

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0139 van 18 februari 2014
in de zaak 1213/0243/A/4/0224

In zake: mevrouw **Lea TIELEMANS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter JONGBLOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de cvba **LIERSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Floris SEBREGHTS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 december 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 27 september 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier van 8 mei 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de afbraak van een woning en het bouwen van 2 gebouwen, die 31 wooneenheden omvatten en een gemeenschapsruimte.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2500 Koningshooikt, Sander De Vosstraat 18 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 478N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot vernietiging is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 december 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter JONGBLOET die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Christophe SMEYERS die loco advocaat Floris SEBREGHTS verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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. TUSSENKOMST

De cvba LIERSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING verzoekt met een aangetekende brief van 6 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 18 maart 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.11 §1, 1° VCRO over het vereiste belang. De tussenkomende partij legt bovendien haar statuten, benoemingsbesluiten en een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voor.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 27 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak van een woning met aanbouwsels en het bouwen van 2 gebouwen met daarin 31 wooneenheden en een gemeenschapsruimte”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’ deels gelegen in woongebied en deels gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 februari 2012 tot en met 2 maart 2012, worden 99 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

De dienst Waterbeleid brengt op 8 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 9 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid brengt op 27 februari een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De VMM brengt op 5 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer brengt op 29 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 24 april 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

2. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

2.1. Beoordelingscriteria

(...)

2.2. Ruimtelijke analyse

Het project ligt aan de zuidoostzijde van de dorpskern van Koningshooikt.

Aan de voorzijde, langsheen de Sander De Vossstraat, staan eengezinswoningen. Aan de rechterzijde in gesloten bouworde, aan de linkse zijde in open bouworde. Achter het terrein ligt een grote verkaveling met, vrijstaande eengezinswoningen. Deze uitgevoerde verkaveling wordt van het project gescheiden door een onbebouwd perceel in de verkaveling met trapezeumvormig grondvlak welk aansluit aan het uiteinde van de pijpekop van deze verkaveling. Het terrein zelf heeft een T-vormig grondvlak, en is achteraan veel breder dan tegen de Sander De Vosstraat.

2.3. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid:

Het voorgelegd ontwerp is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan. De functionele inpasbaarheid wordt beoordeeld aan de hand van de bijkomende bepalingen uit de omzendbrief van 8 juli 1997 en latere wijzigingen, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De voorziene functie wonen, gemeenschapruimte en publiek plein is inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact:

Het goed ligt volgens het ontwerp van de stedelijke parkeerverordening goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 7 februari 2012 in deelzone C.

Vanuit deze verordening worden in deelzone C voor nieuwbouw vanaf 10 appartementen volgende minimumvoorwaarde worden opgelegd:

Appartementen met een oppervlakte tussen 80 m² en 150 m² :

- 1 parkeerplaats per woning en 0.2 parkeerplaats voor bezoekers per woning*
- 1.5 fietsenstallingsplaats per woonentiteit*
- 2 m² berging per woonentiteit (gemeenschappelijk of individueel)*

Voor een oppervlakte tussen 25 m² en 80m²:

- 0.5 parkeerplaats per woning en 0.2 parkeerplaats voor bezoekers per woning
- 1 fietsstallingsplaats per wooneenheid
- 2 m² berging per wooneenheid (gemeenschappelijk of individueel)

Bovendien geldt een vermindering van de parkeernormen bij sociale woningen : zij moeten slechts 60% voorzien.

Voor dit project komt dit neer op minimum 26 bewonersparkeerplaatsen, 7 bezoekersplaatsen, 41 fietsstallingsplaatsen, en een gemeenschappelijke berging van 62m² .

Volgens de beschrijvende nota worden er 33 ondergrondse en 18 bovengrondse parkeerplaatsen ingericht . Ondergronds zijn er 62 fietsstallingsplaatsen voorzien en bovengronds enkele fietsbeugels voor bezoekers.

De voorgelegde aanvraag voldoet ruimschoots aan het vastgesteld ontwerp van de parkeerverordening.

De gemeenschappelijke berging bedraagt 34.65m³ . Hiervoor wordt de norm, zelfs 60 % ervan niet gehaald, maar aangezien de aanvraag en de overlegvergaderingen dateren van voor de goedkeuring van het ontwerp, en er bovendien voldoende parkeerruimte voorhanden is, welke indien nodig, deels kan worden gebruikt voor berging, wordt hiervoor geen voorwaarde opgelegd.

Het gevraagde interne mobiliteitsadvies was trouwens ook gunstig.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Elke inrichting, ook al strookt ze inzake bestemming met het gewestplan, moet zich op stedenbouwkundig verantwoorde wijze inpassen binnen de karakteristieken van het plaatselijke woongebied.

Er moet toegeven worden dat de omvang van het gebouw erg groot is.

Het project situeert zich overwegend op het achterliggende deel van het perceel, in tweede lijn t.o.v. de Sander De Vosstraat, en heeft een aanzienlijke schaal in vergelijking met de omliggende woningen. Het project wordt niet zonder meer ingeplant in het woongebied maar houdt rekening met de stedenbouwkundige criteria en inrichtingsprincipes om de integratie in de omgeving mogelijk te maken.

De hoogte springt niet boven de nokhoogten in de omgeving en springt bovendien terug. Er wordt voldoende afstand gehouden tot de perceelgrenzen, met de 45° regel.

En er blijft voldoende ruimte en groen rondom de gebouwen zodat de inplanting en gabarit van de gebouwen aanvaardbaar zijn.

De doorsteek naar de Haverlaan benadrukt het publiek karakter van het gebied dat zal ingericht worden als parkzone. De toegang naar de achtergelegen verkaveling moet geopend worden om de doorwaadbaarheid en publiek karakter te garanderen.

Dit kan slechts na aankoop/ onteigening en verkavelingswijziging van het achterliggende perceel, wat op dit ogenblik niet mogelijk blijkt te zijn.

De stad zal de noodzakelijke stappen ondernemen om de doorgang tussen het park en de Haverlaan te realiseren.

De aanvraag voorziet in een normaal ruimtegebruik en een bouwdichtheid binnen de grenzen zoals bepaald voor de plaats. Het ontwerp schaalt zich op een goede manier in in de omgeving.

Visueel vormelijke aspecten:

De strakke moderne architectuur is wat vreemd in de omgeving maar aanvaardbaar.

Het voorziene materiaalgebruik is goed. Het gekleurde glas geeft een speels accent. De beoordeling van het eigenlijke esthetische aspect is zeer subjectief. Hierover kan stedenbouwkundig geen appreciatie gegeven worden.

Cultuurhistorische aspecten:

Onroerend Erfgoed gaf een voorwaardelijk gunstig advies met betrekking tot de archeologische toestand.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wordt ter hoogte van de gebouwen gedeeltelijk opgehoogd t.o.v. het bestaande maaiveld. Naar de perceelsgrenzen toe wordt aangesloten op het bestaande maaiveld.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Beoordeling van deze aspecten vallen buiten de appreciatiemogelijkheden van stedenbouw omdat ze van privaatrechterlijke aard zijn. Een stedenbouwkundige vergunning wordt steeá verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Conclusie

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier verleent op 2 mei 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

Een aantal omwonenden, waaronder de verzoekende partij, tekenen tegen deze beslissing op 19 juni 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 augustus 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet ok

Overeenstemming:

- *Gewestplan: wel*
- *Rooiijnplan: wel*
- *Vlaamse codex: niet*
- *Uitvoeringsbesluiten: niet*

Toelichting:

Wat betreft het openbaar onderzoek zijn er toch een aantal elementen die erop wijzen dat dit niet volledig volgens de procedure zoals omschreven in de VCRO en het uitvoeringsbesluit gelopen is.

1. Er zouden omwonenden zijn waarvan het perceel grenst aan de projectsite die geen aangetekend schrijven naar aanleiding van de openbaarmaking ontvangen hebben. Van één beroeper specifiek is het ook daadwerkelijk zeker dat dit het geval is. Zij haalt dat ook aan in haar beroepschrift dat zij hierdoor geen bezwaar heeft kunnen indienen tijdens het openbaar onderzoek en zodoende in haar rechten geschonden is.

(...)

Er kan hieruit geconcludeerd worden dat het openbaar onderzoek opnieuw georganiseerd dient te worden.

De aanvraag betreft de bouw van 31 sociale appartementen op een site waarbij het de bedoeling is dat de niet bebouwde omgeving excl. de private tuinen overgedragen worden aan het openbaar domein. Inbegrepen in deze aanvraag, worden ook de nodige wegenwerken aangevraagd. De grondoverdracht zal later in een overeenkomst vastgelegd worden, en werd als voorwaarde door het college van burgemeester en schepenen van Lier opgelegd. Dit is een aanvaardbare gang van zaken. Door het publiek maken van deze site, wordt de mogelijkheid gecreëerd om een doorwaadbaar,

parkachtig gebied te ontwikkelen met een verbinding voor voetgangers en fietsers naar de achterliggende woonwijk aan de Haverstraat.

Het feit dat de mogelijke doorsteek naar de achterliggende Haverstraat mogelijks niet of pas op lange termijn zal verwezenlijkt worden, doet voor deze aanvraag niet ter zake. De aanvrager voorziet zelf in zijn plannen de brug over de vijver die een mogelijke ontsluiting naar het achterliggende perceel biedt. Dit wordt niet als voorwaarde door de stad Lier opgelegd, De stad Lier toont wel in het vergunningsbesluit haar engagement door te stellen dat zij in de toekomst de nodige maatregelen zal treffen door aankoop of onteigening van het achterliggende terrein, om deze doorsteek te verwezenlijken. Alleszins heeft dit geen invloed op het publieke parkachtige karakter dat nagestreefd wordt. Hoe dan ook worden de wegenissen en groenaanleg na vergunning onderdeel van het publiek domein en is het aan de stad Lier om de verdere verbinding te realiseren. Wat betreft de erfdiensbare weg is het hetrecht van de eigenaar van de grond waar de erfdiensbaarheid op rust, om deze weg qua gebruik te verzwaren, althans vanuit burgerrechtelijke standpunt. Deze discussie is echter geen zaak van stedenbouwkundige aard.

Conform artikel 4.2.22 van de VCRO hebben vergunningen een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken rechten.

Er wordt door de beroeper aangehaald dat het project aan een MER-screening onderworpen dient te worden. Artikel 2.1 van de project-MER Richtlijn bepaalt het volgende omtrent het doel van de richtlijn, nl. dat projecten met een potentieel aanzienlijk milieueffect, onder meer gelet op de aard,

omvang of ligging, onderworpen worden aan een MER voordat vergunning kan worden verleend.

In het Vlaams gewest wordt de MER-plicht voor projecten vastgelegd in het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 10/12/2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage.

Het Hof van Justitie oordeelde in een arrest d.d. 24/03/2011 dat voormeld besluit strijdig is met artikel 4, lid 2-3 van de project-MER Richtlijn, aangezien deze zich louter baseert op drempelwaarden, wat niet kan volstaan om de nuttige werking van de project MER-Richtlijn te garanderen. Er spelen immers nog andere factoren zoals de ligging en de kenmerken van het project.

Hieruit volgt dat het Vlaamse Gewest de project-MER regelgeving dient aan te passen zodat ook de kenmerken en de ligging in ogenschouw worden genomen bij de bepaling van een MER-plicht van een project. In afwachting van deze aanpassing dienen alle overheidsorganen de Europese richtlijn te volgen. Hieromtrent is een Omzendbrief opgesteld d.d. 22/07/2011.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat het gevraagde zeer ruim onder de drempelwaarde blijft van 1000 woningen van bijlage I van het besluit project-MER. Verder kan uit de voorgaande juridische toetsing en uit de hierna volgende afweging van de goede ruimtelijke ordening afgeleid worden dat dit project geen dermate milieueffecten teweeg brengt dat hier kan gesproken worden van een stadsontwikkelingsproject. Derhalve is een verdere screening om te kijken of een project-MER noodzakelijk is, hier niet van toepassing.

Wat betreft de bezwaren i.v.m. de watertoets en de mogelijke risico's op wateroverlast kan het volgende gesteld worden. Er is inderdaad sprake van een infiltratievermindering door de voorziene bebouwingen en verhardingen. Dit wordt opgevangen door de gebouwen te voorzien van groendaken. Verder zal de vijver als buffer dienen voor de opvang van het hemelwater. Deze voorziet voldoende capaciteit om minimum de vereiste 330m3 /ha te halen. De berekeningsnota van de provinciale dienst Waterbeleid toont dit aan. bovendien is te zien op de hoogteliggingkaart en de watertoetskaarten dat deze zone niet overstromingsgevoelig is en het zelfs een hoger gelegen gebied betreft.

Hieruit dient geconcludeerd te worden dat de impact op de waterhuishouding minimaal zal zijn. De adviezen van de provinciale dienst waterbeleid en de VMM zijn voorwaardelijk gunstig. Deze voorwaarden dienen strikt nageleefd te worden. Verder voldoet de aanvraag aan de watertoets.

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

Omvang van het project en visuele impact:

De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen bestaande uit één of twee bouwlagen met een hellend dak enerzijds en woningen in gesloten bebouwing bestaande uit twee tot 3 bouwlagen met plat dak of hellend dak. Het project is gelegen aan een invalsweg naar het centrum Koningshooikt.

Gebouw A dat zich aan de zijde van de Sander De Vosstraat bevindt sluit aan op de bouwlijn van de rechts aanpalende rijwoningen. Het gebouw telt twee bouwlagen met plat dak en heeft een diepte van 17m. Het gebouw houdt een afstand van 3,18m van de linker perceelsgrens en een afstand van 8,16m van de rechter perceelsgrens aan. Gelet op de in de omgeving oorkomende heterogene bebouwing, de beperkte hoogte en de voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is het gebouw A aan straatzijde qua gabarit en inplanting inpasbaar in de omgeving.

Gebouw B bevindt zich achteraan op het terrein op de plaats waar zich voordien de oorspronkelijke villa en bijgebouwen bevonden en is qua omvang, gabarit, gebouwhoogte, uitzicht en inplanting eerder atypisch voor de omgeving. Het gebouw telt drie bouwlagen met plat dak op een hoogte van 9,2m. Het heeft een gevellengte van meer dan 100m en dit op de kop van de Haverstraat, waardoor één lange gebouwmuur gecreëerd wordt aan het einde van de Haverstraat. Er komen geen gebouwen van dergelijke afmetingen voor in de onmiddellijke omgeving.

Het benutten van dit restperceel dat veel groter is dan alle overige percelen in de omgeving en dat ontstaat door de sloop van de bestaande villa getuigt van een zuinig ruimtegebruik. Een terrein van dergelijke omvang, gelegen in woonuitbreidingsgebied en in een uitgesproken residentiële omgeving betekent een opportuniteit voor een project als deze aanvraag. Het terrein is voldoende groot om een mogelijke negatieve impact qua wegname zonlicht en inkijk op de omwonenden tot verwaarloosbaar te beperken. De inrichting geeft ook de kans om in de toekomst een publieke voetgangers- en fietsersdoorsteek van de Sander De Vosstraat naar de achterliggende verkaveling aan de Haverstraat te realiseren.

Uit het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat, hoewel het niet onaanvaardbaar is dat een dergelijk sociaal huisvestingsproject ontwikkeld wordt op dit binnengebied, er toch dient gezocht te worden naar een kleinschaliger programma met een minder zware, meer verspreide bebouwing, die zich beter inpast in de gebouwentypologie die in de omgeving voorkomt. Ook zou er een oplossing geboden moeten worden aan het tekort aan bergruimte.

Hinder naar de omgeving:

Het perceel grenst achteraan voornamelijk aan achtertuinten van omliggende percelen. De afstanden t.o.v. de perceelsgrenzen variëren tussen de 10 en de 11m en maken dat er ruim voldoende afstand wordt gehouden tot de in de omgeving voorkomende bestaande bebouwing.

Het geheel wordt ingeplant in een groen parkachtig kader met behoud van de bestaande vijver en een voor publiek toegankelijke inrichting, maar ook zones met private tuinen horende bij de wooneenheden.

Zoals reeds vermeld staan de voorziene gebouwen op ruim voldoende afstand ingeplant t.o.v. de aanpalende percelen en worden de bepalingen van het burgerlijk wetboek ruimschoots gerespecteerd. Gelet op de groene inkadering en de inplanting van de

omliggende woningen zal de inkijk beperkt zijn en er nagenoeg geen schending van de privacy mogelijk zijn. Er is een voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer van Lier omtrent de brandveiligheid. De voorwaarden uit dit advies dienen strikt nageleefd te worden. De breedte van de zone waar de toegangsweg gelegen is, is 8m. De brandweer maakt hierover geen bijzondere opmerkingen, er wordt derhalve geconstateerd dat deze weg volstaat qua brandveiligheid.

Er wordt geen abnormale geluidshinder verwacht, gelet op de grootte van de site, het lokale karakter van de publieke ruimte, de relatieve beperktheid van het aantal wooneenheden en het geringe aantal parkeerplaatsen bovengronds.

Betreffende de milieustraat kan gesteld worden dat deze slechts een zeer beperkte ruimtelijke impact hebben en dat de hinder verwaarloosbaar is, gelet op het feit dat de afstand tot de gebouwen aanzienlijk is en dat de containers zich ondergronds bevinden.

Mobiliteitsimpact:

Het gebouw voorziet 31 appartementen. Er wordt een ondergrondse parking ingericht met 33 ondergrondse parkeerplaatsen. Verder wordt er ruimte voorzien voor 62 fietsen. Bovengronds worden 18 bezoekersparkings ingericht. De omliggende ruimte rondom de gebouwen wordt publieke ruimte. De stad Lier heeft een procedure lopende voor de opmaak van een parkeerverordening. De in de aanvraag voorziene hoeveelheid parkeerplaatsen voldoet aan het vastgestelde ontwerp van deze parkeerverordening. De bovengrondse parkings kunnen door iedereen benut worden. Gelet echter op het lokale karakter van deze site en het feit dat er geen doorsteek voor wagens aanwezig is, valt te verwachten dat deze parkings enkel benut zullen worden door bewoners of bezoekers.

Er kan gerekend worden op een 100-tal bijkomende vervoersbewegingen per dag voor deze omgeving. Dit is niet van die omvang dat er abnormale mobiliteitshinder zal ontstaan. Ook qua geluidsoverlast en geurhinder zal dit beperkt blijven, temeer daar de toegang naar de ondergrondse parkeergarage zich centraal op het terrein bevindt, de toerit er naartoe zo kort mogelijk is gehouden (verlenging bestaande erfdienstbare toerit) en er slechts een beperkt aantal wagens bovengronds parkeren.

Effecten op het milieu in het gebied:

Bij nazicht van de biologische waarderingskaart blijkt niet dat het om een zone waar zich waardevolle flora en fauna zou bevinden, noch is het perceel gelegen in een landschappelijk waardevolle omgeving. Er zijn geen grote natuurwaarden op het perceel of in de directe omgeving.

Zoals reeds aangehaald werd door de groendienst worden er toch een aantal waardevolle hoogstammige bomen gerooid om de verwezenlijking van het project mogelijk te maken. De zones die nu groen zijn ingekleurd op het inplantingsplan dienen daadwerkelijk met een kwalitatief hoogwaardige groeninrichting te worden aangelegd, waarbij zoveel mogelijk gekomen moet worden tot een nieuwe aanplant van hoogstambomen, ter vervanging van de te rooien bomen.

De reliëfwijzigingen beperken zich tot ophogingen in functie van de realisatie van de beide gebouwen. De overige terreinpassen blijven nagenoeg ongewijzigd. De vijver blijft grotendeels behouden en houdt ook haar bufferende werking.

Uit het voormelde dient geconcludeerd te worden dat principieel de gevraagde functie en inplanting in de gegeven context aanvaardbaar zijn, doch dat het momenteel ingediende voorstel (gebouw B) visueel een te grote ruimtelijke impact heeft en er derhalve gekomen moet worden tot een meer bescheiden project dat meer aansluit op de schaal van het gebouwde in de omgeving.

Om deze reden kan de aanvraag zoals ze nu voorligt niet voor vergunning in aanmerking komen.

...

Na de hoorzitting van 20 augustus 2012 beslist de verwerende partij dat er een nieuw openbaar onderzoek dient georganiseerd te worden. Dit tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 28 augustus 2012 tot 26 september 2012. Er werden 207 bezwaren ingediend.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herneemt in zijn verslag van 27 september 2012 zijn eerdere beoordeling dat de aanvraag moet geweigerd worden.

De verwerende partij beslist op 27 september 2012 om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied en woonuitbreidingsgebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaalculturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Wat betreft het openbaar onderzoek zijn er toch een aantal elementen die erop wijzen dat dit niet volledig volgens de procedure zoals omschreven in de VCRO en het uitvoeringsbesluit gelopen is.

1. Er zouden omwonenden zijn waarvan het perceel grenst aan de projectsite die geen aangetekend schrijven naar aanleiding van de openbaarmaking ontvangen hebben. Van één beroeper specifiek is het ook daadwerkelijk zeker dat dit het geval is. Zij haalt dat ook aan in haar beroepschrift dat zij hierdoor geen bezwaar heeft kunnen indienen tijdens het openbaar onderzoek en zodoende in haar rechten geschonden is.

2. De omwonenden werden pas schriftelijk op de hoogte gebracht toen het openbaar onderzoek al lopende was. Zodoende werd de termijn van 30 dagen niet gerespecteerd.

Er kan hieruit geconcludeerd worden dat het openbaar onderzoek opnieuw georganiseerd dient te worden.

De deputatie besliste in deze zitting dat een nieuwe openbaar onderzoek dient georganiseerd te worden, vermits het openbaar onderzoek niet correct gevoerd werd en er tijdens de hoorzitting d.d. 20 augustus 2012 hieromtrent opmerkingen gemaakt werden door de beroepers.

De stad Lier stelde een nieuw openbaar onderzoek in dat gelopen heeft van 28 augustus 2012 t.e.m. 26 september 2012. Er werden 207 bezwaren ingediend. Er wordt akte genomen van deze bezwaarschriften. Dit tweede openbare onderzoek werd gehouden binnen de wettelijke beslissingstermijn van 105 dagen die de deputatie in acht moet nemen. De procedure werd in acht genomen.

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

(...)

De inhoudelijke behandeling van deze bezwaren naar aanleiding van het nieuwe openbare onderzoek wordt verder in dit verslag opgenomen. Er dient echter reeds bemerkt te worden dat deze bezwaren veelal een herhaling zijn van de reeds ingediende bezwaren bij het eerste openbare onderzoek.

De aanvraag betreft de bouw van 31 sociale appartementen op een site waarbij het de bedoeling is dat de niet bebouwde omgeving excl. de private tuinen overgedragen worden aan het openbaar domein. Inbegrepen in deze aanvraag, worden ook de nodige wagenwerken aangevraagd. De grondoverdracht zal later in een overeenkomst vastgelegd worden, en werd als voorwaarde door het college van burgemeester en schepenen van Lier opgelegd. Dit is een aanvaardbare gang van zaken. Door het publiek maken van deze site, wordt de mogelijkheid gecreëerd om een doorwaadbaar, parkachtig gebied te ontwikkelen met een verbinding voor voetgangers en fietsers naar de achterliggende woonwijk aan de Haverstraat.

Het feit dat de mogelijke doorsteek naar de achterliggende Haverstraat mogelijks niet of pas op lange termijn zal verwezenlijkt worden, doet voor deze aanvraag niet ter zake. De aanvrager voorziet zelf in zijn plannen de brug over de vijver die een mogelijke ontsluiting naar het achterliggende perceel biedt. Dit wordt niet als voorwaarde door de stad Lier opgelegd. De stad Lier toont wel in het vergunningsbesluit haar engagement door te stellen dat zij in de toekomst de nodige maatregelen zal treffen door aankoop of onteigening van het achterliggende terrein, om deze doorsteek te verwezenlijken. Alleszins heeft dit geen invloed op het publieke parkachtige karakter dat nagestreefd wordt. Hoe dan ook worden de wegenissen en groenaanleg na vergunning onderdeel van het publiek domein en is het aan de stad Lier om de verdere verbinding te realiseren.

Wat betreft de erfdienstbare weg is het het recht van de eigenaar van de grond waar de erfdienstbaarheid op rust, om deze weg qua gebruik te verzwaren, althans vanuit burgerrechtelijke standpunt. Deze discussie is echter geen zaak van stedenbouwkundige aard. Conform artikel 4.2.22 van de VCRO hebben vergunningen een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken rechten.

Er wordt door de beroeper aangehaald dat het project aan een MER-screening onderworpen dient te worden. Artikel 2.1 van de project-MER Richtlijn bepaalt het volgende omtrent het doel van de richtlijn, nl. dat projecten met een potentieel aanzienlijk milieueffect, onder meer gelet op de aard, omvang of ligging, onderworpen worden aan een MER voordat vergunning kan worden verleend.

In het Vlaams gewest wordt de MER-plicht voor projecten vastgelegd in het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 10/12/2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage.

Het Hof van Justitie oordeelde in een arrest d.d. 24/03/2011 dat voormeld besluit strijdig

is met artikel 4, lid 2-3 van de project-MER Richtlijn, aangezien deze zich louter baseert op drempelwaarden, wat niet kan volstaan om de nuttige werking van de project MER-Richtlijn te garanderen. Er spelen immers nog andere factoren zoals de ligging en de kenmerken van het project.

Hieruit volgt dat het Vlaamse Gewest de project-MER regelgeving dient aan te passen zodat ook de kenmerken en de ligging in ogenschouw worden genomen bij de bepaling van een MER-plicht van een project. In afwachting van deze aanpassing dienen alle overheidsorganen de Europese richtlijn te volgen. Hieromtrent is een Omzendbrief opgesteld d.d. 22/07/2011.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat het gevraagde zeer ruim onder de drempelwaarde blijft van 1000 woningen van bijlage I van het besluit project-MER. Verder kan uit de voorgaande juridische toetsing en uit de hierna volgende afweging van de goede ruimtelijke ordening afgeleid worden dat dit project niet kan gekwalificeerd worden als een stadsontwikkelingsproject, dat onderhevig is aan de MER-plicht, gelet op de relatief beperkte omvang en gelet op het ontbreken van een algemeen belang. De Raad van State heeft reeds geoordeeld dat een 'stadsontwikkeling moet geacht worden het algemeen belang te dienen' (RvS nr. 214.211, 28 juni 2011). Derhalve is dit project geen stadsontwikkelingsproject en valt niet onder de toepassing van de voormelde Omzendbrief.

Wat betreft de bezwaren i.v.m. de watertoets en de mogelijke risico's op wateroverlast kan het volgende gesteld worden. Er is inderdaad sprake van een infiltratievermindering door de voorziene bebouwingen en verhardingen. Dit wordt opgevangen door de gebouwen te voorzien van groendaken. Verder zal de vijver als buffer dienen voor de opvang van het hemelwater. Deze voorziet voldoende capaciteit om minimum de vereiste 330m³ /ha te halen. De berekeningsnota van de provinciale dienst Waterbeleid toont dit aan. Bovendien is te zien op de hoogteliggingkaart en de watertoetskaarten dat deze zone niet overstromingsgevoelig is en het zelfs een hoger gelegen gebied betreft. Hieruit dient geconcludeerd te worden dat de impact op de waterhuishouding minimaal zal zijn. De adviezen van de provinciale dienst waterbeleid en de VMM zijn voorwaardelijk gunstig. Deze voorwaarden dienen strikt nageleefd te worden. Verder voldoet de aanvraag aan de watertoets.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Omvang van het project en visuele impact:

De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen bestaande uit één of twee bouwlagen met een hellend dak enerzijds en woningen in gesloten bebouwing bestaande uit twee tot drie bouwlagen met plat dak of hellend dak. Het project is gelegen aan een invalsweg naar het centrum Koningshooikt.

Gebouw A dat zich aan de zijde van de Sander De Vosstraat bevindt sluit aan op de bouwlijn van de rechts aanpalende rijwoningen. Het gebouw telt twee bouwlagen met plat dak en heeft een diepte van 17m. Het gebouw houdt een afstand van 3,18m van de linker perceelsgrens en een afstand van 8,16m van de rechter perceelsgrens aan. Gelet op de in de omgeving voorkomende heterogene bebouwing, de beperkte hoogte en de voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is het gebouw A aan straatzijde qua gabarit en inplanting inpasbaar in de omgeving.

Gebouw B bevindt zich achteraan op het terrein op de plaats waar zich voordien de oorspronkelijke villa en bijgebouwen bevonden en is qua omvang, gabarit, gebouwhoogte, uitzicht en inplanting eerder atypisch voor de omgeving. Het gebouw telt drie bouwlagen met plat dak op een hoogte van 9,2m, wat inderdaad afwijkt van de in de onmiddellijke omgeving voorkomende residentiële bebouwing. De aanvraag is echter een opportuniteit om sociale woningen toch te laten bestaan in een dergelijk buurt. Of deze grootschaligheid al dan niet past in deze omgeving is een appreciatie. Ook de stad Lier geeft dit toe, maar staat toch volledig achter dit project en legt daarom dan ook heel wat voorwaarden op om de inpasbaarheid van het project in de omgeving te bevorderen en om het voorstel aanvaardbaar te maken.

Het benutten van dit restperceel dat veel groter is dan alle overige percelen in de omgeving en dat ontstaat door de sloop van de bestaande villa getuigt van een zuinig ruimtegebruik. Een terrein van dergelijke omvang, gelegen in woonuitbreidingsgebied en in een uitgesproken residentiële omgeving betekent een opportuniteit voor een project als deze aanvraag. Het terrein is voldoende groot om een mogelijke negatieve impact qua wegname zonlicht en inkijk op de omwonenden tot verwaarloosbaar te beperken. De inrichting geeft ook de kans om in de toekomst een publieke voetgangers- en fietsersdoorsteek van de Sander De Vosstraat naar de achterliggende verkaveling aan de Haverstraat te realiseren.

Hinder naar de omgeving:

Het perceel grenst achteraan voornamelijk aan achtertuinten van omliggende percelen. De afstanden t.o.v. de perceelsgrenzen variëren tussen de 10 en de 11m en maken dat er ruim voldoende afstand wordt gehouden tot de in de omgeving voorkomende bestaande bebouwing.

Het geheel wordt ingeplant in een groen parkachtig kader met behoud van de bestaande vijver en een voor publiek toegankelijke inrichting, maar ook zones met private tuinen horende bij de wooneenheden.

Zoals reeds vermeld staan de voorziene gebouwen op ruim voldoende afstand ingeplant t.o.v. de aanpalende percelen en worden de bepalingen van het burgerlijk wetboek ruimschoots gerespecteerd. Gelet op de groene inkadering en de inplanting van de omliggende woningen zal de inkijk beperkt zijn en er nagenoeg geen schending van de privacy mogelijk zijn.

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer van Lier omtrent de brandveiligheid. De voorwaarden uit dit advies dienen strikt nageleefd te worden. De breedte van de zone waar de toegangsweg gelegen is, is 8m. De brandweer maakt hierover geen bijzondere opmerkingen, er wordt derhalve geconstateerd dat deze weg volstaat qua brandveiligheid.

Er wordt geen abnormale geluidshinder verwacht, gelet op de grootte van de site, het lokale karakter van de publieke ruimte, de relatieve beperktheid van het aantal wooneenheden en het geringe aantal parkeerplaatsen bovengronds.

Betreffende de milieustraat kan gesteld worden dat deze slechts een zeer beperkte ruimtelijke impact heeft en dat de hinder verwaarloosbaar is, gelet op het feit dat de afstand tot de gebouwen aanzienlijk is en dat de containers zich ondergronds bevinden.

Mobiliteitsimpact:

Het gebouw voorziet 31 appartementen. Er wordt een ondergrondse parking ingericht met 33 ondergrondse parkeerplaatsen. Verder wordt er ruimte voorzien voor 62 fietsen. Bovengronds worden 18 bezoekersparkings ingericht. De omliggende ruimte rondom de gebouwen wordt publieke ruimte. De stad Lier heeft een procedure lopende voor de opmaak van een parkeerverordening. De in de aanvraag voorziene hoeveelheid parkeerplaatsen voldoet aan het vastgestelde ontwerp van deze parkeerverordening. De bovengrondse parkings kunnen door iedereen benut worden. Gelet echter op het lokale karakter van deze site en het feit dat er geen doorsteek voor wagens aanwezig is, valt te verwachten dat deze parkings enkel benut zullen worden door bewoners of bezoekers. Er kan gerekend worden op een 100-tal bijkomende vervoersbewegingen per dag voor deze omgeving. Dit is niet van die omvang dat er abnormale mobiliteitshinder zal ontstaan. Ook qua geluidsoverlast en geurhinder zal dit beperkt blijven, temeer daar de toegang naar de ondergrondse parkeergarage zich centraal op het terrein bevindt, de toerit er naartoe zo kort mogelijk is gehouden (verlenging bestaande erfdienstbare toerit) en er slechts een beperkt aantal wagens bovengronds parkeren.

Effecten op het milieu in het gebied:

Bij nazicht van de biologische waarderingskaart blijkt niet dat het om een zone waar zich waardevolle flora en fauna zou bevinden, noch is het perceel gelegen in een landschappelijk waardevolle omgeving. Er zijn geen grote natuurwaarden op het perceel of in de directe omgeving. Zoals reeds aangehaald werd door de groendienst worden er toch een aantal waardevolle hoogstammige bomen gerooid om de verwezenlijking van het project mogelijk te maken. De zones die nu groen zijn ingekleurd op het inplantingsplan dienen daadwerkelijk met een kwalitatief hoogwaardige groeninrichting te worden aangelegd, waarbij zoveel mogelijk gekomen moet worden tot een nieuwe aanplant van hoogstambomen, ter vervanging van de te rooien bomen.

De reliëfwijzigingen beperken zich tot ophogingen in functie van de realisatie van de beide gebouwen. De overige terreinpassen blijven nagenoeg ongewijzigd. De vijver blijft grotendeels behouden en houdt ook haar bufferende werking.

Uit het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat het aanvaardbaar is op die plek een dergelijk huisvestingsproject in te richten en dat de inpassing ervan, mits het opleggen van een aantal voorwaarden, vergunbaar is en in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte

wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard onder de voorwaarden opgenomen in de adviezen van de stad Lier, de brandweer van Lier, de dienst Waterbeleid, de Vlaamse Milieumaatschappij, het Agentschap Ruimte en Erfgoed — entiteit Onroerend Erfgoed en het centrum voor Toegankelijkheid.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 31 oktober 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 14 december 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

Beroepster woont aan de Sander De Vosstraat 6 te Koningshooikt. Haar eigendom paalt aan het bouwperceel. Waar beroepster vanop de verdieping aan de achterzijde van haar woning zicht heeft op een onbebouwd gebied, zal zij na de realisering van de bestreden vergunning uitzicht hebben op een erg breed en erg hoog appartementsgebouw.

Het is bovendien duidelijk dat door het creëren van maar liefst 31 bijkomende woonegelegenheden in de onmiddellijke omgeving, en het creëren van een publieke ruimte rondom de vijver met vlonder en brug, de druk op de onmiddellijke omgeving, en dus ook op het woongenot van beroepster enorm zal doen toenemen.

Het is dan ook evident dat de realisering van de bestreden vergunning in hoofde van beroepster als onmiddellijk omwonende directe en indirecte hinder of nadelen zal teweegbrengen, en hij dus in toepassing van artikel 4.8.11 VCRO op ontvankelijke wijze beroep kan instellen bij de Raad voor vergunningsbetwistingen.

...”

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij als volgt:

“ ...

IV.2.1 Belang van verzoekende partijen

10. De schorsing en/of de vernietiging van de aangevochten akte moeten aan de verzoekende partij op hoofdvordering een voordeel verschaffen, ze moet een nuttig effect ressorteren. **Blijkt dat de eventueel tussen te komen vernietiging of schorsing de verzoeker geen nuttig gevolg oplevert, dan zal het beroep bij gebrek aan belang worden afgewezen.**

11. Bovendien vereist artikel 4.8.11. § 1, 3° VCRO dat een belanghebbende derde die bij Uw Raad een annulatieberoep instelt tegen een vergunningsbeslissing rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing wat impliceert dat de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder voldoende waarschijnlijk moet maken. Hier komt nog bij dat overeenkomstig de vaste rechtspraak van Uw Raad het loutere nabuurschap niet voldoende is om over het rechtens vereiste belang te beschikken. Zo stelde Uw Raad reeds in verschillende arresten:

(...)

12. In casu heeft verzoekende partij dit echter nagelaten en is het volkomen onduidelijk welke hinder of nadelen zij persoonlijk ondervindt ten gevolge van de thans bestreden beslissing. Het enige wat verzoekende partij in haar gedinginleidend verzoekschrift vermeldt m.b.t. haar belang, is dat zij vanuit haar tuin zal uitkijken op een meergezinswoning met een gevelbreedte van 103m en een bouwhoogte van meer dan 9m op enkele meter afstand van de perceelsgrens. Welke hinder zij hiervan zal ondervinden, geeft verzoekende partij niet aan in haar gedinginleidend verzoekschrift.

13. Gelet op het voorgaande is het verzoekschrift tot nietigverklaring onontvankelijk *ratione personae*.

...”

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

De uiteenzetting van de verzoekende partij, zoals hierboven aangehaald, overtuigt. Het kan niet ontkend worden dat het oprichten van twee gebouwen met 31 nieuwe wooneenheden voor een buurperceel een ernstige impact kan hebben.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Vierde middel

Standpunt van de partijen

In het vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.21 VCRO, van artikel 11 §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat, de deputatie in een vergadering van ongekende datum, volgend op de hoorzitting van 20 augustus 2012 heeft geoordeeld dat het openbaar onderzoek over de aanvraag opnieuw diende te worden georganiseerd,

En doordat, in uitvoering van deze beslissing, het openbaar onderzoek door de Stad Lier opnieuw werd georganiseerd tussen 28 augustus en 26 september,

En doordat, dit openbaar onderzoek in het kader waarvan 207 bezwaren werden ingediend, werd afgesloten op 27 september 2012, datum waarop de op 26 september aangetekend verstuurde bezwaren bij het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Lier toekwamen,

En doordat, uit het bestreden besluit blijkt dat uit de 207 ingediende bezwaren 53 bezwaarelementen werden gedistilleerd, weergegeven op pagina's 19 tot 21 van het bestreden besluit.

En doordat, in de voetnoot op p. 22 van het bestreden besluit de deputatie stelt niet gehouden te zijn alle in het kader van het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren te beantwoorden, doch dat het zou volstaan aan te geven welke met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende reden haar beslissing verantwoorden,

En doordat, bovenaan p. 22 van het bestreden besluit de deputatie weliswaar aankondigt dat de inhoudelijke beantwoording van de bezwaren verder in het besluit wordt opgenomen, doch dat verder in dit besluit helemaal geen beantwoording van de bezwaren terug te vinden is doch enkel een weerlegging van de door de verschillende beroepende partijen ingediende beroepsargumenten,

En doordat, er in de motivering van het bestreden besluit geen enkel antwoord terug te vinden is op :

- Bezwaaronderdeel 8 : de weg heeft om sommige plaatsen niet de wettelijk vereiste breedte van 8 m
- Bezwaaronderdeel 9 : het niet halen van de wettelijk opgelegde norm inzake bergruimte
- Bezwaaronderdeel 12 : de aanvraag is misleidend omdat de gevoegde foto's een vertekend beeld geven van de omgeving
- Bezwaaronderdeel 28 : er werd geen infovergadering georganiseerd naar aanleiding van de tweede aanvraag
- Bezwaaronderdeel 33: uitsluitend financiële motieven bepalen de aard van de inplanting
- Bezwaaronderdeel 52 : indien niet alle in het kader van het tweede openbaar onderzoek kunnen worden opgenomen in het verslag van de stedenbouwkundig Ambtenaar is de vergunningsprocedure onwettig.

Terwijl, wanneer het openbaar onderzoek voor het eerst of tevens in graad van administratief beroep wordt georganiseerd, het uiteraard de deputatie toekomt de in het kader van dit openbare onderzoek ingediende bezwaren te beantwoorden,

En terwijl, en plicht tot beantwoording van bezwaren niet wil zeggen dat elk bezwaar individueel dient te worden beantwoord, maar wél behelst dat eenieder die een bezwaar heeft ingediend uit het bestreden besluit moet kunnen afleiden welk het standpunt is van de vergunningverlenende overheid over het door hem ingediende bezwaar

En terwijl, uit het bestreden besluit niet op te maken valt welk het oordeel van de deputatie over de in het kader van het tweede openbaar onderzoek uitgebrachte bezwaaronderdelen 8, 9, 12, 28, 33 en 52.

En terwijl, de plicht om bezwaaronderdeel 9 expliciet te beantwoorden nog wordt verstekt door het feit dat de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar in haar verslag eveneens uitdrukkelijk vermeldde dat het project diende te worden aangepast waarbij een oplossing moet worden geboden aan het tekort aan berguimte.

Het middel is gegrond

...

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

60. Nergens in het door verzoekende partij opgeworpen middel wordt verduidelijkt waarom de bestreden beslissing in strijd zou zijn met artikel 4.4.1. VCRO. Het middel is bijgevolg onontvankelijk voor zover de schending van voornoemd artikel wordt opgeworpen.

61. In het kader van de toetsing van een bouwaanvraag aan de goede ruimtelijke ordening dient de vergunningverlenende overheid rekening te houden met de beginselen uit artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO dat als volgt luidt: (...)

*62. Hier komt nog bij dat de vergunningverlenende **overheid** bij het toetsen van een bouwaanvraag aan de goede ruimtelijke ordening over een **ruime beoordelingsvrijheid** beschikt en Uw Raad slechts over een marginaal toetsingsrecht beschikt. Dit laatste impliceert dat Uw Raad in de uitoefening van het aan haar opgedragen wettigheidscontrole enkel bevoegd is om na te gaan of de betrokken overheid bij het uitoefenen van die bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Daarentegen is Uw Raad niet bevoegd om haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van de beoordeling van de vergunningverlenende overheid. Dit blijkt zowel uit de rechtspraak van de Raad van State als uit de rechtspraak van Uw Raad. Zo stelde Uw Raad in een recent arrest van 24 april 2012 het volgende: (...)*

63. In tegenstelling tot wat verzoekende partij vooropstelt, is de Deputatie in huidig dossier wel degelijk uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en heeft zij deze gegevens ook correct en met de nodige kennis van zaken geïnterpreteerd. Bijgevolg is de Deputatie wel degelijk in alle redelijkheid tot het besluit kunnen komen dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

64. Zo heeft de Deputatie terecht geoordeeld dat de bepalingen van het burgerlijk wetboek (inzake lichten en zichten) ruimschoots worden gerespecteerd en dat gelet op de groene inkadering en de inplanting van de omliggende woningen de inijk beperkt zal zijn en er nagenoeg geen schending van de privacy mogelijk zal zijn. Die beoordeling is gezien de feiten in alle redelijkheid geenszins kennelijk onredelijk.

65. In dit kader dient nog te worden benadrukt dat de aanvraag **in alle redelijkheid in voldoende buffering** voorziet rondom het ganse perceel om de privacy van de omwonenden te garanderen:

- T.a.v. de links aansluitende percelen is er een **haag van 2 tot 3m** en een **afstand tot aan de perceelsgrens van min. 11m**.

- T.a.v. de rechts aansluitende percelen is een **houten schutsel van 2m** en een **haag van 1.8m** die als buffer zal dienen.

66. Bovendien moet worden vastgesteld dat de rechts aansluitende percelen **zelf in tweede bouworde parkeergarages** hebben die mogelijk inzicht van bewoners van het project zullen blokkeren en die vandaag de dag ook maken dat er in die tweede orde mensen moeten komen die er anders nooit zouden (moeten) komen.

67. Daarenboven **springt de bovenste verdieping naar achter** wat eveneens tot gevolg heeft dat het uitzicht wordt beperkt. Onderstaande zichtlijn geeft duidelijk aan dat de bestaande garages elke inzicht blokkeren.

68. De bijlage bij de beschrijvende nota geeft nog enkele zeer goede impressies weer op blz. 9-12 waaruit zeer duidelijk uit blijkt dat de privacy van omwonenden in alle redelijkheid niet in het gedrang komt (beelden aanpalende links = Morreel en rechts).

69. Aangezien tussenkomende partij al deze elementen ook heeft toegelicht in haar nota ter ondersteuning van de bouwaanvraag tijdens de procedure voor de Deputatie, is het evident dat de Deputatie deze elementen bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in aanmerking heeft genomen. De aanvraag is om die redenen in alle redelijkheid in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

70. Het vierde middel is niet ernstig, noch gegrond. Het middel dient bijgevolg te worden verworpen.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

In de weerlegging van het middel verwijst de bouwheer naar twee arresten van de Raad van State waaruit zou naar voorkomen dat het niet behoort tot de plicht van de vergunningverlenende overheid om elke bezwaar individueel te beantwoorden, doch dat het zou volstaan dat de ze overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende reden aangeeft op basis waarvan naar haar oordeel de vergunning kan worden afgeleverd.

Daarbij moet worden vastgesteld dat arrest nr. 135.631 handelt over de plicht van de deputatie die een beroep beoordeelt om de bezwaren te beantwoorden die werden ingediend in het kader van een openbaar onderzoek dat op gemeentelijk niveau wordt georganiseerd, zodat dit arrest niet van toepassing is. Arrest nr. 174.079 behandelt de vraag of een gemeente ja dan neen bezwaren als "niet stedenbouwkundig van aard" kan beoordelen, en is dus ook niet van toepassing.

De vast rechtspraak van de Raad van State luidt anders. De Raad is inderdaad van oordeel dat een bezwaarindiener niet kan bogen op het recht om zijn bezwaar in de beslissing over een ter openbaar onderzoek voorgelegde vergunningsaanvraag

individueel beantwoord te zien, doch dat aan zijn rechten wordt tegemoet gekomen indien hij uit het besluit kan opmaken welk het lot is geweest van zijn bezwaar. (...).

Net om aan deze doelstelling te beantwoorden werden de ingediende bezwaren thematisch onderverdeeld in bezwaaronderdelen, zoals deze die hierboven werden opgesomd. Hierdoor weet elke indiener van een bezwaar welk het lot is van het door hem ingediende bezwaar, ook al dient hij dat via de lezing van de verschillende bezwaaronderdelen samen te puzzelen.

Er dient echter te worden vastgesteld dat de bezwaaronderdelen 8, 9, 12, 28, 33 en 52 die uit de ingediende bezwaren werden gepuurd in het bestreden besluit eenvoudigweg niet werden beantwoord, en dit niettegenstaande bezwaaronderdeel 9 door de Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar in haar verslag van 16 augustus 2012 gegrond werd bevonden.

In zijn beantwoording van het middel bestaat de bouwheer het ten slotte te beweren dat het feit dat de bezwaren voldoende werden beantwoord moet worden afgeleid uit het feit dat de vergunning werd afgeleverd. Als kringredenering kan dat tellen.

*Het middel is gegrond
...*

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 11, § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, zoals gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009, luidt als volgt:

“De vergunningverlenende overheid spreekt zich uit over de ingediende bezwaren en opmerkingen. Indien het een aanvraag betreft waarover het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 4.7.26 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,¹ dient te adviseren, spreekt dat zich er ook over uit, behalve indien de aanvraag van de gemeente zelf uitgaat of de adviestertermijn verstreken is.”

2.

De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat de opgelegde motivering afdoende moet zijn.

3.

Uit de voormelde bepalingen volgt dat een vergunningsbesluit op een duidelijke en afdoende wijze de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt waarom de ingediende bezwaren niet kunnen worden bijgetreden.

4.

De verzoekende partij somt in haar vierde middel zes concrete bezwaren op die de verwerende partij onbeantwoord heeft gelaten.

De tussenkomenende partij wijst er terecht op dat de formele motiveringsplicht niet inhoudt dat op de vergunningverlenende overheid de verplichting rust elk bezwaar of onderdeel van een bezwaar uitdrukkelijk en afzonderlijk te beoordelen. Ze stelt verder dat het bestreden besluit uitvoerig motiveert waarom het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, zonder evenwel aan te duiden welke motieven als een beoordeling van de bezwaren die de verzoekende partij opsomt kunnen gelden.

De bezwaren die de verzoekende partij opsomt hebben onder meer betrekking op “de wettelijke vereiste breedte van de weg” en het niet voldoen van de aanvraag aan de “wettelijk opgelegde norm inzake bergruimte”.

In de overwegingen van de bestreden beslissing is daaromtrent geen enkele beoordeling terug te vinden. Alleszins al wat deze bezwaren betreft blijkt uit het geheel van overwegingen in de bestreden beslissing niet dat de verwerende partij er enige aandacht heeft aan besteed.

5.

Het vierde middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Zevende en negende middel

Standpunt van de partijen

1.

In het zevende middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1 §1, 1°, b) VCRO en artikel 4.7.23 §1 VCRO.

De verzoekende partij zet onder meer uiteen:

“ ...

Doordat, de Deputatie in het bestreden besluit vaststelt dat het ontworpen gebouw qua gabariet zowel qua omvang gabariet en hoogte als qua uitzicht en inplanting “eerder atypisch” is voor de omgeving en inderdaad afwijkt van de in de onmiddellijke omgeving voorkomende residentiële bebouwing in de omgeving,

En doordat, de deputatie in het bestreden besluit verder stelt dat het “een appreciatie” is of deze grootschaligheid al dan niet past in de omgeving, waaromtrent zij enerzijds opmerkt dat de aanvraag een kans is om sociale woningen toch te laten bestaan in deze buurt en anderzijds dat de Stad Lier zich niettegenstaande deze grootschaligheid toch achter het project heeft geschaard,

En doordat, de deputatie in het bestreden besluit verder stelt dat de oppervlakte van het perceel een opportuniteit biedt, dat door de grootte van het terrein negatieve effecten van het ontworpen gebouw op de naburige woningen vermeden wordt, en dat deze inrichting ook de kans biedt om in de toekomst de doorsteek naar de achterliggende verkaveling aan de Haverlaan te realiseren, dat het mobiliteitsaspect tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijft, en dat er geen ongewenste effecten zijn op het vlak van het leefmilieu,

En doordat, echter op geen enkele wijze de deputatie in het bestreden besluit zelf een eigen beoordeling geeft van de verenigbaarheid van het a typische en grootschalige gebouw op de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening,

Terwijl, uit de in het middel aangehaalde wettelijke bepalingen volgt dat de vergunningverlenende overheid in het bestreden besluit zelf uitdrukkelijk moet motiveren waarom naar haar oordeel het ontworpen gebouw met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening verenigbaar is,

En terwijl, zulke motivering uiteraard niet louter kan bestaan uit de motivering dat het perceel de kans biedt om sociale woningbouw te ontwikkelen, omdat de ontwikkeling van sociale woningbouw uiteraard niet noodzakelijk dient te gebeuren met een monoliet en mastodont bouwvolume dat schril afsteekt tegen de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, doch er in tegendeel ook sociale woningbouw kan worden gerealiseerd in bescheidener en kleiner bouwvolumes die meer aansluiten bij de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening,

En terwijl, de beweerde afwezigheid van hinder voor de naburige eigendommen uiteraard evenmin kan gelden als motivering voor de verenigbaarheid van het ter vergunning voorliggend project met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, nu uiteraard de verenigbaarheid van een project met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening veel meer is dan het al dan niet hinderlijk karakter voor de buurt, maar ook met het algemeen architecturaal karakter ervan in de zin van bouwhoogtes bebouwingsvorm etc..

...

En terwijl, aldus de deputatie in het bestreden besluit op geen enkele wijze motiveert, waarom naar haar oordeel, en anders dan de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar het atypische en afwijkende gebouw qua bouwprogramma en architectuur tóch verenigbaar zou zijn met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening.

Het middel is gegrond.

...

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

95. In casu heeft de verwerende partij de hierboven aangehaalde beginselen in acht genomen en is zij uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en heeft zij die in alle redelijkheid, correct en met kennis van zaken beoordeeld zodat niet op geloofwaardige wijze kan worden volgehouden dat de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening die zij heeft doorgevoerd niet afdoende zou zijn, laat staan dat deze toetsing kennelijk onredelijk zou zijn.

96. Zo heeft verwerende partij aan de hand van de plaatsgesteldheid, de perceelsconfiguratie – het gaat hier om aspecten te kaderen binnen het beginsel ruimtegebruik uit artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO - vooreerst duidelijk aangegeven dat sociale woningbouw op deze locatie gunstig kan beoordeeld worden. Aan de hand van de perceelsconfiguratie komt men vervolgens tot het besluit dat een mogelijk negatieve impact qua wegname zonlicht en inkijk op de omwonenden tot een verwaarloosbaar niveau beperkt wordt. In de bestreden beslissing wordt dit als volgt verwoord: (...)

97. Vervolgens wordt in de bestreden beslissing dieper ingegaan op de hinderaspecten, op de mobiliteitsimpact en op de effecten op het milieu in het gebied. Meer bepaald wordt in de bestreden beslissing ter zake het volgende gesteld: (...)

98. Uit het voorgaande blijkt dat de Deputatie wel degelijk een eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft doorgevoerd. Deze beoordeling gaat bovendien uit van bestaande feitelijke toestand. Zo werd de aanvraag uitdrukkelijk getoetst aan o.m. het ruimtegebruik, de hinderaspecten en de mobiliteitsimpact die allen te kaderen zijn binnen de beoordeling aan de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1. §2 VCRO.

99. Verder kan hierbij nog worden opgemerkt dat **de omgeving wordt gekenmerkt door heel diverse bouwtypologieën.**

(...)

101. **Uit bovenstaande fotoreportage blijkt zeer duidelijk dat de bebouwing zeer divers is waardoor de Deputatie in alle redelijkheid kon oordelen dat voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving.**

(...)

103. Tevens kan in alle redelijkheid ook niet worden voorgehouden dat door het aangevraagde de draagkracht van het perceel zou worden overschreden. Onderstaande plans duiden duidelijk het verschil in gebruik van het perceel vandaag de dag versus de beoogde bebouwing. De vergelijking geeft aan dat het geplande terreingebruik niet onverantwoord is.

(...)

104. De bestaande toestand van het perceel is een villa met eraan gekoppelde gebouwen die gebruikt werden als muziekstudio. De gebouwen zijn achterliggend op het perceel geplaatst. De toekomstige situatie bestaat uit 2 gebouwen. Gebouw A dat vooraan het perceel komt te liggen en gebouw B dat achterliggend wordt gerealiseerd. Door splitsing van de gebouwen komt er nuttige ruimte vrij in het binnengebied dat gebruikt zal worden als publieke ruimte. Vergelijking van beide plans en vergelijking van de achtergevel van beide gebouwen duidt eveneens dat de toekomstige bebouwing veel meer naar voor, tot 10 meter, wordt geplaatst dan de bestaande bebouwing. Hierdoor komt er meer ruimte vrij rondom de gebouwen.

105. Ook moet men vaststellen dat voldoende ruimte tot aan de perceelgrenzen is bewaard. T.a.v. de linkerperceelsgrens is er een open ruimte van 11m en t.a.v. de rechter perceelgrens 8.66m. De 45° - regel wordt zodoende gerespecteerd.

106. Door de specifieke modellering van beide gebouwen wordt er op een kwaliteitsvolle manier groene publieke ruimte gecreëerd.

107. De nokhoogte springt niet uit boven de nokhoogten in de omgeving. Zoals reeds eerder aangegeven zijn de gebouwen in de omgeving meestal geconcipieerd als 2 bouwlagen en schuin dak/zadeldak waarvan de nokhoogte 10m bedraagt. Bovendien springt de derde bouwlaag van gebouw B terug waardoor het geheel minder zwaar wordt.

108. Uit het voorgaande vloeit voort dat de Deputatie in alle redelijkheid heeft kunnen oordelen dat voorliggende bouwaanvraag geacht kan worden verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke en ruimere omgeving. Aangezien tussenkomende partij al deze elementen ook heeft toegelicht in haar nota ter ondersteuning van de bouwaanvraag tijdens de procedure voor de Deputatie, is het evident dat de Deputatie deze elementen bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in aanmerking heeft genomen en dat alles dus uitmaakt van de materiële motivering van het dossier.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

In het verzoek tot tussenkomst doet de bouwheer opmerken dat de deputatie voorafgaand aan de aflevering van de vergunning de aanvraag heeft getoetst aan ruimtegebruik, de hinderaspecten en het mobiliteitsaspect die allen te kaderen zijn in een beoordeling van de verenigbaarheid van het ontwerp met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening.

Impliciet erkent de bouwheer daarmee dat de deputatie het ontwerp niet heeft getoetst aan zijn verenigbaarheid met de ruimtelijke ordening op het vlak van de schaalgrootte. Beroepster herhaalt dat het niet is omdat de inplanting niet van aard is overdreven hinder naar de omwonenden te veroorzaken, dat daarmee noodzakelijk op het vlak schaalgrootte dit project verenigbaar is met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening.

Verder wijdt de bouwheer op p. 33 en volgende van zijn verzoek tot tussenkomst een aantal pagina's aan een verantwoording waarom het in zijn opdracht ontworpen gebouw een toets van verenigbaarheid met de in de onmiddellijke omgeving wel zou doorstaan. In de mate dat daarover in het bestreden besluit niets terug te vinden is, is dit uiteraard voor de beoordeling van het bestreden besluit irrelevant.

Met betrekking tot het middelonderdeel dat in het bestreden besluit nergens wordt gemotiveerd waarom de deputatie de vergunning afleverde niettegenstaande de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar in haar verslag specifiek met betrekking tot de verenigbaarheid van het ter vergunning voorliggend ontwerp met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening aangaf dat hoewel naar haar oordeel de hinder naar de omgeving toe binnen de perken bleef, "er toch dient gezocht te worden naar een kleinschaliger programma met een minder zware, meer verspreide bebouwing die zich beter inpast in de gebouwentypologie die in de omgeving voorkomt blijkt dat de bouwheer niet om een leugen verlegen zit.

De bouwheer lijkt immers te stellen dat de PSA aanwezig was op de hoorzitting (dd. 20 augustus 2012) waar het verslag werd toegelicht en besproken in aanwezigheid van enkele "députés" die als afgevaardigden van de deputatie hiervan kennis namen (verzoek tot tussenkomst, p. 38). Beroepster en diens raadsman waren op de hoorzitting aanwezig, doch hebben niet het genoegen kunnen smaken aldaar in het gezelschap te verkeren van één of meerdere "députés". Op de hoorzitting was niemand van de gedeputeerden aanwezig. Indien verzoeker tot tussenkomst dit betwist zal hij het verslag van de hoorzitting willen voorleggen.

Verder stelt de bouwheer dat het volstaat dat uit het bestreden besluit blijkt dat de deputatie bij de beoordeling van het verslag van de PSA rekening heeft gehouden, waarvoor een loutere vermelding van het bestaan van dit verslag volstaat zonder dat uit dit bestreden besluit zou moeten blijken waarom de deputatie van oordeel is het verslag van de PSA niet te kunnen volgen.

Deze stelling wordt tegensproken door rechtsleer die de bouwheer gekend moet zijn:(...)

Uit het bestreden besluit blijkt allerm minst om welke redenen de PSA van oordeel was dat de vergunning niet kon worden afgeleverd, laat staan dat uit het bestreden besluit kan

worden afgeleid om welke redenen de deputatie oordeelde van dit negatief advies te moeten afwijken.

Het middelonderdeel is gegrond.

...

2.

In het negende middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO en artikel 4.3.1 §1, 1°, b) VCRO.

De verzoekende partij zet onder meer uiteen:

“ ...

Doordat, middels het bestreden besluit, de deputatie de oprichting vergunt, van twee bouwblokken achter elkaar opgetrokken bouwblokken waarvan het meest achterin gelegen gebouw een lengte heeft van meer dan 100 meter en een bouwhoogte van 9,2 meter, gesitueerd in onmiddellijke aansluiting op de achterperceelsgrenzen van de vooraan en opzij gelegen ééngezinswoningen, op minder dan 10 meter van deze perceelsgrenzen;

(...)

En terwijl, in casu bij deze beoordeling rekening moet worden gehouden met het feit dat de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar op basis van de gegevens van het dossier tot het besluit kwam dat, hoewel naar haar oordeel het ontwerp de hinder naar de omliggende percelen binnen aanvaardbare perken kon houden, de vergunning toch diende te worden geweigerd nu voor wat gebouw B betreft) dit visueel een groot ruimtelijk impact heeft en derhalve gekomen dient te worden tot een meer bescheiden project dat meer aansluit op de schaal van het gebouwde in de omgeving

En terwijl, bij deze beoordeling eveneens rekening dient te worden gehouden met het feit dat de deputatie in het bestreden besluit zelf erkent dat het ontworpen gebouw B atypisch is voor de omgeving en afwijkt van de in de onmiddellijke omgeving bestaande gebouwen, doch geen enkel motief geeft waarom niettegenstaande deze feitelijke vaststelling dit gebouw toch kan worden vergund,

En terwijl, de deputatie in de mate dat ze de verenigbaarheid van dit gebouw met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening afleidt uit “de opportuniteit om sociale woningen toch te laten bestaan in deze buurt”, zij haar oordeel op verkeerde feiten grondvest, nu de onverenigbaarheid van het ontwerp met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ordening niet voortvloeit uit het doel van de bebouwing (sociale huurwoningen), doch enkel uit de bebouwingswijze, namelijk het enorme, in tweede bouwlijn opgerichte, bouwvolume en de volstrekt overdreven bouwhoogte in vergelijking met de in de onmiddellijke omgeving voorkomende bebouwing,

En terwijl, de deputatie in de mate dat zij de verenigbaarheid van het ontworpen gebouw met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening afleidt uit de bewering dat de hinder van het gebouw voor de in de omgeving bestaande woningen eveneens uitgaat van verkeerde feiten, nu het al dan niet verenigbaar zijn van een gebouw met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening niet mag worden afgemeten aan het al dan niet veroorzaken van “hinder” in de omgeving, maar wél moet worden beoordeeld vanuit de aanblik van de bestaande ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, en de wijze waarom het ontworpen gebouw daarin kan worden ingepast,

Zodat het bestreden besluit, in de mate dat het de verenigbaarheid van het ontworpen gebouw met de in de onmiddellijke omgeving afleidt uit de functie van het gebouw of het vermeende gebrek aan hinder voor de omliggende percelen, zich voor deze beoordeling op verkeerde feiten baseert, minstens deze feiten verkeerd interpreteert.

Het middel is gegrond.

...

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

134. Tevens kan ook niet worden voorgehouden dat het aangevraagde de draagkracht van het perceel wordt overschreden. Voor de toelichting hieromtrent die wordt geïllustreerd aan de hand van een uitgebreide fotoreportage verwijst tussenkomende partij naar de weerlegging van het zesde middel dewelke integraal als herhaald wordt beschouwd.

135. Uit het voorgaande vloeit voort dat de Deputatie in alle redelijkheid heeft kunnen oordelen dat voorliggende bouwaanvraag geacht kan worden verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke en ruimere omgeving. Aangezien tussenkomende partij al deze elementen ook heeft toegelicht in haar nota ter ondersteuning van de bouwaanvraag tijdens de procedure voor de Deputatie, is het duidelijk dat de Deputatie deze elementen bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in aanmerking heeft genomen. E.e.a. maakt overigens ook deel uit van de materiële motivering van het dossier.

...”

De verzoekende partij voegt niets toe in haar toelichtende nota.

Beoordeling door de Raad

1.

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

“ ...

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

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

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

...”

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

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

Het aangevraagde betreft onder meer het oprichten van twee gebouwen voor sociale huisvesting. Het gebouw A wordt ingeplant aan de straatzijde, bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak en voorziet 5 wooneenheden. Het gebouw B wordt voorzien achter het gebouw A. Het betreft een langgerekt gebouw van 103,20 meter breed en 10,70 meter diep. Het bevat 3 bouwlagen en een plat dak. De hoogte van dit gebouw bedraagt 9,42 meter. Het gebouw omvat 26 wooneenheden.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde, zo blijkt uit de overwegingen die zijn aangehaald onder de feiten uiteenzetting, dat “hoewel het niet onaanvaardbaar is dat een dergelijk sociaal huisvestingsproject ontwikkeld wordt op dit binnengebied, er toch dient gezocht te worden naar een kleinschaliger programma met een minder zware, meer verspreide bebouwing, die zich beter inpast in de gebouwentypologie die in de omgeving voorkomt”. Uit de overwegingen van het verslag blijkt dat deze conclusie steunt op de vaststelling dat het gebouw B “qua omvang, gabarit, gebouwhoogte, uitzicht en inplanting eerder atypisch voor de omgeving”, dat “het gebouw (...) drie bouwlagen (telt) met plat dak op een hoogte van 9,2m. Het heeft een gevellengte van meer dan 100m en dit op de kop van de Haverstraat, waardoor één lange gebouwmuur gecreëerd wordt aan het einde van de Haverstraat. Er komen geen gebouwen van dergelijke afmetingen voor in de onmiddellijke omgeving.”

Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien dat zowel in bezwaarschriften als in beroepschriften gelijkaardige grieven worden geformuleerd aangaande het gebouw B van de aanvraag.

In die omstandigheden diende de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde, en in het bijzonder het gebouw B van de aanvraag, des te zorgvuldiger te geschieden.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat het gebouw B van de aanvraag “qua omvang, gabarit, gebouwhoogte, uitzicht en inplanting eerder atypisch voor de omgeving” en afwijkt van de residentiële bebouwing in de onmiddellijke omgeving, hiermee duidelijk de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volgend. Anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt de verwerende partij echter niet ongunstig

over de inpasbaarheid van het gebouw in de omgeving, stellende, in wezen, dat de inpasbaarheid van “deze grootschaligheid” een appreciatie is, dat de stad Lier dit ook toegeeft maar voorwaarden oplegt om de inpasbaarheid te bevorderen en het voorstel aanvaardbaar te maken, dat het benutten van dit restperceel getuigt van zuinig ruimtegebruik, dat een terrein van dergelijke omvang een “opportuniteit” is voor een project als dat van de aanvraag en dat het terrein voldoende groot is om een mogelijke impact naar zonlicht en inkijk voor de omwonenden te beperken tot verwaarloosbaar.

Uit deze overwegingen blijkt echter niet waarom het gebouw B de toets van de verenigbaarheid met de relevante omgeving doorstaat naar schaal, draagkracht en visueel-vormelijke aspecten. De verwerende partij lijkt in haar beoordeling bovendien ook voorbij te gaan aan de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het gebouw B een gevellengte van meer dan 100m heeft waardoor één lange gebouwmuur gecreëerd wordt aan het einde van de Haverstraat.

In het licht van de concrete omstandigheden van het dossier bevat de bestreden beslissing derhalve geen afdoende motivering van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Het gegeven dat een vergunningverlenend een ruime appreciatiebevoegdheid heeft bij het beoordelen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, kan niet beletten dat zij alle relevante aspecten van een aanvraag dient te toetsen aan de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening, waarbij motieven dat een project een “opportuniteit” zou zijn en dat het benutten van een restperceel getuigt van zuinig ruimtegebruik, geen relevante motieven zijn bij het beoordelen van de concrete aspecten van een aanvraag aan de verenigbaarheid ervan met de relevante omgeving.

4.

Het zevende en negende middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

C. Achtste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4 lid 2 en 3 van de Europese Richtlijn 85/337/EEG inzake milieu-effect rapportage en van artikel 4.3.2 van het Decreet Algemeen Milieubeleid.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat, bij de beoordeling van de ter vergunning voorliggende aanvraag, de deputatie niet heeft nagegaan of voor het ter vergunning voorliggende project niet voorafgaandelijk een milieu-effect rapport moest worden opgesteld, onder enerzijds de vaststelling dat de middels het project te realiseren wooneenheden ruim onder de bij besluit van de Vlaamse Regering dd. 10 december 2004 (bijlage II) dd. 1.000 woningen blijft, en onder anderzijds het volstrekt onjuiste motief dat het voorliggende project het openbaar nut niet zou beogen,

Terwijl, in zijn arrest dd; 24 maart 2011 het Europese Hof te Luxemburg net heeft geoordeeld dat het hanteren van loutere drempels (in casu de drempel van 1.000 woningen) om projecten vrij te stellen van Mer-plicht of Mer-screeningsplicht strijdig is met artikel 4 lid 2 en 3 van Richtlijn 85/337/EEG

En terwijl, aldus de deputatie door te oordelen dat het ter vergunning voorliggend project niet aan een Mer dient te onderworpen, op basis van het loutere motief dat de in bijlage II bij het besluit van de Vlaamse Regering dd. 10 december 2004 ingestelde absolute drempels niet overschreden zijn, de in het middel aangehaalde bepalingen schendt.

Toelichting bij het middel

Bij arrest dd. 24 maart 2011 van het Europees Hof van Justitie te Luxemburg werd de Belgische Staat veroordeeld wegens onoordeelkundige omzetting van de Europese Richtlijn 85/337/EEG inzake milieu-effectrapportage voor wat betreft het Vlaams Gewest.

Het Europees Hof van Justitie acht de inachtnaam van loutere drempelwaarden in bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering dd. 10 december 2004 houdende uitvoering van artikel 4.3.2. van het Decreet Algemeen Milieubeleid strijdig met de selectiecriteria inzake screening van de bijlage II projecten zoals opgesomd in bijlage III bij de betrokken richtlijn.

Gevolg hiervan is dat het vergunde project niet zonder meer van project-mer én screening kon worden vrijgesteld omdat het qua ontwikkelingsproject niet uitstijgt boven de drempels voorzien in de voormelde bijlage II van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 10 december 2004 (in casu 1.000 woongelegenheden of een bruto vloeroppervlakte van 5.000 m² of een verkeersgenererende werking van 1.000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 u.), maar dat in principe ook het ter openbaar onderzoek voorliggend project mogelijks mer-plichtig kan zijn (...)

In afwachting van de aanpassing van het wettelijk en reglementair kader aan de termen van dit arrest, vaardigde de Vlaamse overheid een Omzendbrief uit waarin voor alle in bijlage II vermelde projecten, dus ook degene die de in deze bijlage vermelde drempelwaarden niet overschrijden, een mer-screening moet plaats vinden, zij het dat deze mer-screening door de vergunningverlenende overheid kan gebeuren op basis van de gegevens die de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning bevat.

Nog los van de vraag of deze voorlopige regeling wél spoort met Richtlijn 85/337/EEG, en waaromtrent beroeper uiteraard het nodige voorbehoud maakt, dient beroeper te stellen dat de stukken die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werden gevoegd allerminst voldoende gegevens bevatten om de vergunningverlenende overheid toe te laten na te gaan of met voldoende zekerheid kan worden gesteld dat de realisering van het voorliggende project dermate weinig risico op milieu-effecten inhoudt dat het van principieel verplichte opmaak van een project-mer kan worden vrijgesteld.

Zo bevat de aanvraag geen enkele verwijzing naar het al dan niet bestaan van speciale beschermingszones (vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden) of kleine landschapselementen in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied, de biologische waarde van de bestaande vijver, het effect van de inplanting van het huisvestingsproject op de mobiliteit in de omgeving etc... Bovendien wordt in de toelichtende nota uitdrukkelijk erkend dat de onmiddellijke omgeving van het bouwterrein vandaag de dag al regelmatig kampt met wateroverlast, doch ontbreken in de aanvraag de nodige concrete gegevens om te beoordelen of de realisering van het project de waterhuishouding in de omgeving zal verstoren. Zo wordt in de toelichtende nota zonder verpinken gesteld dat de vijver (die bij aanhoudend regenweer nu al regelmatig door de brandweer moet worden leeggepompt in de riool) het hemelwater op het bouwterrein ondanks aanzienlijke verkleining zal kunnen bufferen door een uitdieping ervan. Hierbij wordt echter niet

aangegeven dat de grondwatertafel op het bouwterrein momenteel reeds amper enkele decimeters onder het maaiveld ligt (daarom staat het water in de vijver steeds zo hoog), waardoor de verdieping van de vijver op de buffercapaciteit ervan geen enkele invloed zal hebben.

Het aanvraagdossier bevat met andere woorden volstrekt onvoldoende elementen om de vergunningverlenende overheid toe te laten de mer-screening zoals bedoeld in omzendbrief LNE 2011/1 uit te voeren.

Op straffe van schending van de rechten van het openbaar onderzoek, kon de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de mogelijke milieu-effecten enkel rekening houden met de dossier elementen die effectief ter openbaar onderzoek hebben voorgelegen (cfr. SCHOUKENS, H., o.c., p. 215).

...

De tussenkomenende partij repliceert:

“ ...

116. Om na te gaan of de voorliggende vergunningsaanvraag onderworpen is aan de plicht tot opmaak van een project-MER dient vooreerst te worden verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan de milieueffectrapportage. In bijlage II bij dit besluit dat betrekking heeft op projecten die onderworpen zijn aan de opmaak van een project-MER, tenzij de aanvrager een ontheffing bekomt, staat onder punt 10 “infrastructuurprojecten”, een subonderdeel “stadsontwikkelingsprojecten” vermeld die aan de opmaak van een project-MER onderworpen zijn: (...)

117. Met 31 wooneenheden blijft de aanvraag dus zeer ver van de gestelde drempelwaarde verwijderd. In hun verzoekschrift tot nietigverklaring verwijzen verzoekende partijen naar een arrest van 24 maart 2011 van het Hof van Justitie waarin het Vlaamse project-MER besluit op basis van volgende overwegingen als strijdig met de project-MER richtlijn 85/337/EEG werd bevonden: (...)

118. Ten gevolge van dit arrest van het Hof van Justitie is er onzekerheid ontstaan omtrent de toepassing van de regelgeving m.b.t. de project-MER. Vandaar dat op 22 juli 2011 een Omzendbrief werd uitgevaardigd m.b.t. de toepassing van de regelgeving i.v.m. de project-MER.

119. Volgens punt C.1 van deze Omzendbrief dienen een aantal stappen te worden doorlopen om uit te maken of een welbepaald project is onderworpen aan hetzij de opmaak van een project-MER, hetzij de opmaak van een MER-screening. Schematisch weergegeven, zien deze te doorlopen stappen er als volgt uit

- a. Vooreerst moet worden nagegaan of het voorwerp van de ingediende vergunningsaanvraag onder het toepassingsgebied van bijlage I bij het project-MER besluit valt. Is dit het geval dan moet van rechtswege een project-MER worden opgesteld voor de aangevraagde activiteit.*
- b. Is dit niet het geval, dan moet worden nagegaan of het aangevraagde onder bijlage II bij het project-MER besluit valt. Is dit het geval dan moet ofwel een project-MER worden opgemaakt, ofwel moet een ontheffingsbeslissing van de dienst MER aan het vergunningsdossier worden toegevoegd.*
- c. Valt men ook niet onder bijlage II bij het project-MER besluit, dan moet in derde instantie worden nagegaan of het aangevraagde ressorteert onder de bijlage bij de Omzendbrief. Is dit het geval, dan moet een MER-screening worden*

doorgevoerd om uit te maken of het aangevraagde aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Is dit het geval, dan moet een MER worden opgesteld en bij de vergunningsaanvraag worden gevoegd. Is dit niet het geval, dan volstaat de screening.

d. Valt men niet onder de bijlage bij de Omzendbrief, dan is de Omzend-brief niet van toepassing en hoeven er voor de milieueffectbeoordeling geen verdere acties te worden ondernomen.

120. Voor huidig dossier dient in toepassing van het hierboven besproken punt d. de **vraag te worden gesteld of er sprake is van een stadsontwikkelingsproject in de zin van de bijlage bij de Omzendbrief.** Indien dit het geval zou zijn, quod non (zie infra), dan zou voorliggende aanvraag aan een MER-screening onderworpen moeten worden. Indien vervolgens uit deze MER-screening zou blijken dat het aangevraagde aanzienlijke milieueffecten met zich zou meebrengen, diende er een project-MER te worden opgemaakt.

121. In de bestreden beslissing heeft de Deputatie in alle redelijkheid terecht geoordeeld dat er in casu geen sprake is van een stadsontwikkelingsproject. Voornamelijk uit de toetsing van het aangevraagde aan de goede ruimtelijke ordening is immers komen vast te staan dat het hier maar om een kleinschalig project gaat met verwaarloosbare effecten op de waterhuishouding en op het milieu en met een beperkte mobiliteitsimpact. M.b.t. deze aspecten wordt in de bestreden beslissing het volgende overwogen: (...)

122. Uit het voorgaande blijkt dat de Deputatie wel degelijk over voldoende gegevens beschikte om te onderzoeken of de voorliggende bouwaanvraag al dan niet diende te worden gekwalificeerd als een stadsontwikkelingsproject. Gelet op het feit dat uit de uitvoerige toetsing van het aangevraagde aan de goede ruimtelijke ordening is komen vast te staan dat het om een kleinschalig project gaat met verwaarloosbare effecten op de waterhuishouding en op het milieu en met een beperkte mobiliteitsimpact, heeft de Deputatie terecht kunnen oordelen dat er in casu geen sprake is van een stadsontwikkelingsproject. Bijgevolg diende er geen MER-screening, laat staan een project-MER te worden opgesteld.

123. Met deze aspecten heeft de Deputatie expliciet rekening gehouden bij haar beoordeling of het aangevraagde onderworpen diende te worden aan de opmaak van een project-MER. Ter zake wordt in de bestreden beslissing ten slotte dan ook het volgende overwogen: (...)

124. Het achtste middel is niet ernstig, noch gegrond. Het middel dient te worden verworpen.

...

De verzoekende partij dupliceert in haar toelichtende nota:

“ ...

Ter weerlegging van dit zevende middel bezondigt de bouwheer zich ten tweeden male aan een kringredenering.

De bouwheer stelt immers dat de vergunningverlenende overheid in alle redelijkheid zou hebben geoordeeld dat er in het kader van de vergunningsprocedure geen project-Mer diende te worden opgesteld én geen screeningsnota diende te worden opgesteld die de

basis kon zij van een ontheffingsbeslissing... omdat het project dermate klein is dat er geen milieu-effecten te verwachten zouden zijn.

Effecten of mogelijke effecten van het project op bijvoorbeeld de waterhuishouding, de mobiliteit etc. dienen echter niet door de vergunningverlenende overheid te worden beoordeeld, maar wel door de Dienst Mer in het kader van een ontheffingsbeslissing, en bij gebreke van ontheffingsbeslissing door de Mer-rapporteur.

Het arrest van het Hof van Justitie dd. 24 maart 2011 veroordeelt de Belgische Staat net wegens de onjuiste omzetting van de Mer-richtlijn, omdat het voor de absolute vrijstelling van Mer-plicht kwantitatieve normen hanteert terwijl de mogelijk beperkte omvang van een project niet steeds een garantie biedt voor het ontbreken van milieu-effecten.

In casu is het duidelijk dat het project een inbreiding voorziet in een buitenkern van d Stad Lier, met 31 bijkomende woningen in een publiek opengesteld domein; zodat zonder enige twijfel kan worden gesproken van een stadsontwikkelingsproject.

Eens dit vastgesteld kan op basis van de omzendbrief LNE 2011/1 niet anders dan worden besloten dat in het kader van de vergunningsprocedure minstens een screeningsnota diende te worden opgesteld. Dit is ten onrechte niet gebeurd.

*Het middel is gegrond.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in dit middel onder meer aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op grond van foutieve overwegingen tot de conclusie komt dat het aangevraagde niet onderhevig is aan een MER-plicht.

2.

Artikel 2, lid 1 van de richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 betreffende milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten vermeldde richtlijn bepaalt:

“De lidstaten treffen de nodige maatregelen om te verzekeren dat een vergunning vereist is voor projecten die een aanzienlijk milieu-effect kunnen hebben, onder meer gezien hun aard, omvang of ligging, en een beoordeling van hun effecten moet plaatsvinden alvorens een vergunning wordt verleend. Deze projecten worden omschreven in artikel 4.”

Artikel 4 van dezelfde richtlijn luidt als volgt:

“1. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 3, worden de in bijlage I genoemde projecten onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10.

2. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 3, bepalen de lidstaten voor de in bijlage II genoemde projecten:

a) door middel van een onderzoek per geval, of

b) aan de hand van door de lidstaten vastgestelde drempelwaarden of criteria, of het project al dan niet moet worden onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10.

De lidstaten kunnen besluiten om beide sub a en b genoemde procedures toe te passen.

3. *Bij het onderzoek per geval of bij de vaststelling van drempelwaarden of criteria bij de toepassing van lid 2 moet met de relevante selectiecriteria van bijlage III rekening worden gehouden.”*

De bijlage II vermeldt onder meer “10 ‘Infrastructuurprojecten. b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen.”

De richtlijn 85/337/EEG werd omgezet bij besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage. Bijlage II van dit besluit vermeldt onder meer

“10. Infrastructuurwerken

...

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,
- met betrekking tot de bouw van 1000 of meer wooneenheden, of
- met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, of
- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.”

Bij arrest van 24 maart 2011 met nummer C-435/09 heeft het Hof van Justitie geoordeeld dat voor zover de regelgeving van het Vlaamse Gewest drempelwaarden en selectiecriteria vaststelt die enkel met de omvang van het betrokken project rekening houden, dit niet aan de eisen van artikel 4, leden 2 en 3 van die richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III, voldoet. Het Hof van Justitie oordeelde vervolgens dat de regelgeving van het Vlaamse Gewest de verplichtingen niet is nagekomen die volgen uit de richtlijn 85/337 doordat niet de nodige maatregelen zijn genomen om artikel 4, leden 2 en 3, van deze richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III, correct of volledig uit te voeren.

Het Hof van Justitie heeft in zijn arrest van 7 januari 2004 met nummer C-201/02 overwogen dat artikel 2, eerste lid van de richtlijn 85/337/EEG, gelezen in samenhang met artikel 1, tweede lid en artikel 4, tweede lid ervan, rechtstreekse werking heeft.

Het voorgaande had tot gevolg dat, na het vermeld arrest van het Hof van Justitie, bijlage II, 10. b) van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, buiten toepassing diende worden gelaten (H.v.J., 24 oktober 1996 in de zaak C-72/95, Kraaijeveld) en dat het al dan niet plan-MER plichtig, hetzij screeningsplichtig zijn van stadsontwikkelingsprojecten diende beoordeeld te worden op grond van artikel 2, eerste lid en artikel 4, tweede lid van de richtlijn 85/337/EEG, in samenhang met bijlage II van deze richtlijn.

3.

In de omzendbrief van 22 juli 2011 “*LNE 2011/1 - Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België)*”, werden “richtsnoeren voor de maatregelen die de advies- en vergunningverlenende instanties kunnen nemen in het kader van hun verplichting om de volle werking van de bepalingen van richtlijn 85/337/EEG te waarborgen, in afwachting van de wijzigingen in de Vlaamse regelgeving die noodzakelijk zijn om het arrest van het Hof van Justitie uit te voeren”, bepaald.

In de omzendbrief wordt onder meer gesteld dat, om te bepalen of het project dat het voorwerp vormt van de vergunningsaanvraag tot het toepassingsgebied van deze omzendbrief behoort,

achtereenvolgens nagegaan moet worden of het project opgenomen is in (1) bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, (2) in bijlage II van het Project-m.e.r.-besluit (3) in de lijst die is opgenomen in de bijlage bij de omzendbrief. De lijst bedoeld onder (3) is de lijst van bijlage II bij richtlijn 85/337/EEG.

Volgens de bepalingen ervan houdt de omzendbrief op uitwerking te hebben zodra de wijzigingen in de Vlaamse regelgeving in werking treden.

Bij besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 werd het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, gewijzigd. Het werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van op 29 april 2013 en treedt in werking op datum van publicatie in het Belgisch staatsblad.

De bestreden beslissing werd genomen op 27 september 2012 en derhalve voor de inwerkingtreding van het vermeld besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013.

4.

Uit de bovenstaande bespreking volgt dat de verwerende partij bij het beschikken over de vraag of het aangevraagde onderhevig is aan een MER-plicht, dan wel aan een MER-screening, diende te steunen op artikel 2, eerste lid en artikel 4, tweede lid van de richtlijn 85/337/EEG, in samenhang met bijlage II van deze richtlijn.

In het bestreden besluit beantwoordt de verwerende partij de argumentatie van de beroeper dat het aangevraagde project aan een MER-screening dient onderworpen te worden. De verwerende partij overweegt dat “het gevraagde zeer ruim onder de drempelwaarde blijft van 1000 woningen van bijlage I van het besluit project-MER”, dat “uit de voorgaande juridische toetsing en uit de hierna volgende afweging van de goede ruimtelijke ordening afgeleid (kan) worden dat dit project niet kan gekwalificeerd worden als een stadsontwikkelingsproject, dat onderhevig is aan de MER-plicht, gelet op de relatief beperkte omvang en gelet op het ontbreken van een algemeen belang”. De verwerende partij komt vervolgens tot de conclusie dat “dit project geen stadsontwikkelingsproject (is) en (...) niet (valt) onder de toepassing van de voormelde Omzendbrief”.

Uit deze overwegingen blijkt derhalve dat de verwerende partij van oordeel is dat het aangevraagde, in tegenstelling tot hetgeen de beroeper aanvoert, niet aan een MER-screening dient onderworpen te worden. De verwerende partij stelt, enerzijds, dat het aangevraagde niet onderworpen is aan een MER-plicht omdat het ruim onder de drempelwaarde blijft zoals bepaald in bijlage II, 10. b) van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, en anderzijds, dat het aangevraagde niet kan beschouwd worden als een stadsontwikkelingsproject dat onderhevig is aan de MER-plicht omdat het project (1) relatief beperkt is van omvang, en (2) niet van algemeen belang is.

Zoals reeds hoger is vastgesteld dient bijlage II, 10. b) van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, buiten toepassing worden gelaten, waardoor het motief dat het aangevraagde ruim onder de daarin bepaalde drempelwaarde blijft, ondeugdelijk is.

Zoals eveneens reeds hoger vastgesteld vermeldt bijlage II van de richtlijn 85/337/EEG onder meer “10 ‘Infrastructuurprojecten. b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen.” Er wordt daarbij geen onderscheid gemaakt tussen stadsontwikkelingsprojecten die al dan niet “van algemeen belang” zouden zijn. Nog daargelaten

de vraag wat de verwerende partij overigens precies bedoelt met de overweging dat het aangevraagde niet van algemeen belang zou zijn, blijkt uit artikel 2 van de richtlijn 85/337/EEG dat deze richtlijn betrekking heeft op “projecten die een aanzienlijk milieu-effect kunnen hebben, onder meer gezien hun aard, omvang of ligging”, waarbij derhalve een criterium of een project al dan niet van algemeen belang is, niet als relevant kan worden beschouwd.

5.

Er rest derhalve nog enkel de vraag of het motief dat het aangevraagde project niet kan beschouwd worden als een stadsontwikkelingsproject dat onderhevig is aan een MER-plicht omdat het een relatief beperkte omvang heeft, kan beschouwd worden als een deugdelijk motief.

De verwerende partij beschrijft de aanvraag in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag betreft de bouw van twee gebouwen voor sociale huisvesting voor de Lierse Maatschappij voor Huisvesting (LMH), gelegen op een perceel aan de rand van de kern van Koningshooikt. In totaal worden er 31 sociale appartementen voorzien.

Aan de straatzijde wordt een gebouw A ingeplant op 8,05m uit de rooilijn, in dezelfde lijn als de aanpalende woning, op 3,18m van de linker perceelsgrens en op 8,16m van de rechter perceelsgrens. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met plat dak. De totale hoogte van het gebouw bedraagt 6m. De diepte van het gebouw bedraagt 17m op het gelijkvloers en 12,47m op de verdieping (incl. trappen, 9m excl. trappen). Dit pand voorziet 5 wooneenheden: 2 appartementen voor mindervaliden en 3 duplexappartementen.

Op 6,35m van de achtergevel van dit gebouw wordt een gebouwtje voorzien met 2 bergingen en een dubbele carport. De gevels van dit gebouwtje zijn in hout.

Achteraan bevindt zich het gebouw B dat 26 wooneenheden bevat. Op het gelijkvloers bevindt zich ook een doorrit naar de achterliggende vijver. Dit gebouw is 103,2m breed en 10,7m diep (12,75m diep incl. de overdekte toegangen naar de appartementen). Het bestaat uit 3 bouwlagen met plat dak. De totale hoogte van het pand bedraagt 9,42m.

Voor dit gebouw bevindt zich de toerit naar de ondergrondse parkeergarage waar ruimte is voor 33 wagens en er ook 2 fietsenstellingen voor in totaal 62 fietsen, technische lokalen, een gemeenschappelijke berging en een staanplaats voor kinderwagens en rolwagens worden voorzien.

De oorspronkelijke vijver achteraan het terrein wordt behouden en benut als waterbuffering. Deze wordt heraangelegd en in omvang verkleind. Er wordt een grasstrook met bomen voorzien en een parkachtige inrichting. Over de waterpartij wordt een vlonder voorzien en een brug waarlangs een toekomstige aansluiting is gepland op het achterliggende perceel zodat later een doorsteek voor voetgangers en fietsers kan komen naar de Haverlaan. De kastanjabomen en magnolia's worden gerooid. Aan straatzijde worden 3 ondergrondse afvalcontainers voorzien met een groen blijvende geluidsbufter.

Aan de rechterzijde van het perceel wordt toegang genomen tot de ondergrondse parking via een bestaande erfdienstbare weg die ook de garages achteraan de rechts aanpalende percelen ontsluit. Bovengronds zijn 16 parkeerplaatsen voorzien.

“ ...”

Het is op grond van deze beschrijving vooreerst niet duidelijk op grond van welke gegevens de verwerende partij tot de vaststelling komt dat het project een “relatief beperkte omvang” zou

hebben. Dit blijkt evenmin uit de beoordeling in de bestreden beslissing onder de titel “omvang van het project en visuele impact”. Bovendien heeft, zoals hierboven reeds is aangehaald, het Hof van Justitie in zijn arrest van 24 maart 2011 met nummer C-435/09 precies geoordeeld dat de regelgeving van het Vlaamse Gewest waarin drempelwaarden en selectiecriteria worden vastgesteld die enkel met de omvang van het betrokken project rekening houden, niet aan de eisen van artikel 4, leden 2 en 3 van die richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III, voldoet. Het motief dat een individueel project niet als een stadsontwikkelingsproject kan beschouwd worden dat onderworpen is aan een MER-plicht omdat het een “relatief beperkte omvang” zou hebben, kan derhalve geen deugdelijk motief zijn.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij niet op deugdelijke wijze tot de conclusie komt dat het aangevraagde project niet MER-plichtig is. Het achtste middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba LIERSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 september 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de afbraak van een woning met aanbouwsels en het bouwen van 2 gebouwen met daarin 31 wooneenheden en een gemeenschapsruimte op een perceel gelegen te 2500 Koningshooikt, Sander De Vosstraat 18 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 478N.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 18 februari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ