

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0869 van 29 maart 2016
in de zaak 1213/0424/SA/3/0397

In zake:

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

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

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een arrest van 8 september 2015 (nr. RvVb/S/1516/0006) heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen. Dit arrest is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 24 september 2015. De

verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 20 oktober 2015 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 23 februari 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De partijen zijn schriftelijk verschenen.

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

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

III. FEITEN

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

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Tienen-Landen’ gelegen in woonuitbreidingsgebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

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

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

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

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

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

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt niet gevraagd.

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

“ ...

- *de aanvraag is functioneel inpasbaar gezien het ontwerp zich integreert in de ruimere omgeving en overeenstemt met het masterplan dat gehecht werd aan het principieel akkoord voor de aansnijding. Het project besteedt zorg aan de afwerking van de stadsrand ten opzichte van het parkgebied/fiets- en voetpad van de Ijzerenweg;*
- *de goede ordening van het gebied wordt niet in het gedrang gebracht, de inplanting is voorzien overeenkomstig het inrichtingsplan gehecht aan het principieel akkoord voor de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied.*
- *de bouwdichtheid sluit meer aan bij deze van het oorspronkelijk stadsweefsel en is compacter, zodat meer ruimte blijft voor gemeenschappelijk groen, ontmoetingsplaatsen, speeltuintje en wandelverbindingen, die kunnen bijdragen aan een hoger wooncomfort;*
- *de woningen beschikken over alle normaal wooncomfort en zijn opgevat als doorzonwoningen met overgangszones tussen de private en de publieke delen binnen het project;*
- *het appartementsgebouw beschikt over voldoende parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeerruimte;*
- *het appartementsblok met drie bouwlagen bevindt zich op minstens 24m vanaf de omliggende bebouwing;*
- *de parking is op het hoogste gedeelte van de grond voorzien, beschermd tegen wateroverlast;*
- *de verhoogde inkomdrempel verhoogt de privacy voor de appartementen op de benedenverdieping naar het aanliggende fietspad;*
- *het appartementsblok bestaat uit opgesplitste volumes, die maken dat doorzichten naar het achterliggende groene landschap bewaard zijn;*
- *de belangrijkste voorzieningen liggen op wandelafstand. Er zijn ook bushaltes in de onmiddellijke omgeving;*
- *de voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met het bestaande stadsweefsel;*
- *de stedelijke typologie is een verderzetting van de grootschalige ingrepen die beginnen met de voormalige citadel op de Stationstraat, de volumineuze gebouwen van het rusthuis Sint-Elisabethdal, het appartementsblok en de notarisvilla. De stadsrand zal zo meer zichtbaar worden in het landschap, waarbij de Ijzerenweg als lijnvormig element de overgang accentueert.*
- *Er wordt aanhechting gemaakt met de verscheidenheid van het kleinstedelijke stadsweefsel, wat de belevingswaarde en beeldkwaliteit deels herstelt;*
- *de gebouwen zullen gelegen zijn aan een volledig uitgeruste gemeenteweg in aansluiting met het reeds bestaande gedeelte van de Molenveldstraat en er zijn ook nog voldoende bijkomende parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers/inwoners;*
- *rekening houdend met de bestaande wegenis en het gegeven dat doorgaand verkeer niet mogelijk is (gesloten lus) kan gesteld worden dat de inplanting van de 32 wooneenheden geen onvoorziene overlast zal veroorzaken;*
- *er wordt een woningdichtheid van 31 woningen per ha gerealiseerd, wat aanvaardbaar is voor een kleine centrumkern;*
- *er worden slechts lichte bodemwijzigingen voorzien rondom de gebouwen, voor het overige wordt het natuurlijke maaiveld zoveel mogelijk behouden. Er wordt van het bestaande reliëf gebruik gemaakt om de privacy van de nieuwe woningen tegenover de publieke ruimtes te vrijwaren;*
- *elke woning is aanpasbaar voor levenslang wonen, 5 van de 7 woningen zijn rolstoeltoegankelijk. Een deel van de appartementen is eveneens volgens de regels*

van levenslang wonen ontworpen, en een gedeelte is bestemd voor rolstoelbezoekers. In de kelder zijn twee parkings met verhoogde toegankelijkheid voorzien. Alle deuren, dorpels, trappen, gangen, liften, toiletten en badkamers zijn voor een voldoende aantal woningen aangepast;

- er wordt voldoende afstand gelaten tegenover de omliggende tuinstroken;*
- de zichten en schaduwwerking tegenover de aanpalende woningen worden beperkt door de haakse inplanting van de gebouwen;*
- de publieke ruimtes worden kwalitatief ingericht met zithoekjes, speeltuigen en zachte verbindingen naar de IJzerenweg. Dit maakt het mogelijk om op een veilige manier de voorzieningen van het centrum te bereiken, zowel voor fietsers als voetgangers, wat ook een meerwaarde is voor de inwoners van het bestaande Molenveld en Solveld;*
- er is voldaan aan de provinciale hemelwaterverordening. Ondanks de gedeeltelijke ligging in een 'mogelijk overstromingsgebied', hebben zich hier nooit overstromingen voorgedaan. De IJzerenweg vormt als het ware een dijk- egen het water afkomstig uit de meer zuidwaarts gelegen waterlopen, en er zijn in verleden in de omgeving meerdere bufferbekkens aangelegd;*

...”

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

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

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

“ ...

5.7 Beoordeling

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

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

(...)

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

(...)

Vast te stellen is dat de aangehaalde arresten betrekking hebben op aanvragen met een eigen unieke problematiek inzake de goede plaatselijke ordening, en in elke unieke situatie een authentieke ruimtelijke beoordeling dient gemaakt te worden. De voormelde arresten hebben allen te maken met bouwwerken (eengezinswoning, handelsruimte, appartementen...) in bestaande woonweefsels, of zelfs in gesloten bebouwingsrijen, waarbij de toetsing aan de 'onmiddellijke omgeving' van een andere orde is dan in het geval van het inpassen van een wijkje rond een nieuwe wegenis. Het vaststellen van een onvoldoende motivering inzake deze verenigbaarheid is per aanvraag een feitenkwestie.

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

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

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

(...)

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

(...)

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

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

De vraag stelt zich hier in hoeverre dit strijdig is met het algemeen beginsel in de ruimtelijke ordening dat een aanvraag inzake de verenigbaarheid dient getoetst te worden aan de 'onmiddellijke omgeving', zoals dat op verschillende plaatsen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is opgenomen, alsook in de voorschriften bij het gewestplan. De stelling van de beroeper dat in deze de referentie naar de verderop gelegen meer stedelijke bebouwingsvorm langs de Stationsstraat en in de kern hierin niet kan volstaan, kan bijgetreden worden. Niettemin sluit dit een nieuwe typologie niet uit, maar heeft dit te maken met een bredere waaier aan beoordelingsgronden.

Het project wordt op een terrein van ca. 1ha 67ca gerealiseerd, wat een aanzienlijk project is. Een ondergeschikt deel van dit terrein wordt nu nog niet aangesneden en zal

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

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

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

Zoals de stad stelt is de duidelijke manifestatie van de stadsrand door een hogere bebouwing ook een opvatting die kan ondersteund worden. De rand van een bebouwd landschap met een onbebouwd landbouwlanschap brengt hoedanook steeds een abrupte overgang met zich mee, dit al gewoon door de zeer verschillende schaal van de residentiële perceelsinrichting tegenover weiland of akkerland. Dit ongeacht van het type bebouwing. Een 'zachte' overgang met kleinschalige bebouwing brengt vaak net een grotere heterogeniteit en verrommeling met zich mee, die voorkomen wordt met een compacte en goed gestructureerde bebouwingsvorm. Hier is de hele westelijke stadsrand gekenmerkt door een abrupte overgang tussen bebouwing en landbouwlanschap, wat tot een heel afleesbaar geheel leidt dat de ruimte -ten goede komt. De opvatting van dit project sluit daarbij aan. Bij elke toelaatbare schaalbreuk dienen wel de normale afstandsregels gehanteerd te worden, en afgewogen te worden of het project past binnen een ordening op schaal van de volledige kern.

In het project wordt een woningdichtheid vooropgesteld die in samenhang met de tweede

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

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

(...)

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

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

j) Inzake de hinderlijkheid op andere vlakken wordt er door de bewoners van de aanpalende percelen nog bezwaar gemaakt inzake de privacy en geluidshinder. Inzake de privacy kan het enkel gaan om ramen die zich in de kopgevels van beide bouwblokken bevinden, die uitkijken naar het noorden, waar de aanpalende wijk Solveld is gelegen. De afstand van het appartementsblok tot de eerste aanpalende woning aan de Molenveldstraat 9 bedraagt ca. 24m van zijgevel tot zijgevel. Een dergelijke afstand kan als ruim voldoende ingeschat worden om de privacy afdoende te beschermen, en overschrijdt vele malen de minimale afstand die in het burgerlijk wetboek inzake rechte zichten is vastgelegd (1.90m). De parking aan deze zijde is afgeschermd met een groenscherm, zodat ook hier de hinder niet buiten proportie kan zijn.

De eerste woning van het woningenblok bevindt zich met de achterste hoek op 9m van de achterste hoek van de woning Molenveldstraat 61, de achtergevels bevinden zich

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

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

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

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

l) De concrete uitwerking van het project op het terrein is gebeurd met aandacht voor de kenmerken van het terrein en kaderend binnen een totaalconcept van de overige invulling van de terreinen. Dit vertaalt zich in een compacte opbouw van de gebouwen,

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

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

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

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

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- het raam van het bureau in de woning 1 wordt voorzien van ondoorzichtige

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

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (verder: Inrichtingsbesluit) en van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen:

“...

Art. 5.1.1. van het KB van 28.12.1972 bepaalt dat in woonuitbreidingsgebieden enkel groepswoningbouw mogelijk is zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist:...

De bestreden beslissing behelst een vergunning voor het oprichten van een appartementsblok bevattende 25 appartementen enerzijds en voor het oprichten van 7 eengezinswoningen anderzijds.

In de bestreden beslissing wordt dan ook terecht niet gesteld dat de aanvraag uitsluitend groepswoningbouw zou betreffen zoals art. 5.1.1. VCRO principieel oplegt (zie trouwens ook R.v.st., nr. 117.017 d.d. 13.03.2003 waarin geoordeeld werd dat een vergunning voor een appartementsgebouw met 14 woongelegenheden en kantoren evenmin groepswoningbouw betreft, <http://www.raadvst-consetat.be>). De appartementsblok voor 25 appartementen enerzijds en de 7 eengezinswoningen anderzijds vormen door hun grote verschillen in omvang, aard en uitzicht bovendien ook geen samenhangend geheel.

De verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied wordt door de verwerende partij gemotiveerd middels de stelling dat de aanvraag

voorafgegaan is door een principieel akkoord vanwege de deputatie (haarzelf dus) op 26.07.2007. De verwerende partij is van mening dat aldus aan de vereiste dat het woonuitbreidingsgebied pas kan worden aangesneden mits een ordeningsplan kan worden voorbijgegaan (stuk 1, pag. 7):...

Onder meer in een arrest nr. 130.384 d.d. 20.04.2004 bevestigde de Raad dit nogmaals zeer duidelijk: (zie <http://www.raadvst-consetat.be>)...

Er is i.c. geen beslissing over de ordening van het gebied in de vorm van een BPA (evenmin een RUP) of een regelmatig vergund globaal verkavelingsplan voor gans het resterende deel van het woonuitbreidingsgebied. Art. 5.1.1. van het KB van 28.12.1972 werd dan ook geschonden.

Het principieel akkoord waarnaar de deputatie verwijst (en dat overigens aan geen enkele inspraak laat staan aan openbaar onderzoek werd onderworpen) vormt a fortiori ook geen wettige motivering voor de stelling dat aldus zou kunnen worden "voorbijgegaan aan de vereiste dat een woonuitbreidingsgebied slechts mits een ordeningsplan kan worden aangesneden".

Het middel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

In haar eerste middel voeren verzoekende partijen aan dat de bestreden beslissing de aangevoerde bepalingen schendt doordat zij een vergunning verleent voor de bouw van 25 appartementen en 7 eengezinswoningen, gelegen in woonuitbreidingsgebied en dit motiveert door te stellen dat de aanvraag is voorafgegaan door een principieel akkoord vanwege de deputatie.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

De artikelen 5.6.4. t.e.m. 5.6.6. VCRO voorzien in de eerste plaats inderdaad dat de aansnijding van woonuitbreidingsgebied de opmaak van een RUP of plan van aanleg vereist.

Er wordt echter ook voorzien dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied kan worden afgeleverd o.b.v. een principieel akkoord dat voorheen werd afgeleverd op grond van de Omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 “in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie”:

“Art. 5.6.4. Deze onderafdeling is van toepassing op de gebieden die ressorteren onder de gebiedsbestemming “woonuitbreidingsgebied”, vermeld in artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Art. 5.6.5. Een gemeente kan een woonuitbreidingsgebied eerst omzetten naar woongebied door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, voor zover een toelichtingsnota bij dat bestemmingsplan een beleidsvisie op het gemeentelijk

woonbeleid insluit of naar een bestaande beleidsvisie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verwijst. ...

Het eerste lid vindt toepassing ten aanzien van planningsprocessen waarbij de voorlopige vaststelling of de voorlopige aanneming geschiedt vanaf de inwerkingtreding van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Art. 5.6.6. ...

§2. Buiten de gevallen, vermeld in §1, en onverminderd de gevallen, toegelaten bij artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principiële akkoord van de deputatie.

...

§3. De bepalingen van §1 en §2 vinden toepassing ten aanzien van bouwprojecten of verkavelingen waarvoor de vergunningsaanvragen vanaf de inwerkingtreding van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid betekend worden bij het college van burgemeester en schepenen, of, bij toepassing van de procedure, vermeld in artikel 4.7.1, §1, 2°, de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De deputaties leveren hun principiële akkoorden vanaf de inwerkingtreding van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid af met toepassing van §2. Principiële akkoorden die voorheen werden afgeleverd op grond van de Omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 "in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie" sorteren vanaf voormelde inwerkingtredingsdatum het gevolg, vermeld in §2, eerste lid."

De deputatie heeft binnen de grenzen van de haar toegekende bevoegdheid dan ook correct geoordeeld dat de vergunning kon worden verleend vermits de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats, gezien het principiële akkoord dat door de deputatie werd gegeven op basis van een masterplan, waarbinnen dit project past.

De aangevoerde bepalingen zijn geenszins geschonden.

..."

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

"...

De verwerende partij kan bovendien ook niet bijgetreden worden in het standpunt dat met het principiële akkoord d.d. 26.07.2007 aan alle vereisten om de vergunning in woonuitbreidingsgebied te kunnen afleveren werd voldaan.

Artikel 5.6.6. §3, laatste lid, VCRO bepaalt enkel dat principiële akkoorden die voorheen afgeleverd werden op grond van de Omzendbrief RO/2002/03 vanaf de inwerkingtreding van het decreet van 27.03.2009 het gevolg vermeld in §2, eerste lid sorteren.

Dit vervolg is dat eerst met een principiële akkoord een stedenbouwkundige vergunning kan worden afgeleverd (kan = hier noodzakelijke voorwaarde, niet voldoende voorwaarde). Nergens in §3 staat immers dat bij principiële akkoorden die voorheen verleend werden de andere vereisten van §2 plots niet meer zouden gelden. Integendeel bepaalt art. 5.6.6. §3, eerste lid, nog eens uitdrukkelijk dat de bepalingen van §1 en §2 toepassing vinden op aanvragen ingediend na de inwerkingtreding van het decreet van 27.03.2009, zoals i.c. ook het geval was (aanvraag 10.05.2012). Die andere vereisten van §2 bleven i.c. dan ook onverkort gelden.

Een van die vereisten houdt in dat de gemeente binnen het jaar na het principiële akkoord verplicht een voorontwerp van RUP of plan van aanleg op te maken (zie art. 5.6.6. §2 VCRO: "Een principiële akkoord verplicht de gemeente ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg op te maken.") Dat is i.c. niet het geval. Er is geen voorontwerp van RUP of plan van aanleg opgemaakt binnen 1 jaar na 26.07.2007. Ook binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van het decreet van 27.03.2009 was dat niet gebeurd en zelfs ten tijde van de bestreden beslissing d.d. 20.12.12 was dat nog altijd niet gebeurd.

De conclusie is dan ook dat het principiële akkoord d.d. 26.07.2007 i.c. ten tijde van de bestreden beslissing op 20.12.2012 als uitzondering op de regel van art. 5.1.1. van het KB van 28.12.1972 en op de regel van art. 5.6.6 §1 VCRO, de afgifte van de bestreden beslissing niet (meer) kon wettigen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag die tot de bestreden beslissing aanleiding heeft gegeven, beoogt de bouw van een sociaal woningbouwproject met zeven eengezinswoningen en 25 appartementen. Uit de niet betwiste gegevens van het dossier blijkt dat de betrokken percelen volgens het op 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Tienen-Landen' gelegen zijn in een woonuitbreidingsgebied.

Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

"...

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

..."

Op grond van deze bepaling kunnen er in het betrokken gebied maar stedenbouwkundige vergunningen voor de bouw van woningen worden afgeleverd voor zover de aanvraag een groepswoningbouwproject betreft of voor zover de ordening van het gebied is vastgelegd met een bijzonder plan van aanleg, een ruimtelijke uitvoeringsplan of een globaal verkavelingsplan.

Naast de mogelijkheden uit artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit voorziet artikel 5.6.6, §§2 en 3 VCRO echter ook de mogelijkheid om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen voor het bouwen van woningen in woonuitbreidingsgebied na een principiële akkoord van de deputatie:

"...

§ 2. Buiten de gevallen, vermeld in § 1, en onverminderd de gevallen, toegelaten bij artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie.

In een principieel akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten. De deputatie wint daaromtrent het voorafgaand advies van de gemeenteraad in. Dat advies is bindend in zoverre het negatief is. Indien de gemeenteraad geen advies aflevert binnen een termijn van negentig dagen, ingaande de dag na deze van de betekening van de adviesvraag, kan aan deze adviesverplichting worden voorbijgegaan.

Een principieel akkoord verplicht de gemeente ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg op te maken.

De Vlaamse Regering kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf.

§ 3. De bepalingen van § 1 en § 2 vinden toepassing ten aanzien van bouwprojecten of verkavelingen waarvoor de vergunningsaanvragen vanaf de inwerkingtreding van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid betekend worden bij het college van burgemeester en schepenen, of, bij toepassing van de procedure, vermeld in artikel 4.7.1, § 1, 2°, de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De deputaties leveren hun principiële akkoorden vanaf de inwerkingtreding van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid af met toepassing van § 2. Principiële akkoorden die voorheen werden afgeleverd op grond van de Omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 « in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie » sorteren vanaf voormelde inwerkingtredingsdatum het gevolg, vermeld in § 2, eerste lid.

...

Uit deze bepaling volgt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan, na het principieel akkoord van de verwerende partij, een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning kan afleveren in het woonuitbreidingsgebied, ook al betreft de aanvraag geen groepswoonbouw en is het gebied nog niet geordend via een bijzonder plan van aanleg, een ruimtelijk uitvoeringsplan of een globaal verkavelingsplan.

2.

Anders dan wat de verzoekende partijen beweren, heeft de verwerende partij in haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de planologische bestemming, zoals weergegeven in de feiten uiteenzetting, op een correcte wijze toepassing gemaakt van de vergunningsmogelijkheid uit artikel 5.6.6, §§2 en 3 VCRO.

De Raad stelt uit het dossier immers vast dat de verwerende partij op 26 juli 2007 op basis van de omzendbrief RO/2002/03 een principieel akkoord heeft verleend voor het betrokken project, waarmee zij bevestigt dat de vooropgestelde ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied kan

worden ingepast in het lokaal woonbeleid. Bovendien is de aanvraag ingediend op 10 mei 2012, en dus na de inwerkingtreding van het Grond- en Pandendecreet op 1 september 2009. Aan de voorwaarden uit artikel 5.6.6, §§2 en 3 VCRO is dus voldaan.

Dat er nog geen (voorontwerp van) ruimtelijk uitvoeringsplan werd opgesteld, doet geen afbreuk aan de voorgaande vaststelling. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, sorteren de principiële akkoorden die zijn afgeleverd op basis van de omzendbrief RO/2002/03, conform artikel 5.6.6, §3, tweede lid VCRO immers enkel de gevolgen zoals vermeld in artikel 5.6.6., §2, eerste lid VCRO. De verplichting tot het opmaken van een voorontwerp van een ruimtelijk uitvoeringsplan, geldt dus niet voor principiële akkoorden die verleend zijn op basis van omzendbrief RO/2002/03.

De verwerende partij heeft bovendien terecht gemotiveerd dat “*op het ogenblik dat het principeel akkoord werd gegeven, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening nog niet van toepassing was, en er nog niet werd opgelegd dat een RUP moest volgen op de principiële akkoord.*” Op het moment dat de principiële akkoord in 2007, en dus twee jaar voor de inwerkingtreding van de VCRO, werd gegeven, was het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg binnen het jaar na een principeel akkoord niet verplicht.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 19 van het Inrichtingsbesluit, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel:

“ ...

Verzoekers voerden volgende argumentatie in hun beroepsschrift tegen de beslissing van het CBS van de gemeente Zoutleeuw d.d. 23.08.2012 (stuk 2): ...

11.2.2.1. Eerste onderdeel - aanvraag wijkt op een te ingrijpende wijze af van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving — onderzoek en verantwoording verwerende partij.
Zoals uit hoger vermeld citaat blijkt hebben verzoekers op gemotiveerde wijze geargumenteed dat de aanvraag voor de 25 appartementen en de 7 woningen niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder met de goede plaatselijke aanleg.

Ingevolge de artikelen 4.3.1. VCRO en 19, 3^e lid, van het KB van 28.12.1972 dienen de aangevraagde werken, ook wanneer zij niet in strijd zijn met het gewestplan, immers nog steeds verenigbaar te zijn met de goede plaatselijke ordening. Enkel dan wordt de stedenbouwkundige vergunning afgegeven. Dat het woonuitbreidingsgebied betreft doet daaraan geen afbreuk (zie bv. R.v.st., nr. 59.999, 11.06.1996).

Uw Raad heeft zich in het arrest nr. A/2011/0051 d.d. 20.04.2011 uitgesproken omtrent deze verplichting in die zin dat in de eerste plaats rekening moet gehouden worden met de inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving, dat bij die beoordeling de bestaande toestand als principeel uitgangspunt fungeert en dat die beoordeling in concreto

dient te gebeuren. De inpasbaarheid in een ruimere omgeving is van minder doorslaggevende aard en kan er niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving, en de naastliggende percelen in het bijzonder, buiten beschouwing wordt gelaten:...

De 25 appartementen en 7 woningen worden i.c. opgericht in de onmiddellijke omgeving van de verkaveling Solveld II nr. 349/V/182A, zijnde een verkaveling aan de Molenveldstraat die zich kenmerkt door tientallen ééngezinswoningen (bungalow) met zeer beperkte afmetingen (hoogte, diepte, breedte) en dit ingevolge de hierna vermelde verkavelingsvoorschriften (zie ook stuk 16-17) die dit gebied determineren en die integraal waren opgenomen in het beroepsschrift:...

Het beroepsschrift bevat verder een concrete confrontatie met de bebouwing die vergund wordt (stuk 2):...

Bij studie van de bestreden beslissing dient evenwel te worden vastgesteld dat de verwerende partij deze concrete gegevens zoveel als mogelijk tracht dood te zwijgen, laat staan dat zij zelf deze concrete gegevens (betreffende de bestaande bebouwing enerzijds en de aangevraagde bebouwing anderzijds) zou confronteren, of zelfs maar bij de toetsing van de aanvraag aan de goede plaatselijke aanleg en de onmiddellijke omgeving, zou vermelden in haar beslissing.

Ter illustratie kan verwezen worden naar volgende passages, opgenomen in de bestreden beslissing:

Pag. 6 van de bestreden beslissing. De verwerende partij geeft hier haar beschrijving van de plaats (zie stuk 1, pag. 6):...

Men kan vaststellen dat deze "beschrijving van de plaats" (!) zowat alles vermeldt maar geen concrete beschrijving van de onmiddellijk directe omgeving.

Het bestaan van de verkavelingswijk Solveld ('Molenveldstraat') wordt nog net vermeldt in de motieven, maar wat die verkaveling in concreto inhoudt, welke specifieke bebouwing (aard, afmetingen,...) haar kenmerkt, wat de concrete afstand is van die verkaveling (en dan in het bijzonder de dichtste bungalows van verzoekers Vanlaer-Loots en leven, zie ook stuk 9 en stuk 11) tot het bouwterrein, etc., daarover behoudt de verwerende partij het stilzwijgen.

Ook waar verweerster de beroepsgrievens behandelt, laat zij na om in concreto de aanpalende bestaande bebouwing aan de Molenveldstraat te beschrijven. Zij bevestigt de schaalbreuk, maar laat na om deze verregaand te detailleren en te concretiseren. Zij vermeldt zelfs nergens de concrete vigerende verkavelingsvoorschriften van Solveld II, laat staan dat zij deze bij de beoordeling zou betrekken. Bovendien kan worden vastgesteld dat de verwerende partij het niet kan nalaten om in haar beslissing de beroepsgrievens - waarin die aanpalende woningen en de vigerende verkavelingsvoorschriften alsook hun verhouding tot de aangevraagde gebouwen wel in detail waren opgegeven en beschreven (zie hoger citaat + stuk 2) — te vervangen door een vage samenvatting (stuk 1, pag. 10):...

Wanneer de formeel uitgedrukte motieven niet toelaten te besluiten dat de overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto rekening heeft gehouden met de ordening van de onmiddellijke omgeving is het middel gesteund op art. 19 van het KB van 28.12.1972 en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29.07.1991 ernstig (zie bv. R.v.st., nr. 119.892, 26.05.2003, <http://www.raadvst-consetat.be>).

Een afdoende concrete beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening vereist dat er van de bebouwing in onmiddellijke omgeving in zijn geheel concrete,

en niet slechts algemene, beschouwingen, worden vermeld (R.v.st., nr. 201.211, 23.02.2010, <http://www.raadvst-consetat.be>)...

De overheid is bij het beoordelen van de aanvraag verplicht om rekening te houden met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving (zie bv. R.v.st., nr. 153.713, 12.01.2006, <http://www.raadvst-consetat.be>):...

Die rechtspraak dient gelet op het voorgaande ook i.c. toepassing te vinden.

3. Ook de stelling van verweerster dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving niet aan de orde zou zijn omdat het project zich als een zelfstandige entiteit zou voordoen kan niet worden bijgetreden (zie stuk 1, pag. 10, onderaan):...

Het is immers niet omdat een project stedenbouwkundig (schaal) van een andere orde is dan de bebouwing die aanwezig is in de onmiddellijke omgeving dat daarom de vereiste van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg zich niet meer zou stellen, wel integendeel.

Het volstaat ter zake te verwijzen naar art. 19 van het KB van 28.12.1972 en naar art. 4.3.1. VCRO die uitdrukkelijk bepalen dat de aanvraag verenigbaar moet zijn met de goede plaatselijke aanleg (art. 19 KB: "...slechts afgegeven...") en verder dat met de schaal (art. 4.3.1. §2, 1° VCRO) en met de in de omgeving bestaande toestand (art. 4.3.1 §2, 2° VCRO) wel degelijk rekening moet worden gehouden.

Bovendien is het klinkklare onzin dat het project zich als "een zelfstandige entiteit" zou voordoen zoals de verwerende partij. Dit is niets meer dan een terminologisch mistgordijn. Door hun ligging vlakbij de bestaande verkaveling en bebouwing, door hun aard en door hun omvang zullen de vergunde gebouwen helemaal niet louter op zichzelf bestaan, los van de bebouwing in de omgeving, maar integendeel een grote invloed hebben op die onmiddellijke omgeving.

4. Waar de verwerende partij tenslotte stelt dat om tot sociale woningbouw te komen van een lage bouwkost dient te worden uitgegaan en dus ook van een kleinere inname van bouwgrond en dat de gevolgen voor de omwonenden niet opwegen tegen de maatschappelijke gevolgen die het verlagen van de dichtheid met zich mee zouden brengen (stuk 1, pag. 11) formuleert zij overwegingen die niet van aard zijn om de verplichting dat de aanvraag verenigbaar moet zijn met de plaatselijke aanleg ter zijde te schuiven.

Een ev. beleidsmatig gewenste en noodzakelijke woonverdichting kan de verplichting om de effectieve verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving vast te stellen immers niet ter zijde schuiven (zie bv. R.v.st., nr. 119.892, 26.05.2003 en nr. 201.211, 23.02.2010, consulteerbaar op <http://www.raadvst-consetat.be>).

In die optiek is ook de verwijzing die gemaakt wordt naar het masterplan/ principeel beleidsakkoord van 2007 niet van aard om de regelgeving ter zijde te schuiven. Uit die beleidsbeslissingen kunnen door de aanvrager geen rechten worden geput, laat staan ten nadele van de omwonenden. Dit geldt trouwens ook voor het ruimtelijk structuurplan, gelet op art. 2.1.2 VCRO:...

Bovendien moet in herinnering worden gebracht dat het totale projectgebied — resterende woonuitbreidingsgebied, zoals de verwerende partij zelf aangeeft, niet 42are is maar 1ha67ca (stuk 1, pag. 10, midden).

Er moet evenwel worden vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ook geen feitelijk juiste uitleg en verantwoording kan geven voor het gegeven dat de appartementsblok met 25 appartementen pal tegen de bestaande bungalowbebouwing van de verkaveling Solveld II worden vergund (en bijvoorbeeld niet beter ingeplant zouden worden op verdere afstand van de verkaveling Solveld II, maar weliswaar nog steeds binnen het nochtans 1 ha67ca projectgebied waar zij het telkens over heeft).

In feite bevat de bestreden beslissing nauwelijks ruimtelijke verantwoording voor die keuze van inplanting terwijl dit toch het minimum zou zijn in het licht van het zorgvuldigheidsbeginsel dat een afweging vergt aan de hand van alle relevante gegevens. Wanneer er een aanzienlijk projectgebied is, is de vraag naar de concrete inplanting binnen dit gebied een relevant gegeven.

Integendeel voert de verwerende partij dan ook nog zelf aan in de bestreden beslissing dat de hogere bebouwing (= de appartementsblok voor 25 appartementen) op de specifiek vergunde locatie een duidelijke manifestatie van de stadsrand is dewelke zij ziet samenvallen met de vroegere spoorwegbedding en die stedenbouwkundig ondersteund moet worden (stuk 1, pag. 11, bovenaan)

Dit verantwoordingsmotief is echter feitelijk onjuist want de verwerende partij kondigt zelf aan dat er binnen dit projectgebied in totaal 52 woningen gerealiseerd zullen worden, hetgeen impliceert dat er nog 10 sociale koopwoningen en 10 middelgrote woningen zullen bijkomen, dieper in het woonuitbreidingsgebied dan de plaats waar de kwestieuze appartementsblok nu vergund wordt (zie ook beslissing CBS d.d. 23.08.12, stuk 3 - pag. 12, onderaan).

De appartementsblok zal dus niet als stadsrand fungeren want er zullen nog binnen het projectgebied nog diverse andere woningen, verder van het centrum dan de appartementsblok, opgericht worden. Die zullen de "stadsrand" vormen (zie ook beslissing CBS d.d. 23.08.12, stuk 3 - pag. 11, onderaan: het plan geeft duidelijk weer dat de 10 middelgrote woningen + 4 sociale koopwoningen dieper in het projectgebied worden voorzien dan de appartementsblok).

Als, zoals de verwerende partij stelt, de appartementsblok ruimtelijk gezien als manifestatie van de stadsrand moet fungeren, dan moet zij consequent zijn en oordelen dat die blok ruimtelijk gezien best dieper in het woonuitbreidingsgebied/ projectgebied moet worden geplaatst dan de middelgrote woningen en de sociale koopwoningen.

Welnu, de bestreden beslissing vergunt precies het tegendeel.

Bovendien dient te worden benadrukt dat Zoutleeuw weliswaar een stad is, maar niet ruimtelijk gezien. Zoutleeuw is ruimtelijk gezien zelfs geen kleinstedelijk gebied zoals Sint-Truiden, Tienen of Diest, maar een landelijke regio, deelruimte binnen de Landelijke Kamer Oost met Zoutleeuw als hoofddorp (zie ook stuk 20). Het is dan ook geenszins evident om ter plaatse bebouwing van de omvang zoals de i.c. aangevraagde, te vergunnen.

Verder geldt uiteraard ook nog dat bij een inplanting van de appartementsblok dieper in het projectgebied en verder van de bungalows van de verkaveling Solveld II, er niet alleen vrije ruimte komt om tegen die verkaveling Solveld II bebouwing (sociale koopwoningen + middelgrote woningen) op te richten die naar aard en omvang niet zodanig ingrijpend verschilt als de kwestieuze appartementsblok, en waarvan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving derhalve op het eerste gezicht minder problematisch lijkt te zijn, maar dat de personen die dan deze nieuwe woningen (sociale koopwoningen + middelgrote woningen)

zullen komen bewonen ook OP VOORHAND zullen weten dat er in de nabije toekomst, verder in het projectgebied, nog een appartementsblok voor 25 appartementen zal komen.

Deze nieuwe bewoners zullen dan derhalve met kennis van zaken kunnen beslissen om ter plaatse te komen wonen en niet, zoals voor verzoekers geldt, thans plots voor voldongen feiten worden geplaatst (in de vorm van een groot appartementsblok, vlakbij en op het perceel naast hun woning), waar het bestuur met haar expliciete beslissing om via de verkavelingsvoorschriften binnen Solveld II slechts woningbouw van geringe omvang toe te laten, bij verzoekers kennelijk andere verwachtingen had gewekt (zie ook stuk 1, pag. 12, midden: "Hierbij is door deze bewoners uitgegaan van een invulling volgens dezelfde ordeningsprincipes als in de eerste fases, wat zo ook in eerste instantie uit indicatieve inrichtingsplannen bleek")

Het eerste onderdeel is gegrond.

11.2.2.2. Tweede onderdeel - De aanvraag zal aanleiding geven tot problemen inzake gebruiksgenot, overlast en burenhinder

Verzoekers formuleerden o.m. volgende grieven in het beroepsschrift (stuk 2):...

Onderaan pag. 11 in haar beslissing heeft de verwerende partij het slechts in algemene termen over de toename van verkeer op de Molenveldstraat, niet specifiek over de ligging van de buitenparking en de inrit naar de ondergrondse garages vlakbij de woning van verzoekers VANLAER-LOOTS en de hinder in de vorm van geluid, geur en uitlaatgassen die dit met zich brengt (zie stuk 1, pag. 11, onderaan).

Helemaal frappant wordt het wanneer men vaststelt dat verweerster bovenaan pag. 12 wel nog zelf vermeldt dat er bezwaar werd gemaakt aangaande privacy en geluidshinder, maar vervolgens in feite enkel het bezwaar van de privacy onderzoekt, behandelt en motiveert (stuk 1, pag. 12).

Over de concrete grief aangaande de geluidshinder, geurhinder en schadelijke uitlaatgassen waarmee verzoekers VANLAER-LOOTS ingevolge de buitenparking en de in- en uitrit naar de ondergrondse parkings zullen geconfronteerd worden, rept verweerster daarentegen met geen woord, laat staan dat zij dit in concreto zou onderzoeken en motiveren (zie stuk 1, pag. 11-12). Aldus heeft de verwerende partij ook art. 4.3.1. VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29.07.10991 geschonden. Grieven van stedenbouwkundige aard moeten onderzocht en beantwoord worden (zie bv. R.v.st., nr. 57.039, 14.12.1995). Een slechts gedeeltelijke beantwoording van een stedenbouwkundige grief volstaat niet (zie bv. R.v.st., nr. 215.301, 23.09.2011).

Het betreft hier bovendien met de bovengrondse en ondergrondse parkings overduidelijk geen twee hinderlijke /milieuvergunningsplichtige inrichtingen zodat de verwerende partij de behandeling hiervan ook niet kon doorschuiven naar een andere overheid/ aanvraag (milieuvergunning).

De Raad van State heeft bovendien reeds geoordeeld dat zelfs in dat geval — wat dus i.c. niet aan de orde is - de stedenbouwkundige vergunning nog steeds "milieutechnische aspecten" moet beoordelen in het kader van de toetsing van de goede ruimtelijke ordening (zie bv. R.v.st., 192.670, 27.04.2009). Meer nog, zelfs indien er wel een oordeel is van de milieuvergunningverlenende overheid, kan niet volstaan worden met hiernaar te verwijzen (R.v.st., nr. 184.729, 22.06.2008).

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

Eerste onderdeel: Verzoekende partijen zijn van oordeel dat de deputatie zou hebben nagelaten om de onmiddellijke omgeving te betrekken bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De deputatie zou eveneens nalaten om de onmiddellijke omgeving in concreto te beschrijven, waardoor de aangevoerde bepalingen en beginselen geschonden zouden zijn.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Uit de bestreden beslissing, blijkt dat de deputatie in concreto rekening heeft gehouden met de ‘in de omgeving bestaande toestand’ en deze bij haar beoordeling heeft betrokken.

De aanpalende verkaveling wordt omschreven als een verkaveling met lage woningen van het bungalowtype. Vervolgens beoordeelt de deputatie de aanvraag voor zover noodzakelijk of relevant aan de decretale criteria en aandachtspunten. Daarbij is zij geenszins verplicht om de decretale aandachtspunten en criteria allemaal en stelselmatig bij de beoordeling van een aanvraag te betrekken. Deze aandachtspunten en criteria dienen slechts “voor zover noodzakelijk of relevant” in rekening te worden gebracht. (Parl.St.VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/01, randnr. 400)

De bestreden beslissing bespreekt de impact op deze omgeving aan de hand van de functionele inpasbaarheid, bebouwingsgraad, bouwvolume, bouwprofiel, de mobiliteitsimpact, de schaal en omvang, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en op hinderaspecten. Er wordt vervolgens gesteld dat er sprake is van een breuk met de bestaande verkaveling.

Verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing echter uitvoerig waarom voorliggende aanvraag, ondanks de vastgestelde schaalbreuk, de verschillende bouwtypologie, de visueel-esthetische impact en de eventueel bijkomende hinder, toch kan vergund worden:...

Dat het voorwerp van de aanvraag als een zelfstandige entiteit moet worden beschouwd, heeft geenszins verhinderd dat de deputatie de aanvraag heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, waarbij zij bovendien rekening heeft gehouden met de onmiddellijke omgeving, zoals blijkt uit de formele motivering van de bestreden beslissing zelf.

Bovendien dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de voormelde motivering van het bestreden besluit zou steunen op onjuiste gegevens of op een niet correcte beoordeling van de gegevens.

Rekening houdend met de marginale toetsingsbevoegdheid die de Raad ter zake heeft, brengen de verzoekende partijen geen overtuigende argumenten bij dat verwerende partij de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid heeft overschreden en de aanvraag kennelijk onredelijk heeft beoordeeld. Het betoog van de verzoekende partijen is in essentie beperkt tot opportuïteïtskritiek waarover de Raad zich niet kan uitspreken. De Raad is immers niet bevoegd tot een herbeoordeling van de goede ruimtelijke ordening van het voorwerp van een vergunningsbeslissing (Raad voor vergunningsbetwistingen: arrest nr. A/2012/0526 van 12 december 2012 in de zaak 1112/0583/A/4/0523).

Verwerende partij herinnert er ook nog aan dat de deputatie niet optreedt als administratief rechtscollege maar als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe is gehouden om al de in het beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende, redenen zij is verantwoord, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derde mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en dat de Raad (van State) de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen, dat hij met andere woorden kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar bestreden besluit is kunnen komen. (A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME, J. VANDE LANOTTE, Overzicht van het Belgisch Administratief Recht, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium N.V., 2009, 1277p.)

Dat de deputatie niet systematisch alle beroepsargumenten weerlegt die verzoekende partijen aanhalen, kan m.a.w. geen motief zijn om te besluiten tot een schending van de aangevoerde bepalingen en beginselen. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing blijkt om welke, met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen, de aanvraag vergunbaar is. Uit bovenvermeld citaat blijkt duidelijk dat de bestreden beslissing omstandig gemotiveerd is aangaande de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Verder kan worden vastgesteld dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de voormelde motivering van het bestreden besluit zou steunen op onjuiste gegevens of op een niet correcte beoordeling van de gegevens.

In tegenstelling tot wat verzoekende partijen voorhouden in het verzoekschrift, is het ook niet de taak van een vergunningverlenende overheid om ervoor te zorgen dat een constructie geen hinder met zich mee zal brengen. Wel dient er bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op toegezien te worden dat een vergunde constructie geen abnormale burenhinder veroorzaakt. De vergunningverlenende overheid dient er m.a.w. op toe te zien dat de hinder de perken van de normale hinder niet te buiten gaat. (R.v.St., Geeraerts e.a., nr. 159.064 van 22 mei 2006).

Uit voormelde motivering blijkt duidelijk om welke redenen de deputatie van oordeel is dat de aanvraag geen overmatige hinder met zich meebrengt die abnormaal is voor de plaats. Er kan in deze op gewezen worden dat de ruimtelijke omstandigheden merkbaar zijn gewijzigd zijn i.v.m. de periode waarin de betrokken verkavelingen werden vergund, zijnde de jaren '80-'90. De druk op de resterende woongebieden en de maatschappelijke behoefte aan een sociaal woonbeleid is de laatste decennia drastisch toegenomen. Deze tijdsgerelateerde factoren wijzigen de beleidsmatige tendensen, die hun doorwerking krijgen op alle planologische processen alsook in de individuele vergunningsdossiers.

In casu is er nood aan het voeren van een lokaal woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woningaanbod, wat hand in hand gaat met het verhogen van de woningdichtheid. Het bouwen van sociale woningen is een maatschappelijke activiteit met belangrijke sociale gevolgen. Om tot sociale woningbouw te komen, dient van een lage bouwkost uitgegaan te worden en dus ook van een kleinere inname van bouwgrond en kleiner ruimtebeslag. Sociale woningbouw noopt aldus tot grotere dichtheden, die dienen afgewogen te worden tegen de impact op de directe omgeving. Art. 1.1.4. VCRO bepaalt het volgende:...

Het is in het licht van deze evolutie dat de hinder, die gepaard gaat met het vergunnen van voorliggende aanvraag, moet beoordeeld worden. Er kan dan ook besloten worden dat de deputatie terecht heeft geoordeeld dat in casu de hinder niet abnormaal is voor de plaats.

De aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geenszins geschonden.

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

Tweede onderdeel: In haar tweede middelonderdeel voert verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met de verschillende hinderaspecten die de vergunning met zich meebrengt, waardoor de aangevoerde bepalingen en beginselen zouden geschonden zijn.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Zoals reeds deels werd aangetoond bij de weerlegging van het eerste middelonderdeel, heeft de bestreden beslissing conform artikel 4.3.1. VCRO wel degelijk rekening gehouden met de noodzakelijke en relevante hinderaspecten. De deputatie is in punt 5.7. 'Beoordeling' van de bestreden beslissing onder meer ingegaan op de vermeende privacy- en geluidshinder, het verlies aan zon- en daglicht. De hinder die zou uitgaan van de parkings werd behandeld voor zover de deputatie dit noodzakelijk achtte.

Verzoekende partij laat na om op afdoende wijze aan te tonen dat de deputatie hiermee de haar toegekende beoordelingsvrijheid heeft overschreden, laat staan dat er wordt aangetoond dat er in casu sprake is van een manifeste overschrijding van de haar toegekende beoordelingsbevoegdheid, waardoor de bestreden beslissing de motiveringsplicht of het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

Evenmin is duidelijk in welke zin de deputatie van de aanvraag zou hebben doorgeschoven naar een andere overheid. De deputatie is enkel bevoegd om vanuit ruimtelijk standpunt de mogelijke milieuhinder in rekening te brengen bij de beoordeling van de aanvraag. Een beoordeling van de milieuhinder in het kader van een eventueel vereiste milieuvergunning kan alleen worden beoordeeld door de bevoegde vergunningverlenende overheid.

De aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geenszins geschonden.

...

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partij nog:

“ ...

Verzoekers volharden in het geformuleerde middelonderdeel

Verweerster citeert omzeggens gans de bestreden beslissing nog eens in haar antwoordnota (pag. 8-11). maar het is niet omdat er veel tekst is dat een beslissing ook afdoende en concreet is gemotiveerd in het licht van de artikelen 5 en 19 van het KB van 28.12.1972 en art. 4.3.1 VCRO..

De vereiste concrete beschrijving van de bestaande onmiddellijke omgeving ontbreekt in de bestreden beslissing. Evenzeer ontbeert die beslissing een afdoende verantwoording voor de inpasbaarheid van het aangevraagde in die bestaande concrete onmiddellijke omgeving (zie

en vgl. RvVb A/2012/435, 24.10.2012; RvVb N2012/287, 23.07.2012; RvVb A/2012/144, 18.04.2012).

Verweerster voert ter verdediging ook nog o.a. aan dat het vergunde project toch geen abnormale hinder berokkent (zie antwoordnota, pag. 12, bovenaan en nogmaals midden).

Ruimtelijke kwaliteit (zie art. 1.1.4 VCRO — de moederbepaling inzake ruimtelijke ordening) en goede plaatselijke ordening (zie art. 4.3.1 VCRO) zijn evenwel niet te reduceren tot de vereiste dat er geen abnormale hinder is.

Zelfs de hinderaspecten (dit is iedere hinder - op zich ook te onderscheiden van de abnormale hinder waarover verweerster het in de antwoordnota heeft) maken conform art. 4.3.1 slechts één van de beginselen uit met inachtneming waarvan de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld:...

Verder gaat verweerster in de antwoordnota niet in op de argumentatie van verzoekers over:

- de omvang van het woonuitbreidingsgebied (1 ha67ca)
- over de juridisch pertinente vraag of de concrete plaats van inplanting van de appartementsblok binnen dit omvangrijke woonuitbreidingsgebied getuigt van een normaal zorgvuldige invulling van de ruimtelijke kwaliteit in de zin van art. 1.1.4 VCRO en 4.3.1. VCRO, mede gelet op het feit dat dit in de aanvraag pal tegen de bestaande kleinschalige bungalowbewoning in de Molenveldstraat/ verkaveling Solveld II geschiedt,
- over het feit dat de kwetsieuze appartementsblok, hoewel inderdaad omvangrijk, als gevolg van die inplanting tegen de bestaande bungalowbewoning (en dus niet dieper in het woonuitbreidingsgebied) de facto toch niet als "manifestatie" van de stadsrand fungeert, zoals nochtans in de bestreden beslissing expliciet als verantwoording wordt aangevoerd, waarbij Zoutleeuw naar ruimtelijke ordeningsrecht bovendien ook geen stad is maar een landelijk hoofddorp;
- ...

11.2.2.2. Tweede onderdeel - De aanvraag zal aanleiding geven tot problemen inzake gebruiksgenot, overlast en burenhinder

Verzoekers volharden in het geformuleerde middel.

Het onderdeel heeft betrekking op de 10 bovengrondse parkings en de inrit tot de 32 ondergrondse parkings en hun ruimtelijke situering (vlakbij perceel Vanlaer-Loots) en daaraan gerelateerde impact/ hinder t.o.v. (het perceel van) verzoekers Vanlaer-Loots.

In het onderdeel wordt aangevoerd dat deze aspecten omzeggens niet zijn onderzocht, beoordeeld en gemotiveerd door verweerster, hoewel aangevoerd als bezwaar tijdens het openbaar onderzoek.

Verweerster betwist de feitelijke grondslag van dit middelonderdeel (aanwezigheid van 10 bovengrondse parkings + inrit naar 32 ondergrondse parkings vlakbij eigendomsgrens met Vanlaer-Loots en aanvoering als bezwaar), niet in haar antwoordnota.

De studie van de antwoordnota leert evenwel dat verweerster m.b.t. dit middelonderdeel (i.t.t. het vorige middelonderdeel) niet citeert uit de bestreden beslissing maar zich hier beperkt tot een verwijzing naar punt 5.7. in die beslissing (zie antwoordnota, pag. 12).

De concrete problematiek komt evenwel niet aan bod in het kwestieuze punt 5.7 in de bestreden beslissing.

De overeenstemming van de kwestieuze 10 bovengrondse parkings en van de inrit naar de 32 ondergrondse parkings, gezien hun aanwezigheid pal tegen de perceelsgrens, met de goede ruimtelijke ordening, alsook hun impact op verzoekers als directe omwonenden, diende nochtans wel te worden beoordeeld op grond van diverse beginselen opgenomen in art. 4.3.1 VCRO enerzijds en tevens afdoende te worden verantwoord op grond van de motiveringsplicht anderzijds:

Het onderdeel is gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij vermeldt in de aanhef van haar middel zowel artikel 19 Inrichtingsbesluit als het artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO. Waar het Inrichtingsbesluit nog gewag maakt van de notie 'goede plaatselijke ordening', wordt thans, sinds de inwerkingtreding van de VCRO, het begrip 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO) gehanteerd.

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

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

2.

Zowel in hun bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek als in hun beroepsschrift hebben de verzoekende partijen aangehaald dat het aangevraagde project hun bestaande woon- en leefklimaat ingrijpend zou veranderen en zij wezen daarbij onder meer op privacyhinder, een toename van verkeer en geluid en visuele hinder. Het gevraagde project past, nog volgens de verzoekende partijen, door haar omvang niet in de bestaande omgeving die bestaat uit eengezinswoningen met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 m en een hellend dak.

In een dergelijke context vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat het vergunningsverlenend bestuursorgaan, wanneer zij de aanvraag in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht, des te concreter en preciezer moet motiveren waarom volgens haar de aanvraag wel in de bestaande omgeving past zonder overdreven hinder te veroorzaken.

3.1

Uit de bestreden beslissing, zoals weergegeven in de feiten uiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij op een zorgvuldig gemotiveerde en redelijke wijze heeft onderzocht of het gevraagde project in de bestaande omgeving past.

3.2

De verwerende partij erkent in haar beoordeling dat het project qua schaal niet vergelijkbaar is met de bestaande lage woningen van veeleer het bungalowtype in de naastgelegen verkaveling.

Ze verwijst verder echter niet alleen naar het feit dat de aanvraag een sociaal woningbouwproject betreft en dus noopt tot een grotere bouwdichtheid, maar stelt ook dat dit project een zelfstandige entiteit is en geen afwerking betreft van het bestaande woonweefsel, het project afgezonderd is van de bestaande naastgelegen verkaveling en er dus geen rechtstreekse visuele relatie mee aangaat, en de ietwat grootschaligere bebouwing aan de stadrand aansluit bij dezelfde duidelijke afleesbare overgangen aan de westelijke stadrand.

De verwerende partij motiveert verder ook dat de woondichtheid aanvaardbaar is gelet op de goede ontsluiting van de plaats en de grootte van het perceel, het terrein kwalitatief wordt ingericht met voldoende 'doorgroening', de 'versteningsgraad' binnen het project minimaal is gehouden en er voldoende afstand wordt voorzien tussen het project en de woningen in de bestaande verkaveling.

Op basis van deze argumenten kon de verwerende partij op een redelijke wijze oordelen dat het gevraagde project *qua* schaal aanvaardbaar is in de bestaande omgeving. Minstens maken de verzoekende partijen in hun uiteenzetting de kennelijk onredelijkheid van deze beoordeling niet aannemelijk.

3.3.

Uit de bestreden beslissing blijkt ook dat de verwerende partij in haar beoordeling op een zorgvuldige wijze de impact van het project op de bestaande woonomgeving heeft onderzocht en op redelijke wijze oordeelt dat de druk die zal uitgaan van de nieuwe ontwikkeling, de normaal te dragen hinder binnen de woonweefsels niet overschrijdt.

Ze verwijst hierbij naar de afstand tussen het project en de dichtstbij gelegen bestaande woning in de aanpalende verkaveling die voldoende is groot om de *privacy* te garanderen en de geluidshinder te beperken, en stelt dat er door deze afstand ook nergens overmatig verlies van zonlicht te verwachten is.

Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien en het bestaande wegprofiel is volgens de haar voldoende om de toename van de verkeersbewegingen te ondervangen. De hinder die van deze toename uitgaat, hoort volgens haar bij de normale hinder van de plaats. Wat tot slot het verlies van uitzicht betreft kan er volgens de verwerende partij slechts voor enkele woningen een aanzienlijk verschil verwacht worden, waarbij ze aanhaalt dat het behoud van dit uitzicht geen verworven recht is, gelet op de ligging in woonuitbreidingsgebied waarvan het geweten was dat een derde fase van de ontwikkeling ging plaatsvinden.

De verzoekende partijen tonen in hun uiteenzetting niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn.

4.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing het gevraagde project dus op een zorgvuldige wijze getoetst aan de in de omgeving bestaande toestand, hierbij rekening houdend met de bezwaren van de verzoekende partijen, en zij heeft in alle redelijkheid en op een

afdoende gemotiveerde wijze geconcludeerd dat het gevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het tweede middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1375 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 29 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER