

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0581 van 15 oktober 2013
in de zaak 1112/0207/SA/2/0174

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Andy BEELEN
kantoor houdende te 3740 Bilzen, Grensstraat 4
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partijen:*

1. de cvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim MERTENS
kantoor houdende te 3580 Beringen, Scheigoorstraat 5
waar woonplaats wordt gekozen

2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Andy BEELEN
kantoor houdende te 3740 Bilzen, Grensstraat 4
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 21 september 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomen- de partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herk-de-Stad van 10 mei 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 22 sociale woningen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 21 mei 2013 met nummer S/2013/0129 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De eerste tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend, terwijl de uiteenzetting van de tweede verzoekende partij vervat zit in haar verzoek tot tussenkomst.

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

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en haar advocaat Andy BEELEN, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Joris GEBRUERS die loco advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Andy BEELEN die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

De cvba [REDACTED] vraagt met een aangetekende brief van 20 december 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 januari 2012 de tussenkomende partij, als aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen en vastgesteld dat het verzoek ontvankelijk is. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

2.

De heer [REDACTED] vraagt met een aangetekende brief van 10 februari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 15 februari 2012 de tweede tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De verzoekende partij werd verzocht om het rolrecht nog te betalen binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de beschikking.

De tweede tussenkomende partij heeft het verschuldigde rolrecht tijdig betaald. De Raad verklaart de Raad het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 28 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Herk-de-Stad een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 22 sociale woningen”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’ gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling. Loten 13 en 54 (zone voor sociale woningen) zijn immers expliciet uit de verkavelingsvergunning van 28 juni 2005 gesloten.

Het perceel treft de onbevaarbare waterloop van derde categorie (nummer 566), met name de Dalemveldbeek, die gelegen is in het bekken van de Demer en het deelbekken van de Herk.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 februari 2011 tot en met 5 maart 2011, worden drie gezamenlijke bezwaarschriften ingediend, onder meer uitgaande van de verzoekende partij.

Het voormalige Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg, brengt op 3 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 31 maart 2011 een gunstig advies uit.

Op 12 april 2011 brengt het college van burgemeester en schepenen van de stad Herk-de-Stad het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

hoogteverschil: *Het hoogteverschil tussen het niveau van de woningen en de achterste perceelsgrens dient opgevangen te worden door het creëren van een talud van 45° tussen het terras van de woning en de rest van de tuinzone. Onder de rest van de tuinzone bedoelen wij minstens zone van +/- 4,2 m waarin de tuinhuisjes (3 m x 2 m) en het ontsluitingswegje (breedte 1,2 m) van de privétuinen zijn voorzien en op dezelfde hoogte te plaatsen dan de tuinen van de aangrenzende eigenaars van de [REDACTED].*

waterprobleem: *het plaatsen van een drainering onder de voorziene ontsluitingswegjes, deze dienen dan aangesloten te worden op het aanwezige gescheiden rioleringsstelsel. De kantonnale bouwmaatschappij dient een gedetailleerd plan van de te voorziene drainering voor te leggen.*

privacy: de afschermingen van het terras op het verdiep optrekken tot 1, 20 m en uitvoeren met materialen waarbij de doorkijk wordt beperkt

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 28 april 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 12/04/2011 een gemotiveerd gunstig advies verleende; dat ik niet kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek bezwaren werden geuit inzake privacyhinder o.w.v. het voorzien van appartementen (2-woonsten), inzake het niet correct weergeven van het niveauverschil met aanpalende tuinen en inzake het afvoeren van regenwater; dat het college de bezwaren ontvankelijk verklaart en mits het opleggen van voorwaarden wil tegemoet komen aan de bezwaren; dat ik niet volledig kan akkoord gaan met dit standpunt;

Overwegende dat de bezwaren inzake privacy terecht zijn; dat het plaatsen van ondoorzichtige schermen - zoals het college stelt - geen esthetische oplossing is en bovendien het probleem van een te grote dichtheid niet kunnen oplossen (zie verder); dat het feit dat de aanvrager gelijkvloerse woningen wil voorzien voor minder-mobiele personen niet noodzakelijk dient te leiden tot het ontwikkelen van tweewoonsten met 2 woongelegenheden boven elkaar;

Overwegende dat inzake het niet correct weergeven van het aanwezige reliëf er dient gesteld te worden dat de ontwerper de plannen dient aan te passen en de werkelijke toestand correct dient weer te geven; dat het ontwerp opnieuw dient beoordeeld te worden op basis van de correcte terreinprofielen;

Overwegende dat inzake de regenwaterafvoer dient gesteld te worden dat uit het dossier blijkt dat de watertoets niet correct is uitgevoerd; dat slechts nadat de vereiste adviezen ingewonnen zijn en de juiste maatregelen getroffen zijn in het kader van de waterproblematiek over het bezwaar inzake de regenwaterafvoer kan geoordeeld worden;

Overwegende dat volgens het voorliggende ontwerp de bouwdiepte van de hoekwoningen (tweewoonsten) van de linker en rechter blokken op het gelijkvloers en op de verdieping 18m bedraagt; dat hierdoor op de perceelsgrenzen grote blinde gevels ontstaan (lengte > 7m op de verdieping); dat dit zicht- en lichthinder veroorzaakt voor de aangrenzende woningen; dat door deze grote bouwdiepte een te volumineus bouwvolume ontstaat en er overdreven terreinbezetting wordt gerealiseerd; dat bijkomend kan gesteld worden dat wegens de beperkte tuindiepte (8m – 10m van de achtergevel tot de achterste perceelsgrens) de geboden tuinkwaliteit ondermaats is; dat het terras aan de achterzijde en de ramen in de living op de eerste verdieping bij de 2-woonsten voor privacyhinder zorgen voor de aanpalende hoekwoningen van het middelste bouwblok; dat de beperkte afstand van de bouwvolumes t.o.v. de achterste perceelsgrenzen ook privacyhinder creëert voor de bewoners van de achterliggende percelen;

Overwegende dat er een overdreven woondichtheid wordt gecreëerd; dat 22 woningen worden voorzien op een perceel van $\pm 0,5$ ha zodat een dichtheid van ± 44 won/ha ontstaat; dat dergelijke dichtheid niet past in een omgeving met een eerder landelijke bebouwing in een buitengebiedgemeente; dat door het voorzien van 2-woonsten op de hoeken de bouwdichtheid onnodig wordt opgedreven; dat deze tweewoonsten achterwege dienen gelaten te worden;

Overwegende dat het uitspringend volume ter hoogte van de trap te dominant aanwezig is in het straatbeeld en een stedelijk element vormt dat niet past in de omringende bebouwing, die vrij landelijk is; dat het totaalproject geen architecturale meerwaarde biedt; dat voor de reeks van 22 woningen slechts twee woontypologieën worden voorzien waarvan 1 woontypologie niet geschikt bevonden wordt (de 2 –woonsten); dat hierdoor eerder een eentonig straatbeeld wordt verkregen; dat gestreefd dient te worden naar meer variatie in het straatbeeld; dat ter vervanging van de hoekwoningen met 2-woonsten minimaal 1 ander woontype dient ontwikkeld te worden;

Overwegende dat het dossier onvolledig wordt bevonden; dat in het kader van de watertoets het dossier nog voor advies aan de sectie Waterlopen van de provincie Limburg moet worden voorgelegd aangezien de watering “Het Schulensbroek” zelfstandig geen adviezen kan afleveren; dat de aanvraag bijgevolg niet voldoet aan de bepalingen van artikel 4.7.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening
...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herk-de-Stad weigert op 10 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

De eerste tussenkomende partij tekent met een aangetekende brief van 7 juni 2011 tegen deze beslissing administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De dienst Water en Domeinen van de verwerende partij brengt op 27 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 augustus 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De aanvraag beoogt het bouwen van 22 sociale woningen op een perceel van +/- 50are gelegen in het woonuitbreidingsgebied ‘Daelersveld – fase A’ te Herk-de-Stad (bouwdichtheid: 44w/ha).

Het ontwerp voorziet 3 blokken van 6 percelen. De woningen zijn overwegend kleine grondgebonden ééngezinswoningen.

In de kopse woningen van de blokken links en rechts worden twee boven elkaar gelegen woongelegenheden voorzien, de woningen op de verdieping zijn toegankelijk via een buitentrap en voorzien van een terras.

De bouwblokken worden ingeplant op het niveau van de voorliggende weg, het terrein met een beperkte diepte van +/-33m helt links sterk af naar de achterperceelsgrens (niveauverschil tot +/-1m50).

De bijzondere bepalingen van de verkavelingsvoorschriften zijn niet van toepassing op het perceel.

De algemene bepalingen zijn wel van toepassing, de aanvraag wijkt af van deze voorschriften met betrekking tot:

- De aanvulling van het bouwperceel: volgens art. 1.5.3 dient het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd te worden en kunnen eventuele reliëfwijzigingen enkel toegelaten worden voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.*
- De afmetingen van de kopse woningen van het blok links en rechts met een bouwdiepte van 18m op een perceel met een diepte van 30m⁸² tot 32m⁷⁹ met terrassen op de eerste verdieping en buitentrap: volgens art. 1.1. dient de inplanting, vormgeving en maatvoering rekening te houden met het eigen bouwterrein, de omliggende kavels en de andere woningen in het bouwblok.*

Door het creëren van de kopse woningen met een bouwdiepte van 18m (15m op de verdieping + 3m terras) op een perceel met een beperkte diepte van max. 32m⁷⁹ is de resterende diepte voor de tuinzone nog geen 9m. De tuinzone achter de tweewoonst uiterst links heeft slechts een diepte van 8m¹², rekening houdend met een niveauverschil van +/-1m⁵⁰ dat hier onder 45° dient opgevangen te worden blijft hier onvoldoende kwalitatieve tuinruimte over.

De beperkte tuinzone laat niet toe een groenbuffering op eigen terrein te voorzien in functie van het beperken van de privacyhinder en het onttrekken van het storende zicht op de op de verdieping voorziene terrassen.

De ruimtelijke impact op de achterliggende woningen en de privacyhinder wordt nog verhoogd door de hogere inplanting van het volume (met terras) van het linkse bouwblok ten opzichte van deze woningen. De afstand van het terras van woning uiterst rechts tot de zijdelingse aanpalende links (met beperkte tuinzone) is slechts 3m.

Er dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de voorgestelde bebouwing noch in verhouding is met het eigen bouwterrein, noch in verhouding is met de omliggende kavels waar de bouwdiepte beperkt is tot 15m (12 op de verdieping), dat de gerealiseerde bouwdiepte op een perceel met beperkte diepte resulteert in een bouwvolume dat te zwaar is op het perceel waardoor de tuin te klein wordt en dat de terrassen hinderlijk zijn voor de overige woningen in het bouwblok en de omliggende kavels, zoals ook blijkt uit de bezwaren die geuit werden tijdens het openbaar onderzoek.

De buitentrappen in de voorgevel passen niet in het straatbeeld, dergelijke elementen horen thuis in een meer stedelijke omgeving en niet in een verkaveling.

Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar wordt hier volledig bijgetreden, de tweewoonsten dienen achterwege gelaten te worden.

...

Na de hoorzitting van 23 augustus 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn aanvullend verslag van 21 september 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

In zitting van 25 augustus besliste de deputatie de vergunning voorwaardelijk te verlenen.

De beslissing wijkt af van het advies van de afdeling om volgende reden:

De vergunning wordt verleend onder voorwaarde dat er een afdoende groen-en zichtscherm in de achtertuin wordt opgericht om inkijk van de terrassen op de tuinen van de achterburen en zijburen te vermijden.

Er werd door de aanvrager een gewijzigd inplantingsplan bijgebracht en een bijkomend plan (A3 formaat) met aanduiding van de wijzigingen op het verdiepingplan (plan 5).

Op de percelen met terras wordt op 2m van de achterperceelsgrens een groenscherm voorzien bestaande uit drie leilinden, de breedte van de terrassen wordt beperkt, er worden zijdelingse zichtschermen voorzien tot op een hoogte van 1m80 en in de achtergevel wordt de ondoorzichtige borstwering opgetrokken tot op 1m20 hoogte.

VOORSTEL

Het voorstel is om het beroep in te willigen onder volgende voorwaarden:

- de terrassen, zichtschermen en de groenschermen dienen uitgevoerd te worden volgens het gewijzigde plan 5 (A3-formaat) aanbesteding blok links & rechts en het gewijzigde inplantingsplan 1-beroep aanpassingen. De aanplanting dient te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na afgifte van deze vergunning*
- voorwaarden van onroerend erfgoed met betrekking tot de vereiste archeologische prospectie volgens hun advies dd. 3 maart 2011 zijn te volgen;*
- voorwaarden inzake hoogte verschil: Het hoogteverschil tussen het niveau van de woningen en de achterste perceelsgrens dient opgevangen te worden door het creëren van een talud van 45° tussen het terras van de woning en de rest van de tuinzone. Onder de rest van de tuinzone bedoelen wij minstens zone van +/- 4,2 m waarin de tuinhuisjes (3 m x 2 m) en het ontsluitingswegje (breedte 1,2 m) van de privé-tuinen zijn voorzien en op dezelfde hoogte te plaatsen dan de tuinen van de aangrenzende eigenaars van de Herkenrodestraat;*
- voorwaarden inzake waterprobleem: Het plaatsen van een drainering onder de voorziene ontsluitingswegjes, deze dienen dan aangesloten te worden op het aanwezige gescheiden rioleringsstelsel. De kantonnale bouwmaatschappij dient een gedetailleerd plan van de te voorziene drainering voor te leggen aan de gemeente Herk-de-Stad vooraleer met de werken wordt gestart. Deze drainering moet volgens dit voorstel worden uitgevoerd;*

...

De verwerende partij beslist op 21 september 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woonuitbreidingsgebied;

dat het deelgebied waarin de aanvraag zich situeert vrijgegeven werd via de verkaveling “Daelersveld – fase A” (7068V5-0002V01); dat fase B en C vrijgegeven werden via het BPA Daelersveld;

dat overeenkomstig artikel 4.3.1 §2, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de verkavelingsvoorschriften geacht worden de criteria voor de goede ruimtelijke ordening weer te geven; dat het perceel gelegen is in de zone voor sociale woningen, dat volgens de afgeleverde vergunning van 9 mei 2005 blijkt dat de loten 13 en 54 bedoeld zijn voor sociale woningbouw en uit de verkaveling gesloten zijn, dat de verkavelingsvoorschriften bijgevolg niet van toepassing zijn op voorliggende aanvraag;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.7.1§2, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie overeenkomstig de reguliere procedure ingediend en behandeld worden;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunning geweigerd wordt in de gevallen waarin overeenkomstig artikel

8, §1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd;
 dat volgens de watertoetskaart van de Vlaamse Overheid (AGIV) het perceel niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is;
 dat uit de bij de aanvraag gevoegde aanstiplijst blijkt dat de aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
 dat er 6 regenwaterputten met hergebruik van water voorzien worden met een totale capaciteit van 80.000liter;
 dat het perceel afstroomt naar de Daelemveldbeek (onbevaarbare waterloop van 3de categorie);
 dat het wateradvies van de Provincie Limburg, dienst Water en Domeinen van 25 juli 2011 gunstig is onder voorwaarde; dat er voor de richtlijn "gewijzigde infiltratie naar het grondwater" advies moet worden gevraagd bij de Vlaamse Milieumaatschappij;
 dat het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij dd. 20 maart 2011 gunstig is;
 dat naar aanleiding van de voorgestelde ophoging er bijkomende maatregelen (drainage) dienen getroffen te worden om het hemelwater op eigen terrein af te wateren;

...

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek 3 bezwaren ingediend werden met betrekking tot:

- de grote niveauverschillen op het bouwterrein en het niet correct weergeven ervan op de profielen
- privacyhinder voor achterliggende woningen door hogere inplanting van de bebouwing in combinatie met terrassen op de verdieping
- wateroverlast door bebouwing op terrein dat afhelt naar achtergelegen woningen
- het voorzien van twee woningen in plaats van één eengezinswoning per perceel;

dat de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen ontvankelijk verklaard werden; dat het college aan de bezwaren tegemoet wil komen door het opleggen van volgende voorwaarden:

- het talud van 45° voor het overbruggen van het hoogteverschil dient aangelegd te worden in de eigen tuinzone op min. 4m20 van de achterste perceelsgrens
- er dient een bijkomende drainering voor de achterste perceelsgrens voorzien te worden
- de afscherming van het terras op de verdieping dient opgetrokken te worden tot 1m20 in ondoorzichtig materiaal;

Overwegende dat de aanvraag het bouwen beoogt van 22 sociale woningen op een perceel van +/- 50are gelegen in het woonuitbreidingsgebied 'Daelersveld – fase A' te Herk-de-Stad (bouwdichtheid: 44 woningen/ha);

Overwegende dat het ontwerp 3 blokken voorziet van 6 percelen;

dat de woningen overwegend kleine grondgebonden ééngezinswoningen zijn;

dat in de kopse woningen van de blokken links en rechts twee boven elkaar gelegen woongelegenheden voorzien worden; dat de woningen op de verdieping toegankelijk zijn via een buitentrap en voorzien worden van een terras aan de achterzijde;

dat de bouwblokken ingeplant worden op het niveau van de voorliggende weg; dat het terrein met een beperkte diepte van +/-33m links sterk afhelt naar de achterste perceelsgrens (niveauverschil tot +/-1m50);

Overwegende dat de verkavelingsvoorschriften niet van toepassing zijn op het perceel;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld wordt in het bijzonder met inachtneming van de doestellingen van artikel 1.1.4, dat overeenkomstig artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden, dat er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening naast de ruimtelijke draagkracht ook rekening gehouden dient te worden met de sociale gevolgen;

Overwegende dat er volgens het college van burgemeester en schepenen nood is aan minimum vier sociale woningen voor minder-mobiele mensen binnen de verkaveling, dat het inrichten van deze volledig gelijkvloerse woningen resulteert in een grotere bouwdiepte, dat in functie van een efficiënt grondgebruik de verdieping benut wordt als een tweede sociale woongelegheden met een buitentrap en terras op de eerste verdieping, dat met betrekking tot de mogelijke privacyhinder voor de aanpalende eigenaars bijkomende voorwaarden kunnen opgelegd worden;

Overwegende dat de beroeper naar aanleiding van de opmerkingen tijdens de hoorzitting een gewijzigd ontwerp heeft bijgebracht, waarbij op de percelen met terras op 2 meter van de achterperceelsgrens een groenscherm wordt voorzien bestaande uit drie leilinden, dat de breedte van de terrassen wordt beperkt, dat er zijdelingse zichtschermen voorzien worden tot op een hoogte van 1m80 en in de achtergevel de ondoorzichtige borstwering opgetrokken wordt tot op 1m20 hoogte.

Overwegende dat het beroep kan ingewilligd worden onder volgende voorwaarden:

- de terrassen, zichtschermen en de groenschermen dienen uitgevoerd te worden volgens het gewijzigde plan 5 (A3-formaat) aanbesteding blok links & rechts en het gewijzigde inplantingsplan 1-beroep aanpassingen. De aanplanting dient te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na afgifte van deze vergunning*
- voorwaarden van onroerend erfgoed met betrekking tot de vereiste archeologische prospectie volgens hun advies dd. 3 maart 2011 zijn te volgen;*
- voorwaarden inzake hoogte verschil : Het hoogteverschil tussen het niveau van de woningen en de achterste perceelsgrens dient opgevangen te worden door het creëren van een talud van 45° tussen het terras van de woning en de rest van de tuinzone. Onder de rest van de tuinzone bedoelen wij minstens zone van +/- 4,2 m waarin de tuinhuisjes (3 m x 2 m) en het ontsluitingswegje (breedte 1,2 m) van de privé-tuinen zijn voorzien en op dezelfde hoogte te plaatsen dan de tuinen van de aangrenzende eigenaars van de Herkenrodestraat;*
- voorwaarden inzake waterprobleem: Het plaatsen van een drainering onder de voorziene ontsluitingswegjes, deze dienen dan aangesloten te worden op het aanwezige gescheiden rioleringsstelsel. De kantonale bouwmaatschappij dient een gedetailleerd plan van de te voorziene drainering voor te leggen aan de gemeente Herk-de-Stad vooraleer met de werken wordt gestart. Deze drainering moet volgens dit plan worden uitgevoerd;*

...

Dit is de bestreden beslissing.

De heer [REDACTED] heeft met een aangetekende zending van 17 november 2011 eveneens een vordering tot schorsing en vernietiging tegen de bestreden beslissing ingesteld. Dit dossier is bij de Raad gekend onder het nummer 1112/0208/SA/2/0175.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij niet betekend, zodat de in artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO bedoelde beroepstermijn van 45 dagen begint te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking van de mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend.

De verzoekende partij voegt bij haar stukken een attest van aanplakking waaruit blijkt dat voormelde mededeling werd aangeplakt op 6 oktober 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 17 november 2011, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij stelt in haar inleidend verzoekschrift eigenaar/bewoner te zijn van een ten opzichte van het project achterliggend pand (■■■■■) en brengt een attest van woonst (stuk 1) en een eigendomsakte (stuk 2) bij. De verzoekende partij wijst voor haar belang op het feit dat haar eigendom achteraan paalt aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Zij meent door het project een verminderd woongenot, minder zonlicht en grote privacyhinder te hebben, zodat haar eigendom aan waarde inboet. Zij verwijst ter zake verder naar haar argumentatie ten gronde en door haar ontwikkelde middelen.

De verwerende partij betwist het belang omdat niet wordt aangeduid waar precies de eigendom van de verzoekende partij gelegen is ten aanzien van het project: geen plan, geen situatieschets, geen foto's... Voorts merkt zij op dat de aangevoerde privacyhinder en wateroverlast niet aannemelijk gemaakt zijn.

Met haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij ter zake de stukken 27 (stratenplan en 2 luchtfoto's bij waarop het betwiste project en haar eigendom aangeduid staan) en 28 (plan met aanduiding van het project en haar eigendom) bij. Zij verwijst verder opnieuw naar het attest van woonst en de eigendomsakte, alsook naar de adviezen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar waarin de privacyhinder, de grote bouwdiepte en bouwhoogte en de woondichtheid als problematisch werden beschouwd in verhouding tot de bestaande bebouwing, waaronder die van haar.

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

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij is een derde belanghebbende. Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen vereist de VCRO in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Deze mogelijke hinder of nadelen zal de verzoekende partij aannemelijk moeten maken, waarbij zij de aard en de omvang ervan voldoende concreet moet omschrijven en tegelijk moet aantonen

dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of meent te zullen ondervinden.

2.

De verwerende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat de verzoekende partij op geen enkele manier aantoont waar haar perceel precies gelegen is ten opzichte van de vergunde sociale groepswoningen.

Immers blijkt uit de stukken die de verzoekende partij heeft bijgebracht in haar inleidend verzoekschrift, dat de verzoekende partij eigenaar is van lot 29 van de verkavelingsvergunning van 28 juni 2005. Uit het verkavelingsplan blijkt duidelijk de ligging van lot 29 en ook de ligging ten opzichte van het perceel "lot 13" dat uit de verkaveling werd gesloten en waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

3.

De verzoekende partij kan in het licht van het voorgaande niet bijgetreden worden wanneer zij enerzijds kennelijk zonder meer lijkt aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat zich in de onmiddellijke nabijheid bevindt van het perceel waarop de bestreden beslissing slaat, haar op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden.

Anderzijds stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift, en hiertoe kan de Raad uit de gegevens van het ganse verzoekschrift putten, ook uit het deel dat handelt over de middelen, voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad weerhoudt de mogelijke aantasting van het woongenot, de schending van de privacy door inkijk op de tuin en woning van de verzoekende partij, het verminderd zonlicht, wateroverlast en waardevermindering van zijn eigendom als mogelijke hinder en persoonlijk nadeel. Er valt bovendien niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund. De verzoekende partij kan bijgevolg aangemerkt worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De door de verwerende partij ingeroepen exceptie wordt verworpen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De eerste tussenkomende partij werpt de onontvankelijkheid van het beroep op omdat gevraagd wordt dat de Raad de deputatie zou verplichten om het plan aan te passen, om bijkomende voorwaarden inzake de drainage op te leggen en om voorwaarden op te leggen om het privacy probleem op te lossen. De eerste tussenkomende partij stelt dat het de Raad aan de nodige bevoegdheid ontbreekt, gelet op artikel 4.8.3 VCRO.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij vraagt in eerste instantie de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit verzoek is uiteraard, gelet op artikel 4.8.1, tweede lid VCRO, ontvankelijk.

In zoverre echter de verzoekende partij – zij het dan in ondergeschikte respectievelijk uiterst ondergeschikte orde – aan de Raad vraagt ‘De Bestendige Deputatie (te) verplichten het plan zodanig aan te passen dat aan de hoekpercelen van de linker en rechter blok geen 2- woonsten op verdieping mogen gebouwd worden en bijkomende voorwaarden op te leggen inzake de correcte uitvoering van de drainage, minstens om het privacy probleem effectief op te lossen’, stelt de Raad vast dat dit onderdeel van het verzoek manifest onontvankelijk is.

De Raad heeft immers, als administratief rechtscollege, enkel een vernietigingsbevoegdheid, waarbij hij tot vernietiging zal overgaan indien hij na een wettigheidstoets vaststelt dat de bestreden beslissing onregelmatig is (artikel 4.8.3, §1 VCRO). Ook de aan de Raad toegekende opportuniteitstoets van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing, door de overheid, aan de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.8.3, §2 VCRO), verleent aan de Raad niet de bevoegdheid om een injunctie te geven over een aspect dat tot de discretionaire bevoegdheid van het bestuur behoort. Het injunctierecht van de Raad is beperkt tot het bevel om een nieuwe beslissing te nemen, binnen een door de Raad bepaalde termijn, het aangeven van de onregelmatige of kennelijk onredelijke motieven die niet meer in de besluitvorming mogen worden betrokken en het bevel om specifieke rechtsregels of rechtsbeginselen verplicht in acht te nemen en/of de procedurele handelingen te omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §2 VCRO. Uit de toelichting bij dit middel blijkt dat de verzoekende partij van oordeel is dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is daar het te vergunnen project niet voldoende werd afgetoetst aan de verschillende criteria van de goede ruimtelijke ordening.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verleende vergunning de privacy schendt doordat een tweede bouwlaag werd toegestaan op een gebouw dat al gelegen is op een afhellend perceel.

Zij houdt voor dat door een bouwdiepte van 18 meter voor de linkse en rechtse blokken toe te laten op 6 meter van de rooilijn, de achtergevel met terras op 8 meter van haar perceelsgrens staat. Op de eerste verdieping zou er een noord-terras zijn op een hoogte van 4,45 m. Hierdoor zou het terras door zijn hoogte en bouwdiepte als een uitkijkpost over de achterliggende woning en tuin van de verzoekende partij fungeren en haar privacy schenden.

De verzoekende partij meent ook dat de verkavelingsvoorschriften mee bepalend zijn voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Zij verwijst naar de aangepaste plannen die door de eerste tussenkomende partij werden ingediend en naar de opgelegde voorwaarden van de verwerende partij in de bestreden beslissing omtrent de zichtschermen en het groenscherm van

leilinden en bekritiseert deze voorwaarden. De verzoekende partij stelt dat deze voorwaarden het probleem niet verhelpen maar net het privacyprobleem erkennen.

Zo stelt de verzoekende partij dat leilinden slechts gedurende een half jaar een bladerdek hebben, ze nooit volledig dichtgroeien en het enkele jaren duurt vooraleer een leilinde 6 meter hoog zal zijn. De verzoekende partij meent dat de leilinden het uitzicht breekt maar geen oplossing biedt voor de inijk. Ook zouden de leilinden schaduw hinder op het perceel van de verzoekende partij tot gevolg hebben.

Voor wat betreft de schermen stelt de verzoekende partij dat deze voorwaarde door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als onesthetisch werd bevonden en dat deze voorwaarde niet afdoende is, aangezien de bewoners nog steeds over een scherm van 1m30 kunnen kijken.

In het tweede onderdeel van dit middel hekelt de verzoekende partij de wijze waarop de verwerende partij is tegemoetgekomen aan de problematiek van de regenwaterafvoer.

Zij legt uit dat omwille van het hoogteverschil tussen de lagergelegen [REDACTED], waar de verzoekende partij woont, en de hoger gelegen [REDACTED], al het regenwater richting [REDACTED] loopt.

Zij bekritiseert de opgelegde voorwaarde waarbij onder de [REDACTED] een drainering wordt voorzien, en waarbij de aanleg van een talud van 45° tussen de terrassen en de rest van de tuinen worden opgelegd, daar waar het bestaande reliëf zoveel mogelijk moet gerespecteerd worden.

Zij stelt dat de opgelegde hellingsgraad van dit talud groter is dan toegelaten en dat rekening moet gehouden worden met het natuurlijk verloop van de kavel door de woningen trapsgewijs aan te leggen.

De verzoekende partij stelt ook dat er geen gedetailleerd plan van de drainering aanwezig is op de gemeente Herk-de-Stad en dat in de bestreden beslissing niet wordt voorzien in enige controle met betrekking tot de eisen en de werking van de drainering. De verzoekende partij meent dat een nieuw, volledig en gedetailleerd plan waar duidelijk opstaat hoe de drainering wordt aangelegd, onontbeerlijk is.

In een derde onderdeel stelt de verzoekende partij dat ook de bouwdiepte van 18 meter van de hoekwoningen privacyhinder veroorzaakt voor de verzoekende partij en dat de bouwdiepte van de overige woongelegenheden 16 meter bedraagt. De verzoekende partij stelt dat dit de verkavelingsvoorschriften schendt. Ook wijst de verzoekende partij op de problemen inzake privacy en lichtinval voor de bewoners van het middenblok van het vergunde project door de grote bouwdiepte.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de beweerde hinder onvoldoende wordt geconcretiseerd en onvoldoende wordt gestaafd met de nodige bewijsstukken. Voorts verwijst de verwerende partij naar de motivering in de bestreden beslissing. De verwerende partij stelt dat net om in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening, voorwaarden werden opgelegd in de vergunning, waarbij tegemoet werd gekomen aan de gemaakte opmerkingen over de inpasbaarheid in de omgeving en de hinderaspecten. De verwerende partij wijst ook op het gunstig advies van de Dienst Infrastructuur-Waterlopen en Domeinen van 27 juli 2011. Tot slot stelt de verwerende partij dat de opmerkingen omtrent het drainageplan enkel een aspect van toezicht op de uitvoering van de voorwaardelijke vergunning uitmaakt, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat het project niet abnormaal is in een stedelijke omgeving. Zij stelt dat de voorwaarden net werden opgelegd om tegemoet te komen aan de kritiek van de verzoekende partij. Tevens verklaart zij dat als verkavelingsvoorschriften niet van toepassing zijn op een aanvraag zij logischerwijze ook geen beoordelingsgrond kunnen vormen voor de aanvraag. Volgens de eerste tussenkomende partij heeft de verwerende partij terecht geoordeeld dat de privacyhinder aanvaardbaar is; en zij meent dat de verzoekende partij in een stedelijke omgeving altijd enige privacyhinder zal ondervinden in verband met inkijk. Verder stelt zij dat het creëren van een talud ruimtelijk verantwoord is en dat het drainageplan niet moet worden onderworpen aan een nieuwe beoordeling van de gemeente.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zelfs geen concrete en gedetailleerde feitelijke beschrijving opneemt van de terreinen waarop de woningen ingeplant zullen worden en van de aanwezige bebouwing in de onmiddellijke omgeving, dit is zowel aan de [REDACTED] als aan de [REDACTED].

De verzoekende partij wijst op de negatieve adviezen van zowel de gewestelijke als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en stelt dat hierdoor een verstrengde onderzoeks- en motiveringsplicht geldt. De verzoekende partij verwijst naar het ambtshalve middel dat de Raad heeft opgeworpen in verband met artikel 4.7.23 VCRO en het motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.

Verder wijst de verzoekende partij er nog op dat de verwerende partij stelt dat het college een voorwaardelijke vergunning heeft afgeleverd, terwijl dit niet zo is. De verzoekende partij verwijst naar een interne nota van de juridisch adviseur van de provincie waarin staat dat de bestreden beslissing niet afgestemd is op het standpunt dat de Raad heeft ingenomen aangaande de verplichte opname van de determinerende juridische en feitelijke argumenten van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar.

Ook stelt de verzoekende partij dat de voorwaarden die worden opgelegd in de bestreden beslissing niet afdoende zijn en dat de opgelegde voorwaarden er op wijzen dat de verwerende partij zelf ervan uitgaat dat de goede ruimtelijke ordening van de plaats door de ontworpen constructie wordt geschaad. Zij herhaalt dat leilinden niet winterdoorlevend zijn en pas na het eerstvolgende plantseizoen zullen worden aangeplant en er daardoor geen noemenswaardig bladerdek voor geruime tijd zal ontstaan. De verzoekende partij stelt dat de voorwaarde vooral privacybescherming biedt voor de eigen bewoners van het bestreden project.

Omtrent het drainageplan stelt de verzoekende partij dat dit ook een schending uitmaakt van artikel 4.2.19 VCRO omdat de vergunning wordt verleend onder een voorwaarde die onvoldoende precies is en afhankelijk is van een bijkomende beoordeling door de overheid. De verwerende partij laat immers aan de aanvrager veel vrijheid in het bepalen van de concrete inhoud van dit drainageplan.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij niet antwoordt op de kritiek van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat er nauwelijks tuin overblijft voor de bewoners zodat de tuinkwaliteit ondermaats is.

5.

De tweede tussenkomende partij sluit zich aan bij de argumentatie van de verzoekende partij in haar wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

1.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woonuitbreidingsgebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt (sociale woningbouw).

Het aangevraagde is ook niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet vervallen verkaveling bestaat, zodat de vergunningverlenende overheid dient te onderzoeken of het in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij kan wel niet gevolgd worden waar zij stelt dat de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling waartoe haar perceel behoort, mee bepalend zijn voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Het lot 13 waarop de aanvraag betrekking heeft is immers uitdrukkelijk uit de verkavelingsvergunning van 28 juni 2005 gesloten.

De Raad stelt vast dat de aanvraag het oprichten van 22 sociale woningen omvat, die zich zullen bevinden in 3 blokken waarvan de middelste blok 6 wooneenheden bevat en de twee andere blokken telkens 8 wooneenheden. De hoekwoningen van de blokken links en rechts zijn samengesteld uit telkens 2 woongelegenheden: een gelijkvloers en een appartement. Het perceel van de verzoekende partij geeft rechtstreeks zicht op een van deze hoekwoningen. De bouwdiepte van deze hoekwoningen bedraagt 18 meter. Elk appartement op de verdieping van de hoekwoningen heeft een terras. De afstand tussen de hoekwoningen en de achtergelegen percelen bedraagt ongeveer 8 meter. Uit de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden blijkt dat op de percelen met een terras er 3 leilinden geplaatst zullen worden op 2 meter van de perceelsgrens, dat de breedte van het terras moet beperkt worden en dat het hoogteverschil in reliëf aan de achterzijde van ongeveer 1,50 meter moet worden opgevangen door een talud van 45°. Verder voorziet de bestreden beslissing in de beperking van de toegankelijkheid van de terrassen op de verdiepingen en in het plaatsen van zichtschermen uit gezandstraald glas met een hoogte van 1,80m op de zijkanten en 1,20m op de achterkant. Tenslotte moet om het probleem van de waterafvoer op te vangen, door de bouwheer een drainering onder de ontsluitingswegjes aangelegd worden volgens een aan de gemeente voor te leggen gedetailleerd draineringsplan.

2.

De verzoekende partij heeft tijdens het openbaar onderzoek bezwaren ingediend, onder meer met betrekking tot de grote reliëfverschillen naar haar perceel toe en het ontbreken van de terreinprofielen, de mogelijke wateroverlast naar haar perceel, de privacyhinder door de bouwwijze van de hoekwoningen en de bouwdichtheid door het aantal te bouwen wooneenheden.

Uit de beraadslaging over de ingediende bezwaren (notulen schepencollege van 12 april 2011) blijkt dat er aan de ingediende bezwaren enkel kan tegemoet gekomen worden door het opleggen van volgende voorwaarden:

- Het creëren van een talud van 45° tussen het terras van de woning en de rest van de tuinzone waardoor deze tuinzone op dezelfde hoogte geplaatst wordt dan de tuinen van de aangrenzende eigenaars van de [REDACTED];
- Het plaatsen van een drainering onder de voorziene ontsluitingswegjes waarbij de bouwheer een gedetailleerd plan moet voorleggen;
- De afschermingen van het terras op het verdiep optrekken tot 1,20 m en uitvoeren in ondoorzichtig materiaal.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf op 28 april 2011 een gemotiveerd negatief advies stellende dat *'de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving'*.

Hij verklaart zich niet akkoord met het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat het project, mits het toevoegen van voorwaarden, in overeenstemming kan gebracht worden met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Hij verklaart het bezwaar inzake de privacyhinder gegrond en stelt dat de voorgestelde oplossing niet esthetisch is en bovendien geen oplossing biedt voor het probleem van een te grote dichtheid: *'het feit dat de aanvrager gelijkvloerse woningen wil voorzien voor minder-mobiele personen (dient) niet noodzakelijk te leiden tot het ontwikkelen van tweewoonsten met 2 woongelegenheden boven elkaar'*. Hij stelt tevens dat, inzake het aanwezige reliëf, de plannen moeten aangepast worden en de werkelijke toestand correct moet weergegeven worden op basis van correcte terreinprofielen. Met betrekking tot de regenwaterafvoer stelt hij dat de watertoets niet correct is uitgevoerd en *'dat (er) slechts nadat de vereiste adviezen zijn ingewonnen en de juiste maatregelen getroffen zijn in het kader van de waterproblematiek over het bezwaar inzake de regenwaterafvoer kan geoordeeld worden'*.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar besluit dat het voorliggende ontwerp met de hoekwoningen zorgt voor 1) zicht- en lichthinder bij de aangrenzende percelen, 2) een overdreven terreinbezetting, 3) een te beperkte tuindiepte, 4) privacyhinder door de terrassen en ramen op eerste verdiep bij de hoekwoningen, 5) overdreven woondichtheid ondermeer door het onnodig opdrijven van de tweewoonsten op de hoeken, 6) het totaalproject biedt geen architecturale meerwaarde, er dient gestreefd te worden naar meer variatie, 7) in het kader van de watertoets moet het dossier nog voor advies voorgelegd worden.

Naar aanleiding van het administratief beroep werd advies ingewonnen van de provinciale dienst Water en Domeinen. Uit dit op 27 juli 2011 verleend advies blijkt dat, gezien de oppervlakte van het project (meer dan 1000 m²) *'is het effect significant en kan het niet meer eenduidig gemilderd worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening. Bijkomende maatregelen dringen zich hier dus op.'*

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde op 12 augustus 2011 een ongunstig verslag, stellende dat *'de beperkte tuinzone laat niet toe een groenbuffering op eigen terrein te voorzien in functie van het beperken van de privacyhinder en het onttrekken van het storende zicht op de op de verdieping voorziene terrassen'* en dat deze privacyhinder nog wordt verhoogd *'door de hogere inplanting van het volume (met terras) van het linkse bouwblok ten opzichte van deze woningen'*.

Hij oordeelt dat 1) de voorgestelde bebouwing niet in verhouding is met het eigen bouwterrein, noch in verhouding is met de omliggende percelen, 2) het bouwvolume te zwaar is en de tuinzone te beperkt is, 3) de terrassen hinderlijk zijn voor de overige woningen in het bouwblok en de omliggende kavels en 4) dat de buitentrappen in de gevels niet passen in het straatbeeld.

Daarnaast stelt hij vast in het kader van de waterproblematiek dat er bijkomende maatregelen (drainage) moeten getroffen worden om het hemelwater op eigen terrein af te wateren.

Uit de door de verwerende partij neergelegde stukken in het administratief dossier, meer bepaald de eigenhandig aangebrachte nota's op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 augustus 2011, blijkt dat er in zitting van 25 augustus 2011 principieel werd beslist om het beroep in te willigen en te *'vergunningen onder voorwaarde van afdoende groen- en zichtscherm in achtertuin om inkijk vanop de terrassen in de achtertuinen van achterburen en zijburen te vermijden'*.

Een aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 7 september 2011 bevestigt het van het advies afwijkende beslissingsvoorstel en het hieronder gestelde verder verloop van het dossier. De bestreden beslissing werd veruitwendigd en genomen op 21 september 2011.

3.

De Raad stelt vast dat er - wellicht - naar aanleiding van het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, aangepaste plannen werden ingediend bij de verwerende partij. Plan 1 (inplantingsplan en terreinprofielen – beroep aanpassingen) draagt als datum 5 september 2011 en werd dus opgesteld na het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar ook na de principiële beslissing van de verwerende partij om het project te vergunnen (25 augustus 2011). Plan 5 (aanbesteding Block links en rechts - verdieping) werd manueel aangepast naar Plan 5A zonder dat de datum (18 november 2010) werd aangepast.

De bestreden beslissing steunt op deze gewijzigde plannen in verband met de breedte van de terrassen, de zichtschermen en aanplantingen om de vergunning te verlenen, onder voorwaarde dat deze gewijzigde plannen worden gevolgd. Daarnaast worden twee voorwaarden toegevoegd in verband met de waterproblematiek, met name het aanleggen van een talud van 45° tussen terras en tuinzone en het aanleggen van een drainering mits voorleggen van een draineringsplan.

De verzoekende partij bekritiseert deze gewijzigde plannen in haar inleidend verzoekschrift en stelt dat de wijzigingen niets verhelpen aan haar privacyprobleem. In haar wederantwoordnota wordt deze grief verder juridisch vertaald naar de schending van de beginselen van het openbaar onderzoek en onmogelijke planaanpassingen aangezien het niet gaat om kennelijk bijkomstige zaken.

4.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO stelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning toch kan afleveren, *“wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken”*.

Uit gans de historiek van het dossier blijkt dat verwerende partij getracht heeft om, mits het opleggen van voorwaarden en planaanpassingen, tegemoet te komen aan de – ondermeer deze van de verzoekende partij –ingediende bezwaren.

Sinds de decreetswijziging van 16 maart 2010, en daar kan geen discussie over bestaan, kan ook de verwerende partij beperkte planaanpassingen doorvoeren om het aangevraagde in overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening te brengen. Die planaanpassingen kunnen gepaard gaan met het opleggen van voorwaarden. Het een noch het ander mag echter dienen om leemten in het aanvraagdossier op te vangen en de aanpassingen van de plannen mogen enkel betrekking hebben op ‘kennelijk bijkomstige zaken’.

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen toch een vergunning in overeenstemming te achten met het recht of met de goede ruimtelijke ordening moet restrictief geïnterpreteerd worden. De decreetgever heeft deze mogelijkheid immers beschouwd als een uitzonderingsregeling (VI. P., *Parl. St.*, 2008-09, 2011/1, 128).

5.

De Raad stelt vast dat na het reeds gevoerde openbaar onderzoek en na de behandeling in graad van administratief beroep aangepaste plannen aan het vergunningverlenend bestuursorgaan werden voorgelegd.

De op deze plannen aangebrachte aanpassingen bleken voor het vergunningverlenend bestuursorgaan een determinerende reden voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

De verwerende partij stelt louter dat deze planaanpassingen betrekking hebben op 'kennelijk bijkomstige zaken'.

De Raad stelt evenwel vast dat in de bestreden beslissing nergens de impact van de inperking van de terrassen van de appartementen, de zichtschermen en de groenschermen op de aangrenzende woningen wordt onderzocht. Er wordt ook niet verduidelijkt waarom er net voor deze specifieke afmetingen van groenschermen en zichtschermen wordt gekozen en waarom net deze maatregelen de hinder opgeworpen door de verzoekende partij in haar bezwaarschrift, wegneemt. Er wordt zelfs niet, in tegenstelling tot wat de eerste tussenkomende partij beweert, gesteld dat de privacyhinder aanvaardbaar is.

De naastgelegen percelen met de daarop voorkomende bebouwing worden niet vermeld op het inplantingsplan, zodat de verwerende partij niet met kennis van zaken kon onderzoeken op welke afstand de omliggende woningen (waaronder die van de verzoekende partij) zich bevinden en wat het effect van de in de vergunning opgelegde voorwaarden en planaanpassingen op deze woningen zal zijn.

Louter verwijzen naar de nood voor woningen voor minder mobiele mensen waardoor volledig gelijkvloerse woningen nodig zijn met een grotere bouwdiepte en dat in functie van "efficiënt grondgebruik" de verdieping wordt benut als een tweede sociale woongelegenheid, kan niet worden beschouwd als een kennelijk redelijke beoordeling van de in de omgeving bestaande toestand. Immers geeft dit enkel de reden weer waarom de aanvrager de hoekwoningen met woongelegenheid op de verdieping wil realiseren, maar houdt dit geen beoordeling in van de hinder die de omwonenden zouden kunnen ondervinden van deze keuze van inplanting.

De Raad is van oordeel dat gelet op het gebrek aan motivering omtrent de opgelegde voorwaarden en planaanpassingen, de verwerende partij niet in alle redelijkheid kon oordelen dat het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Rekening houdende met de in deze zaak andersluidende en negatieve adviezen rustte er op de verwerende partij immers een verscherpte motiveringsplicht.

De Raad dient vast te stellen dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom het project vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening met de voorgestelde planaanpassingen aanvaard kan worden, voor wat betreft de impact op de omliggende bewoning.

6.

Daarenboven stelt de Raad vast dat er geen nieuw openbaar onderzoek werd georganiseerd met betrekking tot de gewijzigde plannen. Indien de verwerende partij van oordeel is dat het gaat om 'kennelijk bijkomstige zaken', dan dient zij dit te motiveren. Ook hier is een gebrek aan zorgvuldigheid vast te stellen in hoofde van de verwerende partij.

Tenslotte stelt de Raad vast dat de opgelegde voorwaarde inzake de drainering en het nog op te stellen draineringsplan een voorwaarde is die dient om een leemte op te vangen in het aanvraagdossier.

Uit het advies van de provinciale dienst Water en Domeinen van 27 juli 2011 blijkt dat bijkomende maatregelen inzake waterafvoer zich opdringen.

Uit dit advies, samen met de bestaande kritieken inzake de reliëfwijzigingen en het gebrek aan juiste terreinprofielen, kon de verwerende partij er zich niet toe beperken een drainering op te leggen op basis van een draineringsplan dat nog moet voorgelegd worden aan de gemeente.

Gelet op de van in de beginne geuite bezwaren inzake wateroverlast en onjuiste terreinprofielen diende dergelijk plan aan een openbaar onderzoek onderworpen te worden. Dit plan is immers van aard om de belangen van derden, ondermeer de verzoekende partij te beïnvloeden en kan dan ook niet als 'kennelijk bijkomstig' worden beschouwd.

Vorige overwegingen zijn voldoende om de vernietiging van de bestreden beslissing te ondersteunen. De verwerende partij schendt haar zorgvuldigheidsplicht en haar motiveringsplicht door de bestreden beslissing zonder nieuw openbaar onderzoek determinerend te laten steunen op planaanpassingen, en een later te voegen draineringsplan gekoppeld met een te creëren talud, waarvan de uitvoering als voorwaarden aan de vergunning wordt verbonden. Een vernietiging dringt zich dan ook op.

Gelet op de historiek van het dossier en de noodzaak van een nieuw openbaar onderzoek acht de Raad het aangewezen, ongeacht de mogelijke discussie over het 'kennelijk bijkomstig karakter van de aanpassingen' dit openbaar onderzoek te doen organiseren over alle reeds aangebrachte planaanpassingen.

Het vierde middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. INJUNCTIE

Overeenkomstig artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 3° VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de herstelbeslissing moeten worden gesteld.

Nu de formaliteit van het openbaar onderzoek onmiskenbaar als een substantiële pleegvorm moet worden aangemerkt, is de Raad van oordeel dat de loutere vernietiging van de bestreden beslissing op zich niet kan volstaan om een wettige beslissing te nemen.

Het komt de Raad dan ook passend voor dat de verwerende partij, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, en voor zover zij een oordeel ten gronde zou nemen met inbegrip van de voorliggende of andere aanpassingen aan de initiële aanvraag, de nodige schikkingen treft om een openbaar onderzoek te doen organiseren door het college van burgemeester en schepenen van de stad Herk-de Stad.

Opdat vermeld openbaar onderzoek met de nodige zorgvuldigheid zou kunnen georganiseerd worden en de resultaten ervan evenzeer zorgvuldig kunnen worden beoordeeld, acht de Raad het aangewezen dat aan de verwerende partij een langere termijn dan gebruikelijk wordt gegund om een nieuwe beslissing te nemen. Een termijn van vijf maanden lijkt hiertoe in alle redelijkheid voldoende garanties te bieden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 september 2011, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 22 sociale woningen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 5 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad beveelt conform artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO de verwerende partij om bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing te handelen zoals bepaald in onderdeel VII van dit arrest.
7. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
8. De Raad legt de kosten van de tussenkomst ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor 100,00 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 oktober 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS