

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0783
in de zaak met rolnummer 1415/0158/SA/4/0125

Verzoekende partij	de heer Luc COLSOUL vertegenwoordigd door advocaten Els MOYENS en Laurens STORMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3110 Rotselaar, Echostraat 8
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	de cvba met sociaal oogmerk HUISVESTING TIENEN vertegenwoordigd door advocaten Catharine BOSMANS-BROECKS en Frédérique BOSMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Volsemstraat 17

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 november 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 september 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoegaarden van 28 april 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een aantal bijgebouwen, het verbouwen van een oud rusthuis tot woongelegenheden, het bouwen van nieuwe woongelegenheden en het aanleggen van ondergrondse parkeerplaatsen op de percelen gelegen te Hoegaarden, Tiensestraat 32, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 303G en 303L.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 januari 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 9 maart 2015 toe in de debatten.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 28 april 2015 met nummer S/2015/0051 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

De dienstdoend kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 februari 2017.

Advocaat Laurens STORMS voert het woord voor de verzoekende partij.

De tussenkomende partij verschijnt schriftelijk.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 24 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoegaarden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “24 wooneenheden en parkings” op de percelen gelegen te Tiensestraat 32.

De betrokken bouwpercelen zijn gelegen te Hoegaarden tussen de Koningin Astridstraat en de Tiensestraat. De aanvraag omvat drie volumes. Het zogenaamde blok 1 betreft een nieuw gebouw met elf appartementen dat opgericht wordt tussen bestaande gebouwen, gelegen aan de zijde van de Koningin Astridstraat. Het bevat twee bouwlagen en een zadeldak. Blok 2 is eveneens een nieuw gebouw, dat wordt opgericht ter hoogte van de Tiensestraat aan de linker perceelgrens. Het bevat drie bouwlagen en een plat dak. Blok 3 betreft bestaande bebouwing, een voormalige brouwerij, die al eerder tot rusthuis werd verbouwd en thans zou worden verbouwd tot zeven appartementen. Dit bestaande gebouw staat gericht naar de Tiensestraat en is omgeven door een parkachtige tuin, die aan de achterzijde uitgaat op de Koningin Astridstraat.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Tienen-Landen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 januari 2014 tot en met 26 februari 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoegaarden verleent op 28 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

Functionele inpasbaarheid

De bestaande constructies zijn al decennia in de onmiddellijke en ruimere omgeving aanwezig.

Gericht naar de Tiensestraat, bepalen ze al heel die tijd het straatbeeld en de ruimtelijke ordening. Het is voor de hand liggend dat gekozen wordt voor een ombouw naar woonfunctie, waarbij deze constructies behouden blijven en verbouwd worden.

Aan de kant van de Koninging Astridstraat wordt een nieuw volume ingeplant met de functie "wonen" dat aansluit bij de bestaande woning en dus functioneel inpasbaar is. De afwerking met een wachtgevel op de andere perceelsgrens hypothekeert de bebouwbaarheid van dit aanpalende perceel, gelet op zijn breedte, niet.

Schaal

Het voorwerp van de aanvraag wijzigt de schaal niet. De kleinschaligheid langs de Tiensestraat en de Koningin Astridstraat blijft behouden.

Mobiliteitsimpact

Zie hoger bij de beraadslaging over het bezwaar 'buitensporige verkeersoverlast in de Koningin Astridstraat'.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Uit onze berekeningen bij de vorige aanvraag blijkt dat de huidige terreinbezetting 32% bedraagt, alleen rekening houdend met de bebouwing, niet met de verhardingen.

Na uitvoering van het toenmalig project zou de terreinbezetting toenemen tot 45,8% uitsluitend voor de bebouwing. Wanneer ook rekening gehouden wordt met de verhardingen wordt de bezettingsgraad 58.3%.

Vermits de bebouwde oppervlakte bij deze aanvraag is verminderd, zal de terreinbezetting verkleinen en zal de externe ruimte uiteraard vergroten.

Visueel-vormelijke elementen

Het project is tweeledig.

Behoud van de bouwvolumes langs de Tiensestraat, waardoor ook de bestaande visueel-vormelijke eigenheid van deze gebouwen niet wijzigt

De nieuwe volumes, zowel deze in de Tiensestraat als in de Koningin Astridstraat sluiten aan bij de bestaande bebouwing. Het materiaalgebruik en de architectuur maken dat ze zich zullen integreren in en geen afbreuk doen aan het bestaande straatbeeld.

Cultuurhistorische aspecten

Het goed is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het bestuur heeft het dossier ter advies voorgelegd aan Onroerend Erfgoed en advies gevraagd op 21/01/2014.

Onroerend Erfgoed heeft op 20/02/2014 een gunstig voorwaardelijk advies uitgebracht, zie hoger bij externe adviezen, punt 1.

...

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het voorliggend project voorziet de verbouwing van de bestaande gebouwen en uitbreiding in de Konigin Astridstraat met nieuwe bebouwing.

De voorgestelde verdichting binnen het centrum van de gemeente is verantwoord en aanvaardbaar.

..."

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 30 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 augustus 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting op 28 augustus 2014 wordt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om een aanvullend advies gevraagd met betrekking tot het blok 2 aan de Tiensestraat, met name of met het gevraagde project is tegemoet gekomen aan de opmerkingen die zijn geformuleerd in een weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 14 maart 2013 voor een eerder project op de bouwpercelen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 2 september 2014 als volgt:

“...

Bij de voorgaande aanvraag werd langs de linker perceelsgrens een bouwblok met twee bouwlagen en een plat dak voorzien. De tweede bouwlaag werd daarbij vanaf een afstand van 14.16m vanaf de straat met ca. 3m teruggetrokken tegenover de perceelsgrens, met op de verdieping een blinde muur. Dit gebouw had een voorgestelde lengte van 53.16m langs de zijde van de binnentuin (= ca.5m meer op de perceelsgrens). Deze diepe indringing in de tuin, tot op de perceelsgrens werd onaanvaardbaar geacht. Anderzijds werd een opportuniteit gezien om aan de straat hoger te bouwen, gezien de wachtgevel van de aanpalende buur hoog is met een mansardedak boven de twee verdiepingen.

Deze bemerkingen hebben zich vertaald in suggesties aangaande een andere opvatting voor deze bouwblok, naar aanleiding van de nabespreking van de hoorzitting. Gesuggereerd werd dat de diepte mocht bewaard blijven tot de voorgevel van het historische gebouw (ca. 24m aan de zijde van de binnenplein, of ca 29m op de perceelsgrens). Op die wijze zou een soort ‘besloten’ plein vooraan ontstaan. Verder werd dan geformuleerd: ‘Een afbouw met een terugspringende tweede bouwlaag, voorbij de achtergevel van de burens, blijft wel een te handhaven principe’.

Dit laatste dient gekaderd binnen het gegeven dat een bouwdiepte van ca. 29m ver boven het gangbare valt en er nog steeds werd doorgedrongen in de tuinstrook.

In het huidige voorstel is een bestaand nevengebouw aan het historische deel nu bewaard, wat maakt dat niet tot aan de voorgevel van het historische gebouw wordt gebouwd. De nieuwbouw op de perceelsgrens wordt minder diep dan gesuggereerd voorgesteld, met langs het binnenpleintje ca. 19.50m en op de perceelsgrens 24.40m. Dit is de diepte van de achterbouw van de buur. Deze diepte is over de twee bouwlagen aangehouden. De derde bouwlaag is minder diep en wijkt wel terug tegenover de perceelsgrens.

Strikt genomen voldoet dit niet aan de suggestie zoals die in het besluit werd geformuleerd, gezien een ‘terugspringende tweede bouwlaag’ werd geïnterpreteerd als een ‘terugspringende tweede verdieping’, en al vanaf de eerste verdieping een terugwijkende opvatting kon verwacht worden. Daar staat tegenover dat 4.5m in de diepte minder werd benut dan gesuggereerd, over beide verdiepingen, en dus niet langer wordt doorgedrongen in de tuinstrook. Daarbij is het van belang dat de achterbouw van de buur een schilddak heeft met een nok die ongeveer dezelfde hoogte bereikt als twee bouwlagen (iets hoger).

Deze opbouw bij de burens maakt dat de weerslag voor bezonning, lichtinval, privacy, te relativeren is (enkel weerslag op een dak). De aansluiting is technisch ongelukkig, maar een lagere strook plat dak verhelpt hier niet echt aan. Het probleem is ontstaan bij de vergunning voor de buur, met een afwijkend grote bouwdiepte afgewerkt met een volledig dak afwaterend naar de perceelsgrens. Er kan nog opgemerkt worden dat deze buur er voordeel kan bij hebben dat een twee verdiepingen hoge wachtgevel ontstaat, om eventueel ooit het schilddak te vervangen en de achterbouw te verhogen. De beroeper ging zelf niet in op het feit dat niet langer wordt teruggeweken op de eerste verdieping. De betrokken suggestie die in het voorgaande dossier werd gedaan is niet als ‘voorwaarde’ te lezen, en de aanpassing volgens dit gewijzigd concept, werd als aanvaardbaar en voldoende beoordeeld.

Een gevolg van de gewijzigde bouwdiepte tegenover het voorgaande ontwerp, is wel dat er een achtergevel ontstaat tegenover de aanpalende tuinzone. Het raam in deze achtergevel

vormt een belangrijk knelpunt voor de buur. Deze buur woont in de achterbouw (tandartspraktijk aan de straatzijde), met een zwembad meteen achter de woning in de tuinstrook. Dat inzicht is niet groter dan tussen elke twee andere woningen in een rijbewoning vanop de verdieping, maar het gebeurt op een diepte waar dit misschien wel kan beoordeeld worden als niet vallend binnen de normale verwachting, zoals eerder in het verslag PSA werd gesteld. Het betrokken raam bevindt zich in de leefruimte van een appartement, dat ook al een raam naar de binnenkant van de koer heeft. Het is dus mogelijk om eventueel dit raam te voorzien van mat glas, op een wijze dat deze leefruimte nog voldoende lichtinval bewaart en er in één richting toch zicht naar buiten blijft bestaat. Op deze wijze kan er enige tegemoetkomen zijn naar de beroeper toe.

Aan de deputatie wordt voorgesteld om het beroep in te willigen met als bijkomende voorwaarde dat het raam in de achtergevel van blok 2 wordt uitgevoerd met een doorzichtige beglazing (met aanpassing van de motivering).

...

De verwerende partij beslist op 4 september 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 augustus 2014 met kenmerk RMT-RO-BB-2014-0278-PSA-01-verslag.

...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft tot doel een historisch gebouw te verbouwen tot 7 appartementen en daarbij aansluitend nog eens 16 nieuwbouwappartementen op te richten. Het historische gebouw betreft een voormalige brouwerij die al lang geleden tot rusthuis werd verbouwd, met aanhorige gebouwen (onder meer kapel), en ondertussen in onbruik geraakte. Dit gebouw is opgericht in functie van de Tiensestraat, met een ruime parkachtige tuin, die achteraan uitgaat op de Koningin Astridstraat. Aan deze straat is een nieuwe invulbouw gepland. Latere toevoegingen aan het historische gedeelte zouden terug verwijderd worden. Op de linkse perceelsgrens, bekeken vanaf de Tiensestraat komt een derde volume, dwars op de straat tot gelijk met de achtergevel van de aanpalende woning.

Blok 1 is het nieuwe gebouw aan de Koningin Astridstraat, dat in gesloten orde tussen de twee aanpalende woningen wordt opgericht, met in totaal 11 appartementen. Het is een blok met twee volwaardige bouwlagen en een zadeldak onder 45°. In dit blok is een onderdoorgang voorzien met aanzet tot de afrit naar de parkeerkelder en een smalle onderdoorgang voor voetgangers naar de binnentuin, met een trap naar de gaanderij die aan de straatzijde de appartementen op de verdieping ontsluit. Dit blok heeft een gevelbreedte van 31.48m, een bouwdiepte van 11.95m, een kroonlijsthoogte van 5.81m en een nokhoogte van 11.70m. In dit gebouw zijn op de benedenverdieping tussen de afrit naar de garage en de toegang voor voetgangers 4 appartementen voorzien en naast de onderdoorgang een vijfde. Deze appartementen hebben een klein privaat terras aansluitend op een gemeenschappelijke binnenzone. Op de verdieping zijn er dan 5 duplexappartementen ondergebracht, en boven de inrit naar de garage nog een zesde. De appartementen op de verdieping hebben een inpandig terras aan de zijde van het binnengebied. De slaapkamers zijn onder de dakkap voorzien, waarbij zich in de dakspits geen bijkomende bruikbare ruimte bevindt.

Blok 2 is het nieuwe gebouw aan de linkse perceelsgrens (bekeken vanaf de Tiensestraat), met drie bouwlagen en een plat dak. De twee eerste bouwlagen hebben een bouwdiepte die ten gevolge van de schuine inplanting tegenover de straat oploopt van 19.90m naar 24.50m en herbergen telkens twee appartementen, toegankelijk via een centrale inkom via het

voorpleintje. De derde bouwlaag is aan de perceelsgrens 8.10m diep, overeenkomstig het links aanpalende pand, en aan de zijde van het plein 10m, en heeft zo een L-vormige opbouw met een uitsparing die afstand neemt van de perceelsgrens achteraan. De appartementen hebben inpandige terrasjes, gericht naar het binnenpleintje en de Tiensestraat.

Blok 3 is de historische kern van de bestaande bebouwing, bestaande uit een groot centraal hoofdgebouw met 19.59m gevelbreedte en 10.80m bouwdiepte, met 7 traveeën, een kroonlijst van 6.93m en nokhoogte van 11.67m. Palend hieraan is er een ondergeschikt iets lager volume met de nok in dezelfde richting, en daarnaast nog een losstaand dwarsvolume tot aan de straat met een klein klokkentorentje op (een kapel in een voormalig koetshuis). In dit dwarse volume is een aparte woonentiteit ondergebracht. In het hoofdvolume met aanpalend volume zijn op elke verdieping twee appartementen ondergebracht aan weerszijden van een centrale inkomhal. De bovenste appartementen bevinden zich daarbij deels onder het dak, met bestaande opstaande dakkapellen en aanvullend nog dakvlakramen.

Aan de buitenvlakken van deze gebouwen gebeurt niet zoveel, behalve dan een aantal bijkomende ramen in de achtergevel op de benedenverdieping, volgens het historische patroon.

Onder het blok 1 en een groot deel van de binnenzone tussen de drie blokken bevindt zich de parkeerkelder, met daarin 24 parkeerplaatsen en 17 kleine berginkjes. Het dak van deze parkeergarage heeft een gronddekking van 60cm, zodat een reële groenaanleg mogelijk wordt. Onder het blok 2 is ook nog een kleine kelder met 7 berginkjes, een fietsenberging en technische lokalen.

Gezien de centrale inplanting van het bestaande blok 3 op het terrein, zijn er twee restzones rond de blokken ontstaan, waarvan de ene besloten ligt achter de achtergevel van het blok 3 en de andere zone aan de straat een omsloten groene ruimte is van 12 à 20m diep. In deze groene ruimtes zijn paden voorzien die organisch van deur naar deur volgens de looplijnen worden gelegd. Er is een variatie tussen meer en minder publieke ruimte, en het blok 2 bevindt zich op een sokkel, waardoor er een zekere visuele barrière is met het meer publieke binnengebied.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in de kern van Hoegaarden, tussen de Tiensestraat en de Koningin Astridstraat. De Tiensestraat is één van hoofdassen in deze kern, en maakt deel uit van de verbinding met Tienen. De plaats is op ca. 500m ten noorden van de kerk gelegen. Langs de Tiensestraat komt een vermenging van functies voor. De aaneengesloten bebouwing primeert met meer nadruk op gebouwen met drie bouwlagen aan de zijde richting kerk en verlagend naar twee bouwlagen van het centrum weg. De bestaande site vormt door de terugwijkende bebouwing en doorgroening van de achteruitbouwstrook een rustpunt in dit straatbeeld.

De Koningin Astridstraat is een smallere en meer rustige residentiële enkelrichtingstraat. Hier overheerst de bebouwing met twee bouwlagen, op enkele ondergeschikte ingrepen na met 2.5 tot 3 bouwlagen. Appartementsbouw komt hier ook al ondergeschikt voor. Vanaf de aanvraag, tot aan het einde van de straat, waar deze in het noorden aansluit op de Tiensestraat, versmalt de afstand tussen beide straten, waardoor zich langs de Koningin Astridstraat een meer open ruimte bevindt met achterkanten van tuinen en een amalgaam van betonplaten omheiningen, garages, schuren, carports...

...

5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Tienen-Landen is het goed gelegen in een woongebied.

...

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) 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. De aanvraag is voor een heel klein stukje van ca. 40m² aan de straat gelegen in een effectief overstromingsgebied, vanuit de noordelijk gelegen Schoorbroekbeek, langs de Tienestraat. Voorheen zou sprake geweest zijn van een grotere oppervlakte in effectief overstromingsgebied. Bij de beoordeling dienen echter de laatste geactualiseerde kaarten in aanmerking genomen te worden, in dit geval uit 2011. Een inkrimping van een dergelijk gebied is steeds mogelijk door werken die plaatsvinden aan rioleringen, nabijgelegen waterlopen, collectorwerken, enz... Momenteel stelt zich dus enkel in de noordoostelijke hoek aan de straat mogelijk een probleem.

Op deze plaats is het historisch vrijstaande dwarsgebouwtje bij het hoofdgebouw ingeplant, waaraan niets gewijzigd wordt inzake de afmetingen. Aan bestaande gebouwen kunnen geen voorwaarden opgelegd worden inzake overstromingsvrij bouwen. Deze bebouwing houdt ook geen nieuwe inname in van komberging. Alle nieuwe gebouwen op het terrein zijn niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De provinciale dienst Waterlopen vond het op basis van de eerdere kaarten niettemin opportuun enkele maatregelen op te leggen om de gebouwen maximaal te beveiligen. Opgemerkt werd hierbij dat beter kelders vermeden worden. Vast te stellen is echter dat de ontworpen kelder aan de andere zijde van het terrein is gelegen en niet kan uitgegaan worden van een reëel risico.

Verder staat de toepassing van de provinciale verordening op het afkoppelen van hemelwater borg voor het voorkomen van een te grote versnelde afvoer naar de lagergelegen beek en de gebieden stroomafwaarts. 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 provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van 6 hemelwaterputten met een inhoud van 10.000l en een zevende met een inhoud van 2000l, en het hergebruik van het hemelwater, bijkomend is een infiltratiepunt van 1000l gepland. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) De aanvraag valt onder de toepassing van de verordening Toegankelijkheid, voor wat betreft blok 3 (historisch pand). Art. 5 van de verordening over het toepassingsgebied bepaalt het volgende:

...

Er werd een nota toegankelijkheid toegevoegd, waarin is aangegeven dat de woongelegenheden op de benedenverdieping een verhoogde toegankelijkheid hebben gekregen, in tegenstelling tot de voorgaande aanvraag. Elders in het project komt ook een verhoogde toegankelijkheid voor. Inzake de verdiepingen van het historisch pand wordt gesteld dat het om een behoud van de bestaande toestand gaat en dat een aanpassing van de trap en lift zou indruisen tegen de wenselijkheid van behoud van deze elementen vanuit het beleidsveld Onroerend Erfgoed. In deze wordt dus gevraagd om de afwijking toe te passen inzake de bestaande te behouden delen van constructies. Het toegankelijkheidsbureau licht toe dat voor bestaande historische constructies dergelijke afwijkingen kunnen gegeven worden en deze beoordeling zonder verplicht advies kan gemaakt worden door de vergunningsverlenende overheid. Gezien de inspanningen die voor het hele project zijn geleverd inzake de toegankelijkheid en de erfgoedwaarde van het gebouw kan ingestemd worden met een behoud van de toestand zoals die is voor de verdiepingen.

d) In het project wordt een woningdichtheid vooropgesteld die kan geraamd worden op ca. 80 woningen per ha (23 woonegelegenheden op een grondoppervlakte van ca. 28 are met inbegrip van de helft van de aanliggende wegenis). Dit is een hoge dichtheid, die enkel onder zeer specifieke ruimtelijke omstandigheden mogelijk kan verantwoord worden.

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. In voorliggend geval dient deze dichtheid ook gerelativeerd te worden om reden van het doelpubliek, dat voornamelijk uit senioren bestaat. Voorheen waren in het bejaardentehuis ter plaatse ook 24 kamers, zodat er geen toename van het aantal entiteiten is. Er moet niet verwacht worden dat veel gezinnen zich zullen vestigen in de kleine appartementjes. In de omgeving komen ook nog andere projecten voor waar grote woningdichtheden worden gerealiseerd. In deze is het dus eerder de beoordeling van de stedenbouwtechnische afwenteling van het bouwprogramma op het terrein die doorslaggevend is in de beoordeling van de haalbaarheid van deze gewenste dichtheid.

e) Stedenbouwtechnisch is de inrichting van het perceel in belangrijke mate gedetermineerd door de bestaande bebouwing met een kern met een zekere monumentale waarde. Terecht werd dan ook geopteerd om deze bebouwing te bewaren en te integreren binnen het project. Het perceel is gemiddeld ca. 64m diep en gemiddeld ca. 36m breed (ca. 24 are), en het hoofdgebouw bevindt zich eerder centraal op het terrein. Het gebouw bevindt zich op een gemiddelde afstand van ca. 17m vanaf de Tiensestraat, ca. 35m vanaf de Koningin Astridstraat, ca. 11m van de linkse perceelsgrens en tot nabij de rechtse perceelsgrens. Dit bemoedigt een rationele en optimale inrichting van het perceel. Een invulbouw aan de Koningin Astridstraat is hierbij een logische optie, evenals een afbouw van de gebouwenrij aan de Tiensestraat volgens een vergelijkbaar gabarit.

In een voorgaande aanvraag stelde zich een probleem inzake de invulbouw aan de Tiensestraat, die zeer diep (>50m) en op de perceelsgrens de tuinstroken binnendrong met een bouwprogramma van 10 appartementen. In het huidige voorstel werd hieraan tegemoet gekomen met een gebouw dat aansluit op de links aanpalende woning, een halvering van de bouwdiepte tot gelijk met deze woning en een halvering van het bouwprogramma tot 5 appartementen. Op deze wijze is wel tot een volume gekomen dat zich vlot zal integreren.

De beroeper (aanpalende buur links) is nu van oordeel dat hij ernstig geschaad wordt in de privacy door de ramen en terrassen op de verdiepingen. Inzake de terrassen dient gesteld te worden dat deze niet gericht zijn naar zijn tuin maar naar het binnenpleintje aan de Tiensestraat, het gaat dus enkel om de raamopeningen in de achtergevel die naar de tuinzijde zijn gericht, in dit geval één raam in de leefruimte. Van dergelijke ramen dient gesteld dat ze tot de normale inrichting behoren van een gesloten gebouwenrij. Wat de situatie echter uitzonderlijk maakt, is dat dit plaatsvindt op grote afstand van de straat, waar ook de woonfunctie van de beroeper zich diep tegenover de straat bevindt. Dit maakt dat het voor de beroeper niet meteen tot de verwachting behoorde dat op deze diepte vanaf de straat nog inzichten in de tuin zouden ontstaan. Gezien de betrokken ruimte (leefruimte) ook nog een raam heeft naar de binnenkoer en een noodzakelijk uitzicht bestaat, kan hier gepleit worden om het betrokken raam te voorzien van matte beglazing die ondoorzichtig is teneinde elke schending van privacy te vermijden.

f) Inzake blok 1 dient gesteld te worden dat een afwerking van de woningenrij aan deze straatzijde, met een gebouw met twee bouwlagen onder de kroonlijst gepast is. Er is gekozen

voor een gesloten opbouw, met een wachtgevel op de linkse perceelsgrens, bekeken vanaf de Koningin Astridstraat. Vast te stellen is dat aanpalend hier nog een perceel is met een diepte van 50m vanaf de Tiensestraat, en hier dus nog de mogelijkheid bestaat om een perceelsdeel af te splitsen voor een bijkomende woning langs de Koningin Astridstraat. Een enigszins rationeel grondgebruik stuurt aan op deze opvatting, en kan de optie om naar gesloten bebouwing over te gaan verantwoorden.

De kroonlijsthoogte van het nieuwe blok 1 sluit aan op die van de aanpalende woning, wat overeenstemt met de overheersende hoogte in het straatbeeld en kan aanvaard worden. In een voorgaande aanvraag werd een dakhelling van 45° voorgesteld, wat overdreven werd geacht en leidde tot een heel groot dakvolume onder een helling die atypisch was voor de straat. Dit was geïnspireerd op de dakhelling van het historisch blok 2. De dakhellingen in de straat zijn echter zeer homogeen vast te stellen tussen 35° en 40°. Het ontwerp werd nu aangepast tot een dakhelling van 40°, wat het dakvolume minder massief maakt. Het belang voor het straatbeeld is hier groter dan dat de relatie wordt gelegd met het historische gebouw aan de Tiensestraat.

h) Inzake de parking voor 24 wagens voor 23 woongelegenheden, kan het standpunt van de aanvrager gevolgd worden. Hier dient inderdaad niet verwacht te worden dat elke bewoner over een wagen beschikt. De beroeper verwijst hier ook naar normen van 2/3 die in andere vergelijkbare projecten worden toegepast. De gangbare minimale normen inzake gewone particuliere huisvesting schieten hier hun doel voorbij en er is ruimschoots voldaan aan de reële behoefte. De optie om de parkeer ruimte onder te brengen in een parkeerkelder, met bovenop een gedeeltelijke tuinafwerking, kan ruimtelijk enkel gesteund worden, en is te verkiezen boven het innemen van binnengebieden of benedenverdiepingen van woonblokken. Inzake de gewijzigde mobiliteit, dient gesteld te worden dat het enten van de parkeergarage op de Koningin Astridstraat geen probleem vormt. Het feit dat het een eenrichtingsstraat betreft komt de veiligheid enkel ten goede. Verder dient opgemerkt te worden dat nu al langs deze straat meer dan 50 woningen, appartementen of garages zijn ingeplant, en er nu ook al beperkt doorgaand verkeer voorkomt. De aanvraag zou daar dus nog maximaal een 40% extra verkeer aan toevoegen, in realiteit wellicht maar de helft, dit blijft 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 overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied;
- een groot onderbenut terrein midden in het centrum wordt geherwaardeerd op een wijze dat de monumentale waarde van de site gerespecteerd wordt en toch de principes van een zuinig ruimtegebruik nageleefd worden;
- de inbreng van sociale woningen op relatief kleine schaal bevordert een gezonde mix van bewonersgroepen in deze kernomgeving;
- in het project is een kwalitatieve gemeenschappelijke buitenruimte opgenomen die de leefbaarheid in het project vergroot;
- aan de beide aanpalende straten wordt voor een invulbouw gekozen die aansluit op de aanpalende bouwvormen;
- alle gangbare stedenbouwtechnische principes aangaande een goede perceelsinrichting zijn gerespecteerd;
- de woningen voldoen aan de nodige kwaliteitsvereisten;
- de toenemende mobiliteit ten gevolge van 23 sociale woningen kan laag ingeschat worden en de draagkracht van deze centrumlocatie is voldoende;

- het raam op de verdieping in de achtergevel van blok 2 wordt ingevuld met matte, lichtdoorlatende en ondoorzichtige beglazing.

...

7. Besluit

Artikel 1

Het beroep ingediend door de heer Luc Colsoul, Tiensestraat 30, 3320 Hoegaarden, derde, tegen de vergunning met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Hoegaarden van 28 april 2014, verleend aan mevrouw Patricia Booten, directeur Vlaamse Huisvestingsmaatschappij Tiense Huisvesting, Menegaard 60/61, 3300 Tienen, ontvankelijk te verklaren.

Art. 2

De aanvraag ingediend door mevrouw Patricia Booten, directeur Vlaamse Huisvestingsmaatschappij Tiense Huisvesting, Menegaard 60/61, 3300 Tienen, inzake het slopen van een aantal bijgebouwen, het verbouwen van een oud rusthuis tot woongelegenheden, het bouwen van nieuwe woongelegenheden en ondergrondse parkeerplaatsen, gelegen Tiensestraat 32 te Hoegaarden, kadastraal bekend afdeling 1, sectie D, perceelnummers 303g en 3031, te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen Iverlek en Infrax worden nageleefd (als bijlage);
- de voorwaarden gesteld in het advies van Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant van 21 januari 2014 worden stipt nageleefd (als bijlage);
- de voorwaarden gesteld in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 7 februari 2014 worden stipt nageleefd (als bijlage);
- de voorwaarden gesteld in het advies van de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant van 7 februari 2014 worden stipt nageleefd (als bijlage);
- de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer van Tienen van 10 februari 2014 worden stipt nageleefd;
- de groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken;
- het raam op de verdieping in de achtergevel van blok 2 wordt ingevuld met matte, lichtdoorlatende en ondoorzichtige beglazing.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoekschrift

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt zij als eigenaar van de woning op het links aanpalende perceel in de Tiensestraat over een voldoende belang beschikt. De verzoekende partij voert aan dat zij privacyhinder, lichthinder en visuele hinder zal ondervinden doordat blok 2 drie bouwlagen bevat en grote vensters heeft die uitkijken op haar tuin. Daarnaast zal er een toename zijn van geluidshinder en verkeershinder aangezien het project voorziet in een woningdichtheid van 80 woningen per hectare. Daarenboven zal er volgens de verzoekende partij ook hinder zijn door de vele bezoekers, vooral tijdens weekends en feestdagen.

2.

De verzoekende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij. Volgens haar kan geen enkele buur een subjectief recht van beweerde privacy putten uit het feit dat het aanpalende perceel jaren niet bebouwd was of niet gebruikt werd. De verzoekende partij heeft er zelf voor gekozen om deel van een bebouwbaar perceel te bestemmen als tuin, zodat zij geen subjectief recht van privacy kan putten uit deze keuze. Daarenboven bevinden de ramen die zouden uitkijken op de tuin van de verzoekende partij, zich op de wettelijke afstand van de perceelsgrens volgens het Burgerlijk Wetboek. Aangezien de verzoekende partij geen aanspraak op privacy kan maken en aangezien de ramen zich binnen de wettelijke afstand van de perceelsgrens bevinden, kan de verzoekende partij geen privacyhinder ondervinden.

Wat de mobiliteitshinder betreft, stelt de tussenkomende partij dat geen enkele burger een recht kan doen gelden dat er op de straat geen passage van bewoners of bezoekers zou zijn. De verzoekende partij heeft geen subjectief recht op een rustige straat. Er kan volgens de tussenkomende partij slechts sprake van hinder of nadelen zijn indien er een subjectief recht wordt geschonden. Het loutere feit dat er meer verkeer wordt verwacht, geeft aan de verzoekende partij geen recht om tegen te bestreden beslissing te ageren.

De tussenkomende partij concludeert dat de verzoekende partij niet bewijst dat zij mogelijke hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing. Daarenboven benadrukt de tussenkomende partij dat zij beslist heeft het raam op de verdieping, dat zou uitkijken op de tuin van de verzoekende partij, niet te plaatsen en te vervangen door een dakkoepel.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de tussenkomende partij verkeerdelijk veronderstelt dat er sprake moet zijn van een subjectief recht om over een voldoende belang te beschikken conform artikel 4.8.11 VCRO. Uit de tekst van artikel 4.8.11 VCRO kan dit niet afgeleid worden en daarenboven kadert een stedenbouwkundige vergunningsbeslissing in het objectief contentieux. Het volstaat volgens de verzoekende partij dan ook om aan te tonen dat het objectief recht wordt geschonden.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantoont of aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing.

Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet absoluut zeker te zijn. Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden.

2.

De Raad stelt vast dat de woning van de verzoekende partij grenst aan blok 2 van het voorziene project. De verzoekende partij voert hierbij aan dat zij privacyhinder, lichthinder en visuele hinder zal ondervinden doordat blok 2 drie bouwlagen bevat en doordat inkijk mogelijk is vanop de verdieping in haar tuin. De verzoekende partij stelt voorts dat zij ook geluidshinder en mobiliteitshinder zal ondervinden.

In tegenstelling tot wat de tussenkommende partij aanvoert in haar exceptie, volstaat het overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden. De verzoekende partij dient dan ook geen subjectief recht te hebben dat geschaad wordt door de bestreden beslissing. Het is, in tegenstelling tot wat de tussenkommende partij lijkt te veronderstellen, niet vereist dat de mogelijke hinder of nadelen vaststaan en zeker zullen plaatsvinden.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift op een voldoende wijze aantoont dat zij privacyhinder, visuele hinder, geluidshinder en mobiliteitshinder kan ondervinden. De verzoekende partij beschikt overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO over het rechtens vereiste belang.

3.

De exceptie van de tussenkommende partij wordt verworpen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij werpt als exceptie op dat de verzoekende partij een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad beoogt, waarvoor de Raad niet bevoegd is. Zij stelt namelijk dat zij beschikt over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag. De Raad kan enkel een wettigheidscontrole uitvoeren.

2.

De verzoekende partij antwoordt, in tegenstelling tot wat de verwerende partij stelt, dat haar beroep geenszins aanstuurt op een herbeoordeling van de aanvraag. Zij verwijst naar het beschikkend gedeelte van het verzoekschrift waarin uitdrukkelijk gevraagd wordt om de bestreden beslissing te vernietigen.

Beoordeling door de Raad

De Raad spreekt zich overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO als administratief rechtscollege onder andere uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de Raad vaststelt dat de vergunningsbeslissing strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, vernietigt hij deze beslissing.

Dit betekent dat de Raad enkel over een vernietigingsbevoegdheid beschikt, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij en zich dus beperkt tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen bestreden beslissing.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de verwerende partij houdende de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning.

Uit het verzoekschrift blijkt niet dat de verzoekende partij enkel zou aansturen op een nieuwe, inhoudelijke beoordeling van de door de tussenkomende partij aangevraagde stedenbouwkundige vergunning. Zoals uit de beoordeling van de middelen blijkt, strekken zij niet tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad.

De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.7.1 en 4.7.26 VCRO, alsook van het verbod op machtsoverschrijding en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De aanvraag wordt volgens de verzoekende partij ingediend door een publiekrechtelijke rechtspersoon, waardoor de bijzondere procedure diende gevolgd te worden en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het vergunningverlenend bestuursorgaan is. De verwerende partij maakt zich schuldig aan machtsoverschrijding.

De tussenkomende partij is een sociale huisvestingsmaatschappij die opgericht werd door de stad Tienen, het OCMW van Tienen en de gemeente Hoegaarden. De verzoekende partij wijst er op dat de raad van bestuur uit afgevaardigden van lokale besturen bestaat, van de provincie en van het Vlaamse Gewest. Uit haar statutair doel blijkt volgens de verzoekende partij dat zij opgericht is om een taak van algemeen belang te behartigen. Het staat dan ook vast dat de tussenkomende partij een publiekrechtelijke rechtspersoon is. Overeenkomstig artikel 4.7.1 VCRO diende de aanvraag volgens de bijzondere procedure te worden behandeld.

2.

De verwerende partij antwoordt dat artikel 4.7.1, §2 VCRO bepaalt dat aanvragen die uitgaan van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna Vlaamse Wooncode), overeenkomstig de reguliere procedure worden behandeld.

Uit de Vlaamse Wooncode blijkt duidelijk dat de tussenkomende partij een sociale woonorganisatie is. De verwerende partij stelt dat de tussenkomende partij een door de Vlaamse regering erkende sociale huisvestingsmaatschappij is, die opgericht is onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk en die de door de Vlaamse Wooncode bepaalde opdrachten uitvoert. De verwerende partij stelt dan ook dat terecht de reguliere procedure wordt gevolgd en dat er geen sprake is van machtsoverschrijding of van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.

De tussenkomende partij stelt dat zij overeenkomstig artikel 40 van de Vlaamse Wooncode een erkende Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappij is. De tussenkomende partij verwijst naar de bewoordingen van artikel 4.7.1 VCRO en concludeert dat aangezien zij een sociale huisvestingsmaatschappij is, de reguliere procedure terecht is gevolgd.

4.

In haar wederantwoordnota doet de verzoekende partij geen nieuwe overwegingen gelden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in dit middel aan dat volgens haar de foutieve administratieve vergunningsprocedure is gevolgd. De verzoekende partij is immers een publiekrechtelijke rechtspersoon waarvan de aanvraag overeenkomstig de artikelen 4.7.1 en 4.7.26 VCRO volgens de bijzondere procedure diende te worden behandeld.

In de bijzondere procedure is de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het vergunningverlenend bestuursorgaan en niet de verwerende partij.

2.

Artikel 4.7.1, §1 en §2 VCRO zoals het ten tijde van het indienen van de aanvraag van toepassing was, luidt:

“§ 1. Er bestaan twee onderscheiden administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning :

1° een reguliere procedure, vermeld in afdeling 2;

2° een bijzondere procedure, vermeld in afdeling 3, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen.

§ 2. In afwijking van § 1 worden volgende aanvragen overeenkomstig de reguliere procedure ingediend en behandeld :

1° aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

2° aanvragen voor vergunningen waaraan een last verbonden moet worden ingevolge artikel 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De Vlaamse Regering kan daarenboven de handelingen van algemeen belang of van publiekrechtelijke rechtspersonen aanwijzen, dewelke omwille van hun beperkte ruimtelijke impact of de eenvoud van het dossier binnen de reguliere procedure worden behandeld. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar oefent zijn advisering over de aanvragen, vermeld in het eerste en tweede lid, onafhankelijk en neutraal uit. Hij mag geen nadeel ondervinden van de uitoefening van deze taak.”

Uit paragraaf 2,1° van deze bepaling volgt dat de aanvragen die uitgaan van een sociale woonorganisatie, vermeld in de Vlaamse Wooncode, overeenkomstig de reguliere procedure worden behandeld. De omstandigheid dat de tussenkomende partij een publiekrechtelijke rechtspersoon is, sluit dan ook niet uit dat de voorliggende aanvraag overeenkomstig de reguliere procedure wordt beoordeeld, voor zover zij aangemerkt kan worden als een sociale woonorganisatie overeenkomstig de Vlaamse Wooncode.

Overeenkomstig artikel 40, §1 van de Vlaamse Wooncode kan de Vlaamse regering vennootschappen met een maatschappelijk doel, dat beantwoordt aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, erkennen als sociale huisvestingsmaatschappij.

Uit de statuten van de tussenkomende partij blijkt dat zij een burgerlijke vennootschap is in de vorm van een coöperatieve vennootschap met een beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk, zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode. In artikel 3 verbindt de tussenkomende partij zich in haar hoedanigheid van een door de Vlaamse regering erkende sociale huisvestingsmaatschappij tot:

- “1° het naleven van de verplichtingen en het uitvoeren van de opdrachten die haar wettelijk worden opgelegd of waartoe zij zich contractueel heeft verbonden;*
- 2° het aanvaarden van het toezicht zoals geregeld door de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan;*
- 3° het aannemen van de door de Vlaamse Regering opgestelde modelstatuten en tot het onmiddellijk aanpassen van haar statuten aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrengen;*
- 4° het aanvaarden van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappij zoals bepaald door de Vlaamse Regering;*
- 5° het aanstellen van een commissaris die belast wordt met de controles zoals bepaald in het Wetboek van Vennootschappen;*
- 6° het zorgen voor een behoorlijk systeem van interne controle;*
- 7° het door de VMSW laten beheren van haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking.”*

Het maatschappelijk doel van de tussenkomende partij, geformuleerd in artikel 4 van de statuten, is geheel gelijklopend aan artikel 41, §1 van de Vlaamse Wooncode dat bepaalt:

- “De sociale huisvestingsmaatschappijen voeren binnen hun werkgebied de volgende opdrachten uit :*
- 1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;*
- 2° bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;*
- 3° gronden en panden verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van sociale kavels.*
- Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.”*

Verder stelt de Raad vast dat de tussenkomende partij onder het nummer 2610 erkend is door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij als sociale huisvestingsmaatschappij en dat de verzoekende partij dit niet betwist.

Uit de bovenstaande gegevens blijkt dan ook ontegensprekelijk dat de tussenkomende partij een sociale woonorganisatie is, waardoor overeenkomstig artikel 4.7.1, §2, 1° VCRO de aanvragen uitgaande van de tussenkomende partij volgens de reguliere procedure behandeld worden.

De voorliggende aanvraag wordt dan ook correct ingediend en behandeld overeenkomstig de reguliere vergunningsprocedure.

3.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.19 VCRO in samenhang met de formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel met betrekking tot de eerste vier voorwaarden.

Volgens de verzoekende partij zijn de eerste vier voorwaarden in de bestreden beslissing niet precies geformuleerd. De verwerende partij verwijst volgens de verzoekende partij louter naar de inhoud van de adviezen zonder de adviezen zelf bij te voegen. In de eerste vier voorwaarden wordt telkens verwezen naar voorwaarden van adviesinstanties die als bijlage gevoegd zouden zijn bij de bestreden beslissing. De verzoekende partij stelt dat zij slechts één bijlage heeft ontvangen, meer bepaald een document getiteld “bijlage 1: voorwaarden van Onroerend Erfgoed”. De verzoekende partij benadrukt dat het voor haar niet duidelijk is welke voorwaarden er precies zijn opgelegd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij de inhoud van de adviezen, waarnaar zij verwijst, wel degelijk kent. Deze adviezen bevinden zich immers in het vergunningsdossier en zij worden integraal en uitdrukkelijk geciteerd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoegaarden van 28 april 2014. Volgens de verwerende partij is er van een schending van artikel 4.2.19 VCRO dan ook geen sprake.

Van een schending van de formele en materiële motiveringsplicht of van de zorgvuldigheidsplicht is evenmin sprake volgens de verwerende partij. Zij is immers uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en de bestreden beslissing is afdoende en concreet gemotiveerd. De aangevoerde algemene beginselen van behoorlijk bestuur worden dan ook niet geschonden.

3.

De tussenkomende partij antwoordt dat de adviezen die als voorwaarde worden opgelegd in bijlage aan de bestreden beslissing zijn gehecht. De stelling van de verzoekende partij dat zij de inhoud van deze adviezen en de voorwaarden niet kent is dan ook onjuist.

Artikel 4.2.19 VCRO belet volgens de tussenkomende partij niet dat de inhoud van de voorwaarden als bijlage bij de bestreden beslissing worden gevoegd. In de bestreden beslissing wordt trouwens bepaald dat de in bijlage vervatte voorwaarden deel uitmaken van de beslissing.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat pas nadat haar raadsman op 29 oktober 2014 de verwerende partij verzocht heeft om haar de adviezen te bezorgen, de documenten bezorgd werden. Zij antwoordt dat ze zich bewust is van de moeilijke bewijslast inzake het niet ontvangen van de adviezen als bijlagen. De verzoekende partij stelt dat zij pas in een e-mail, die kort voor het indienen van het voorliggende beroep tot vernietiging werd verzonden, op de hoogte werd gebracht van de bijlagen bij de bestreden beslissing.

Indien de Raad dan ook van mening zou zijn dat dit middel zonder voorwerp is, gelet op de kennisname van de bijlagen, en voor zover ook de overige middelen worden verworpen, vraagt de verzoekende partij om de kosten ten laste van de verwerende partij te leggen omdat zij de bijlagen bij de bestreden beslissing “zeer laattijdig” heeft overgemaakt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert aan dat de eerste vier voorwaarden die in de bestreden beslissing worden opgelegd, en die verwijzen naar voorwaarden die in adviezen worden opgelegd, niet in bijlage aan haar werden bezorgd bij de kennisgeving van de bestreden beslissing. Dit maakt volgens de verzoekende partij een schending uit van artikel 4.2.19 VCRO, alsook van de formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

2.1

Artikel 4.2.19 VCRO luidt:

“ ...

§ 1. Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

...”

Uit deze bepaling volgt dat de verwerende partij voorwaarden aan een stedenbouwkundige vergunning kan verbinden, mits ze voldoende precies zijn, kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager en de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid. Het komt aan de verzoekende partij toe om op een concrete manier aan te tonen dat de voorwaarden in bestreden beslissing niet aan deze bepaling voldoen. Zij kan zich hierbij niet beperken tot een loutere bewering.

2.2

De verzoekende partij richt haar tweede middel tot de eerste vier voorwaarden in de bestreden beslissing. De eerste vier voorwaarden die in de bestreden beslissing worden opgelegd luiden als volgt:

“ ...

- *de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen Iverlek en Infrax worden nageleefd (als bijlage);*
- *de voorwaarden gesteld in het advies van Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant van 21 januari 2014 worden stipt nageleefd (als bijlage);*
- *de voorwaarden gesteld in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 7 februari 2014 worden stipt nageleefd (als bijlage);*
- *de voorwaarden gesteld in het advies van de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant van 7 februari 2014 worden stipt nageleefd (als bijlage);”*

De verzoekende partij stelt dat deze adviezen niet als bijlage aan haar werden betekend en dat zij geen kennis had van deze adviezen en de opgelegde voorwaarden. De verzoekende partij toont hiermee echter niet aan dat de voorwaarden niet voldoende precies zijn, dat ze niet kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager of dat ze afhankelijk zijn van een bijkomende beoordeling door de overheid. De Raad oordeelt dat de verzoekende partij een loutere schending inroept van artikel 4.2.19, §1 VCRO zonder aan te tonen dat deze bepaling geschonden is. De verzoekende partij kan zich bij de uiteenzetting van haar middelen niet beperken tot vaagheden en algemeenheden.

Wanneer de verzoekende partij stelt dat de voorwaarden uit de adviezen niet aan haar als bijlage werden betekend, stelt de Raad vast dat dit niet blijkt uit het administratief dossier met de inventaris van de stukken van de verwerende partij. Het 'Deel I. Besluit&Verzending' bevat onder meer een afschrift van de aan de partijen betekende bestreden beslissing inclusief de bijlagen en de aangetekende brief van 23 september 2014 met ontvangstbewijzen betreffende de betekeningen van de beslissing. De Raad stelt vast dat aan de bestreden beslissing, zoals aanwezig in het administratief dossier, wel degelijk de voorwaarden uit de adviezen als bijlagen worden gehecht. Bijlage 1 bevat de voorwaarden uit het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, bijlage 2 bevat de voorwaarden uit het advies van het agentschap Wegen en Verkeer, bijlage 3 bevat de voorwaarden uit het advies van de brandweer, bijlage 4 bevat de voorwaarden uit het advies van de dienst waterlopen van de provincie van Vlaams-Brabant en bijlage 5 bevat de voorwaarden uit de adviezen van Infrax en Iverlek. De Raad kan dan ook niet anders dan vaststellen dat uit de gegevens van het administratief dossier volgt dat de verzoekende partij op de hoogte werd gebracht van de inhoud van de voorwaarden uit de adviezen.

De verzoekende partij voegt als stuk bij haar verzoekschrift een e-mail van haar raadsman waarbij de bijlagen worden opgevraagd bij de deputatie. In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij, na deze e-mail van haar raadsman, de vereiste bijlagen alsnog heeft ontvangen, vooraleer het beroep tot vernietiging werd ingediend. De Raad stelt derhalve vast dat de verzoekende partij kennis heeft gekregen van de bijlagen en de voorwaarden uit de adviezen.

Het tweede middel wordt verworpen.

3.

Wanneer de verzoekende partij in haar wederantwoordnota plots verzoekt dat de Raad de kosten van de procedure ten laste van de verwerende partij legt, oordeelt de Raad dat dit niet op een ontvankelijke wijze voor de eerste keer in de wederantwoordnota kan worden aangevoerd. De verzoekende partij wist immers bij het indienen van het verzoekschrift reeds dat de verwerende partij de bijlagen (alsnog) aan haar had overgemaakt en zet niet uiteen om welke reden ze dit verzoek niet reeds in het inleidend verzoekschrift had kunnen formuleren.

Daarenboven worden de kosten van het beroep overeenkomstig artikel 4.8.28, §2 VCRO ten laste gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. Zoals verder zal blijken, verwerpt de Raad de middelen van de verzoekende partij, zodat de kosten van het beroep ten laste van de verzoekende partij worden gelegd.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar derde middel roept de verzoekende partij de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel, het materiële motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel met betrekking tot de zevende voorwaarde.

Volgens de verzoekende partij erkent de verwerende partij dat er inkijk kan ontstaan vanuit het blok 2 in haar tuin. De voorwaarde die in de bestreden beslissing wordt opgelegd om tegemoet te komen aan deze hinder is volgens de verzoekende partij kennelijk ontoereikend. De verwerende partij legt als voorwaarde op dat het raam op de verdieping in de achtergevel van blok 2 in matte, lichtdoorlatende en ondoorzichtige beglazing wordt uitgevoerd. De verzoekende partij stelt dat het raam zelf nog kan geopend worden zodat haar privacy nog steeds kan worden geschonden. De verwerende partij heeft de belangen van de partijen niet zorgvuldig afgewogen in het licht van het privacyprobleem. De verzoekende partij betoogt dat de opgelegde voorwaarde onredelijk is, aangezien het raam nog kan geopend worden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij duidelijk tegemoet is gekomen aan de bezwaren van de verzoekende partij door op te leggen dat het raam in matte, lichtdoorlatende en ondoorzichtige beglazing moet worden uitgevoerd. Op deze manier wordt immers mogelijke inkijk vermeden.

De verwerende partij wijst erop dat er ook nog een ander raam naar de binnenkoer wordt gericht zodat de bewoners meer geneigd zullen zijn om dit raam te openen. Daarenboven staat een raam niet het ganse jaar door open.

De verwerende partij stelt dan ook dat de zevende voorwaarde voldoende en toereikend is. Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel is geen sprake, uit de bestreden beslissing blijkt dat zij de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht.

De verwerende partij benadrukt dat zij verder ook van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan en dat de motivering afdoende en voldoende concreet is. De materiële motiveringsplicht wordt niet geschonden.

3.

De tussenkomen partij stelt vooreerst dat zij het raam aan de achterzijde niet zal uitvoeren en dat zij dit zal vervangen door een lichtkoepel.

De tussenkomen partij antwoordt dat de verzoekende partij geen aanspraak kan maken op het recht dat nooit iemand haar eigendom zou zien. De verzoekende partij heeft jarenlang geen buur gehad, maar dit doet geen recht van ongestoorde privacy ontstaan. Volgens de tussenkomen partij betreft het immers een woongebied, en dient de verzoekende partij dan ook te gedogen dat burens op haar eigendom kunnen kijken.

De tussenkomen partij wijst er voorts op dat zij een sociale huisvestingsmaatschappij is en dat wanneer er een afweging moet worden gemaakt met het algemeen belang om betaalbare sociale woningen te voorzien, dit zwaarder doorweegt dan het individuele belang van de verzoekende partij.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat in zoverre de tussenkomen partij het raam niet zal realiseren en een dakkoepel zal plaatsen, dit aantoonde dat het raam problematisch is. De verzoekende partij heeft echter geen enkele garantie dat het raam niet zal worden uitgevoerd zij dringt dan ook nog steeds aan op een beoordeling van het middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in dit middel aan dat de voorwaarde in de bestreden beslissing inzake het raam op de verdieping in de achtergevel van blok 2, kennelijk ontoereikend is. De voorwaarde legt op dat het raam moet worden uitgevoerd in matte, lichtdoorlatende en ondoorzichtige beglazing, zodat er geen inkijk kan zijn in de tuin van de verzoekende partij.

Volgens de verzoekende partij is er nog steeds inkijk mogelijk, aangezien de bestreden beslissing niet oplegt dat het raam niet geopend mag worden. Hierdoor worden het zorgvuldigheidsbeginsel, materiële motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel geschonden.

2.

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

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Of de bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de vergunningverlenende overheid beschikt. De verwerende partij beschikt terzake over een discretionaire beoordelingsruimte. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen als deze dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen, hierbij rekening houdend met de opportuniteitsbevoegdheid en de discretionaire marge waarover het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

3.

De zevende voorwaarde in de bestreden beslissing luidt als volgt:

“ ...

– *Het raam op de verdieping in de achtergevel van blok 2 wordt ingevuld met mate, lichtdoorlatende en ondoorzichtige beglazing.*

...”

De verwerende partij legt deze voorwaarde op omdat zij tegemoet wil komen aan de grieven van de verzoekende partij inzake mogelijke hinder door inkijk. De verwerende partij overweegt als volgt in de bestreden beslissing:

“
...

De beroeper (aanpalende buur links) is nu van oordeel dat hij ernstig geschaad wordt in de privacy door de ramen en terrassen op de verdiepingen. Inzake de terrassen dient gesteld te worden dat deze niet gericht zijn naar zijn tuin maar naar het binnenpleintje aan de Tiensestraat, het gaat dus enkel om de raamopeningen in de achtergevel die naar de tuinzijde zijn gericht, in dit geval één raam in de leefruimte. Van dergelijke ramen dient gesteld dat ze tot de normale inrichting behoren van een gesloten gebouwenrij. Wat de situatie echter uitzonderlijk maakt, is dat dit plaatsvindt op grote afstand van de straat, waar ook de woonfunctie van de beroeper zich diep tegenover de straat bevindt. Dit maakt dat het voor de beroeper niet meteen tot de verwachting behoorde dat op deze diepte vanaf de straat nog inzichten in de tuin zouden ontstaan. Gezien de betrokken ruimte (leefruimte) ook nog een raam heeft naar de binnenkoer en een noodzakelijk uitzicht bestaat, kan hier gepleit worden om het betrokken raam te voorzien van matte beglazing die ondoorzichtig is teneinde elke schending van privacy te vermijden.

...”

De Raad beschikt niet over een discretionaire bevoegdheid en kan de beslissing slechts vernietigen wanneer de opgelegde voorwaarde kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij met het opleggen van de voorwaarden tegemoet komt aan de mogelijke privacyhinder die de verzoekende partij meent te zullen lijden. De verzoekende partij kan in alle redelijkheid niet voorhouden dat de voorwaarde onvoldoende toereikend is. Zij gaat er zonder meer vanuit dat het raam geopend zal worden en dat de bewoners inkijk zullen nemen in haar tuin. Anders dan de verzoekende partij meent, is de Raad van oordeel dat de opgelegde voorwaarde afdoende aan het bezwaar van de verzoekende partij tegemoet komt. Door de matte beglazing zal de mogelijke inkijk in de tuin van de verzoekende partij sterk verminderen. Het aangevraagde, evenals de woning van de verzoekende partij, bevinden zich volgens het geldende gewestplan in woongebied. In woongebied is een zekere mate van hinder door inkijk in tuinen niet uit te sluiten en door de uitvoering in mat glas, komt de opgelegde voorwaarde geenszins kennelijk onredelijk over.

De verzoekende partij toont de kennelijke onredelijkheid of de onjuistheid van de motivering in bestreden beslissing wat de opgelegde voorwaarde betreft niet aan.

4.

Het derde middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO in samenhang met de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand en dat in het kader van de goede ruimtelijke ordening naar evenwicht moet gezocht worden tussen de huidige en toekomstige belangen.

De aanvraag beknot de verzoekende partij in haar gebruiksgenot van haar tuin door de visuele hinder en privacyhinder die zij zal ondervinden door de inplanting van blok 2. Op dit ogenblik ondervindt de verzoekende partij nauwelijks hinder in haar tuin. De verzoekende partij stelt ook dat de geluidshinder en het verkeer zullen toenemen door een project met een woondichtheid van 80 woningen per ha. Dit behoorde volgens haar niet tot de redelijke verwachtingen toen zij ervoor koos om op deze locatie te wonen. De verzoekende partij wijst er dan ook op dat de verwerende partij een evenwicht moet zoeken tussen de belangen van de huidige en de toekomstige generaties waarbij rekening moet gehouden worden met de in de omgeving bestaande toestand, en waarbij mag verwacht worden dat een conservatieve houding wordt aangenomen.

De voorwaarde die in de bestreden beslissing wordt opgelegd om het raam op de tweede verdieping in matte, lichtdoorlatende en ondoorzichtige beglazing uit te voeren, volstaat niet om de aangevoerde hinder weg te nemen. Volgens de verzoekende partij is er slechts één manier om te vermijden dat haar “redelijke verwachtingen” niet geschaad worden, met name het weigeren van blok 2.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij uitdrukkelijk en uitvoerig de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft onderzocht en dat zij een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen heeft gemaakt. Zij verwijst naar haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing. Volgens de verwerende partij heeft zij rekening gehouden met de bezwaren van de verzoekende partij inzake privacyhinder en heeft zij de in de omgeving bestaande toestand uitvoerig besproken.

De verwerende partij stelt dat de bestreden beslissing afdoende, pertinent, concreet en precies wordt gemotiveerd en dat zij van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan. Het materiële motiveringsbeginsel wordt dan ook niet geschonden. Het zorgvuldigheidsbeginsel wordt evenmin geschonden. De verwerende partij benadrukt immers dat zij de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Tot slot is er ook geen sprake van een schending van het vertrouwensbeginsel. De verwerende partij heeft immers geen rechtmatige verwachtingen gecreëerd die zij niet heeft gehonoreerd.

3.

De tussenkomende partij stelt dat het gabariet van de woning van de verzoekende partij wordt aangehouden en zij herhaalt de motivering uit de bestreden beslissing. Volgens de tussenkomende partij gaat de verzoekende partij er verkeerdelijk vanuit dat zij een individueel recht heeft verworven doordat zij gedurende geruime tijd geen rechtstreekse buur heeft gehad. Zelfs al zou de verzoekende partij een dergelijk recht bekomen, dan weegt dit volgens de tussenkomende partij niet op tegen het algemeen belang. De tussenkomende partij dient de voorliggende aanvraag in om haar maatschappelijk doel als erkende sociale huisvestingsmaatschappij te verwezenlijken. Het algemeen belang vereist volgens de tussenkomende partij dat sociale woongelegenheden in het centrum beschikbaar zijn.

De tussenkomende partij wijst er tevens op dat er geen raam met doorzichtig glas langs de zijde van de verzoekende partij komt en dat zij het raam zal vervangen door een dakkoepel.

Ten slotte stelt de tussenkomende partij dat er geen schending voorligt van de vertrouwensleer “indien het vertrouwen geen subjectief recht uitmaakt”.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de argumentatie van de tussenkomende partij dat er geen schending van het vertrouwensbeginsel kan zijn, niet overtuigt

omdat deze argumentatie geen juridische grondslag heeft. Daarenboven overtuigt de argumentatie van de verwerende partij evenmin.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en van het vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat het blok 2 privacyhinder en visuele hinder zal veroorzaken en dat zij in alle redelijkheid rechtmatige verwachtingen kon hebben dat er nooit enig gebouw van dergelijke omvang naast haar woning zou gebouwd worden. De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partij geen zorgvuldige en redelijke afweging van de goede ruimtelijke ordening gemaakt.

2.

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

De Raad kan zijn beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Daarbij kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

3.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

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

4.

De verwerende partij beschrijft in de bestreden beslissing het blok 2 en de onmiddellijke omgeving en oordeelt als volgt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

5.2 beschrijving van de aanvraag

... ”

Blok 2 is het nieuwe gebouw aan de linkse perceelsgrens (bekeken vanaf de Tiensestraat), met drie bouwlagen en een plat dak. De twee eerste bouwlagen hebben een bouwdiepte die ten gevolge van de schuine inplanting tegenover de straat oploopt van 19.90m naar 24.50m

en herbergen telkens twee appartementen, toegankelijk via een centrale inkom via het voorpleintje. De derde bouwlaag is aan de perceelsgrens 8.10m diep, overeenkomstig het links aanpalende pand, en aan de zijde van het plein 10m, en heeft zo een L-vormige opbouw met een uitsparing die afstand neemt van de perceelsgrens achteraan. De appartementen hebben inpandige terrasjes, gericht naar het binnenpleintje en de Tiensestraat.

...

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in de kern van Hoegaarden, tussen de Tiensestraat en de Koningin Astridstraat. De Tiensestraat is één van hoofdassen in deze kern, en maakt deel uit van de verbinding met Tienen. De plaats is op ca. 500m ten noorden van de kerk gelegen. Langs de Tiensestraat komt een vermenging van functies voor. De aaneengesloten bebouwing primeert met meer nadruk op gebouwen met drie bouwlagen aan de zijde richting kerk en verlagend naar twee bouwlagen van het centrum weg. De bestaande site vormt door de terugwijkende bebouwing en doorgroening van de achteruitbouwstrook een rustpunt in dit straatbeeld.

De Koningin Astridstraat is een smallere en meer rustige residentiële enkelrichtingstraat. Hier overheerst de bebouwing met twee bouwlagen, op enkele ondergeschikte ingrepen na met 2.5 tot 3 bouwlagen. Appartementsbouw komt hier ook al ondergeschikt voor. Vanaf de aanvraag, tot aan het einde van de straat, waar deze in het noorden aansluit op de Tiensestraat, versmalt de afstand tussen beide straten, waardoor zich langs de Koningin Astridstraat een meer open ruimte bevindt met achterkanten van tuinen en een amalgaam van betonplaten omheiningen, garages, schuren, carports...

...

5.7 Beoordeling

...

d) In het project wordt een woningdichtheid vooropgesteld die kan geraamd worden op ca. 80 woningen per ha (23 woongelegenheden op een grondoppervlakte van ca. 28are met inbegrip van de helft van de aanliggende wegenis). Dit is een hoge dichtheid, die enkel onder zeer specifieke ruimtelijke omstandigheden mogelijk kan verantwoord worden.

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. In voorliggend geval dient deze dichtheid ook gerelativeerd te worden om reden van het doelpubliek, dat voornamelijk uit senioren bestaat. Voorheen waren in het bejaardentehuis ter plaatse ook 24 kamers, zodat er geen toename van het aantal entiteiten is. Er moet niet verwacht worden dat veel gezinnen zich zullen vestigen in de kleine appartementjes. In de omgeving komen ook nog andere projecten voor waar grote woningdichtheden worden gerealiseerd. In deze is het dus eerder de beoordeling van de stedenbouwtechnische afwenteling van het bouwprogramma op het terrein die doorslaggevend is in de beoordeling van de haalbaarheid van deze gewenste dichtheid.

e) Stedenbouwtechnisch is de inrichting van het perceel in belangrijke mate gedetermineerd door de bestaande bebouwing met een kern met een zekere monumentale waarde. Terecht werd dan ook geopteerd om deze bebouwing te bewaren en te integreren binnen het project. Het perceel is gemiddeld ca. 64m diep en gemiddeld ca. 36m breed (ca. 24 are), en het hoofdgebouw bevindt zich eerder centraal op het terrein. Het gebouw bevindt zich op een gemiddelde afstand van ca. 17m vanaf de Tiensestraat, ca. 35m vanaf de Koningin Astridstraat, ca. 11m van de linkse perceelsgrens en tot nabij de rechtse perceelsgrens. Dit bemoedigt een rationele en optimale inrichting van het perceel. Een invulbouw aan de

Koningin Astridstraat is hierbij een logische optie, evenals een afbouw van de gebouwenrij aan de Tiensestraat volgens een vergelijkbaar gabarit.

In een voorgaande aanvraag stelde zich een probleem inzake de invulbouw aan de Tiensestraat, die zeer diep (>50m) en op de perceelsgrens de tuinstroken binnendrong met een bouwprogramma van 10 appartementen. In het huidige voorstel werd hieraan tegemoet gekomen met een gebouw dat aansluit op de links aanpalende woning, een halvering van de bouwdiepte tot gelijk met deze woning en een halvering van het bouwprogramma tot 5 appartementen. Op deze wijze is wel tot een volume gekomen dat zich vlot zal integreren.

De beroeper (aanpalende buur links) is nu van oordeel dat hij ernstig geschaad wordt in de privacy door de ramen en terrassen op de verdiepingen. Inzake de terrassen dient gesteld te worden dat deze niet gericht zijn naar zijn tuin maar naar het binnenpleintje aan de Tiensestraat, het gaat dus enkel om de raamopeningen in de achtergevel die naar de tuinzijde zijn gericht, in dit geval één raam in de leefruimte. Van dergelijke ramen dient gesteld dat ze tot de normale inrichting behoren van een gesloten gebouwenrij. Wat de situatie echter uitzonderlijk maakt, is dat dit plaatsvindt op grote afstand van de straat, waar ook de woonfunctie van de beroeper zich diep tegenover de straat bevindt. Dit maakt dat het voor de beroeper niet meteen tot de verwachting behoorde dat op deze diepte vanaf de straat nog inzichten in de tuin zouden ontstaan. Gezien de betrokken ruimte (leefruimte) ook nog een raam heeft naar de binnenkoer en een noodzakelijk uitzicht bestaat, kan hier gepleit worden om het betrokken raam te voorzien van matte beglazing die ondoorzichtig is teneinde elke schending van privacy te vermijden.

f) Inzake blok 1 dient gesteld te worden dat een afwerking van de woningenrij aan deze straatzijde, met een gebouw met twee bouwlagen onder de kroonlijst gepast is. Er is gekozen voor een gesloten opbouw, met een wachtgevel op de linkse perceelsgrens, bekeken vanaf de Koningin Astridstraat. Vast te stellen is dat aanpalend hier nog een perceel is met een diepte van 50m vanaf de Tiensestraat, en hier dus nog de mogelijkheid bestaat om een perceelsdeel af te splitsen voor een bijkomende woning langs de Koningin Astridstraat. Een enigszins rationeel grondgebruik stuurt aan op deze opvatting, en kan de optie om naar gesloten bebouwing over te gaan verantwoorden.

De kroonlijsthoogte van het nieuwe blok 1 sluit aan op die van de aanpalende woning, wat overeenstemt met de overheersende hoogte in het straatbeeld en kan aanvaard worden. In een voorgaande aanvraag werd een dakhelling van 45° voorgesteld, wat overdreven werd geacht en leidde tot een heel groot dakvolume onder een helling die atypisch was voor de straat. Dit was geïnspireerd op de dakhelling van het historisch blok 2. De dakhellingen in de straat zijn echter zeer homogeen vast te stellen tussen 35° en 40°. Het ontwerp werd nu aangepast tot een dakhelling van 40°, wat het dakvolume minder massief maakt. Het belang voor het straatbeeld is hier groter dan dat de relatie wordt gelegd met het historische gebouw aan de Tiensestraat.

h) Inzake de parking voor 24 wagens voor 23 wooneenheden, kan het standpunt van de aanvrager gevolgd worden. Hier dient inderdaad niet verwacht te worden dat elke bewoner over een wagen beschikt. De beroeper verwijst hier ook naar normen van 2/3 die in andere vergelijkbare projecten worden toegepast. De gangbare minimale normen inzake gewone particuliere huisvesting schieten hier hun doel voorbij en er is ruimschoots voldaan aan de reële behoefte. De optie om de parkeer ruimte onder te brengen in een parkeerkelder, met bovenop een gedeeltelijke tuinafwerking, kan ruimtelijk enkel gesteund worden, en is te verkiezen boven het innemen van binnengebieden of benedenverdiepingen van woonblokken. Inzake de gewijzigde mobiliteit, dient gesteld te worden dat het enten van de parkeergarage op de Koningin Astridstraat geen probleem vormt. Het feit dat het een eenrichtingsstraat betreft komt de veiligheid enkel ten goede. Verder dient opgemerkt te worden dat nu al langs deze straat meer dan 50 woningen, appartementen of garages zijn ingeplant, en er nu ook al

beperkt doorgaand verkeer voorkomt. De aanvraag zou daar dus nog maximaal een 40% extra verkeer aan toevoegen, in realiteit wellicht maar de helft, dit blijft 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 overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied;*
- een groot onderbenut terrein midden in het centrum wordt geherwaardeerd op een wijze dat de monumentale waarde van de site gerespecteerd wordt en toch de principes van een zuinig ruimtegebruik nageleefd worden;*
- de inbreng van sociale woningen op relatief kleine schaal bevordert een gezonde mix van bewonersgroepen in deze kernomgeving;*
- in het project is een kwalitatieve gemeenschappelijke buitenruimte opgenomen die de leefbaarheid in het project vergroot;*
- aan de beide aanpalende straten wordt voor een invulbouw gekozen die aansluit op de aanpalende bouwvormen;*
- alle gangbare stedenbouwtechnische principes aangaande een goede perceelsinrichting zijn gerespecteerd;*
- de woningen voldoen aan de nodige kwaliteitsvereisten;*
- de toenemende mobiliteit ten gevolge van 23 sociale woningen kan laag ingeschat worden en de draagkracht van deze centrumlocatie is voldoende;*
- het raam op de verdieping in de achtergevel van blok 2 wordt ingevuld met matte, lichtdoorlatende en ondoorzichtige beglazing.*

...

De Raad stelt vast dat de verwerende partij een correcte en precieze beschrijving maakt van het blok 2 dat grenst aan de woning van de verzoekende partij. De verwerende partij overweegt dat blok 2 drie bouwlagen heeft onder een plat dak. De eerste twee bouwlagen hebben een diepte van 19,9 m tot 24,5 m ten gevolge van de schuine inplanting tegenover de Tiensestraat. De derde bouwlaag is aan de perceelsgrens met de verzoekende partij 8,1 m diep en aan de andere zijde 10 m. De Tiensestraat is gelegen in de kern van de gemeente Hoegaarden en is één van de hoofdassen in deze kern. De verwerende partij overweegt dat langs de Tiensestraat een vermenging van functies voor komt. De aaneengesloten bebouwing primeert met een nadruk op gebouwen met drie bouwlagen aan de zijde richting kerk en verlagend naar twee bouwlagen weg van het centrum. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij deze beschrijving geenszins betwist.

De verwerende partij beoordeelt uitvoerig dat de woondichtheid van 80 woningen per ha aanvaardbaar is, aangezien het om sociale woningbouw gaat en dat kan verwacht worden dat er zich weinig gezinnen zullen vestigen. De verzoekende partij betwist ook deze motivering niet.

Uit de bestreden beslissing blijkt verder dat de verwerende partij de mogelijke hinderaspecten, in het bijzonder wat de privacy betreft, heeft onderzocht. De verwerende partij wijst erop dat in een vorige aanvraag het bouwprogramma aan de Tiensestraat te diep was en op de perceelsgrens de tuinstrook binnendrong. De voorliggende aanvraag komt volgens de verwerende partij tegemoet aan deze bezorgdheid doordat het blok 2 zal aansluiten op de woning van de verzoekende partij, doordat de bouwdiepte gehalveerd wordt zodat deze gelijk komt met die van de woning van de verzoekende partij, en doordat het bouwprogramma gehalveerd wordt tot 5

appartementen in blok 2. Volgens de verwerende partij is het blok 2 thans een volume dat zich vlot zal integreren.

De verwerende partij wijst op de privacyhinder die de verzoekende partij meent te zullen ondervinden door de ramen en de terrassen op de verdieping. De terrassen zijn niet gericht naar de tuin van de verzoekende partij zodat enkel de ramen in de achtergevel van blok 2 enige hinder kunnen veroorzaken. De verwerende partij stelt hierbij dat dergelijke ramen tot de normale inrichting van een gesloten gebouwenrij behoren. Wat in de voorliggende aanvraag wel uitzonderlijk is, is de grote afstand van de straat en de omstandigheid dat ook de woonfunctie van de verzoekende partij zich diep ten opzichte van de straat bevindt. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij in haar vierde middel uiteenzet, erkent de verwerende partij dat het niet tot de verwachting van de verzoekende partij behoorde dat op die diepte vanaf de straat nog inzichten in haar tuin zouden ontstaan. De verwerende partij oordeelt dan ook dat het raam op de verdieping in matte, ondoorzichtige en lichtdoorlatende beglazing moet worden voorzien.

Uit de beoordeling in de bestreden beslissing blijkt dan ook dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met belangen van de verzoekende partij en met de in de omgeving bestaande toestand. Het komt echter aan de verzoekende partij toe om aan te tonen dat de motivering van de verwerende partij onzorgvuldig of kennelijk onredelijk is. De verzoekende partij kan zich hierbij niet beperken tot een loutere bewering dat de verwerende partij met haar belangen en met de in de omgeving bestaande toestand geen rekening heeft gehouden. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt immers het tegendeel en de verzoekende partij toont de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van die motivering niet aan. In het derde middel heeft de Raad daarenboven vastgesteld dat de verzoekende partij de kennelijke onredelijkheid van de voorwaarde inzake de uitvoering in matte beglazing evenmin aantoont.

De Raad oordeelt dat de motivering inzake de goede ruimtelijke ordening afdoende en correct is en dat het zorgvuldigheidsbeginsel, noch de materiële motiveringsplicht geschonden worden.

5.

De verzoekende partij voert ook nog de schending aan van het vertrouwensbeginsel.

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort worden gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

De verzoekende partij legt geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat. De verzoekende partij kan evenmin rechtmatige verwachtingen hebben dat er nooit tegen haar woning zal worden aangebouwd. De percelen zijn immers gelegen in woongebied. De verzoekende partij kan dan ook niet met goed gevolg de schending van het vertrouwensbeginsel inroepen.

6.

Het vierde middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar vijfde middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 5, §2, 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in samenhang met het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij blijkt niet uit de stedenbouwkundige plannen dat aan de vereisten van artikel 5, §2 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 wordt voldaan. Artikel 5, §2 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 luidt:

“ ...

§ 2. Bij stedenbouwkundig vergunningsplichtige of meldingsplichtige handelingen waarbij de plaatsing van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervolume vereist is volgens de bepalingen van dit besluit, worden de volgende zaken vermeld in het dossier en op de plannen, als ze van toepassing zijn :

1° de overdekte constructies en verhardingen waarbij het hemelwater dat erop valt op eigen terrein infiltreert;

2° de exacte plaatsing van de hemelwaterput en de inhoud ervan in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de hemelwaterput aangesloten worden in vierkante meter, de locatie en het niveau van de overloop alsook de aftappunten van het hemelwater;

3° de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de infiltratievoorziening aangesloten worden in vierkante meter en de locatie en het niveau van de overloop;

4° de exacte plaatsing, omvang en diepte van de buffervoorziening, het buffervolume van de voorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de voorziening aangesloten worden in vierkante meter, en de locatie en het niveau van de leegloop en overloop;

5° de exacte dimensionering van eventuele gebundelde voorzieningen waarvan wordt gebruikgemaakt, en de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de gebundelde voorziening aangesloten worden.

...”

De artikelen 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 bepalen nog eens uitdrukkelijk dat het verplicht is bij het bouwen of verbouwen van een constructie om een hemelwaterput van 5.000 of 10.000 liter en infiltratievoorzieningen te voorzien.

Volgens de verzoekende partij zijn de voorschriften uit het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 niet nageleefd. In de bestreden beslissing wordt volgens haar zelfs niet verwezen naar dit besluit, maar wel naar “een provinciale verordening” die niet van toepassing is. Hierdoor schendt de bestreden beslissing ook het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

De verwerende partij antwoordt dat er wel degelijk zes hemelwaterputten met een inhoud van 10.000 liter en een zevende met een inhoud van 2.000 liter worden voorzien. Daarnaast wordt ook een infiltratieput van 1.000 liter op de plannen aangeduid. Uit de stedenbouwkundige plannen blijkt eveneens dat het afvalwater en het hemelwater van elkaar gescheiden worden. Van enige schending van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 is volgens de verwerende partij geen sprake.

De verwerende partij stelt dan ook dat het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel evenmin geschonden worden. De bestreden beslissing wordt afdoende, pertinent, behoorlijk precies en uitdrukkelijk gemotiveerd en de verwerende partij benadrukt dat zij van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij naar foute regelgeving verwijst en dat het vermelde besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 pas in werking trad op 1 januari 2014. De aanvraag dateert van 24 december 2013 en beantwoordt volgens de tussenkomende partij bijgevolg aan de stedenbouwkundige verordeningen van de provincie Vlaams-Brabant inzake de afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en verharde oppervlakten.

De tussenkomende partij verwijst naar de stedenbouwkundige plannen waarop het volgende wordt aangegeven:

“ ...

- *De totale horizontale dakoppervlakte in vierkante meter, met inbegrip van de bestaande delen;*
- *De totale verharde oppervlakte in vierkante meter, met inbegrip van de bestaande delen, en met de vermelding of de verhardingen in doorlatende, halfdoorlatende of niet doorlatende materialen zijn aangelegd;*
- *De exacte inplanting en de inhoud, in liters, van de hemelwaterput, evenals de aftappunten van het hemelwater en de verbruiksgegevens (indien u wenst aan te tonen dat nuttig gebruik niet slechts gedeeltelijk mogelijk is);*
- *De exacte inplanting, omvang en diepte van de infiltratievoorzieningen, evenals het buffervolume in liters (indien van toepassing);*
- *De exacte inplanting en het buffervolume van de voorziening voor vertraagde lozing, in liters;*
- *De exacte inplanting van overstorten en lozingspunten...*

...”

De tussenkomende partij besluit dat zij het document ‘provinciale stedenbouwkundige verordeningen hemelwater’ correct heeft ingevuld en aan de aanvraag heeft toegevoegd, zodat het middel ongegrond is.

4.

In haar wederantwoordnota doet de verzoekende partij geen nieuwe overwegingen gelden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van artikelen 5, §2, 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Zij stelt hierbij dat geen van de aanduidingen die artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 voorschrijft worden weergegeven op de stedenbouwkundige plannen.

2.

Samen met de tussenkomende partij stelt de Raad vast dat het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, overeenkomstig artikel 17 in werking treedt op de eerste dag van de derde maand die volgt op de maand waarin het in het Belgisch Staatsblad is bekendgemaakt.

De Raad stelt vast dat het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 in het Belgisch Staatsblad werd gepubliceerd op 8 oktober 2013. Het vermelde besluit trad dan ook pas in werking op 1 januari 2014.

Het wordt niet betwist dat uit het ontvangstbewijs blijkt dat de voorliggende aanvraag werd ingediend op 24 december 2013, zodat de Raad dient vast te stellen dat het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 niet van toepassing is op het aangevraagde.

Deze vaststelling volstaat om het middel te verwerpen.

3.

Los van de bovenstaande vaststelling stelt de Raad vast dat de aanvraag diende te voldoen aan de provinciale stedenbouwkundige verordening van de provincie Vlaams-Brabant inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken, goedgekeurd op 7 januari 2004, alsook aan de algemene bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De Raad kan enkel vaststellen dat de aanvraag in overeenstemming is met de provinciale verordening van 7 januari 2004, die in artikel 4, §1, laatste lid en in artikel 5, §1, tweede lid bepaalt dat de exacte inplanting en de respectievelijke inhoud of omvang en diepte van de hemelwaterputten op de stedenbouwkundige plannen moeten worden aangeduid. Samen met de verwerende partij stelt de Raad vast dat uit de stedenbouwkundige plannen met nummers 2/11, 4/11 en 10/11 duidelijk blijkt dat aan vereisten van de provinciale verordening van 7 januari 2004 is voldaan. De verzoekende partij laat daarenboven na om aan te tonen dat de hemelwaterputten en de infiltratievoorzieningen niet op de stedenbouwkundige plannen zijn aangeduid. De verzoekende partij kan zich in de uiteenzetting van haar middel niet beperken tot vaagheden en loutere beweringen, zeker niet wanneer zij een schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel inroept.

4.

Het middel wordt verworpen.

F. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar zesde middel voert de verzoekende partij in ondergeschikte orde de schending aan van artikel 4 van de provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten geschonden, in samenhang met het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Artikel 4 van de provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten luidt:

“...

§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van een verharding kan slechts worden toegestaan wanneer deze verharding wordt aangelegd in een materiaal dat nog voldoende infiltratie mogelijk maakt, zoals steenslagverharding of grastegels, of met water-doorlatende klinkers. In dit laatste geval wordt de verharde oppervlakte door twee gedeeld.

§2. In de volgende gevallen kan worden overgegaan tot de aanleg van een niet-doorlatende verharding:

- 1. De minimum bouwfysische vereisten (draagvermogen, slijtvastheid) voor de betrokken verharding kunnen niet bereikt worden met doorlatende materialen;*
- 2. De minimum toegankelijkheid, vereist door de functie van de verharding, kan niet bereikt worden met doorlatende materialen;*
- 3. De doorlatendheidsfactor k_f van de bodem op de plaats van de geplande verharding is kleiner dan $1 \cdot 10^{-6}$ m/s.*

Op de plannen dient aangegeven te worden welke verharde oppervlakten onder een van voormelde uitzonderingen vallen.

...

Volgens de verzoekende partij zijn op de plannen geen enkele van de door artikel 4 vereiste aanduidingen opgenomen. Ze stelt dat de voorschriften uit de provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten volstrekt niet werden nageleefd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat er zes hemelwaterputten worden voorzien met een inhoud van 10.000 liter en een zevende met een inhoud van 2.000 liter. Bijkomend wordt er nog een infiltratieput van 1.000 liter voorzien. Volgens de verwerende partij worden deze putten wel degelijk aangeduid op de stedenbouwkundige plannen nummers 2/11, 4/11 en 10/11. Het artikel 4 van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten wordt dan ook niet geschonden.

De verwerende partij stelt verder dat het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel evenmin geschonden worden. De bestreden beslissing wordt afdoende, pertinent, behoorlijk precies en uitdrukkelijk gemotiveerd en de verwerende partij benadrukt dat zij van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan.

3.

De tussenkomen partij verwijst integraal naar haar antwoord op het vijfde middel waarin zij heeft aangevoerd dat de verzoekende partij de schending van foutieve regelgeving aanvoert.

4.

In haar wederantwoordnota doet de verzoekende partij geen nieuwe overwegingen gelden.

Beoordeling door de Raad

1.

In haar zesde middel roept de verzoekende partij de schending van artikel 4 van de provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten.

De verzoekende partij stelt dat de stedenbouwkundige plannen geen aanduidingen bevatten die door artikel 4 vereist worden.

2.

De verzoekende partij verwijst louter naar de provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten, zonder aan te geven wanneer deze verordening werd vastgesteld of goedgekeurd. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij verwijst naar de provinciale verordening die goedgekeurd werd op 7 januari 2004.

Het komt aan de verzoekende partij toe om op een concrete manier aan te tonen dat de aangevoerde bepaling geschonden wordt. De Raad kan echter alleen maar vaststellen dat de verzoekende partij wederom in gebreke blijft om op concrete en precieze wijze te verduidelijken hoe het artikel 4 van de provinciale verordening van 7 januari 2004 geschonden wordt. De verzoekende partij kan zich niet beperken tot een loutere bewering zonder de aangevoerde schending ook aan te tonen.

De Raad stelt verder vast dat uit de stedenbouwkundige plannen, meer in het bijzonder het plan nummer 2/11 duidelijk blijkt dat de verharde oppervlakte in waterdoorlatende klinkers 417m² bedraagt en de verharde oppervlakte in niet-waterdoorlatende materiaal 35m². In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert blijkt alvast uit de plannen welke oppervlakte al dan niet in waterdoorlatend materiaal wordt aangelegd. De verzoekende partij kan zich zoals hierboven reeds wordt geoordeeld niet beperken tot de stelling dat de stedenbouwkundige plannen geen enkele aanduiding bevat die door artikel 4 vereist is. Op deze manier toont de verzoekende partij immers niet aan in welke mate er een schending voorligt van het artikel 4 van de provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten van 7 januari 2004.

3.

Het zesde middel wordt verworpen.

G. Zevende middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar zevende middel roept de verzoekende partij de schending in van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (hierna: Toegankelijkheidsverordening), in het bijzonder van artikel 5, alsook van het motiveringsbeginsel.

Artikel 5 van de Toegankelijkheidsverordening bepaalt voor groepswooningbouwprojecten dat de verplichtingen uit hoofdstuk 3 van toepassing zijn op het hele project, meer bepaald op alle “nieuw te bouwen te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.” Volgens de verzoekende partij voorziet artikel 5 van de Toegankelijkheidsverordening niet in een vrijstelling.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij “duidelijk willekeurig en op het randje van het partijdige” een vrijstelling verleent gelet op de inspanningen die voor het project zijn geleverd voor de toegankelijkheid en de erfgoedwaarde. De verwerende partij overweegt volgens de verzoekende partij dan ook foutief dat de toestand op de verdiepingen, ook al is ze niet in overeenstemming met de vereisten inzake toegankelijkheid, kan behouden blijven.

2.

De verwerende partij verwijst naar artikel 33 van de Toegankelijkheidsverordening dat luidt:

“... ”

De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen. Ze kan hierbij het advies inwinnen

van een door de Vlaamse Regering erkende instantie over de toegankelijkheid van de handelingen. De adviezen worden uitgebracht binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van ontvangst van de adviesvraag. Indien deze termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.

...

De verwerende partij stelt dat zij na een gemotiveerd verzoek van de tussenkomende partij, uitdrukkelijk en uitvoerig argumenteert waarom een deel van het project kan worden vrijgesteld van de verplichting om te voldoen aan de geldende toegankelijkheidsvereisten.

De verwerende partij haalt hierbij haar overwegingen van de bestreden beslissing aan en besluit dat er van enige schending van de Toegankelijkheidsverordening geen sprake kan zijn. Van een schending van de formele of de materiële motiveringsplicht is evenmin sprake aangezien de bestreden beslissing afdoende, pertinent, concreet, precies en uitdrukkelijk werd gemotiveerd.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de Toegankelijkheidsverordening enkel van toepassing is op het historische blok 3. De blokken 1 en 2 vallen buiten het toepassingsgebied omdat zij respectievelijk slechts toegang hebben tot appartementen over 2 niveaus en minder dan 6 wooneenheden hebben. De verzoekende partij stelt dan ook ten onrechte dat de Toegankelijkheidsverordening van toepassing is op het gehele project.

Het blok 3 is een historisch pand dat volgens de tussenkomende partij voorlopig beschermd is als monument. De tussenkomende partij overweegt:

“ ...

De af te breken lift voldoet niet aan de toegankelijkheidsnorm (veel te kleine schacht). Daarentegen wordt op deze manier een toegankelijke ingang gecreëerd naar de gemeenschappelijke inkomhal zonder ingrijpende aanpassingen aan het monument.

Deze toegangsdeur, gelegen aan de westzijde, is voldoende breed gemaakt en ook de buitenaanleg is aangepast om aan de toegankelijkheidsnormen te beantwoorden.

De 2 appartementen aan de gemeenschappelijke traphal op de gelijkvloerse verdieping worden rolstoeltoegankelijk gemaakt.

De inkomhal van deze appartementen is hiervoor aangepast t.o.v. de eerdere ontwerpen.

Een inkomdeur van een voldoende breedte wordt voorzien.

Het toegankelijk maken d.m.v. een lift van niveau 1 en de dak-verdieping zou het noodzakelijk maken om hetzij het bouwvolume te wijzigen, hetzij structurele ingrepen te doen in de oorspronkelijke trappenhal.

Volgens het advies dd. 31/05/06 van R.O.H.M., afdeling Monumenten en Landschappen is de trap één van de weinige oorspronkelijke elementen van de binnen indeling.

...

De concepthouders hebben besloten om deze twee elementen te behouden.

Onverminderd het erfgoedaspect is de verordening overeenkomstig art.2.§1 niet van toepassing op de delen van een bestaand gebouw waar geen werken aan gebeuren (...).

Een inkomstas met een draaicirkel voor de hoger gelegen appartementen zou zijn doel missen gezien het ontbreken van een lift. Tevens wordt dit sinds de wijziging van de verordening in 2011 niet langer vereist in meergezinswoningen aan de private zijde van de inkomdeur.

...”

4.

In haar wederantwoordnota doet de verzoekende partij geen nieuwe overwegingen gelden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij richt zich in haar zevende middel op de vergunningverlening voor blok 3, waarvoor een uitzondering wordt toegestaan op de Toegankelijkheidsverordening. Volgens de verzoekende partij stelt de verwerende partij zonder enige wettige grondslag het blok 3 vrij van de voorschriften inzake de toegankelijkheid.

De verzoekende partij richt zich in haar middel niet op het blok 1 of blok 2, wat ook niet wordt betwist.

2.

Nog los van de vaststelling dat de verzoekende partij in het geheel nalaat om aan te tonen welke bepalingen van hoofdstuk 3 van de Toegankelijkheidsverordening geschonden zijn en tevens voorbij gaat aan de rechtsgrond voor afwijkingen in artikel 33 van de Toegankelijkheidsverordening, geeft de verzoekende partij niet aan in welk opzicht haar belangen geschaad kunnen zijn door de ingeroepen schending van regelgeving die belangen beschermt die vreemd zijn aan de belangen van omwonenden. De Toegankelijkheidsverordening beoogt de toegang tot publiek toegankelijke gebouwen te verzekeren voor personen met een beperking. De verzoekende partij beweert niet dat zij een handicap of andere beperking heeft die haar bewegingsvrijheid belemmert, in de zin van de door haar ingeroepen wetgeving. De verzoekende partij beroept zich op regelgeving waarvan de schending haar niet kan benadelen.

De verzoekende partij heeft als omwonende geen belang bij het middel dat betrekking heeft op het gebeurlijk niet naleven van voorschriften die louter gericht zijn op het verzekeren van de toegankelijkheid voor personen met een beperking.

3.

Het zevende middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba met sociaal oogmerk HUISVESTING TIENEN is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 april 2017 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoende voorzitter van de vierde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO