenstrook die in feite als een voortuinstrook te beschouwen is. Op deze wijze zou de in- en uitrit van de ondergrondse parking, die langs deze zijde van de site omwille van het hellende terrein bovengronds is gelegen, op ca. 90m van de Steineweg voorzien worden. Op eigen terrein rijdt men eerst door een voortuinstrook om dan pas op het verkavelingsweggetje uit te komen. De begroeiing moet in een voortuin steeds laag gehouden worden om het zicht op de baan niet te belemmeren.*

*Vanaf dan moet men nog minder dan 100m gebruik maken van het nieuwe verkavelingsweggetje om op de Steineweg uit te komen. Tot aan de Citadellaan bedraagt de af te leggen afstand over de Steineweg amper 70m. Beide wegen zijn voldoende breed en uitgerust om de bijkomende verkeersbewegingen van de bewoners van 20 wooneenheden (fase 2 + 3), en hun bezoekers, op te vangen. Er moet slechts over zeer kleine afstanden gebruik gemaakt worden van zowel het nieuwe verkavelingsweggetje als van de Steineweg.*

*De Steineweg is een bestaand klein weggetje dat uitgaat op de Citadellaan. Het wegdekprofiel van de Steineweg is ca. 4m breed en aan beide zijden voorzien van een zacht geronde gootstrook in beton van ca. 30cm breed. Het is net geen kilometer lang en aan de andere zijde geeft de Steineweg uit op de Diestersteenweg. Zowel de verkaveling "Ras Op" als het verdichtingsproject zijn langs de zuidzijde van de Steineweg gelegen. Langs de noordzijde sluit de verkaveling Steyneveld ook nog aan op de Steineweg. Deze verkaveling reikt tot aan de Zichemseweg maar werd van deze weg met paaltjes afgesloten. De verkaveling Steyneveld is enkel bereikbaar via de Steineweg. Verder is de Steineweg geheel verlint zodat dit weggetje heel wat verkeer te verwerken krijgt. Verder wordt het ook als een 'binnendoor' gebruikt door heel wat fietsers die van het station komen en fietsen in de richting van Scherpenheuvel. De Steineweg is hoger gelegen dan de Citadellaan. Langs de noordzijde gaat het om een hoge berm. Langs de zuidzijde staat kort nabij de Steineweg de laatste rijwoning nr. 86 ingeplant. Komende uit de Steineweg heeft men pas de laatste paar meters vrij zicht op het fietspad waar een eerste reeks van omgekeerde driehoeken op het wegdek geschilderd staan. Tussen het fietspad en de rijbaan van de Citadellaan ligt een lage, goed overzichtelijke graszone van ca. 6m diepte alvorens men aankomt aan een tweede reeks van omgekeerde driehoeken.*

*Hoewel de Steineweg slechts een smal wegdekprofiel heeft en al veel verkeer te verwerken krijgt, is dit toch de aangewezen ontsluitingsweg om nieuw bewonersverkeer de Citadellaan*



op te sturen. De in het ontwerp beoogde ontsluitingslocatie biedt een zeer slecht en te beperkt zicht op het voet- en fietspad en de rijbaan. Ter hoogte van het kruispunt van de Steineweg met de Citadellaan is het zicht weliswaar niet als 'zeer ideaal' te beschouwen, maar wel beter dan ter hoogte van de site zelf. Er is een beter en opener zicht om naar de Citadellaan toe te komen. De grasbermen zijn er breed en goed overzichtelijk. En vooral, links en rechts van dit kruispunt is er geen strook voor zijdelings parkeren. Vanuit dit opzicht is het ruimtelijk verdedigbaar om de logica van de interne dienstorder van de wegbeheerder te volgen. Die gaat ervan uit dat zo veel mogelijk nieuw bijkomend verkeer langs bestaande zijwegen op de gewestwegen moet worden gebracht en dat nieuwe ontsluitingen op de gewestweg zelf zo veel mogelijk moeten worden vermeden. Een ontsluiting via de al aangelegde achtergelegen verkavelingsweg die aantakt op de Steineweg voldoet daar volledig aan en moet om verkeerstechnische en veiligheidsredenen, zoals gesteld door de wegbeheerder, gevolgd worden.

Ook is het voor het bovenlokaal verkeer op de Citadellaan veel logischer dat er wordt afgeremd ter hoogte van de Steineweg, zijnde een verkeerstechnisch correct aangegeven (aankondiging kruispunt met verkeersborden) zijweg in plaats van op een willekeurige plek tussen de strook voor zijdelings parkeren ter hoogte van de site zelf. Dit zal de vlotte verkeersdoorstroming op de gewestweg ten goede komen.

g) In de ondergrondse kelder kan het hellend vlak voor de huidige in- en uitrit gesupprimeerd worden. De zone links van het hellend vlak (zone voor berging 18, 19 en 21, tellerlokaal elektriciteit en parkings 19, 20 en 21) kan dan optimaler ingericht worden met meer parkeerplaatsen. Tussen parking 5 en berging 7 kan een doorgang naar de achtergelegen verkavelingsweg voorzien worden. Het hellend vlak en de trap centraal op de site kunnen opgeschoven worden in de richting van de 4 gekoppelde rijwoningen. Andere alternatieve oplossingen om een doorgang van de ondergrondse parking naar achter te maken, zonder daarbij het stedenbouwkundig concept van het project aan te tasten, kunnen ook nog overwogen worden.

h) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening "Toegankelijkheid" van 1 maart 2010, en latere wijzigingen, is van toepassing. Gezien het ontwerp toegangen tot appartementen over meer dan twee niveaus voorziet en het geheel meer dan zes wooneenheden telt, is de verordening onverminderd van kracht. Op 21 maart 2017 bracht het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen een ongunstig advies uit. Zo zijn onder andere de twee aangepaste parkeerplaatsen onvoldoende gedimensioneerd. Ze beschikken niet over een minimale breedte van 350cm. De ene is 300cm breed en de andere is nog smaller.

De meergezinswoning voldoet op meerdere essentiële punten niet aan de bepalingen van de verordening. Zo zijn de looppaden naar de appartementen op de buitengalerijen onvoldoende gedimensioneerd op alle verdiepingen. De ruwbouwbreedte moet minstens 175cm bedragen en na afwerking minstens 150cm. De breedte op plan bedraagt slechts 110cm. Verder dienen gemeenschappelijke deuren een vrije doorgangsbreedte te hebben van ruwbouw minimaal 105cm en na afwerking 90cm. De deur parkeergarage naar traphal niv. -1 en deur traphal naar lift niv. -1 voldoen hier niet aan. Er dient een vrije en vlakke zijdelingse opstelruimte mogelijk te zijn naast de krukzijde van de deuren. Dit is niet het geval voor poort doorsteek niv. -1 en deur appartement 1.1. Er dient een vrije en vlakke draaicirkel met diameter 150cm mogelijk te zijn voor toegangsdeuren, buiten het draaivlak van de deur zelf. Volgende lijst van deuren voldoet hier niet aan: inkomdeur appartementen 0.2; 0.3; 0.4 en 0.5; inkomdeuren appartementen 1.1; 1.2; 1.3; 1.4 en 1.5; inkomdeur appartement 2.1. Alle toegangsdeuren tot de appartementen hebben een drempel van 15cm, terwijl het verschil slechts 2cm mag bedragen. Het ontwerp is in strijd met meerdere bepalingen van de gewestelijke verordening en het in overeenstemming brengen met deze bepalingen vereist grondige planaanpassingen. De aanvraag moet worden geweigerd.

i) Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen.

Het hergebruik voor regenwater wordt volgens dit advies niet correct (te positief) ingeschat. Elke dag 1m<sup>3</sup> regenwater per appartement (met dakterras) hergebruiken is weinig realistisch. Ook de berekening voor de dimensionering van de hemelwaterputten laat te wensen over. Uit de opmerkingen blijkt ook nog dat de infiltratievoorziening ruimer gedimensioneerd moet worden en dat een beveiliging of overloop ontbreekt. Het ontwerp beantwoordt hiermee niet geheel aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Met betrekking tot de verharde oppervlakten wordt gesteld dat het hemelwater op natuurlijke wijze doorheen/naast die verharding op eigen terrein in de bodem zal infiltreren. Toch is het niet duidelijk of de verharding op het gelijkvloers ook aansluit op de infiltratievoorziening. Ook dient men afstroming over de helling naar de achterliggende verkaveling te vermijden. Maatregelen hiertoe ontbreken.

Aquafin heeft op 22 maart 2017 een hydraulisch en technisch advies met opmerkingen uitgebracht met betrekking tot het DWA-stelsel (riolering/vuil afvalwater) en het RWA-stelsel (regenwater). Het vraagt verduidelijkingen in verband met de rioleringsaansluiten.

### Conclusie

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

- door de in-en uitrit van de ondergrondse parking te voorzien rechtstreeks aansluitend op de Citadellaan, wordt in een onveilige aansluiting op deze gewestweg voorzien; er is een zeer beperkt zicht op het fietspad en door de parkeerstrook voor zijdelings parkeren is er een slecht zicht op het verkeer op de rijbaan zelf; op de gewestweg zelf wordt het bovenlokaal doorgaand verkeer onnodig vertraagd op een weinig duidelijke plaats;
- in dit opzicht moeten de aanbevelingen uit de dienstorder van de wegbeheerder gevolgd worden;
- het project kan op een veel veiligere manier ontsloten worden via het ondertussen gerealiseerde achterliggend bestaand verkavelingsweggetje dat aantakt op de Steineweg die op zijn beurt uitgaat op de Citadellaan; deze ontsluiting is in vele opzichten veiliger;
- de aanvraag is in strijd met een aantal essentiële bepalingen van de verordening toegankelijkheid;
- er wordt niet voldaan aan sommige bepalingen en de geest van de hemelwaterverordening.

### Voorstel van beslissing

- 1) Het beroep van Administrateur-generaal van het Agentschap Wegen en Verkeer, Koning Albert II-Laan 20 bus 4, 1000 Brussel, adviesinstantie, is ontvankelijk.
- 2) De stedenbouwkundige vergunning inzake het bouwen van een meergezinswoning met 12 wooneenheden en 4 gekoppelde rijwoningen in fase 2, gelegen Citadellaan te Diest, kadastraal bekend: afdeling 3, sectie A, perceelnummer 32v, 32w en 33c., weigeren.

...

Na de hoorzitting van 13 maart 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 maart 2018 deels gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### **5.7 Beoordeling**

*a) De aanvraag heeft betrekking op fase 2, namelijk het oprichten van 16 wooneenheden verdeeld over een L-vormige meergezinswoning met 12 appartementen en 4 geschakelde rijwoningen. Fase 3 zijnde een kopie van de 4 geschakelde rijwoningen staat weliswaar op plan aangeduid maar wordt nu niet mee aangevraagd. Hiervoor moet nog een navolgende vergunning worden aangevraagd en bekomen.*

*b) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. Uit deze projectscreening concludeert de aanvrager dat de mogelijke milieueffecten van het voorliggend project niet aanzienlijk zijn.*

*c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) en het maakt evenmin deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest 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 toepassing. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.*

*Daarnaast maakt het goed deel uit van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan PRUP: “Afbakening van het kleinstedelijk gebied rond Diest” goedgekeurd bij MB van 18 januari 2016. Volgens dit PRUP is het goed gelegen binnen art. 1: afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied. Het betreft een overdrukzone zonder eigen bestemmingscategorie: “Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.”*

*d) Het project ligt buiten de ring van Diest, in afstand vlakbij het centrum. De plek leent zich voor een verdere invulling van de woonfunctie aan de hand van een verdichtingsproject. Vanaf de site zijn het centrum en het station zeer snel bereikbaar. Door de kniklijn ten gevolge van de bocht in de Citadellaan ontstaat een interessant spievormig groen middenplein tussen de meergezinswoning links op de site en de 4 gekoppelde rijwoningen rechts op de site. De gevelwand langs de Citadellaan wordt verder afgewerkt en de meergezinswoning wordt als een lang blok haaks op het sterk hellende terrein gebouwd, waardoor er een open zicht komt die de site met de achtergelegen recent vergunde verkaveling verbindt.*

*Er wordt aangesloten op de gabariten van de rijhuizen links en rechts van de site. De bouwstijl van de links gelegen (fase1) rijwoningen wordt aangehouden. Er wordt voldoende rekening gehouden met het hellende terrein. Voor elke wooneenheid wordt er voorzien in voldoende ondergrondse parking en berging. Iedere woning beschikt minimaal over een ruim (dak)terras, eventueel aangevuld met een private kleine buitentuin. De woningen zijn voldoende kwalitatief. Er kan ingestemd worden met de architecturale uitwerking van het project.*

*Sinds de aanleg van het achtergelegen verkavelingsweggetje (Garnizoenstraat) grenst de site met de achterste perceelsgrens aan openbaar domein. Deze perceelsgrens krijgt daardoor het statuut van tweede voorgevel. Ook langs deze straatzijde zal het project*

stedenbouwkundig en schaalmatig aansluiten op de toekomstige bebouwing binnen de nieuwe verkaveling. De kop van de meergezinswoning, de groenzone en de 4 rijhuizen van de latere fase 3, werken het terrein stedenbouwkundig 'af' langs deze tweede voorste perceelsgrens. Met het concept van het beoogde ruimtelijk verdichtingsproject dat op maat van de kavel en het achterliggende gebied werd ontwikkeld, kan ingestemd worden.

e) Het probleem schuilt hem niet zozeer in de stedenbouwkundige en architecturale uitwerking van het verdichtingsproject maar wel in de ontsluiting van de site. Het achtergelegen weiland, gekend als "Ras Op" werd recent verkaveld en ook de aanleg van de openbare wegenis van deze verkaveling is ondertussen voltooid. Vandaag sluit de site achteraan effectief aan op het nieuw aangelegde verkavelingsweggetje dat aantakt op de Steineweg. Het verkavelingsweggetje is doodlopend en dient enkel ter ontsluiting van de nieuwe verkaveling "Ras Op". De breedte van dit weggetje bedraagt ca. 4m.

Bij de beoordeling van het ontwerp dient rekening gehouden te worden met de actuele wetgeving en de bestaande toestand. De aanwezigheid van de weg is dus een vaststaand gegeven.

De in- en uitrit van de ondergrondse parking is momenteel voorzien langs de Citadellaan. Nochtans adviseerde de wegbeheerder, zijnde de beroepsindienaar, hier ongunstig over en werd geopperd dat de ondergrondse parking beter langs de achterzijde kan ontsloten worden. Vandaag kan deze ontsluiting via het recent aangelegde verkavelingsweggetje langs achter gerealiseerd worden.

De in- en uitrit langs de Citadellaan geeft eerst uit op het voetpad en daarna op het van de rijbaan gescheiden fietspad langs de Citadellaan. Het fietspad ligt hier, in de fietsrichting, in dalende helling richting het lager gelegen kruispunt met de Diestersteenweg. De in- en uitrit is ontworpen als een smalle doorgang in een gesloten gevelwand die staat ingeplant tegen de rooilijn/stoep. Wanneer men de kelder uitrijdt staat men direct op het voetpad en met de voorzijde van de wagen reeds op het fietspad, alvorens men zicht krijgt op mogelijks passerende fietsers (die bergafwaarts bollen). Daarna volgt een smalle grasstrook en volgt er een strook voor zijdelings parkeren naast de rijbaan. De zijdelings geparkeerde wagens links en rechts van de in- en uitrit van de ondergrondse parking, blokkeren het zicht op de rijbaan van de Citadellaan. Er kan niet ernstig overwogen worden dat het om een veilige in- en uitrit gaat omdat het zicht op zowel het fietsersverkeer als op het verkeer op de rijbaan zeer beperkt is. Dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede.

Ook het omgekeerde, namelijk het inrijden van de ondergrondse parking, is evenmin veilig en levert de nodige vertragingen op, waardoor het doorgaand bovenlokaal verkeer op de Citadellaan onnodig afgeremd wordt. De inrit van de parking ligt geheel verscholen achter de strook voor zijdelings parkeren zodat het voor de bestuurders van doorgaand verkeer niet duidelijk is waarom er hier vertraagd wordt door de personen die de parking willen inrijden. Verder heeft de persoon die de parking wil inrijden vanaf de Citadellaan ook een slecht zicht op het fietspad.

f) Beter is om de ondergrondse parking langs achter te ontsluiten. Volgens het inplantingsplan wordt er naast het verkavelingsweggetje een voetpad aangelegd en op het terrein zelf volgt dan een brede groenstrook die in feite als een voortuinstrook te beschouwen is. Op deze wijze zou de in- en uitrit van de ondergrondse parking, die langs deze zijde van de site omwille van het hellende terrein bovengronds is gelegen, op ca. 90m van de Steineweg voorzien worden. Op eigen terrein rijdt men eerst door een voortuinstrook om dan pas op het verkavelingsweggetje uit te komen. De begroeiing moet in een voortuin steeds laag gehouden worden om het zicht op de baan niet te belemmeren.

Vanaf dan moet men nog minder dan 100m gebruik maken van het nieuwe verkavelingsweggetje om op de Steineweg uit te komen. Tot aan de Citadellaan bedraagt de af te leggen afstand over de Steineweg amper 70m.

Beide wegen zijn voldoende breed en uitgerust om de bijkomende verkeersbewegingen van de bewoners van 20 wooneenheden (fase 2 + 3), en hun bezoekers, op te vangen. Er moet slechts over zeer kleine afstanden gebruik gemaakt worden van zowel het nieuwe verkavelingsweggetje als van de Steineweg.

De Steineweg is een bestaand klein weggetje dat uitgaat op de Citadellaan. Het wegdekprofiel van de Steineweg is ca. 4m breed en aan beide zijden voorzien van een zacht geronde gootstrook in beton van ca. 30cm breed. Het is net geen kilometer lang en aan de andere zijde geeft de Steineweg uit op de Diestersteenweg. Zowel de verkaveling "Ras Op" als het verdichtingsproject zijn langs de zuidzijde van de Steineweg gelegen. Langs de noordzijde sluit de verkaveling Steyneveld ook nog aan op de Steineweg. Deze verkaveling reikt tot aan de Zichemseweg maar werd van deze weg met paaltjes afgesloten. De verkaveling Steyneveld is enkel bereikbaar via de Steineweg. Verder is de Steineweg geheel verlint zodat dit weggetje heel wat verkeer te verwerken krijgt. Verder wordt het ook als een 'binnendoor' gebruikt door heel wat fietsers die van het station komen en fietsen in de richting van Scherpenheuvel. De Steineweg is hoger gelegen dan de Citadellaan. Langs de noordzijde gaat het om een hoge berm. Langs de zuidzijde staat kort nabij de Steineweg de laatste rijwoning nr. 86 ingeplant. Komende uit de Steineweg heeft men pas de laatste paar meters vrij zicht op het fietspad waar een eerste reeks van omgekeerde driehoeken op het wegdek geschilderd staan. Tussen het fietspad en de rijbaan van de Citadellaan ligt een lage, goed overzichtelijke graszone van ca. 6m diepte alvorens men aankomt aan een tweede reeks van omgekeerde driehoeken.

Hoewel de Steineweg slechts een smal wegdekprofiel heeft en al veel verkeer te verwerken krijgt, is dit toch de aangewezen ontsluitingsweg om nieuw bewonersverkeer de Citadellaan op te sturen. De in het ontwerp beoogde ontsluitingslocatie biedt een zeer slecht en te beperkt zicht op het voet- en fietspad en de rijbaan. Ter hoogte van het kruispunt van de Steineweg met de Citadellaan is het zicht weliswaar niet als 'zeer ideaal' te beschouwen, maar wel beter dan ter hoogte van de site zelf. Er is een beter en opener zicht om naar de Citadellaan toe te komen. De grasbermen zijn er breed en goed overzichtelijk. En vooral, links en rechts van dit kruispunt is er geen strook voor zijdelings parkeren. Vanuit dit opzicht is het ruimtelijk verdedigbaar om de logica van de interne dienstorder van de wegbeheerder te volgen. Die gaat ervan uit dat zo veel mogelijk nieuw bijkomend verkeer langs bestaande zijwegen op de gewestwegen moet worden gebracht en dat nieuwe ontsluitingen op de gewestweg zelf zo veel mogelijk moeten worden vermeden. Een ontsluiting via de al aangelegde achtergelegen verkavelingsweg die aantakt op de Steineweg voldoet daar volledig aan en moet om verkeerstechnische en veiligheidsredenen, zoals gesteld door de wegbeheerder, gevolgd worden.

Ook is het voor het bovenlokaal verkeer op de Citadellaan veel logischer dat er wordt afgeremd ter hoogte van de Steineweg, zijnde een verkeerstechnisch correct aangegeven (aankondiging kruispunt met verkeersborden) zijweg in plaats van op een willekeurige plek tussen de strook voor zijdelings parkeren ter hoogte van de site zelf. Dit zal de vlotte verkeersdoorstroming op de gewestweg ten goede komen.

g) Een bijgewerkt plan, overeenkomstig de uiteenzetting gesteld door de aanvrager op de hoorzitting, voor onder andere wat betreft de ontsluiting, werd de dag van de hoorzitting nog ontvangen. In dit plan wordt geopteerd om de voetgangerstrap en het hellend vlak, dat de achtergelegen verkaveling met de Citadellaan verbindt, op dezelfde locatie te behouden, namelijk vlak langs het L-vormige bouwblok. Erlangs komt de inrit naar de ondergrondse parking die uitgaat op het achtergelegen verkavelingsweggetje. Hiertoe worden berging 7 en parking 7 en 8 van locatie veranderd. De centrale groenruimte versmalt maar op de benedenverdieping langs de Citadellaan komt wel ruimte vrij door het supprimeren van het hellend vlak. Het stedenbouwkundig en architecturaal concept van de centrale doorsteek en de gemeenschappelijke groenruimte wordt niet fundamenteel aangetast. Het

uitkijkplatform, zoals eerst voorzien, kan hierbij hernomen worden, eventueel kan het iets kleiner gemaakt worden. Verder moet deze groenzone ingericht worden met bomen, groen en kleine voorzieningen, zodat het zijn functie als speelplein of sociale ontmoetingsruimte ten volle kan vervullen.

Tussen de oprit en de groenzone wordt een voldoende veilige groenstrook aangebracht die beide zones van elkaar scheidt zonder daarbij de visuele openheid van deze centrale plek te beknotten. Deze kleine plaanpassing, die geen enkele impact heeft op het concept, noch de verdere uitwerking van het project belemmert, komt geheel tegemoet aan de opmerkingen van de beroeper en bevordert de verkeersveiligheid langs de Citadellaan, zonder de capaciteiten van de Steineweg en de Garnizoenstraat te overstijgen. Dit bijgewerkte plan is ruimtelijk en stedenbouwtechnisch aanvaardbaar.

De vrijgekomen ruimte op de benedenverdieping langs de Citadellaan, waar het hellend vlak naar de kelder gesupprimeerd werd, wordt echter in het bijgewerkte plan niet meer bij het project betrokken. Dit is een gemiste kans. Dit stedelijk verdichtingsproject draagt sociale cohesie en interactie tussen de bewoners hoog in het vaandel. Dit blijkt uit de stedenbouwkundige opzet van de centrale groene gemeenschappelijke ruimte en de verbindingsas van de verkaveling naar het centrum over de site heen. Dit werd ook toegelicht door de architect op de hoorzitting. De vrijgekomen ruimte moet ingevuld worden met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en beperkte bijhorende uitrusting (kitchenette, wc) dat ter beschikking staat voor de bewoners van het project. Aan de straatgevel wijzigt niets, want achter het houten lattenwerk worden grote ramen verwerkt. Het betreft een kleine plaanpassing, die het concept van het project of het uiterlijk van de gevels niet wijzigt. De toegang tot het gemeenschapslokaaltje wordt genomen vlakbij de lift. De bouwdiepte bedraagt dezelfde als deze van het bouwblok. Zo is er achteraan nog ruimte voor een groenzone bij het gemeenschappelijk lokaaltje.

h) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening "Toegankelijkheid" van 1 maart 2010, en latere wijzigingen, is van toepassing. Gezien het ontwerp toegangen tot appartementen over meer dan twee niveaus voorziet en het geheel meer dan zes wooneenheden telt, is de verordening onverminderd van kracht. Op 21 maart 2017 bracht het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen een ongunstig advies uit. Op het bijgewerkte plan aangebracht op de dag van de hoorzitting, werden de parkeerplaatsen voor andersvaliden aangepast. Hetzelfde gebeurde met de looppaden (buitengalerijen) naar de appartementen. Ook de andere tekortkomingen werden weggewerkt. Het betreft hier enkele zeer kleine bouwtechnische maataanpassingen op het plan die weerom geen enkele invloed hebben op het concept van het project. Met deze aanpassingen kan ingestemd worden.

i) Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen.

Aquafin heeft op 22 maart 2017 een hydraulisch en technisch advies met opmerkingen uitgebracht met betrekking tot het DWA-stelsel (riolering/vuil afvalwater) en het RWA-stelsel (regenwater). Het vraagt verduidelijkingen in verband met de rioleringaansluitingen.

Het hergebruik voor regenwater wordt volgens dit advies niet correct (te positief) ingeschat. Elke dag 1m<sup>3</sup> regenwater per appartement (met dakterras) hergebruiken is weinig

realistisch. Ook de berekening voor de dimensionering van de hemelwaterputten laat te wensen over. Uit de opmerkingen blijkt ook nog dat de infiltratievoorziening ruimer gedimensioneerd moet worden en dat een beveiliging of overloop ontbreekt. Het ontwerp beantwoordt hiermee niet geheel aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Met betrekking tot de verharde oppervlakten wordt gesteld dat het hemelwater op natuurlijke wijze doorheen/naast die verharding op eigen terrein in de bodem zal infiltreren. Toch is het niet duidelijk of de verharding op het gelijkvloers ook aansluit op de infiltratievoorziening. Ook dient men afstroming over de helling naar de achterliggende verkaveling te vermijden. Maatregelen hiertoe ontbreken.

Op het bijgewerkte plan en zoals bevestigd op de hoorzitting door de aanvrager, worden meerdere hemelwaterputten met een totale capaciteit van 25.000 liter voorzien. In de aanstiplijst met betrekking tot de dimensionering van de hemelwaterputten en de infiltratiebekkens wordt gesteld dat het hemelwater zal hergebruikt worden voor toiletten en een buitenkraan. Meer wordt er niet gespecificeerd. Uit de verantwoordingsnota van de architect, waarin er gemotiveerd wordt waarom er een totale capaciteit van meer dan 10.000 liter aan putten wordt geplaatst, kan afgeleid worden dat er een hergebruik van 70 liter water per bewoner per dag wordt ingecalculeerd. Dit veronderstelt dat alle 16 wooneenheden op het hemelwaterrecuperatiesysteem met bijhorende aanzuigleidingen worden aangesloten.

Ten eerste is een hergebruik van 70 liter/persoon/dag weinig realistisch. In de toelichtingsbrochure bij deze hemelwaterverordening wordt gesteld dat er voor een gezin van 4 personen een richtnorm van 220 liter per dag wordt vooropgesteld als een realistisch hergebruik. Dit is maximaal 55 liter/persoon/dag. Belangrijk op te merken daarbij is dat ervan wordt uitgegaan dat het hemelwater zal worden hergebruikt door het gezin voor zowel de toiletten (30 liter/persoon/dag), de wasmachine (17 liter/persoon/dag), de schoonmaak (4 liter/persoon/dag) en de tuin (4 liter/persoon/dag). In de aanstiplijst worden de wasmachines en de tuin niet opgenomen. Sommige wooneenheden hebben immers enkel een tuintje boven een kelder (beperkte substraatlaag) of een dakterras. 70 liter/persoon/dag voor hergebruik is overdreven.

Wel geeft men te kennen om zoveel mogelijk groendaken in het project te voorzien, daarna zoveel mogelijk water te hergebruiken en als laatste te infiltreren. Hier is niets mis mee. Als antwoord op de gevraagde afwijking is het in dit project beter om de 4 individuele woningen met tuintje, en het aan de achtergelegen verkaveling grenzend appartement nr. -1.1. met tuin en de gemeenschappelijke delen, effectief met pompsystemen voor hergebruik van hemelwater te voorzien. Het hergebruik van de gemeenschappelijke delen is beperkt en verder stemt een voorgestelde capaciteit van 25.000 liter overeen met 5 x 5000 liter zoals dat gangbaar is voor 5 wooneenheden met tuin.

Er wordt voldaan aan de doelstelling om het hemelwater zoveel mogelijk vertraagd af te voeren via groendaken, het opgevangen hemelwater maximaal te hergebruiken en het overige ter plaatse in de bodem te laten infiltreren via een infiltratieput. Bijgevolg kan er ingestemd worden met de afwijking voor het plaatsen van een hemelwaterput van 25.000 liter, op voorwaarde dat de 4 eengezinswoningen, appartement -1.1. en de gemeenschappelijke delen effectief op het hemelwaterrecuperatiecircuit worden aangesloten voor alle toiletten, alle wasmachines, en minstens één binnen- en één buitendienstkraan (voor de tuin en het poetswater) per wooneenheid.

Voor de dimensionering van het infiltratiebekken wordt een afwijkende oppervlakte van 500m<sup>2</sup> in de verantwoordingsnota in mindering gesteld. De toelichtingsnota bij de verordening gaat ervan uit dat in de praktijk het hergebruik vaak beperkt blijft tot een buitenkraantje omdat de meningen verdeeld zijn of hemelwater nu wel of niet geschikt is voor toiletten en wasmachines. Alle wasmachines en alle toiletten moeten in dit project voor

de vijf wooneenheden effectief aangesloten worden en dan kan een afwijking van 60m<sup>2</sup> x 5 wooneenheden, dus een gezamenlijke oppervlakte van 300m<sup>2</sup> in mindering gebracht worden. In de aanstiplijst geeft dit volgende berekening: oppervlakte H bedraagt 936.94m<sup>2</sup> (gegevens architect). Deze wordt eenmalig verminderd met 60m<sup>2</sup>. Dit is oppervlakte I 876,94m<sup>2</sup> (vraag 23). In vraag 25 van de aanstiplijst kan dan nog de resterende hoeveelheid van 240m<sup>2</sup> (oppervlakte J) extra in rekening gebracht worden. Oppervlakte K uit vraag 26 bedraagt dan nog 636,94m<sup>2</sup>. Uit deze gegevens volgt dat de infiltratievoorziening minimaal 15.923,5 liter moet bedragen en de minimale oppervlakte moet dan 25,50m<sup>2</sup> bedragen. Deze berekening moet nog aangevuld worden met de vierkante meters aan extra verharding ten gevolge van de inrit gericht naar achter, tenzij deze waterdoorlatend zal worden aangelegd.

Afstroming over de helling naar de achterliggende verkaveling moet steeds vermeden worden. De nodige kleine planaanpassingen voor de vergroting van de infiltratievoorziening dringen zich op.

Aanpassingen aan de rioleringsaansluiting betreffen ondergrondse niet zichtbare ingrepen die van technische aard zijn en geen ruimtelijke impact hebben. Ze hoeven geen verdere beoordeling. De uitvoering ervan zal in overleg met de betreffende nutsmaatschappij gebeuren.

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

- de locatie nabij het centrum van Diest leent zich voor een verdichtingsproject; er is daarbij geen planologische strijdigheid met de gewestplanbestemming;
- het project sluit aan op de naburige gabariten van de bestaande woningen; centraal is het project opengewerkt;
- het betreft een sterk project, waarbij een visuele en sociale relatie tot stand komt tussen de verschillende woonblokken van het project, de achtergelegen verkaveling en de stad, allemaal via de centrale groenas;
- alle woningen beschikken over een kwalitatieve buitenruimte, voldoende lichtinval; de wooneenheden zijn qua grondplan en slaapkameraanbod voldoende divers; ze beschikken over voldoende gebruiksgenot, er is voldoende parking en een ruime fietsenstalling;
- zowel de centrale groenas met uitkijkplatform en speelinrichting als het gemeenschappelijk lokaal bevorderen de sociale cohesie tussen de bewoners van het project;
- door de in-en uitrit van de ondergrondse parking te voorzien langs achter, aansluitend op het verkavelingsweggetje, wordt de doorstroming en de verkeersveiligheid op de Citadellaan niet in het gedrang gebracht;
- het project voldoet aan de bepalingen van de verordening toegankelijkheid;
- er wordt voldaan aan de hemelwaterverordening, mits kleine aanpassingen.

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

## BESLUIT

1. Het beroep ingediend door Administrateur-generaal van het Agentschap Wegen en Verkeer, Koning Albert II-Laan 20 bus 4, 1000 Brussel, adviesinstantie, tegen de vergunning met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Diest van 8 mei 2017, verleend aan Vanhove Projects bvba, Leuvensesteenweg 192, 3290 Diest, ontvankelijk te verklaren;
2. De aanvraag ingediend door Vanhove Projects bvba, Leuvensesteenweg 192, 3290 Diest, inzake het bouwen van een meergezinswoning met 12 wooneenheden en 4



gekoppelde rijwoningen in fase 2, gelegen Citadellaan te Diest, kadastraal bekend: afdeling 3, sectie A, perceelnummer 32v, 32w en 33c2, te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de vergunning wordt verleend op basis van de bijgebrachte en aangepaste plannen overgemaakt op de dag van de hoorzitting;
  - de uitrit van de ondergrondse garage wordt naar het achtergelegen verkavelingsweggetje gebracht; de toegang naar de kelder via de Citadellaan vervalt;
  - in de centrale groenzone wordt een kleiner uitkijkplatform (steiger) aangebracht; deze zone (zowel het deel in volle grond als het deel boven de kelder) wordt ingericht als een kwalitatieve speel- en ontmoetingszone met voldoende groenaanleg, bomen, hagen struiken, enkel zitelementen en met spelmogelijkheden;
  - langs de inrit naar de ondergrondse parking, zowel aan de zijde van het hellend voetgangersvlak als aan de zijde van de groenzone, wordt in een voldoende veilige en transparante afsluiting voorzien;
  - op de plaats waar het hellend vlak naar de kelder in de voorgevel gesupprimeerd wordt, worden achter het houten gevellattenwerk (zijde voorgevel en zijde fietsenstalling) grote ramen aangebracht; het geveluitzicht wijzigt niet; de ruimte wordt ingevuld als een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor de bewoners met bijhorende kitchenette en beperkt sanitair; de ingang wordt genomen vlakbij de lift; de bouwdiepte van het bouwblok wordt aangehouden; erachter komt een kleine groenzone horende bij het lokaal;
  - de 4 rijwoningen met tuin, het appartement -1.1. en de gemeenschappelijke delen worden op het hemelwaterrecuperatiesysteem aangesloten; voor de woningen gaat het daarbij over de aansluiting van alle toiletten, de wasmachines en een binnen- en een buitendienstkraan;
  - het infiltratiebekken wordt vergroot naar minimaal 25,50m<sup>2</sup> en minimaal 15.923,50 liter; het wordt op een veilige plaats aangelegd;
  - de bovengrondse bezoekersparkings aan de zijde van de Citadellaan worden geschrapt en vervangen door groenaanleg;
- ...

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij vraagt in haar verzoekschrift om de vernietiging van de vergunningsbeslissing te beperken tot de bestreden voorwaarde, die het volgende oplegt: *“op de plaats waar het hellend vlak naar de kelder in de voorgevel gesupprimeerd wordt, worden achter het houten gevellattenwerk (zijde voorgevel en zijde fietsenstalling) grote ramen aangebracht; het geveluitzicht wijzigt niet; de ruimte wordt ingevuld als een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor de bewoners met bijhorende kitchenette en beperkt sanitair; de ingang wordt genomen vlakbij de lift; de bouwdiepte van het bouwblok wordt aangehouden; erachter komt een kleine groenzone horende bij het lokaal.”*

2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep. De vraag tot gedeeltelijke vernietiging, met name uitsluitend beperkt tot één opgelegde voorwaarde, is volgens haar onontvankelijk.

Een stedenbouwkundige vergunning is in principe één en ondeelbaar, waardoor een vergunningsbeslissing niet gedeeltelijk kan worden vernietigd. Dit principe geldt des te meer voor voorwaarden, die immers in beginsel een onlosmakelijk deel uitmaken van de verleende voorwaardelijke vergunning en die dus in principe niet afzonderlijk kunnen worden bestreden.

Van dit beginsel kan slechts worden afgeweken in het uitzonderlijke geval dat vast zou staan dat de opgelegde voorwaarden afgesplitst kunnen worden van de rest van de vergunning en dat de vergunningverlenende overheid dezelfde beslissing zou genomen hebben ook zonder de beperkende voorwaarden.

In dit geval kan volgens de verwerende partij niet overgegaan worden tot een gedeeltelijke vernietiging aangezien de voorwaarde tot doel heeft om het gevraagde in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij verwijst naar de bestreden beslissing en besluit dat uit de motivering duidelijk blijkt dat alle opgelegde voorwaarden vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening nodig zijn om de afgifte van de vergunning mogelijk te maken.

De bestreden voorwaarde kan dan ook niet van de andere bepalingen van de bestreden beslissing worden gescheiden. De verzoekende partij maakt dat alvast niet aannemelijk in haar verzoekschrift.

Hier anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat de Raad zich in de plaats stelt van het vergunningverlenend bestuursorgaan en tot hervorming overgaat en zich dus niet beperkt tot zijn vernietigingsbevoegdheid.

3.

De verzoekende partij antwoordt dat kan afgeweken worden van het beginsel dat een stedenbouwkundige vergunning één en ondeelbaar is waardoor een vergunningsbeslissing niet gedeeltelijk kan worden vernietigd, wanneer vaststaat dat het gedeelte dat het voorwerp uitmaakt van de vordering tot gedeeltelijke vernietiging afgesplitst kan worden van de rest van de vergunningsbeslissing en dat het vergunningverlenend bestuursorgaan dezelfde beslissing zou genomen hebben ongeacht het feit of het betrokken gedeelte al dan niet mee deel uitmaakte van de aanvraag.

De vijfde voorwaarde is afsplitsbaar van de andere onderdelen van de vergunning en kan bijgevolg afzonderlijk worden beoordeeld. De omvang van de vernietiging kan beperkt worden in de zin dat de vijfde voorwaarde die opgelegd werd door de verwerende partij uitgesloten wordt. Het betreft een klein onderdeel van de aanvraag dat op zich perfect afsplitsbaar is. Er dient geoordeeld te worden dat het weglaten van de vijfde voorwaarde volstaat en dat ieder redelijk denkende vergunningverlenende overheid geen andere beslissing zou hebben genomen indien het betrokken gedeelte (de vijfde voorwaarde) wordt weggelaten van de vergunning.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning die verleend is onder voorwaarden, waarvan er één bestreden wordt door de verzoekende partij, met name de vijfde voorwaarde die bepaalt: *“op de plaats waar het hellend vlak naar de kelder in de voorgevel gesupprimeerd wordt, worden achter het houten gevellattenwerk (zijde voorgevel en zijde fietsenstalling) grote ramen aangebracht; het geveluitzicht wijzigt niet; de ruimte wordt ingevuld als een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor de bewoners met bijhorende kitchenette en beperkt sanitair; de ingang*

*wordt genomen vlakbij de lift; de bouwdiepte van het bouwblok wordt aangehouden; erachter komt een kleine groenzone horende bij het lokaal”.*

De verzoekende partij beoogt duidelijk slechts de gedeeltelijke vernietiging van de bestreden beslissing, zoals zij met haar wederantwoordnota bevestigt. Zij wenst een vergunning zonder de in de bestreden beslissing opgelegde beperkende voorwaarde.

2.

Een stedenbouwkundige vergunning is in beginsel één en ondeelbaar, waardoor een vergunningsbeslissing in principe niet gedeeltelijk kan worden vernietigd. Dit principe geldt des te meer voor voorwaarden die zijn opgenomen in een stedenbouwkundige vergunning.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO dient een vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning te weigeren als het aangevraagde onverenigbaar is met onder meer de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, of met een goede ruimtelijke ordening. Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan de vergunning evenwel toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden.

Voorwaarden maken in beginsel een onlosmakelijk deel uit van de voorwaardelijk verleende stedenbouwkundige vergunning en kunnen dus in principe niet afzonderlijk worden bestreden.

Van dit principe kan slechts afgeweken worden in het uitzonderlijke geval dat vast zou komen te staan dat de opgelegde voorwaarden afgesplitst kunnen worden van de rest van de vergunning, en dat de vergunningverlenende overheid dezelfde beslissing ook zou hebben genomen zonder de opgelegde voorwaarde. Er anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat de Raad zich in de plaats zou stellen van het vergunningverlenende bestuursorgaan en zich niet zou beperken tot zijn vernietigingsbevoegdheid.

3.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing het volgende met betrekking tot het bijgewerkte plan en de opgelegde voorwaarde:

“ ...

*Een bijgewerkt plan, overeenkomstig de uiteenzetting gesteld door de aanvrager op de hoorzitting, voor onder andere wat betreft de ontsluiting, werd de dag van de hoorzitting nog ontvangen. In dit plan wordt geopteerd om de voetgangerstrap en het hellend vlak, dat de achtergelegen verkaveling met de Citadellaan verbindt, op dezelfde locatie te behouden, namelijk vlak langs het L-vormige bouwblok. Erlangs komt de inrit naar de ondergrondse parking die uitgaat op het achtergelegen verkavelingsweggetje. Hiertoe worden berging 7 en parking 7 en 8 van locatie veranderd. De centrale groenruimte versmalt maar op de benedenverdieping langs de Citadellaan komt wel ruimte vrij door het supprimeren van het hellend vlak. Het stedenbouwkundig en architecturaal concept van de centrale doorsteek en de gemeenschappelijke groenruimte wordt niet fundamenteel aangetast. Het uitkijkplatform, zoals eerst voorzien, kan hierbij hernomen worden, eventueel kan het iets kleiner gemaakt worden. Verder moet deze groenzone ingericht worden met bomen, groen en kleine voorzieningen, zodat het zijn functie als speelplein of sociale ontmoetingsruimte ten volle kan vervullen.*

*Tussen de oprit en de groenzone wordt een voldoende veilige groenstrook aangebracht die beide zones van elkaar scheidt zonder daarbij de visuele openheid van deze centrale plek te beknotten. Deze kleine planaanpassing, die geen enkele impact heeft op het concept,*

*noch de verdere uitwerking van het project belemmert, komt geheel tegemoet aan de opmerkingen van de beroeper en bevordert de verkeersveiligheid langs de Citadellaan, zonder de capaciteiten van de Steineweg en de Garnizoenstraat te overstijgen. Dit bijgewerkte plan is ruimtelijk en stedenbouwtechnisch aanvaardbaar.*

*De vrijgekomen ruimte op de benedenverdieping langs de Citadellaan, waar het hellend vlak naar de kelder gesupprimeerd werd, wordt echter in het bijgewerkte plan niet meer bij het project betrokken. Dit is een gemiste kans. Dit stedelijk verdichtingsproject draagt sociale cohesie en interactie tussen de bewoners hoog in het vaandel. Dit blijkt uit de stedenbouwkundige opzet van de centrale groene gemeenschappelijke ruimte en de verbindingen van de verkaveling naar het centrum over de site heen. Dit werd ook toegelicht door de architect op de hoorzitting. De vrijgekomen ruimte moet ingevuld worden met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en beperkte bijhorende uitrusting (kitchenette, wc) dat ter beschikking staat voor de bewoners van het project. Aan de straatgevel wijzigt niets, want achter het houten lattenwerk worden grote ramen verwerkt. Het betreft een kleine plaanpassing, die het concept van het project of het uiterlijk van de gevels niet wijzigt. De toegang tot het gemeenschapslokaaltje wordt genomen vlakbij de lift. De bouwdiepte bedraagt dezelfde als deze van het bouwblok. Zo is er achteraan nog ruimte voor een groenzone bij het gemeenschappelijk lokaaltje.*

*...*

Uit deze motivering blijkt dat de verwerende partij deze voorwaarde tot inrichten van een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte heeft opgelegd vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening. Uit bovenstaande motivering blijkt dus niet dat de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning ook zou verleend hebben zonder die beperkende voorwaarde. De bestreden voorwaarde kan dan ook niet van de andere bepalingen van de bestreden beslissing worden gescheiden.

De vordering van de verzoekende partij tot gedeeltelijke vernietiging, met name uitsluitend beperkt tot de voorwaarde van de vergunning met betrekking tot de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, is dan ook onontvankelijk.

4.

De verzoekende partij verwijst naar twee arresten van de Raad, met name het arrest met nummer A/2015/0505 van 31 augustus 2015 en het arrest met nummer RvVb/A/1718/1223 van 28 augustus 2018.

Deze arresten hebben betrekking op eenzelfde aanvraag, waarbij de Raad geoordeeld heeft dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de beoordeling van de vergunbaarheid van de carport en de verhandingen los staat van deze van het plaatsen van de buitentrap aan de meergezinswoning.

De voorliggende feitelijkeheden zijn wezenlijk anders aangezien *in casu* de verzoekende partij een opgelegde voorwaarde wenst te laten vernietigen, en niet slechts één onderdeel van het voorwerp van een vergunningsbeslissing.

De exceptie is gegrond.

## **V. KOSTEN**

1.

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

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

2.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Aangezien de vordering wordt verworpen, wordt de verzoekende partij aanzien als de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 september 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO