

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1293
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0738-SA

Verzoekende partijen

1. mevrouw **Maria LAUWEREYS**
2. de heer **Jürgen WOUTERS**
3. de heer **Sven WOUTERS**
4. de heer **Chris VAN GOYLEN**
5. mevrouw **Caroline MORREEL**
6. de heer **Wim VAN EUPEN**
7. mevrouw **Annelies VAN GAVER**
8. de heer **Guy WIN**
9. mevrouw **Birgit VAN CAMP**

vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET
met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude
Diestsesteenweg 13

Verwerende partij

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

Tussenkommende partij

de cvba **LIERSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING**

vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Christophe
SMEYERS
met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen,
Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 12 juli 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 april 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier van 11 december 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van een woning met aanbouwsels en alle aanwezige verhardingen, het kappen van bomen en het bouwen van 3 gebouwen (26 wooneenheden) op een perceel gelegen te 2500 Lier, Sander De Vosstraat 18, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nr. 478 N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 september 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 9 oktober 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De Raad verwerpt met het arrest van 4 december 2018 met nummer RvVb-S-1819-0355 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 9 juli 2019.

Advocaat Joeri LETEN *loco* advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Veronique ELSEMANS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Jean-Christophe BEYERS *loco* advocaat Floris SEBREGHTS en Christophe SMEYERS voert het woord voor de tussenkomende partij.

4.

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

III. FEITEN

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest van 4 december 2018 met nummer RvVb-S-1819-0355 waarbij de vordering tot schorsing werd verworpen.

Van belang voor de beslechting van onderhavig dossier zijn volgende feitelijke gegevens.

1.

Het voorliggend dossier betreft de derde vergunningsaanvraag ingediend door de tussenkomende partij voor een project strekkende tot *“afbraak van een woning met aanbouwsels en alle aanwezige verhardingen alsook het kappen van de bomen, bouwen van 3 gebouwen waarin 26 wooneenheden en een gemeenschapsruimte en het bouwen van een hoogspanningscabine”* op een perceel gelegen te 2500 Lier, Sander De Vosstraat 18.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Mechelen', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 augustus 2017 tot en met 9 september 2017, dienen de verzoekende partijen een van de 223 bezwaarschriften in.

De Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen adviseert op 17 augustus 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het Team Dienstverlening Omgeving van de stad Lier adviseert op 12 september 2017 voorwaardelijk gunstig.

Op 27 november 2017 neemt de gemeenteraad van de stad Lier een gunstige beslissing met betrekking tot de zaak van de wegen. Tegen dit besluit stellen de verzoekende partijen op 26 januari 2018 een beroep in tot nietigverklaring bij de Raad van State. Dit beroep is hangende.

Eveneens op 27 november 2017 stelt de gemeenteraad van de stad Lier voor wat betreft het voorliggende project de rooilijn vast onder voorwaarden.

2.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 11 december 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 7 februari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 april 2018 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 april 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 april 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

1. Omschrijving en historie van de aanvraag

(...)

Ten opzichte van de vergunning die werd verleend door deputatie op 17 november 2016 wijzigt het volgende:

- *De planwijziging beperkt zich uitsluitend tot het voorzien van een extra evacuatietrapp (voordien als vergunningsvoorwaarde opgelegd)*
- *Administratief werden de dossierstukken geactualiseerd en getoetst aan opmerkingen die in de beroepsprocedure werden geuit.*

Het uitdrukkelijk opnemen van zowel gebouwen als wegen in de project MER-screening is hierbij de belangrijkste aanpassing.

Voor het overige is voorliggende aanvraag identiek aan de op 17 november 2016 door Deputatie vergunde aanvraag.

9. Beoordeling

(...)

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

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

(...)

Onder groepswooningbouw wordt 'het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen' begrepen. Een typisch voorbeeld van groepswooningbouw zijn de wijken van sociale woningbouw, kleine landeigendommen en de woonwijken opgericht door de gemeenten en de intercommunales.

Ook het nieuw aan te leggen bufferbekken is in overeenstemming met de gewestplanbestemming, dit bufferbekken wordt immers aangelegd om het regenwater afkomstig van de sociale woningen te bufferen en kadert bijgevolg in het project mee onder groepswooningbouw.

De aanvraag gaat uit van een sociale huisvestingsmaatschappij en het betreft het gelijktijdig oprichten van appartementsgebouwen en aanhorigheden, bestemd voor de sociale woningbouw. De aanvraag is dus in overeenstemming met gewestplanbestemming.

(...)

De aanvraag doorstaat de watertoets op voorwaarde dat het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid strikt wordt nageleefd.

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.

Het perceel is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. De ruimere omgeving kent (buiten het projectgebied) wel een overstromingsproblematiek langs de IJterbeek.

Er wordt in voorliggende een voldoende grote infiltratie- en buffering voorzien. De overloop van het bufferbekken/vijver loopt via een knijpleiding naar het RWA-stelsel.

Uit het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid blijkt dat geen wateroverlast zal ontstaan, mits volgende voorwaarden worden nageleefd:

- Het buffervolume moet minimaal 330 m³/ha bedragen;*
- Het lozingsdebiet moet beperkt worden tot maximaal 10 l/s/ha.*

Uit de watertoetskaart blijkt dat de bodem matig infiltratiegevoelig is, en matig gevoelig voor grondwaterstroming.

Uit de hydraulische nota opgemaakt door Sweco d.d. 29 mei 2017 blijkt dat de ondergrond geschikt is voor infiltratie, doch slechts matig. Dit wordt bevestigd door het advies van het stedelijke team dienstverlening omgeving d.d. 15/09/2017, alsook door het advies van de dienst integraal waterbeleid van de provincie van 17/08/2017. Tot eenzelfde conclusie komt ook de studie van A.G.T. die werd uitgevoerd in opdracht van de omwonenden.

De maaiveldpeilen op het grondplan bestaande toestand geven aan dat de villa gelegen Sander De Vosstraat 18 zich op het hoogste punt bevindt, en de villa bijgevolg vermoedelijk gelegen is op de waterscheidingslijn tussen Itterbeek en de Berlaarse Laak (de aanduiding van de waterscheidingslijn op geopunt.be volgt ter hoogte van nummers 2 tot 36 de as van de Sander De Vosstraat maar deze lijn is gebaseerd op een aantal gekende hoogtepunten en daartussen een benadering). Dit betekent dat de grondwaterstroming voor de percelen gelegen langs de Sander De Vosstraat naar de Berlaarse Laak gaat in noordelijke richting en de grondwaterstroming van de vijver naar de Itterbeek gaat in zuidelijke richting.

In de berekeningsnota (Sweco) staat dat een oppervlakte van 3470m² infiltreert ter plaatse. Het betreft hier hoofdzakelijk groenzone (3028m²) waar het water zal worden vastgehouden door de vegetatie om vervolgens te verdampen of te infiltreren. De overige verhardingen 443m² zullen infiltrerend worden uitgevoerd of afstromen naar de groene bermen. Dit komt overeen met het basisprincipe om het water zoveel mogelijk ter plaatse te houden.

In het ontwerp worden de voorwaarden van de Provincie Antwerpen Dienst Waterbeleid nageleefd: effectieve buffercapaciteit van 330 m³/ha verharding uitgevoerd als een niet-waterdoorlatende buffering, lozingsdebiet van 10 l/s/ha naar RWA Sander De Vosstraat, geen aanleg van een ondergronds drainagesysteem. Op die manier wordt de snelle afvoer van hemelwater via de RWA leiding naar de Itterbeek beperkt.

De afwatering van de verharde ruimten gebeurt via de goten ingetekend op het grondplan of rechtstreeks in de groenvoorzieningen. De RWA afvoer wordt gravitair voorzien d.m.v. een betonnen leiding diam. 400mm. Buffering van het regenwater is voorzien in een nieuw aan te leggen bufferbekken van 82 m³ met BOK op 11,37 mTAW. Het regenwater afkomstig van de verharde ruimten (deelgebied 1,2 en 3) en de dakafvoeren van gebouw A en B worden aangesloten op dit bufferbekken. Een overloopconstructie wordt voorzien vlak voor de aansluiting van de RWA op de RWA van de Sander De Vosstraat met drempelpeil op 12m30 TAW en een knijpopening met vertraagde afvoer op 11,33 mTAW. Het regenwater wordt van hieruit d.m.v. een betonnen leiding diam. 400mm gravitair aangesloten op de wachtbuis (BOK 10,97 mTAW) van de nieuw aangelegde RWA-leiding in de Sander De Vosstraat.

Bij erg hoge waterstanden in de vijver, wordt een overloop (11,80m TAW) van de vijver voorzien richting het RWA-stelsel met buffer, gelegen in het project. Deze overloop bevindt zich rechts van de houten vlonder aan de vijver.

De bestaande verharding van de garages gelegen buiten de perimeter van deze werken (achter huisnr. 16-4 Sander De Vosstraat) watert momenteel af naar een privaat aansluitputje dat afwatert naar de tuinzone het project "Wifhof". Het regenwater afkomstig van dit putje wordt tevens aangesloten op de nieuwe RWA afvoer van het project "Wifhof". De afwatering van de verharde oppervlakten verloopt steeds via de goten naar het RWA-stelsel of (voor kleinere oppervlakten) naar nabijgelegen groene zones voor infiltratie ter plaatse. De verharde oppervlakten wateren niet af naar de aanpalende percelen.

Het projectgebied wordt niet noemenswaardig uitgegraven of opgehoogd. Waar nodig, worden de huidige hellingen in het terrein uitgevlakt. De huidige hoogten zijn enerzijds in functie van een vlotte afwatering naar het RWA-stelsel en anderzijds in functie van een gelijke hoogte rondom het gebouw met het oog op toegankelijkheid

Het feit dat er in het advies van de stad Lier slechts 227m³/ha wordt opgelegd, doet geen afbreuk aan het feit dat er in de vergunningsbeslissing een buffercapaciteit van 330m³/ha zal worden opgelegd (wat meer is). Er dient aan deze voorwaarde te worden voldaan.

Bij de uitvoering van het project blijft de ophoging van het terrein beperkt tot max. 20 cm in het oosten en max. 25 cm in het westen. Deze ophoging is beperkt en zeker niet als 'enorm' te bestempelen.

De provinciale Dienst Integraal Waterbeleid heeft een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd. De voorwaarden worden ook zo mee opgenomen in de vergunning. Er zal dus geen probleem zijn m.b.t de afvoer/buffering van het hemelwater. Zelfs bij hoge grondwaterstand kan de vijver zijn functie als bufferbekken vervullen.

Uit het doorlopen van de adviesmodule van de watertoets (vwww.integraalwaterbeleid.be) blijkt dat geen advies moet worden gevraagd aan de Vlaamse Milieumaatschappij, aangezien geen effecten worden verwacht op het grondwater.

In een voorgaande, geweigerde, bouwaanvraag uit 2012 moest wel advies gevraagd worden aan de VMM (adviesvereiste bij ondergrondse constructies langer dan 100m). VMM verleende destijds voorwaardelijk gunstig advies op voorwaarde dat de kelder/parkeergarage volledig waterondoorlatend uitgevoerd wordt.

Voorliggende aanvraag wijzigt met betrekking tot het aspect grondwater niets relevants t.o.v. de aanvraag uit 2012, integendeel, de ondergrondse constructie is ongeveer de helft kleiner, zodat de eventuele impact enkel maar kan zijn afgenomen t.o.v. vorig aanvraag. Beroeper brengt geen elementen aan waaruit zou blijken dat de adviezen incorrect zouden zijn, zodat in alle redelijkheid kan worden beoordeeld dat de aanleg van de ondergrondse parking geen negatieve effecten zal hebben op het grondwater.

*De kleilaag waarover beroeper spreekt is gelegen op +7.10TAW, en gesitueerd ten noorden van het perceel. Er is voor zover bekend geen kleilaag op het perceel van de aanvraag zelf. De uit te graven kelder is slechts ca. 3 m diep. Uit ligging en diepte blijkt dat er geen grondwaterstuw te verwachten valt door een kleilaag. Zelfs indien een beperkte kleilaag zou voorkomen, is de bodem rondom nog steeds voldoende zanderig om de doorstroming van het grondwater voldoende mogelijk te maken. Er kan niet worden geconcludeerd dat de kleilaag een impact zou hebben op het "beperkt grondwaterstromingsgevoelig" karakter van de bodem.
(...)*

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

(...)

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

(...)

Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is inpasbaar in de omgeving.

Het project is gelegen aan een invalsweg naar het centrum Koningshooikt en sluit nauw aan bij de dorpskern (ca. 125 m. afstand van het dorpsplein). In de onmiddellijke omgeving bevindt zich tevens aan de overzijde van de Sander De Vosstraat de uitgebreide bedrijfszone Van Hool (busbouwer).

Het betreffende perceel omvat een binnengebied in Koningshooikt

Aan de zijde van de Sander De Vosstraat staan aan weerszijden woningen Rechts (richting dorpsplein) betreft het gesloten bebouwing met 2 (plaatselijk 3) bouwlagen, en plat dak. Links (van het centrum weg) betreft het open bebouwing met 1 en 2 bouwlagen, hellend dak. Achter het perceel bevindt zich een grote verkaveling uit 1994 met, op grote afstand van de projectsite, vrijstaande eengezinswoningen.

De typologie van de gebouwen in de omgeving is vrij divers, en dit zowel inzake het aantal bouwlagen als inzake de dakvorm.

- *Aan de Sander De Vosstraat vindt men vlak naast het perceel, alsook aan de overzijde van het perceel zowel rijwoningen als vrijstaande bebouwing;*
- *De Mechelbaan wordt gekenmerkt door een mengeling van rijwoningen, halfopen bebouwing en enkele vrijstaande woningen;*
- *De verkaveling van de Haverlaan zijn enkel vrijstaande woningen;*
- *Achter de bebouwing aan de Sander de Vosstraat zijn de bedrijfshallen van Van Hool gesitueerd,*

Het perceel waarop zich momenteel een villa bevindt is zeer groot en verleent zich uitstekend voor een dergelijke ontwikkeling, temeer gelet op haar ligging in woonuitbreidingsgebied, bij uitstek gereserveerd voor sociale huisvesting.

De te slopen constructies hebben geen uitzonderlijke erfgoedwaarde, zodat de sloop kan worden toegestaan.

De gevraagde functie is sociale woningbouw. Het residentiele wonen overheerst de omgeving. Het voorzien van sociale appartementen te midden van andere woningen streeft een sociale mix na en sluit aan op de bestaande woonfunctie. Dit restperceel vormt dan ook een opportuniteit in deze omgeving

Het project voorziet in de ontwikkeling van dit ruime binnengebied en omvat 26 huurwoningen met een gemeenschapsruimte. Het grootste deel van deze wooneenheden zal worden voorbehouden voor senioren of mensen met een fysieke beperking.

De hoeveelheid appartementen is beperkt en in verhouding tot de oppervlakte van het perceel.

Gebouw A, dat zich aan de zijde van de Sander De Vosstraat bevindt, sluit aan op de bouwlijn van de rechtsaanpalende rijwoningen. 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. Het betreft een aanvraag tot verdichting, aangezien er thans maar één wooneenheid was gesitueerd op dit binnengebied.

De nieuwe gebouwen in zone B zijn qua omvang, gabarit, gebouwhoogte, uitzicht en inplanting groter dan gangbaar in de omgeving. De gebouwen tellen twee bouwlagen met een hoogte van ca 6,1m en drie bouwlagen met een hoogte van 9,0m ter hoogte van de passerelle. De bouwhoogtes van 2 of 3 bouwlagen met plat dak komen nog voor in de omgeving. Door slechts beperkt over drie bouwlagen te werken wordt vermeden dat het geheel visueel te zwaar wordt. In voorliggend concept vormen de delen met drie bouwlagen eerder een accent dat zorgt voor variatie in de gevelzichten.

In een vorige aanvraag betrof het de bouw van één lang gebouw met een lengte van meer dan 100m. Deze bouwlengte werd thans gesplitst, door het middengedeelte open te laten, zodat twee afzonderlijke gebouwen ontstaan, die worden verbonden door een passerelle. Door deze maatregelen wordt het geheel visueel niet te grootschalig.

Door te werken met accenten met drie bouwlagen, en door te variëren in gevelmaterialen (die deels wordt afgewerkt met houten latjes) ontstaat een luchtig geheel. De gevels worden uitgevoerd in gevelsteen met aluminium ramen. De gekozen materialen sluiten aan op het materiaalgebruik van de bebouwing in de omgeving.

Het perceel is groot, en door de gekozen typologie blijft er voldoende open ruimte over om het geheel een luchtig karakter te geven. Om die reden zijn de aangevraagde lengte van de gebouwen in zone B aanvaardbaar, er rest voldoende groen om het geheel een landelijk karakter te verlenen.

Er zal geen onaanvaardbare inkijk ontstaan bij de aanpalende, aangezien het perceel grenst aan het achterste deel van een erg diepe tuin.

Het perceel grenst achteraan voornamelijk aan achtertuinten van omliggende percelen. De afstanden t.o.v. de perceelsgrenzen achteraan variëren, met een minimumafstand van ca. 8.6m aan de uiterst rechtse tip van het rechtse gebouw in zone B. Aangezien de perceelsgrens schuin loopt, is er slechts een tip op deze afstand gelegen, voor het overige zijn de afstanden van de bebouwing in zone B tot de perceelsgrenzen erg ruim. Een tuinstrook van 10m is een gangbaar gebruikte minimummaat om een tuindiepte te bepalen. De beperkte afwijking bij één tip is aanvaardbaar: de tuin blijft voldoende groot aangezien deze 'om de hoek' is gelegen.

Het geheel wordt ingeplant in een groen, parkachtig kader met heraanleg van de bestaande vijver en een voor publiek toegankelijke inrichting, maar ook zones met private tuinen horende bij de wooneenheden. Dit vormt een meerwaarde, omdat het geheel wordt ingebed

in een groene omgeving, en de bestaande vijver een hogere belevingswaarde zal krijgen door de nieuwe oversteek.

Er worden voldoende parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen voorzien.

Het project voorziet de bouw van 26 sociale woongelegenheden. Er worden in totaal 39 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 16 bovengronds en 23 ondergronds. Er wordt met andere woorden voldaan aan de norm van 1,5 parkeerplaats/woongelegenheid. Voor sociale woningen wordt doorgaans een lagere norm van 1 parkeerplaats/woongelegenheid gehanteerd. Uit onderzoek blijkt immers dat bewoners van sociale woningen een lager autobezit kennen dan deze uit de reguliere woningmarkt. Daarnaast is het autobezit eveneens afhankelijk of het een eigenaar dan wel een huurder van een sociale woning betreft. Er dient steeds gestreefd te worden naar 0,9 parkeerplaatsen per huurwoning. In deze voldoet de aanvraag. Hierdoor zal geen parkeerdruk worden afgewenteld op de omgeving

Het grote aantal fietsstalplaatsen, inclusief plaatsen voor bakfietsen, stimuleert het gebruik van andere vervoermiddelen dan de auto. Aan weerszijden van gebouw B worden afgesloten en overdekte fietsenstallingen voorzien. In totaal kunnen hier 58 fietsen ondergebracht worden (waarvan 12 bakfietsen) volgens de afmetingen in de parkeerverordening.

De fietsen voor de duplexwoningen A1.1 en A1.2 in gebouw A kunnen gestald worden in de private bergingen langs de carport.

Verder worden er 15 'fietsbeugels' geplaatst, verspreid over 3 plaatsen op het perceel.

Er worden geen ondergrondse fietsstalplaatsen voorzien, waardoor gebruik van de lift met de fiets dan ook niet nodig is.

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.

Er wordt geen abnormale geluidshinder verwacht, gelet op de grootte van de site, het lokale karakter van de publieke ruimte die maar langs één zijde voor wagens ontsloten wordt, de relatieve beperktheid van het aantal wooneenheden en het geringe aantal parkeerplaatsen bovengronds.

De verkeersveiligheid blijft gegarandeerd.

Het achterste gedeelte van de projectsite is louter bestemd voor voetgangers. Auto's zijn enkel toegelaten in het voorste deel van de projectsite, waar de parkeerplaatsen en de toegang tot de ondergrondse garage zich bevinden. Ook fietsers maken in principe enkel gebruik van deze zone, omdat daar de fietsenstallingen zich bevinden.

De omliggende ruimte rondom de gebouwen wordt publieke ruimte.

Op die manier kunnen buurtbewoners ook genieten van de uitstraling van het bufferbekken en zijn oeveraanleg en brug. Aangezien de vijver is gelegen naast het linkse gebouw in

zone B, zal er voldoende sociale controle zijn om te vermijden dat deze vijver een "achterafplek" wordt.

Door de ligging van de gebouwen op een afstand van de omliggende percelen is er noch sprake van ongewenste schaduwwerking of licht-wegname, noch van schending van de privacy of inkijk. De hinder voor omwonenden is dan ook op dat gebied nagenoeg nihil.

De appartementen vertonen voldoende leefcomfort.

Elke leefruimte ontvangt afdoende licht en lucht en elke wooneenheid beschikt over een private buitenruimte en een eigen, voldoende ruime bergruimte. De individuele ruimten zijn voldoende groot voor de respectievelijk te vervullen functies.

De evacuatietrap sluit esthetisch aan bij het project en bestaat uit een gangbaar en onderhoudsvriendelijk materiaal voor buitentrappen. De brandweer gaf een voorwaardelijk gunstig advies wat betreft de veiligheid van deze evacuatietrap.

Het feit dat de mogelijke doorsteek naar de achterliggende Haverlaan mogelijke 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.

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.

Bij nazicht van de biologische waarderingskaart blijkt niet dat het om een zone waar zich waardevolle flora en fauna zou bevissen, noch is het perceel gelegen in een landschappelijk waardevolle omgeving.

(...)

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.

Mits wordt voldaan aan de voorwaarden opgelegd bij de watertoets zal er geen wateroverlast ontstaan. Het hemelwater wordt voldoende geborgen. Er worden geen problemen verwacht door opstuwing van grondwater.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Ze vermelden ook het beginsel dat elke beslissing dient te beschikken over een rechtens vereiste feitelijk en juridische grondslag.

De verzoekende partijen voeren aan dat de gebouwen in 'zone B' niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg aangezien de ontsluitingsweg daar overeenkomstig de vergunning nog moet aangelegd worden. Ze wijzen erop dat in artikel 4.3.5, §1 VCRO wordt gesproken over 'een stuk grond' en niet over 'een perceel in zijn geheel', zodat ook een stuk grond waar een woning op komt aan een uitgeruste weg moet liggen. Ze merken ook op dat de wegenis naar zone B niet kan gelden als een oprit in de zin van artikel 2.1 van het Vrijstellingsbesluit en dus vatbaar zou zijn voor een vrijstelling omdat de wegenis waardoor zone B ontsloten wordt tot het openbaar domein behoort. Evenmin kan volgens de verzoekende partijen beroep gedaan worden op de uitzondering in §3 van artikel 4.3.5 VCRO omdat er geen voorafgaandelijke vergunning voor de wegenis voorligt.

2.

De verwerende partij argumenteert dat voor zone B (= het binnengebied) wel degelijk de uitzondering in artikel 4.3.5, §3 VCRO kan toegepast worden.

Uit het dossier blijkt volgens de verwerende partij immers dat de bouwheer zal instaan voor zowel het bouwen van de gebouwen als voor de noodzakelijke wegenis. Ze wijst erop dat er wel degelijk een vergunning voorhanden is voor het aanleggen van de wegenis, die werd verleend vóór de voorliggende bestreden vergunning. De gemeenteraad van de stad Lier keurde op 27 november 2017 de voorziene wegenissen, rioleringen en groenvoorzieningen immers goed, en heeft de rooilijn vastgesteld mits het voldoen aan bepaalde voorwaarden. Ook heeft het college van burgemeester en schepenen aan de bouwheer een financiële waarborg opgelegd voor de uitvoering van de wegeniswerken. De verwerende partij merkt nog op dat de wegenis reeds eerder vergund werd, door de goedkeuring van een identieke wegenis door de gemeenteraad op 25 april 2016, waarna het college van burgemeester en schepenen op 13 juni 2016 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleende voor het project van de aanvraag. De verwerende partij verleende vervolgens op 17 november 2016 naar aanleiding van het ingediende administratief beroep deze vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij meent dan ook dat de wegeniswerken op het stuk grond vergund zijn en op basis van de stedenbouwkundige vergunning van 17 november 2016 kunnen uitgevoerd worden. Ze voegt er nog aan toe dat de uitvoeringswijze van de wegeniswerken ongewijzigd zijn gebleven ten aanzien van de vorige vergunning.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij correct heeft geoordeeld dat de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, gezien het perceel van de aanvraag gelegen is aan de Sander De Vosstraat. Ze meent dat de verzoekende partijen de aanvraag voor de toepassing van artikel 4.3.5, §1 VCRO ten onrechte opsplitsen, namelijk in de zone A en de zone B. Ze wijst erop dat de aanvraag de realisatie van het bouwproject 'Withof' betreft op 'de grond' gelegen aan de Sander De Vosstraat 18, welke samenvalt met het perceel kadastraal gekend als afdeling 4, sectie B, nummer 478N. Volgens haar is artikel 4.3.5, §1 VCRO correct toegepast en is er aan de voorwaarden voldaan, zodat §3 van deze bepaling niet moest toegepast worden.

4.

De verzoekende partijen herhalen dat het in het licht van 4.3.5, §1 VCRO zou volstaan dat het perceel van de aanvraag grenst aan een voldoende uitgeruste weg. Immers zou in dat geval de verplichting dat het stuk 'grond' aan een voldoende uitgeruste weg moet liggen, grotendeels uitgehoud worden. Ze merken op dat dit door de verwerende partij wordt bevestigd waar deze in haar antwoordnota stelt dat voor zone B toepassing kan worden gemaakt van §3 van artikel 4.3.5 VCRO, en de toepassing van §1 aldus wordt uitgesloten. Met betrekking tot dit laatste stellen de verzoekende partijen evenwel dat de verwerende partij, voor zover ze de toepassing van de uitzonderingsregel uit §3 van artikel 4.3.5 wou hanteren, dit uitdrukkelijk in de bestreden beslissing had moeten motiveren, wat niet gebeurde, wat maakt dat de bestreden aangetast is door een onwettigheid.

Met betrekking tot deze uitzonderingsregel stellen ze dat deze regeling niet van toepassing is aangezien de gemeenteraadsbeslissing waarnaar de verwerende partij in haar antwoordnota verwijst geen stedenbouwkundige vergunning betreft. Ze vervolgen dat ook niet dienstig kan verwezen worden naar de vergunning van 25 april 2016 omdat dit ook niet in de toenmalige bestreden beslissing werd gedaan om de toepassing van §3 te verantwoorden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de vergunning niet kon worden verleend om reden dat de aangevraagde gebouwenzone B niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, gelet op het feit dat er nog een ontsluitingsweg moet worden aangelegd.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de tussenkomende partij met de voorliggende aanvraag de oprichting beoogt, na sloop van de bestaande bebouwing, van een meergezinswoning met 26 wooneenheden ter hoogte van de Sander De Vosstraat. Het project bestaat uit twee zones, namelijk enerzijds een "zone A" gelegen aan de straatzijde (Sander de Vosstraat) met een vrijstaand hoofdgebouw van twee bouwlagen met plat dak op dezelfde voorgevelbouwlijn met de rechtsaanpalende woning en opgevat als een meergezinswoning met 5 wooneenheden, anderzijds een "zone B" gelegen in het binnengebied bestaande uit twee meergezinswoningen voor 21 wooneenheden met een gemeenschapslokaal, van respectievelijk 56,14 meter en 37,59 meter lang, verbonden door een passerelle, met twee bouwlagen en een accent bestaande uit een derde bouwlaag ter hoogte van de passerelle.

In de bestreden beslissing wordt bij de beschrijving van de aanvraag de toegankelijkheid van het binnengebied, zone B, als volgt beschreven:

“ ...

Het binnengebied is bereikbaar via een nieuwe wegenis, die rechts van het gebouw in zone A aansluit op de Sander De Vosstraat.

...”

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de decretale beoordelingselementen van de VCRO oordeelt de verwerende partij vervolgens dat de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

3.

3.1

Artikel 4.3.5 VCRO luidt in de toepasselijke versie als volgt:

“ ...

§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschapsvoorzieningen” of “openbare nutsvoorzieningen”, kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§3. In het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt, kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend” (eigen accentuering).

...”

4.

Vermits de Raad in de uitoefening van het aan hem opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, is de Raad slechts bevoegd om na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid correct heeft uitgeoefend, en dus of ze is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of ze die correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen. De Raad kan in het kader van deze beoordeling slechts rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing.

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

vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, houdt in dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

5.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij correct beslist dat de aanvraag ligt aan een voldoende uitgeruste en reeds bestaande weg, zoals bepaald in artikel 4.3.5 VCRO. Meer bepaald ligt het perceel van de aanvraag aan de Sander De Vosstraat. Op de bouwplannen is een toegangsweg vanop Sander De Vosstraat van 8,15 meter breed aangeduid aan de rechterzijde van het gebouw in zone A, die vanop de straat leidt naar zone B in het binnengebied, en die volgens het rooilijnplan deel uitmaakt van het openbaar domein. Volgens het besluit van de gemeenteraad van 27 november 2017 tot vaststelling van de rooilijn vormt deze weg een openbare ontsluitingsweg, en is het publiek karakter van deze ontsluitingsweg voornamelijk ingegeven om te allen tijde de toegang aan de hulpdiensten en overige openbare diensten te waarborgen, in het bijzonder tot de achterin gelegen gebouwenzone B.

Waar de verzoekende partijen stellen dat het gebouw in zone B niet aan een voldoende weg gelegen is, splitsen ze met het oog op de toepassing van artikel 4.3.5, §1 VCRO het perceel van de aanvraag op in afzonderlijke stukken grond op basis van de zone A en B. Evenwel geven ze niet aan op grond waarvan dergelijke opsplitsing wordt doorgevoerd. Noch in de regelgeving, noch in de beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen ter zake is hier een grondslag voor te vinden. Bovendien voegen ze op deze wijze een voorwaarde toe aan artikel 4.3.5, §1 VCRO, namelijk dat elk individueel gebouw op een perceel of op een stuk grond binnen dat perceel afzonderlijk en rechtstreeks aan een voldoende uitgeruste weg moet liggen. Aangezien het perceel van de aanvraag gelegen is aan de Sander De Vosstraat, waarvan niet betwist wordt dat dit een voldoende uitgeruste weg is in de zin van artikel 4.3.5 VCRO, kon de verwerende partij op grond van de concrete feitelijke gegevens van de zaak in alle redelijkheid oordelen dat voldaan wordt aan de decretale voorwaarde dat de aanvraag, met inbegrip van zone B, gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. De verzoekende partijen overtuigen niet van het tegendeel.

6.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO, en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het continuïteitsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze wijzen erop dat de verwerende partij op 30 april 2014 een eerdere aanvraag voor een gelijkaardig project met een achterin gelegen bouwblok met een gevelbreedte van 100 meter weigerde omwille van een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, waarbij er werd geoordeeld dat er diende te worden voorzien in een kleinschaliger programma met een minder zware en meer verspreide bebouwing.

De verzoekende partijen lichten toe dat het huidige ontwerp nagenoeg identiek is met als enige verschil dat de onderbreking in het midden van het achterste bouwblok B nu is doorgetrokken over alle verdiepingen en dat er wordt gewerkt met passerelles zodat dit in redelijkheid niet kan worden gezien als een kleinschaliger programma. Alleszins beantwoordt dit volgens hen niet aan de vereiste dat moet worden voorzien in meer verspreide bebouwing. Ze stellen dat dergelijke schaal van bebouwing ook niet in de omgeving voorkomt en dat de verwerende partij de inpasbaarheid ervan ook niet motiveert.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening behoort tot haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid en dat de Raad zich ter zake niet in de plaats kan stellen maar enkel kan nagaan of de beoordeling niet kennelijk onjuist of onredelijk is.

Ze stelt dat de voorliggende aanvraag op een aantal fundamentele punten verschilt van de vorige aanvraag wat blijkt uit de beschrijvende nota alsook uit een vergelijking van de bouwplannen van de beide aanvragen.

De verwerende partij meent, onder verwijzing naar de betrokken overwegingen, dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is en niet kennelijk onredelijk is.

Bijkomend wijst de verwerende partij erop dat ze reeds op 17 november 2016 een vergunning verleende voor dit project, waarbij de Raad het hiertegen ingestelde vernietigingsberoep verwierp en de motivering inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dus wettig werd bevonden.

De verwerende partij stelt nog dat het loutere feit dat de verzoekende partijen het nog steeds niet eens zijn met de beoordeling ter zake niet aantoonst dat deze beoordeling feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk is, maar enkel laten blijken dat ze met hun beroep aansturen op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit, waarvoor de Raad echter niet bevoegd is.

3.

De tussenkomende partij benadrukt dat het project inpasbaar is in de omgeving en verwijst hiertoe naar de beoordeling ter zake in de bestreden beslissing. Verder stelt ze dat een verdichting van het centrum van Koningshooikt aangewezen is zodat de open ruimten niet nog meer onder druk komen te staan en dat tegelijk tegemoet gekomen wordt aan de wens van het stadsbestuur om te voorzien in seniorenflats of flats voor mensen met een fysieke beperking. Terecht meent de tussenkomende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat het perceel van de aanvraag zich uitstekend leent tot dergelijke ontwikkeling. Ze merkt op dat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hetzelfde oordeelde.

Vervolgens argumenteert de tussenkomenende partij dat de aanvraag op vlak van schaal en ruimtegebruik in overeenstemming is met de in de omgeving bestaande toestand en dat dit afdoende tot uiting komt in de bestreden beslissing

Ze bevestigt eveneens dat het voorliggend project niet fundamenteel afwijkt van het eerder vergunde project zoals door de verwerende partij reeds vergund op 17 november 2016 waarvan de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening door de Raad niet kennelijk onjuist noch kennelijk onredelijk werd bevonden.

Tot slot betwist ze het standpunt van de verzoekende partijen dat de gebouwenzone B nog steeds een appartementsgebouw met een gevelbreedte van 100 meter omvat en illustreert de huidige opsplitsing van de gebouwen met 3D-illustraties.

4.

De verzoekende partijen merken in hun wederantwoordnota op dat de Raad wel degelijk bevoegd is om de feitelijke gegevens waarop de motivering steunt te beoordelen en dat de motivering in elk geval afdoende dient te zijn.

De verzoekende partijen benadrukken dat het huidige project nog steeds niet tegemoet komt aan de motieven van de weigeringsbeslissing van 30 april 2014 omdat het nog steeds gaat om een massief project dat nog altijd afwijkt van de in de omgeving bestaande toestand, dat visueel geenszins luchtiger is dan het voorgaande en ontegensprekelijk nog steeds één visueel geheel vormt. Ze zijn van oordeel dat het huidig project zeker geen kleinschaliger programma heeft en dat de verwerende partij niet motiveert waarom het nu wel de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat wat betreft de inpasbaarheid in de bestaande omgeving.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen menen dat de huidige aanvraag in geen enkel opzicht tegemoet komt aan de weigeringsmotieven van een beslissing van de verwerende partij van 30 april 2014, met name het zware bouwprogramma en het gebrek aan verspreide bebouwing, en niet motiveert waarom de aanvraag zoals ze thans in nauwelijks verschillende vorm voorligt wel de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

2.

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een motief van 'onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening' kan een weigering van de vergunning verantwoorden ongeacht of het aangevraagde verenigbaar is met de voorschriften in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO (legaliteitsbeoordeling) en ongeacht of er op geldige wijze is afgeweken van deze laatste voorschriften.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Ze moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar is niet verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ze moet tevens rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen. De 'in de

omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of ze op grond daarvan niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

2.2

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, houdt in dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

Het continuïteitsbeginsel houdt in dat het vergunningverlenend bestuursorgaan, eens ze in een bepaalde zaak tot een welbepaalde opvatting is gekomen, ze in beginsel gehouden is deze opvatting in een latere beslissing aan te houden.

Dit betekent evenwel niet dat de verwerende partij tegenover een vroegere beoordeling geen gewijzigd standpunt zou kunnen innemen. Voorwaarde is echter wel dat dit gewijzigd standpunt volgt uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens van de zaak en dat dit standpunt niet berust op onjuiste gronden. Bovendien moet dit alles blijken uit de motivering zelf, minstens uit de stukken van het dossier en volgt hieruit noodzakelijk, zoals bij het afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar of bij het afwijken van negatieve beoordelingen in eerste administratieve aanleg, het bestaan van een verstrengde motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij.

2.3

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat ze tegenstander is van het gevraagde project. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Het is aan de verzoekende partij, die de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De aandachtspunten en de criteria uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO dienen immers slechts onderzocht te worden voor zover ze noodzakelijk of relevant zijn voor de aanvraag. De verzoekende partij dient dan ook concreet aan te tonen dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze mogelijke relevante aandachtspunten, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, ten onrechte

niet in aanmerking heeft genomen voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft.

3.

De verzoekende partijen steunen hun betoog op de weigeringsmotieven uit de beslissing van 30 april 2014 van de verwerende partij, genomen na vernietiging door de Raad met het arrest van 18 februari 2014 met nummer A/2014/0139 van een vorige vergunningsbeslissing van 27 september 2012 inzake de eerste vergunningsaanvraag voor dit perceel. De toenmalige aanvraag betrof de sloop van de bestaande bebouwing en het bouwen van twee meergezinswoningen waarvan een eerste bouwvolume met 5 wooneenheden aan de straatzijde en een tweede ononderbroken bouwvolume met 26 wooneenheden achterin gelegen in het binnengebied met in totaal 31 wooneenheden.

In deze weigeringsbeslissing van 30 april 2014 overwoog de verwerende partij inzake de schaal en het ruimtegebruik van het project het volgende:

“ ...

Gebouw B bevindt zich achteraan op het terrein op de plaats waar zich voordien de oorspronkelijke villa en bijgebouwen bevinden 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. Het terrein is voldoende groot om een mogelijke negatieve impact qua wegname van 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 dergelijke 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 het voorgaande blijkt dat de verwerende partij het toen aangevraagde niet verenigbaar achtte met de goede ruimtelijke ordening en dat er diende te worden gezocht naar een kleinschaliger, minder zwaar programma en meer verbreide bebouwing.

...”

Met voorliggende aanvraag dient de tussenkomenende partij een derde gewijzigd ontwerp van het project ten aanzien van de oorspronkelijke aanvraag in.

De verwerende partij overweegt over de schaal en het ruimtegebrek in de thans bestreden beslissing onder meer het volgende:

“ ...

De bouw van de woongelegenheden past functioneel binnen de omgeving die wordt gekenmerkt door woningbouw. De functie sluit aan op het overwegende residentieel wonen in de omgeving. De hoeveelheid appartementen is beperkt en in verhouding tot de oppervlakte van het perceel.

Gebouw A, dat zich aan de zijde van de Sander De Vosstraat bevindt, sluit aan op de bouwlijn van de rechtsaanpalende rijwoningen. 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. Het betreft een aanvraag tot verdichting, aangezien er thans maar één woongelegheden was gesitueerd op dit binnengebied.

De nieuwe gebouwen in zone B zijn qua omvang, gabarit, gebouwhoogte, uitzicht en inplanting groter dan gangbaar in de omgeving. De gebouwen tellen twee bouwlagen met een hoogte van ca. 6,1m en drie bouwlagen met een hoogte van 9,0m ter hoogte van de passerelle. De bouwhoogtes van 2 of 3 bouwlagen met plat dak komen nog voor in de omgeving. Door slechts beperkt over drie bouwlagen te werken wordt vermeden dat het geheel visueel te zwaar wordt. In voorliggend concept vormen de delen met drie bouwlagen eerder een accent dat zorgt voor variatie in de gevelzichten.

In vorige aanvraag betrof het de bouw van één lang gebouw met een lengte van meer dan 100m. Deze bouwlengte werd thans gesplitst, door het middengedeelte open te laten, zodat twee afzonderlijke gebouwen ontstaan, die worden verbonden door een passerelle. Door deze maatregelen wordt het geheel visueel niet te grootschalig.

Door te werken met accenten met drie bouwlagen, en door te variëren in gevelmaterialen (die deels wordt afgewerkt met houten latjes) ontstaat een luchtig geheel. De gevels worden uitgevoerd in gevelsteen met aluminium ramen. De gekozen materialen sluiten aan op het materiaalgebruik van de bebouwing in de omgeving.

Het perceel is groot, en door de gekozen typologie blijft er voldoende open ruimte over om het geheel een lucht karakter te geven. Om die reden zijn de aangevraagde lengte van de gebouwen in zone B aanvaardbaar, er rest voldoende groen om het geheel een landelijk karakter te verlenen.

...”

Uit voormelde motivering blijkt dat de verwerende partij wat betreft de schaal van het project en het ruimtegebruik op het perceel vooreerst overweegt dat de gebouwen in zone B qua omvang, gabarit, gebouwhoogte, uitzicht en inplanting weliswaar groter zijn dan gangbaar in de omgeving, maar tevens vaststelt dat het slechts beperkt voorzien van een derde bouwlaag ervoor zorgt dat het geheel visueel “niet te zwaar wordt”. Vervolgens betreft de verwerende partij de vorige aanvraag in haar beoordeling en overweegt ze dat het gebouw in zone B nu voorziet in een opsplitsing met een open middengedeelte waardoor twee gebouwen ontstaan, verbonden door een passerelle en dat het geheel hierdoor visueel “niet te grootschalig wordt”. Tot slot haalt de verwerende partij nog de gebruikte materialen en de verhouding tot de totale perceelsgrootte aan om te besluiten dat de “aangevraagde lengte van de gebouwen in zone B” aanvaardbaar is.

4.

Op grond van de ingediende plannen van het achterin gelegen gebouw in zone B kan duidelijk vastgesteld worden dat de eerste aanvraag en de voorliggende aanvraag gelijkenissen vertonen wat de inplanting betreft, maar zeker niet identiek zijn. Met name wordt het volume onderbroken door een vide waarbij de twee gebouwdelen aan de zijde van het binnenplein worden verbonden met een passerelle, en wordt voor de gevelafwerking onder meer gewerkt met houten latjes, en wordt de derde bouwlaag geschrapt behoudens een “accent” ter hoogte van de passerelle.

De verzoekende partijen menen in essentie dat deze doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van de in 2014 geweigerde aanvraag niet voldoende zijn om redelijkerwijze een tegengestelde beoordeling door de verwerende partij te verantwoorden. Uit hun betoog blijkt dan ook dat ze er klaarblijkelijk een andere visie op na houden dan de verwerende partij. Ze tonen evenwel niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij gesteund is op onjuiste gegevens dan wel getuigt van een kennelijke onredelijkheid, in het bijzonder gelet op de doorgevoerde aanpassingen aan het ontwerp ten opzichte van de in 2014 geweigerde aanvraag.

In de bestreden beslissing wordt immers gewezen op de bouwhoogtes, het aantal bouwlagen en de concrete vormgeving van de aangevraagde gebouwen en wordt de aanvraag tevens uitdrukkelijk vergeleken met de door de verzoekende partijen aangehaalde voorgaande geweigerde aanvraag, zodat uit de bestreden beslissing zelf de motieven blijken op grond waarvan de verwerende partij in redelijkheid tot de beslissing is gekomen dat het aangevraagde thans wel aanvaardbaar is in het licht van de goede ruimtelijke ordening. Het loutere feit dat de verzoekende partijen zich hierin niet kunnen vinden toont de onredelijkheid noch de onjuistheid van de genomen beslissing niet aan. In het licht van de beschikbare gegevens van het dossier kon de verwerende partij in redelijkheid oordelen dat het thans voorliggende project qua schaal en ruimtegebruik verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, VCRO, in samenhang met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ze voeren aan dat de aanvraag een zeer gevaarlijke verkeerssituatie veroorzaakt doordat een zeer steile uitrit van de ondergrondse parking wordt voorzien. Bovendien komt deze steile uitrit uit op het openbaar domein, en dus op een stuk grond dat beschikbaar is voor iedereen. De verzoekende partijen verwijzen hierbij naar het advies van de cel Mobiliteit van de stad Lier waar er uitdrukkelijk werd op gewezen dat deze helling veel te steil is in verhouding met de gehanteerde criteria (20 % in plaats van de maximaal toegelaten 16%). Ze vervolgen dat het hier gaat over door de overheid vastgelegde normen. Ze stellen vast dat de verwerende partij hierover geen enkele relevante motivering opneemt, en dit ondanks voormeld negatief advies, ingevolge waarvan bij afwijking een verstrengde motiveringsplicht geldt, en ondanks het door hen ingediende beroepschrift.

2.

De verwerende partij roept in dat de verzoekende partijen geen persoonlijk belang bij dit middel hebben aangezien ze geen belangenschade aanduiden over de voorziene uitrit van de ondergrondse parking en het middel aldus enkel belangen beschermt die vreemd zijn aan het belang waarop de verzoekende partijen hun belang bij voorliggende vordering steunen.

Ondergeschikt verwijst de verwerende partij naar het verkeerscirculatieplan dat bij de aanvraag gevoegd werd waaruit de veilige verkeerscirculatie op het terrein blijkt. De verwerende partij licht toe dat uit dit plan blijkt dat de toegangsweg voldoende ruim is om de site te kunnen ontsluiten en dat deze nieuwe wegenis bovendien enkel als ontsluiting voor het project dient en geen verbindingsweg vormt tot een ander project of verkaveling, zodat het autoverkeer beperkt blijft. Ze wijst erop dat de uitrit van de ondergrondse parking op zodanige wijze wordt ingericht dat het in- en uitrijden van de parking zo veilig mogelijk gebeurt, zonder in conflict te komen met de zwakke weggebruikers. Daarnaast is het achterste deel van de site louter bestemd voor voetgangers en zijn auto's enkel toegelaten in het voorste deel, waar zich ook de toegang tot de ondergrondse parking bevindt en de fietsers gebruik kunnen maken van de fietsenstallingen. Op grond van deze gegevens meent de verwerende partij dat ze in alle redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de verkeersveiligheid gegarandeerd blijft, zoals ook weergegeven in de motivering van de bestreden beslissing.

De verwerende partij besluit nog dat de Crow-normen waarnaar de verzoekende partijen verwijzen 'Nederlandse parkeernormen' zijn die geen bindende rechtsregels vormen. Een afwijking van deze normen kan dus niet leiden tot een onwettige bestreden beslissing.

3.

Ook de tussenkomende partij werpt het gebrek aan belang in hoofde van de verzoekende partijen op, omdat hun belangen namelijk niet kunnen geschaad worden door de hellingsgraad van de ondergrondse parking voor bewoners of door de motivering ter zake in de bestreden beslissing.

Ten overvloede wijst ook de tussenkomende partij erop dat het achterste gedeelte van de site louter bestemd is voor voetgangers en de auto's enkel in het voorste deel toegelaten zijn. Bovendien zal de ondergrondse parking slechts selectief toegankelijk zijn en afgesloten worden met een garagepoort. Ze meent dan dat de verzoekende partijen niet op ernstig wijze over een 'gevaarlijke verkeerssituatie' kunnen spreken. De tussenkomende partij merkt nog op dat de aanbevolen en maximale hellingspercentages bij stallingsgarages hoger liggen dan bij openbare garages, en daarnaast dat de criteria gehanteerd in het advies van de cel Mobiliteit slechts richtlijnen betreffen en geen bindende regelgeving. De tussenkomende partij wijst er tot slot op dat in de bestreden beslissing de verwerende partij wel degelijk aandacht heeft besteed aan het aspect 'veiligheid', zodat er geen sprake is van een schending van de motiveringsplicht.

4.

In hun wederantwoordnota wijzen de verzoekende partijen erop dat de betrokken wegenis publiek domein is en dat iedereen daarvan gebruik kan maken aangezien deze doorgang ook toegang zal bieden tot een publiek park vlakbij hun woning gelegen. Net zoals iedereen zullen ze er dan ook gebruik kunnen van maken. Een middel dat betrekking heeft op de veiligheid van de verkeerssituatie op terrein raakt volgens hen dan ook wel degelijk hun belang.

Ten gronde stellen ze dat uit de afbeelding die de verwerende partij en de tussenkomende partij bijvoegen duidelijk blijkt dat de inrit naar de ondergrondse parkeergarage gelegen is vlak voor een voetgangerszone. Verder betwisten ze dat ze in hun uiteenzetting gesteld hebben dat de Crow-

normen bindende rechtsregels betreffen, maar wijzen ze erop dat de cel Mobiliteit zelf in haar negatief advies verwees naar deze normen. Waar de tussenkomen partij tot slot nog verwijst naar de overwegingen in de bestreden beslissing inzake de verkeersveiligheid, menen de verzoekende partijen dat deze motivering de negatieve beoordeling van de hellingsgraad in het advies van de cel Mobiliteit niet kan weerleggen. Ze vervolgen dat het feit dat de achtergelegen zone enkel voor zwakke weggebruikers bestemd is, geen afbreuk doet aan de omstandigheid dat een steile helling die uitkomt op de overgang tussen het voorste en achterste deel een gevaar inhoudt voor de zwakke weggebruikers. De steile helling biedt namelijk een moeilijk zicht voor autobestuurders op de aanwezigheid van voetgangers, zodat de zwakke weggebruikers op die locatie net dienen beschermd te worden, zoals ook geoordeeld door de cel Mobiliteit.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende en de tussenkomen partij menen dat het middel onontvankelijk is bij gebrek aan belang aangezien de verzoekende partijen niet persoonlijk worden benadeeld door de aangevoerde onwettigheid.

Een verzoekende partij heeft belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

De verzoekende partijen zijn omwonenden van het aangevraagde project of zijn eigenaars van woningen gelegen in de nabijheid van het project. Gelet op het publieke karakter van de ontsluitingsweg van het project die eveneens een doorgang biedt naar een publieke vijver met rust- en wandelvoorzieningen, hebben de verzoekende partijen, die evenzeer gebruik kunnen maken van deze publieke ontsluitingsweg, in voorliggend geval belang bij een veilige uitrit van de ondergrondse parking die uitgaat op de toegangsweg naar de vijver. Het middel dat betrekking heeft op de veiligheid van de toegangsweg op het perceel van de aanvraag, verleent dan ook aan de verzoekende partijen voldoende belang bij het middel.

De exceptie wordt verworpen.

2.

2.1

De verzoekende partijen betwisten in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing wat de door hen verwachte gevaarlijke verkeerssituatie op het perceel van de aanvraag betreft in het licht van een goede ruimtelijke ordening, en dit gelet op de opmerking ter zake in het advies van de cel Mobiliteit. De motivering in de bestreden beslissing zou op dit punt te kort schieten.

2.2

Zoals reeds uiteengezet onder het tweede middel, volgt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO dat een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij heeft, wat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft, een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, ook wat betreft de verkeersveiligheidsaspecten.

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat ze gekant is tegen het vergund project. Het is aan de verzoekende partij die de aanvaardbaarheid van het beoogde in het licht van een goede ruimtelijke ordening betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich dan ook niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt. Ze moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd of mogelijke relevante aandachtspunten niet in aanmerking heeft genomen.

2.3

In het advies van de cel Mobiliteit van de stad Lier van 20 november 2017 wordt, naast andere opmerkingen, onder meer het volgende gesteld:

“ ...

De helling van de inrit is te steil (20%). cfr. Crow (mobielvlaanderen.be) bedraagt bij een lengte van 13m de helling max 16% (afronding naar boven).

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier oordeelde in haar vergunningsbeslissing van 11 december 2017 over het advies van de cel Mobiliteit als volgt:

“ ...

Het standpunt van de cel Mobiliteit wordt deels bijgetreden. De helling is hetzelfde als in de vorig afgeleverde vergunning. Er zijn ondergronds geen fietsplaatsen gerekend. De volgende voorwaarde zal worden opgelegd in de vergunning:

- *In de fietsenstallingen moeten voorzieningen zoals rekken met hoogteverschil worden geplaatst.*
- *Carport moet fysiek afgebakend worden van openbaar domein met bvb parkeerbeugel zodat er een duidelijk onderscheid te merken is tussen privé en publiek.*

...”

In de bestreden beslissing wordt inzake de verkeersveiligheid het volgende overwogen:

“ ...

De verkeersveiligheid blijft gegarandeerd.

Het achterste gedeelte van de projectsite is louter bestemd voor voetgangers. Auto's zijn enkel toegelaten in het voorste deel van de projectsite, waar de parkeerplaatsen en de toegang tot de ondergrondse garage zich bevinden. Ook fietsers maken in principe enkel gebruik van deze zone, omdat daar de fietsenstallingen zich bevinden.

...”

In het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing wordt de vergunning verleend onder de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen.

2.4

Uit geen enkele regelgeving blijkt dat het advies van de cel Mobiliteit van de stad een verplicht in te winnen advies zou zijn dat tevens bindend is. Het wordt overigens niet vermeld bij de “*Verplichte adviezen*” in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, maar onder “*Andere adviezen*”. Het advies is daarnaast niet aanwezig in het administratief dossier, zodat niet zonder meer kan worden aangenomen dat de verwerende partij kennis heeft kunnen nemen van het volledige facultatieve advies.

Op grond van een facultatief, niet verplicht in te winnen maar negatief advies, is de verwerende partij niet verplicht het aangevraagde te weigeren aangezien dit geen bindend karakter heeft.

Daarnaast is de verwerende partij er in het licht van de op haar rustende motiveringsplicht, in tegenstelling met wat de verzoekende partijen menen, evenmin toe gehouden op elk argument van een niet-bindend advies te antwoorden. Inzake de beoordeling van een niet-bindend advies beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De Raad oefent op deze discretionaire bevoegdheid een wettigheidscontrole uit. Hij zal met andere woorden nagaan of de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

De formele motiveringsplicht gebiedt de verwerende partij wel, als orgaan van actief bestuur, op een duidelijke manier de redenen te vermelden die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing. De materiële motiveringsplicht vereist daarnaast dat de genomen beslissing gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte aanvaardbaar zijn. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

2.5

Uit de hierboven aangehaalde motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het aspect van de verkeersveiligheid heeft beoordeeld. Dit wijst erop dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met eventuele hinderaspecten die op dit vlak zouden worden veroorzaakt. Daarnaast blijkt dat de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen opgelegd naar aanleiding van het advies van de cel Mobiliteit in de bestreden beslissing worden opgelegd. Er werd bijgevolg rekening gehouden met het vermeld advies.

Het feit dat de verwerende partij de opmerking van de cel Mobiliteit inzake de steile inrit, zoals samengevat opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, niet uitdrukkelijk weerlegt, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de verwerende partij een afdoende beoordeling heeft gemaakt van de relevante en te beoordelen aspecten van het dossier. Vastgesteld wordt dat het aspect van de verkeersveiligheid in de bestreden beslissing wordt betrokken als relevant aandachtspunt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening, en dat uit de betrokken overwegingen blijkt dat de verwerende partij hierbij oordeelt dat de hinder op dit vlak tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijft. Ze neemt hierbij in aanmerking dat het achterste gedeelte van de projectsite louter bestemd is voor voetgangers, en dat auto's enkel toegelaten zijn in het voorste deel van de projectsite, waar de parkeerplaatsen en de toegang tot de ondergrondse garage zich bevinden, en waar ook fietsers zich begeven omdat de fietsenstallingen zich daar bevinden. Op de plannen is daarnaast te zien dat de uitrit van de ondergrondse parking afgeschermd wordt van andere verkeersstromen met groen, en blijkt dat het deel waar de auto's op uitkomen en met zachte weggebruikers kunnen interfereren een breed stuk betreft. Uit de aanvraag blijkt dat de toegangsweg tot het perceel louter dient als ontsluiting van het project zodat kan aangenomen worden dat het autoverkeer op het

openbaar domein van dit perceel eerder beperkt blijft en dat conflicterende situaties met voetgangers, gelet op de genomen inrichtingsmaatregelen, niet aannemelijk wordt gemaakt, ook niet voorspelbaar is, en ook niet blijkt uit de ingediende bezwaren naar aanleiding van het openbaar onderzoek in het kader van de beslissing over de zaak van de wegen.

De verzoekende partijen hanteren duidelijk een tegengesteld standpunt over het veiligheidsaspect van de steile uitrit die uitgaat op het openbaar domein. Evenwel moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen niet concretiseren noch aantonen dat de in de aanvraag voorziene hellingsgraad van de ondergrondse parking op het terrein, namelijk 20% in plaats van de in het advies van de cel Mobiliteit vooropgestelde maximale hellingsgraad van 16%, op zich aanleiding geeft tot een *“uiterst gevaarlijke verkeerssituatie”* in die mate dat er sprake is van abnormale hinder voor eenieder die gebruik zou willen maken van de publieke ontsluitingsweg en de doorsteek naar de publieke vijver. De verzoekende partijen slagen er niet in dergelijke hinder aannemelijk te maken, minstens tonen ze niet aan dat uit de ingediende bezwaren blijkt dat de bezwaarindieners lieten blijken dergelijke bekommernis te delen. Daarnaast tonen de verzoekende partijen met hun tegengesteld standpunt niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn. Ze sturen met hun betoog eerder aan op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het afleveren van de door haar betwiste stedenbouwkundige vergunning, waarvoor, de Raad gelet op de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan, niet bevoegd is.

3.

Op grond van de door de verzoekende partijen voorgehouden beweringen inzake de gevaarlijke verkeerssituatie van de in- en uitrit van de ondergrondse parking op het openbaar domein, hoofdzakelijk gesteund op het niet-bindend advies van de cel Mobiliteit, kan niet besloten worden dat de verwerende partij op onredelijke wijze zou gemotiveerd hebben dat de verkeersveiligheid gegarandeerd blijft, noch slagen ze er met hun betoog in het gebrek aan motivering dan wel de onzorgvuldigheid ervan aan te tonen.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, VCRO, in samenhang met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. Ze vermelden ook het beginsel dat elke beslissing dient te beschikken over een rechtens vereiste feitelijk en juridische grondslag.

De verzoekende partijen voeren aan dat er slechts 23 parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien voor 26 wooneenheden, en dat in de bestreden beslissing foutief wordt gesteld dat er 39 parkeerplaatsen worden voorzien.

Ze verwijzen vervolgens naar ‘het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken, Afdeling Beleid, Mobiliteit en Verkeersveiligheid’, dat bepaalt dat het merendeel van de ondervraagde gemeenten voorziet in 1,5 private parkeerplaatsen per wooneenheid op eigen terrein. Ze wijzen erop dat de verwerende partij zelf stelt dat er een

minimum van 0,9 plaatsen per appartement geldt, wat neerkomt op 24 plaatsen voor 29 wooneenheden. Dit minimum komt volgens de verzoekende partijen overigens niet overeen met de in de realiteit geldende normen. Ook voldoen de 23 plaatsen op eigen terrein niet aan het door de stad gestelde absolute minimum. Volgens de verzoekende partijen kunnen, in tegenstelling tot wat de verwerende partij doet, de 16 bovengrondse parkeerplaatsen ook niet bij de 23 parkeerplaatsen op eigen terrein worden geteld, aangezien deze in het openbaar domein worden opgenomen.

Daarnaast wijzen ze op de recente heraanleg van de Sander De Vosstraat waarbij de helft van het aantal beschikbare publieke parkeerplaatsen is geschrapt, zodat verwacht kan worden dat de in de aanvraag voorziene publieke parkeerplaatsen onmiddellijk zullen dienen ter compensatie van de geschrapte parkeerplaatsen en er te weinig parkeergelegenheid zal overblijven voor de bewoners van voorliggend project.

2.

De verwerende partij antwoordt dat wel degelijk voldoende parkeerplaats wordt voorzien, namelijk name 23 ondergrondse en 16 bovengrondse, waarvan twee private carports voor de duplexwoningen. In totaal worden dus 39 parkeerplaatsen voorzien voor 26 sociale woongelegenheden, zodat voldaan wordt aan de norm van 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheid.

De verwerende partij verwijst daarnaast naar de motivering dat er voor sociale woningen doorgaans een lagere norm wordt gehanteerd, dat uit onderzoek blijkt dat bewoners van sociale woningen een lager autobezit kennen, en dat het autobezit ook afhankelijk is van het feit of het een eigenaar of huurder van een sociale woning betreft. Bij een huurwoning moet volgens haar gestreefd worden naar 0,9 parkeerplaatsen per woning.

De verwerende partij betwist vervolgens de stelling van de verzoekende partijen dat er 16 parkeerplaatsen in het openbaar domein worden opgenomen. Immers, zoals ook blijkt uit het toegevoegde rooilijnplan, worden de twee private autostaanplaatsen onder de carport niet opgenomen in het openbaar domein. Ze besluit dat er dus 25 parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien, zodat voldaan wordt aan de norm van 0,9 parkeerplaatsen per huurwoning. De verwerende partij meent ook dat er geen parkeerdruk zal worden afgewenteld op de omgeving. Ze stelt bovendien dat het grote aantal fietsstalplaatsen langs weerszijden van gebouw B, in totaal 58 waaronder 12 bakfietsen, het gebruik van andere vervoermiddelen dan de auto stimuleert. De fietsen voor de duplexwoningen kunnen in de private bergingen gestald worden, en verder worden 15 fietsbeugels geplaatst verspreid over drie locaties op het perceel.

Waar de verzoekende partijen verwijzen naar de heraanleg van de Sander De Vosstraat, meent de verwerende partij dat dit een loutere hypothese uitmaakt die door geen enkel bewijskrachtig document wordt gestaafd.

De verwerende partij besluit dan ook dat ze voldoende aandacht heeft besteed aan de mobiliteitsaspecten en in alle redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de aanvraag voldoende parkeerplaatsen voorziet. Dit wordt bovendien gemotiveerd in de bestreden beslissing.

3.

Ook de tussenkomende partij betoogt dat er wel degelijk voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein worden voorzien. Ze verwijst hiervoor naar de beschrijving van het aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen op het perceel in de beschrijvende nota bij de aanvraag. De motivering hierover

in de bestreden beslissing is op grond van deze beschrijving dan ook terecht. Ook gelet op de overwegingen dat bewoners van sociale woningen een later autobezit kennen, dat dit autobezit afhankelijk is van het feit of het een eigenaar of huurder betreft, waarbij gestreefd wordt naar 0,9 parkeerplaatsen per huurwoning, en gelet op het grote aantal fietsstalplaatsen dat het gebruik van andere vervoersmiddelen dan de auto stimuleert, kon de verwerende partij in alle redelijkheid besluiten dat de aanvraag op vlak van mobiliteit overeenstemt met de goede ruimtelijke ordening. De tussenkomende partij merkt op dat de verwerende partij zich hiermee aansluit bij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin geoordeeld werd dat hierdoor geen parkeerdruk zal worden afgewenteld op de omgeving. Verder wijst de tussenkomende partij erop dat de verwerende partij een ruime beoordelingsvrijheid heeft bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening, die slechts marginaal door de Raad kan getoetst worden.

Ten overvloede merkt de tussenkomende partij op dat de criteria uit het 'Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid' waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, slechts richtlijnen betreffen en dus geen bindende kracht hebben. De tussenkomende partij stelt nog dat anderzijds wordt voldaan aan de parkeerverordening van de stad Lier, zoals bevestigd wordt in de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier.

4.

In hun wederantwoordnota houden de verzoekende partijen vol dat het manifest onwettig is om de 16 parkeerplaatsen op het openbaar domein te voorzien als zijnde *"voorzien op het eigen terrein"*.

Waar de verwerende partij voor het eerst opwerpt dat twee van deze 16 bovengrondse parkeerplaatsen toch zuiver privaat blijven zodat voldaan wordt aan de norm van 0,9 parkeerplaatsen per sociale wooneenheid, stellen de verzoekende partijen dat dit nergens in de bestreden beslissing wordt aangevoerd. Er wordt hierin enkel gewezen op '39' plaatsen. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat het motief in de bestreden beslissing dat het project voorziet in 39 parkeerplaatsen om te voldoen aan de normen inzake minimale aanwezige parkeerplaatsen op eigen terrein, manifest onwettig is.

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de verwerende partij niet kon oordelen dat de 39 parkeerplaatsen zoals voorzien in de aanvraag volstaan om te voldoen aan het vereiste minimum aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

2.

De verzoekende partijen steunen hun betoog op een overzicht van de gehanteerde parkeernormen in Vlaanderen uit het 'Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid', uitgegeven in 2007 door de Vlaamse Overheid, Departement Mobiliteit en Openbare Werken, Afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid, en online raadpleegbaar. Er moet evenwel vastgesteld worden dat dit vademecum geenszins bindende richtlijnen bevat en zelf omschreven wordt als een 'wegwijzer' voor het parkeerbeleid. De omstandigheid dat de aanvraag mogelijk niet voldoet aan het 'Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid' kan dus op zich niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

Daarnaast moet vastgesteld worden dat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat er 26 sociale woongelegenheden worden voorzien, en in totaal 39 parkeerplaatsen, waarvan 16 bovengronds en 23 ondergronds. De verwerende partij oordeelt hierop dat voldaan wordt aan de norm van 1,5

parkeerplaatsen per woongelegenhed. Op het rooilijnplan kunnen de 16 bovengrondse parkeerplaatsen worden vastgesteld, waaronder ook de twee private carports. Daarnaast blijken de 23 ondergrondse parkeerplaatsen uit het kelder- en funderingsplan bij de aanvraag. De verzoekende partijen tonen in hun uiteenzetting dan ook niet aan dat de betrokken overwegingen in de bestreden beslissing steunen op foutieve feitelijke gegevens.

Met de tussenkommende partij moet bovendien vastgesteld worden dat het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing oordeelde dat de aanvraag door te voorzien in 23 ondergrondse en 16 bovengrondse parkeerplaatsen ruimschoots voldoet aan de norm van 1,5 parkeerplaatsen per woning uit de gemeentelijke parkeerverordening. Bijkomend wordt in deze beslissing gesteld dat de 23 parkeerplaatsen 59% uitmaken van het aantal voorziene parkeerplaatsen, wat een zeer beperkte afwijking betreft van de norm om 60% te voorzien op privaat domein en op grond van artikel 4.4.1 VCRO kan toegestaan worden. De verzoekende partijen tonen in weerwil van deze vaststelling van het college van burgemeester en schepenen in hun betoog niet aan dat de afwijking op het aantal minimale parkeerplaatsen dat op privaat domein moet voorzien worden niet toelaatbaar is vanuit een goede ruimtelijke ordening. Ze stellen louter dat de 23 plaatsen op eigen terrein niet overeenkomt met het door de stad gestelde absolute minimum. Hiermee kunnen ze niet ernstig volhouden dat de aanvraag niet voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Daarnaast tonen ze de kennelijke onredelijkheid niet aan van de verdere overwegingen in de bestreden beslissing dat, voortgaande op onderzoek, voor sociale woningen doorgaans een lagere norm van 1 parkeerplaats per woongelegenhed wordt gehanteerd, dat het autobezit afhankelijk is van het feit of het een eigenaar dan wel een huurder betreft van een sociale woning, dat er dient gestreefd te worden naar 0,9 parkeerplaatsen per huurwoning, en dat hierdoor geen parkeerdruk op de omgeving wordt afgewenteld. Verder gaan de verzoekende partijen niet in op de motivering inzake het grote aantal fietsstalplaatsen, met inbegrip van plaatsen voor bakfietsen, dat het gebruik van andere vervoermiddelen dan de auto stimuleert.

Waar de verzoekende partijen opwerpen dat de schrapping van een aantal publieke parkeerplaatsen op de Sander De Vosstraat zal leiden tot de inname van de publieke parkings voorzien in voorliggende aanvraag zodat er te weinig parkeerplaatsen zullen overblijven voor de bewoners en bezoekers van het project, moet vastgesteld worden dat deze bewering niet wordt gestaafd en het karakter van een hypothese niet overstijgt.

3.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij een correcte vaststelling van het aantal parkeerplaatsen heeft gedaan, en in navolging van het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de hand van de haar voorgelegde gegevens omtrent de feitelijke situatie, een redelijke inschatting van de parkeerbehoefte heeft gemaakt en kon aannemen dat de voorziene parkeercapaciteit op het terrein volstaat en het mobiliteitsaspect aldus positief kon worden beoordeeld in het kader van de toets aan de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen slagen er niet in om aan te tonen dat deze beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk of onjuist is.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en de schending van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en in het bijzonder van het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, en het beginsel dat elke beslissing dient te beschikken over een rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In dit middel voeren de verzoekende partijen aan dat door de voorliggende aanvraag het gebied, dat een erkende overstromingsproblematiek kent, op intense wijze wordt verhard, terwijl de voornaamste buffering – de bestaande vijver – aanzienlijk wordt verkleind en een deel van het perceel wordt onderkelderd. Daarnaast wordt in de bestreden beslissing volgens de verzoekende partijen geen aandacht besteed aan de door hen in beroep bijgebrachte studies waaruit blijkt dat de door de verwerende partij aangereikte oplossing de waterproblematiek enkel zal verergeren, minstens verplaatsen.

Ze merken op dat de verwerende partij nochtans zelf erkent dat het gebied een waterproblematiek kent en dat de bodem matig infiltratiegevoelig is.

De verzoekende partijen wijzen erop dat uit studies die ze bijgebracht hebben blijkt dat door de bouw van een ondergrondse parking er stroomopwaarts, dit is aan de zijde van de Sander De Vosstraat en de woningen van de verzoekende partijen, een opstuwung ontstaat en het grondwater dus stijgt. Het plaatsen van een niet-waterdoorlatend bufferbekken, zoals voorzien in de vergunning, biedt volgens de verzoekende partijen geen oplossing maar verplaatst daarentegen de overlast stroomopwaarts.

2.

De verwerende partij antwoordt, onder verwijzing naar de relevante motivering, dat ze in de bestreden beslissing zeer veel aandacht heeft besteed aan de gevolgen van de aanvraag voor de waterhuishouding. Hierin oordeelt ze samengevat: 1) dat de mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening, 2) dat er een voldoende grote infiltratie- en buffering voorzien wordt en dat de overloop van het bufferbekken via een knijpleiding naar het RWA-stelsel loopt, 3) dat de voorwaarden van de dienst Waterbeleid van de provincie Antwerpen worden nageleefd, 4) dat de verharde oppervlakten niet afwateren naar de aanpalende percelen, 5) dat zelfs bij hoge waterstand de vijver zijn functie als bufferbekken kan vervullen, en 6) dat niet kan besloten worden dat de kleilaag een impact heeft op het 'beperkt grondwaterstromingsgevoelig' karakter van de bodem, gelet op de ligging en de beperkte diepte van de kelder, en het feit dat de bodem rondom nog steeds voldoende zanderig is. Door de opgelegde voorwaarden meent de verwerende partij dan ook dat de mogelijke negatieve effecten op de waterhuishouding worden ondervangen.

De verwerende partij merkt op dat onder meer ook het college van burgemeester en schepenen, de provinciale dienst Waterbeleid en dienst omgeving van de stad Lier dezelfde mening zijn toegedaan. Ze besluit dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt waarom ze het niet eens is met de argumentatie van de verzoekende partijen uit hun beroepschrift.

3.

De tussenkomen partij stelt dat de verwerende partij in alle redelijkheid heeft geoordeeld dat de aanvraag, gelet op de maatregelen die worden voorzien, geen schadelijk effect op de waterhuishouding zal veroorzaken, minstens dat deze zoveel mogelijk worden beperkt. Ze verwijst

hierna naar de uitgebreide waterparagraaf in de bestreden beslissing, waaruit blijkt dat de aanvraag de watertoets doorstaat. Ze merkt ook op dat de voorwaarde uit het advies van de provinciale dienst Waterbeleid, namelijk het voorzien van een buffersysteem met buffervolume van 330m³/ha en een lozingsdebiet van 10l/s ha, dat strikt moet worden nageleefd als voorwaarde wordt opgelegd.

Daarnaast wijst de tussenkomenende partij erop dat het gebied, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen stellen en zoals blijkt uit het bijgevoegde kaartmateriaal, niet in overstromingsgevoelig gebied ligt, noch in een risicozone voor overstromingen. De overstromingsproblematiek langsheen de Itterbeek waarnaar in de bestreden beslissing wordt verwezen, ligt, zoals gesteld, op **ruimere** afstand van de aanvraag.

Waar de verzoekende partijen wijzen op een intense verharding, dient ook deze stelling te worden gerelativeerd gelet op het voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening en de vaststelling dat deze verhardingen niet afwateren naar de aanpalende percelen. Onder verwijzing naar de relevante overwegingen stelt de tussenkomenende partij verder dat de bestreden beslissing een uitgebreide weerlegging bevat van de stellingen dat de voornaamste buffering aanzienlijk wordt verkleind en het perceel wordt onderkelderd. Uit deze motivering blijkt dat de verwerende partij een beoordeling heeft gemaakt van de elementen die de verzoekende partijen hebben aangebracht, en deze vervolgens heeft weerlegd. De tussenkomenende partij stelt dat de verwerende partij dan ook in alle redelijkheid kon besluiten dat door de aanvraag geen wateroverlast zal ontstaan. Ze merkt nog op dat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op die wijze oordeelde.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat elk concreet verweer op het aangevoerde middel ontbreekt.

Zo bevat de bestreden beslissing geen antwoord op enkele concrete problemen die ze hebben opgeworpen tijdens het administratief beroep en die ze gestaafd hebben met empirische studies. Minstens had volgens hen moeten geantwoord worden op de stellingen uit de studies waaruit blijkt dat de bouw van de ondergrondse parking leidt tot een stroomopwaartse stuwning waardoor het grondwater stijgt, gelet op de nu reeds preciaire grondwatersituatie, op het effect van het verkleinen van de vijver, en op het feit dat het voorzien van een niet-waterdoorlatende bufferbekken de overslast stroomopwaarts verplaatst.

De verzoekende partijen argumenteren dat, in plaats van hierop een antwoord te bieden, in de bestreden beslissing eenzelfde besluit gemaakt wordt als in de beslissing van 17 november 2016, namelijk dat de bodem en kleilaag geen impact hebben op het “*beperkt grondwaterstromingsgevoelig*” karakter van de bodem, terwijl uit hun studies blijkt dat dit niet correct is. De verzoekende partijen menen dat de verwerende partij minstens diende te motiveren waarom de bevindingen van hun onderzoek niet relevant zouden zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in dit middel in essentie aan dat de watertoets door de verwerende partij niet of niet afdoende werd doorgevoerd. Ze zijn van oordeel dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing minstens geen antwoordt biedt op de door hen in administratief beroep aangevoerde studies waaruit blijkt dat door de bouw van een ondergrondse parking het grondwater bij hun stroomopwaarts gelegen woningen stijgt.

2.

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB volgt dat de beslissing waarbij een vergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets uitgevoerd is. Uit de motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Voor zover het gaat om vermindering van infiltratie van hemelwater of vermindering van de ruimte voor het watersysteem moeten er compensatiemaatregelen opgelegd worden.

De vergunningverlenende overheid beoordeelt als orgaan van actief bestuur in het kader van de doelstellingen van het DIWB op discretionaire wijze of van de aangevraagde handelingen een schadelijk effect moet verwacht worden voor het watersysteem.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, en dus of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen.

Artikel 3, §2, 17° DIWB definieert een “schadelijk effect” als volgt:

“ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen;”

3.

In de bestreden beslissing behandelt de verwerende partij uitvoerig de gevolgen van de aanvraag op het vlak van de waterhuishouding in het kader van de watertoets.

Zo overweegt de verwerende partij vooreerst dat het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, dat de ruimere omgeving echter wel een overstromingsproblematiek kent langsheen de Itterbeek en dat in de voorliggende aanvraag voldoende grote infiltratie- en buffering wordt voorzien. Vervolgens verwijst ze naar het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid en stelt ze vast dat hieruit blijkt dat er geen wateroverlast zal ontstaan mits de in het betreffende advies opgelegde voorwaarden worden nageleefd.

Verder gaat de verwerende partij bij haar beoordeling in op de infiltratiegevoeligheid van de bodem, in het kader waarvan ze vaststelt dat de bodem matig infiltratiegevoelig is en matig gevoelig voor grondwaterstroming. Ook voegt de bestreden beslissing hieraan toe dat zowel de studie van Sweco (in opdracht van de tussenkomende partij) als de studie van AGT (in opdracht van de verzoekende partijen) tot eenzelfde conclusie komen, namelijk dat de ondergrond weliswaar geschikt is voor infiltratie doch slechts matig.

Vervolgens overweegt de verwerende partij dat de bestaande villa gelegen is op het hoogste punt op het terrein en dat zich daar vermoedelijk de waterscheidingslijn bevindt tussen de Itterbeek en de Berlaarse Laak met als gevolg dat de grondwaterstroming voor de percelen langs de Sander De Vosstraat in noordelijke richting loopt, richting Berlaarse Laak, en de grondwaterstroming van de vijver in zuidelijke richting loopt, namelijk in de richting van de Itterbeek.

De verwerende partij vervolgt haar beoordeling met een bespreking van de infiltratiewijze van de verschillende oppervlaktes zoals deze blijken uit de berekeningsnota van Sweco en de wijze waarop wordt voorzien in de afwatering van de verharde ruimte via goten of rechtstreeks in de groenvoorzieningen en de buffering van het regenwater via een nieuw aan te leggen bufferbekken van 82 m³ waarop de verharde ruimten en de dakafvoeren van gebouwen A en B worden aangesloten. De overloop van het bufferbekken, zo overweegt de verwerende partij verder in de bestreden beslissing, verloopt via een overloopconstructie met drempel en een knijpopening met vertraagde afvoer van waaruit het regenwater verder wordt afgeleid naar de nieuw aangelegde RWA-leiding in de Sander De Vosstraat.

Ook stelt de verwerende partij vast dat dat het projectgebied “niet noemenswaardig uitgegraven of opgehoogd” wordt.

In het bijzonder met betrekking tot de door de verzoekende partijen aangehaalde ondergrondse constructies overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

Uit het doorlopen van de adviesmodule van de watertoets (vww.integraalwaterbeleid.be) blijkt dat geen advies moet worden gevraagd aan de Vlaamse Milieumaatschappij, aangezien geen effecten worden verwacht op het grondwater.

In een voorgaande, geweigerde, bouwaanvraag uit 2012 moest wel advies gevraagd worden aan de VMM (adviesvereiste bij ondergrondse constructies langer dan 100m). VMM verleende destijds voorwaardelijk gunstig advies op voorwaarde dat de kelder/parkeergarage volledig waterondoorlatend uitgevoerd wordt.

Voorliggende aanvraag wijzigt met betrekking tot het aspect grondwater niets relevants t.o.v. de aanvraag uit 2012, integendeel, de ondergrondse constructie is ongeveer de helft kleiner, zodat de eventuele impact enkel maar kan zijn afgenomen t.o.v. vorig aanvraag. Beroeper brengt geen elementen aan waaruit zou blijken dat de adviezen incorrect zouden zijn, zodat in alle redelijkheid kan worden beoordeeld dat de aanleg van de ondergrondse parking geen negatieve effecten zal hebben op het grondwater.

De kleilaag waarover beroeper spreekt is gelegen op +7.10TAW, en gesitueerd ten noorden van het perceel. Er is voor zover bekend geen kleilaag op het perceel van de aanvraag zelf. De uit te graven kelder is slechts ca. 3 m diep. Uit ligging en diepte blijkt dat er geen grondwaterstuw te verwachten valt door een kleilaag. Zelfs indien een beperkte kleilaag zou voorkomen, is de bodem rondom nog steeds voldoende zanderig om de doorstroming van het grondwater voldoende mogelijk te maken. Er kan niet worden geconcludeerd dat de kleilaag een impact zou hebben op het "beperkt grondwaterstromingsgevoelig" karakter van de bodem.

...”

4.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat door de ondergrondse constructie geen grondwaterstuw is te verwachten gelet op het feit er geen kleilaag bekend is op het aanvraagperceel, dat er wel een kleilaag gelegen is ten noorden van het perceel maar dat deze is gelegen op +7,10TAW, terwijl de uit te graven kelder bovendien slechts ongeveer drie meter diep wordt uitgevoerd. Verder stelt de verwerende partij vast dat, zelfs indien er een kleilaag zou voorkomen ter hoogte van de bouwplaats, de bodem rondom nog voldoende zanderig is om doorstroming van het rondwater in voldoende mate mogelijk te maken.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij de aanvraag uitgebreid heeft beoordeeld op het vlak van de mogelijke schadelijke effecten op de waterhuishouding. Bovendien blijken uit de motivering van de bestreden beslissing de redenen die de verwerende partij ertoe hebben gebracht, om ondanks het feit dat de ruimere omgeving een overstromingsproblematiek kent en de bodem matig infiltratiegevoelig is en matig gevoelig voor grondwaterstroming, eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en op grond van het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid te besluiten dat er redelijkerwijze geen schadelijke effecten op de waterhuishouding zullen ontstaan.

Waar de verzoekende partijen wijzen op de intense verharding en het aanzienlijk verkleinen van de voornaamste buffering, namelijk de vijver, moet vastgesteld worden dat ze hierbij geenszins de in de bestreden beslissing aangehaalde feitelijkeheden met betrekking tot infiltratie, afvoer en buffering van hemelwater in aanmerking nemen, noch betrekken ze de feitelijke vaststellingen omtrent de concrete bodemgesteldheid en de aanwezige waterscheidingslijn die de grondwaterstroming bepaalt, in hun betoog. Evenmin bekritisieren ze het voorwaardelijk gunstig advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid van 17 augustus 2017 en betwisten ze niet dat de aanvraag aan de hierin gestelde voorwaarden inzake het vereiste minimale buffervolume en lozingsdebiet voldoet. Ook betwisten ze niet dat de aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. Door louter op algemene wijze de beweerde overstromingsproblematiek, en matige infiltratiegevoeligheid van de bodem aan te halen, evenals te wijzen op een intense verharding en de verkleining van de buffering, tonen de verzoekende partijen in weerwil van hun stelplicht niet aan dat de voorliggende aanvraag leidt tot schadelijke effecten op de plaatselijke waterhuishouding, en de verwerende partij op grond van deze elementen anders diende te oordelen. Gegeven de hierboven aangehaalde motivering, kunnen de verzoekende partijen evenmin ernstig volhouden dat niet afdoende zou zijn geantwoord op de beroepsgrief inzake het effect van het verkleinen van de vijver.

De verzoekende partijen wijzen nog op de bijgebrachte studies waaruit een nefaste grondwaterstijging door de aanleg van de ondergrondse parking blijkt, evenals de stroomopwaartse verplaatsing van de wateroverlast door de aanleg van een niet-waterdoorlatend bufferbekken.

Waar de verzoekende partijen beweren dat in de bestreden beslissing geen rekening werd gehouden met hun beroepsgrief inzake de impact van de ondergrondse parking op het grondwater, blijkt reeds uit de hierboven aangehaalde motivering dat ze dit niet ernstig kunnen opwerpen. Zo overweegt de verwerende partij onder meer dat niet door hen werd aangetoond dat de uitgebrachte adviezen ter zake incorrect zijn zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat de aanleg van de ondergrondse parking geen negatieve effecten zal hebben op het grondwater, en daarnaast dat er niet kan worden besloten dat de kleilaag een impact zou hebben op het 'beperkt grondwaterstromingsgevoelig' karakter van de bodem. De verzoekende partijen trachten met hun betoog voornamelijk deze beoordeling te weerleggen. Voor zover ze hiertoe steunen op de studies

op de waterhuishouding uitgevoerd door het adviesbureau AGT, moet vastgesteld worden dat deze verslagen betrekking hebben op de vorige vergunningsaanvraag voor het project en de aldaar voorziene maatregelen op het vlak van waterhuishouding. De verwerende partij diende deze studies dan ook niet op de door de verzoekende partijen aangevoerde wijze in aanmerking te nemen bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag. De verzoekende partijen overtuigen niet van het tegendeel. Er mag daarbij benadrukt worden dat de verzoekende partijen wat betreft hun algemene stelling dat uit de voorgelegde studies blijkt dat het niet-waterdoorlatende bufferbekken geen oplossing zal bieden omdat de wateroverlast alsdan stroomopwaarts wordt verplaatst, in hun betoog op geen enkel ogenblik de in de thans bestreden beslissing uitvoerig gemotiveerde maatregelen betrekken op het vlak van infiltratie, afvoer en buffering van regenwater en evenmin de vaststellingen omtrent de concrete grondwaterstromingen en de aanwezige waterscheidingslijn bekritisieren.

De verzoekende partijen bezorgen de Raad op 27 juni 2019 nog een recent archeologisch onderzoek uitgevoerd door AGT op 21 juni 2019, waarin de besluiten van de voorgaande verslagen zouden worden bevestigd. Ook hier moet vastgesteld worden dat geen rekenschap wordt gegeven van de concrete maatregelen zoals uitvoerig uiteengezet en beoordeeld in de bestreden beslissing om de schadelijke effecten op de waterhuishouding te beperken. Louter aanvoeren dat in het in opdracht van de verzoekende partijen uitgevoerde onderzoek wordt vastgesteld dat op het terrein een kleilaag en kleilenzen aanwezig zijn waardoor het hemelwater niet kan infiltreren, toont niet aan dat de maatregelen op vlak van afvoer en buffering en de concrete kenmerken van de bodem (waterscheidingslijn), naast het voldoen aan de voorwaarden van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid, onvoldoende zijn om de schadelijke effecten op de waterhuishouding te beperken en de beoordeling van de verwerende partij inzake de watertoets aldus kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk is. Dit geldt des te meer aangezien het advies van de provinciale dienst dient beschouwd te worden als een advies van een deskundig orgaan, dat moet geacht worden afdoende deskundigheid te bezitten om te oordelen over het al dan niet strijdig zijn van een project met de doelstellingen en beginselen voorzien in het DIWB. Uit het voorgaande blijkt verder dat de verzoekende partijen met dit stuk de motivering van de bestreden beslissing niet ontkracht. Het bijkomend onderzoek is bovendien een stuk dat niet gekend was op het ogenblik van de bestreden beslissing en dat ook niet aan tegenspraak van de andere partijen werd onderworpen, gelet op de stand van de procedure waarin het werd meegedeeld. Vanzelfsprekend diende de verwerende partij dit stuk dan ook niet te betrekken in haar beoordeling.

De vraag welke de relevante en te onderzoeken feitelijke aspecten zijn, is in het kader van het onderzoek naar de schadelijke effecten zoals bedoeld in artikel 8 DIWB juncto artikel 3, §2, 17° DIWB, in de eerste plaats een zaak van het vergunningverlenende bestuursorgaan dat zich daarbij steunt op de gegevens uit het administratief dossier. Uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partijen met hun betoog niet ernstig aantonen dat de verwerende partij op grond van de voornoemde beschikbare gegevens in het dossier niet redelijk heeft kunnen oordelen dat de maatregelen om het hemelwater op het terrein op te vangen voldoende waarborgen bieden. De verzoekende partijen maken bovendien niet aannemelijk dat de zienswijze van de verwerende partij dat er ingevolge de ingrepen zoals voorzien in de aanvraag geen schadelijk effect op de waterhuishouding wordt verwacht, kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk is. Rekening houdend met de marginale toetsingsbevoegdheid die de Raad ter zake heeft, brengen de verzoekende partijen geen overtuigende argumenten bij dat het project zal leiden tot schadelijke effecten, noch dat dit onvoldoende onderzocht dan wel gemotiveerd is door de verwerende partij.

Het middel wordt verworpen.

F. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), het gewestplan Mechelen goedgekeurd op 5 augustus 1976, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van de materiële motiveringswet, het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel dat elke beslissing dient te beschikken over een rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In dit zesde en laatste middel voeren de verzoekende partijen aan dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemmingsvoorschriften van het woonuitbreidingsgebied aangezien de voorziene op te richten bouwblokken niet beschouwd kunnen worden als groepswoningbouw.

Ze wijzen erop dat de op te richten appartementsgebouwen totaal verschillend zijn van vorm en uitzicht, voornamelijk wat blok A en B betreft, en geenszins een geheel vormen. Daarnaast verwijzen ze voor wat betreft het bufferbekken naar een arrest van de Raad van State waaruit blijkt dat bijkomende constructies of werken die niet vallen onder groepswoningbouw, niet verenigbaar zijn met de bestemmingsvoorschriften voor woonuitbreidingsgebied, ook niet wanneer ze *'in functie staan van de verkaveling'*. Ze menen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing, in antwoord op hun bezwaar geformuleerd in de nota ingediend na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, precies de redenering hanteert die de Raad van State onwettig bevond.

2.

De verwerende partij meent dat voorliggende aanvraag voldoet aan de drie cumulatieve voorwaarden om te spreken van 'groepswoningbouw', namelijk het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, de bestemming van deze gebouwen voor bewoning, en het feit dat deze gebouwen één samenhangend geheel vormen. Ze verwijst naar de bouwplannen en 3D-schetsen waaruit blijkt dat de gebouwen in een identiek en harmonieuze stijl worden opgericht zodat het 'samenhangend geheel' wordt gewaarborgd. Daarnaast stelt de verwerende partij dat de wegenis en het bufferbekken in functie staan van het groepswoningbouwproject. Het bufferbekken wordt immers aangelegd om het regenwater afkomstig van de sociale woningen te bufferen. Met verwijzing naar enkele afbeeldingen uit de beschrijvende nota, meent de verwerende partij dan ook dat de verzoekende partijen niet kunnen bijgetreden worden in hun stelling dat de gebouwen totaal verschillen van vorm en uitzicht. Ze besluit dat terecht kon worden besloten dat de aanvraag, aangezien er sprake is van groepswoningbouw, in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.

3.

Ook de tussenkomende partij stelt dat niet kan worden ontkend dat het project, en meer specifiek het deel dat in het woonuitbreidingsgebied ligt, voorziet in het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen. Het verschil in vorm tussen blok A, met vijf wooneenheden en gelegen in woonzone, en blok B, met twee wooneenheden en gelegen in woonuitbreidingsgebied, doet hieraan geen afbreuk. De verwerende partij kon dan ook besluiten dat de aanvraag overeenstemt met de gewestplanbestemming. De tussenkomende partij argumenteert nog dat de feitelijke omstandigheden van de rechtspraak van de Raad van State waarnaar de verzoekende partijen verwijzen verschillen van huidige aanvraag

omdat het daar een bezinkingsbekken (in woonuitbreidingsgebied) betrof bij een verkaveling (in woongebied) voor particuliere woningen (zonder sociaal oogmerk). De motivering in de bestreden beslissing inzake de overeenstemming van het bufferbekken, behorende bij het groepswoningbouwproject in woonuitbreidingsgebied, is dan ook niet in strijd met de aangehaalde rechtspraak van de Raad van State.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij en de tussenkomende partij een erg ruime interpretatie geven aan het begrip 'groepswoningbouw', namelijk elk woonproject dat qua bouwstijl gelijkaardig is. Ze benadrukken dat de aanvraag drie gebouwen betreft met sterk te onderscheiden vormen en dimensies en opgericht in een divers patroon wat betreft de inplanting. De omstandigheid dat met gelijkaardige kleuren wordt gewerkt, volstaat volgens de verzoekende partijen niet om te spreken van een groepswoningbouw.

Wat het bufferbekken betreft menen de verzoekende partijen dat er wel degelijk een sterke overeenstemming is met het geciteerde arrest van de Raad van State, gezien een deel van het woonproject evenzeer in woongebied gelegen is. Ze besluiten dat niet valt in te zien hoe een bufferbekken kan worden beschouwd als 'groepswoningbouw', en dat er in artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit geen wettelijke basis bestaat om dergelijke accessoire constructies aan een woonproject binnen woonuitbreidingsgebied te vergunnen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan het voorgestelde project niet kan beschouwd worden als groepswoningbouw en de verwerende partij, ook wat betreft het bufferbekken, ten onrechte de aanvraag in overeenstemming heeft geacht met de bestemmingsvoorschriften van het woonuitbreidingsgebied.

2.

De woongebieden zijn volgens artikel 5.1.0 het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) 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 sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. [...]”

De 'woonuitbreidingsgebieden' zijn overeenkomstig artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit evenwel:

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

Uit de bepaling van artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit volgt dat woonuitbreidingsgebieden onmiddellijk kunnen bestemd worden voor “groepswoningbouw” en dit zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist.

Wordt er geen “groepswoningbouw” voorzien, dan kan het woonuitbreidingsgebied, overeenkomstig de bepaling van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit slechts bestemd worden voor woningbouw met de mogelijke bestemmingen zoals voorzien in artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, voor zover de bevoegde overheid over “*de ordening van het gebied*” heeft beslist.

Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit bevat geen definitie van wat onder ‘groepswoningbouw’ moet worden begrepen. De interpretatieve omzendbrief van 8 juli 1997, die als leidraad dient bij het Inrichtingsbesluit, verduidelijkt dat er volgens artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit sprake is van groepswoningbouw bij “het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen”. Daarbij is het niet van belang of het groepswoningbouwproject wordt beoogd door de overheid of door een particulier.

In het Decreet Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009 wordt groepswoningbouw gedefinieerd als “het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn”.

In lijn daarmee oordeelde de Raad van State reeds meermaals dat enkel het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen, kan worden beschouwd als “groepswoningbouw” in de zin van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

3.

De bestreden beslissing oordeelt als volgt over de overeenstemming van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften van het woonuitbreidingsgebied:

“... ”

Onder groepswoningbouw wordt 'het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen' begrepen. Een typisch voorbeeld van groepswoningbouw zijn de wijken van sociale woningbouw, kleine landeigendommen en de woonwijken opgericht door de gemeenten en de intercommunales.

Ook het nieuw aan te leggen bufferbekken is in overeenstemming met de gewestplanbestemming, dit bufferbekken wordt immers aangelegd om het regenwater afkomstig van de sociale woningen te bufferen en kadert bijgevolg in het project mee onder groepswoningbouw.

De aanvraag gaat uit van een sociale huisvestingsmaatschappij en het betreft het gelijktijdig oprichten van appartementsgebouwen en aanhorigheden, bestemd voor de sociale woningbouw. De aanvraag is dus in overeenstemming met gewestplanbestemming.

“... ”

4.

4.1

De verzoekende partijen menen vooreerst dat de aanvraag niet als groepswoningbouw kan beschouwd worden omdat de appartementsgebouwen totaal verschillend zijn van vorm en uitzicht.

Op grond van de plannen kan evenwel duidelijk afgeleid worden dat de gebouwen in zone A afgestemd zijn op de gebouwen in zone B. Zo worden de gevels van beide volumes opgetrokken in bruinrijze gevelsteen, op de eerste verdieping deels bekleed met verticale houten latten, en hebben beide volumes platte daken. Voor het project bestaat tevens een gemeenschappelijke inrit langs de rechtse zijde van gebouw A. De aanvraag voor het geheel gaat uit van een sociale huisvestingsmaatschappij. In de beschrijvende nota bij de aanvraag is daarnaast te lezen dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van drie gebouwen waarin 26 wooneenheden en een gemeenschapsruimte worden voorzien, en het realiseren van de omgevingsaanleg op het perceel. Uit het voorgaande blijkt voldoende dat het project een samenhangend gebouwencomplex voorziet die met elkaar verbonden zijn en een gelijktijdige oprichting voorziet. Gelet op deze gegevens is de verwijzing naar het verschil in vorm en uitzicht van de gebouwen op zich onvoldoende om te stellen dat er geen stedenbouwkundig samenhangend geheel is en de verwerende partij aldus kennelijk onredelijk tot het oordeel zou gekomen zijn dat er sprake is van groepswoningbouw.

De verzoekende partijen brengen niets bij dat twijfel doet rijzen over de groepswoningbouw.

4.2

Daarnaast menen de verzoekende partijen dat de verwerende partij ten onrechte het bufferbekken in overeenstemming acht met de bestemmingsvoorschriften omdat deze constructie niet als groepswoningbouw kan beschouwd worden volgens rechtspraak van de Raad van State.

Anders dan wat de verzoekende partijen voorhouden komen de overwegingen van de verwerende partij, die op dit punt het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bijtreedt, niet als onjuist dan wel kennelijk onredelijk voor.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat het aan te leggen bufferbekken, gelegen in woonuitbreidingsgebied, wordt aangelegd om het regenwater afkomstig van de sociale woongelegenheden te bufferen en dus mee kadert in het project onder groepswoningbouw. Ze besluit dat het aanleggen van het bufferbekken in overeenstemming is met de bestemming woonuitbreidingsgebied.

Er wordt niet betwist dat de aanvraag betrekking heeft op de bouw van 26 woongelegenheden, deels in woongebied met landelijk karakter wat betreft zone A, en volledig in woonuitbreidingsgebied wat betreft zone B. Evenmin wordt betwist dat het bufferbekken (vijver) gelegen is in het woonuitbreidingsgebied. Hierboven is gebleken dat de verwerende partij op goede gronden oordeelt dat de verschillende gebouwen volumes als groepswoningbouw kunnen worden gekwalificeerd. Het wordt niet betwist dat het bufferbekken wordt voorzien in het kader van de watertoets, om mogelijke schadelijke effecten van de aanvraag op de waterhuishouding te beperken. Het bufferbekken dat bij de groepswoningbouw op het perceel van de aanvraag wordt ingericht is dan ook in overeenstemming met de geldende bestemming van het woonuitbreidingsgebied.

De verzoekende partijen steunen hun betoog op een arrest van de Raad van State van 28 juni 2014 met nummer 214.251 waarin zou zijn geoordeeld dat bijkomende constructies die niet onder groepswoningbouw vallen, ook niet wanneer ze in functie staan van de verkaveling, niet

verenigbaar zijn met de bestemmingsvoorschriften voor woonuitbreidingsgebied. Nog los van de vraag of een loutere verwijzing naar een arrest van de Raad van State een afdoende grond kan vormen om een bepaalde invulling te geven aan het bestemmingsvoorschrift 'groepswoningbouw' zonder hierbij een onredelijke draagwijdte aan dit arrest te verlenen, moet vastgesteld worden dat de feitelijke omstandigheden van de aanvraag waarop dit arrest betrekking heeft, niet gelijk te stellen zijn met voorliggende aanvraag. Of het voorwerp van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning als 'groepswoningbouw' kan worden aangemerkt, dient steeds aan de hand van de concrete elementen van het betrokken dossier, zowel in feite als in rechte, te worden beoordeeld door het vergunningverlenend bestuursorgaan. Niet elke vergelijking met een ogenschijnlijk gelijkaardig dossier gaat met andere woorden noodzakelijk op en kan derhalve niet zonder meer als referentie gehanteerd worden.

De aanvraag in het arrest van de Raad van State betrof in ieder geval een verkavelingsaanvraag waarbij enerzijds het grootste deel van de verkaveling gelegen was in woongebied, anderzijds het bezinkingsbekken en de daarop aansluitende open gracht ten zuiden van de verkaveling gelegen was in woonuitbreidingsgebied. Op grond van de gegevens van het concrete dossier oordeelde de Raad van State dat de gracht en het bezinkingsbekken in functie stond van de aangevraagde verkaveling en niet, zoals de bestreden beslissing oordeelde *“bestemmingsongevoelige infrastructuur [waren] die ten behoeve van de gemeenschap worden aangelegd ongeacht gewestplanbepalingen”*. De draagwijdte die de verzoekende partijen aan dit arrest van de Raad van State geven gaat hoegenaamd niet op voor het voorliggend dossier. Dat de Raad van State daarbij stelde dat een bezinkingsbekken op zich niet kan worden beschouwd als groepswoningbouw in de zin van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit is de evidentie op zich, maar gelet op het voorgaande heeft de Raad van State zich niet uitgesproken over een bezinkingsbekken in uitvoering van de watertoets voor de waterhuishouding van het totale project.

In de voorliggende aanvraag liggen het bufferbekken evenals zone B van het project beiden in het binnengebied en in woonuitbreidingsgebied. Zone A, gelegen aan de straatzijde, ligt in woongebied met landelijk karakter. Zone A en B vormen samen het project dat als groepswoningbouw gekwalificeerd wordt, waarbij het bufferbekken wordt ingeplant in functie van de waterhuishouding van het project. De enkele vaststelling van de verzoekende partijen dat het bufferbekken op zich geen groepswoningbouw uitmaakt, kan gelet op de feitelijke gegevens van de aanvraag dan ook geen pertinent motief inhouden om tot de planologische onverenigbaarheid te besluiten.

Daarnaast kan het bufferbekken, doordat het een voldoende reële band vertoont met het project dat voorziet in de bouw van 26 woongelegenheden, niet anders beschouwd worden dan als vergunbaar in het woonuitbreidingsgebied. Anders oordelen zou tot gevolg hebben dat de aanvrager van een groepswoningbouwproject elke normale ontwikkelingsmogelijkheid van zijn project wordt ontzegd. Indien elke constructie binnen het woonuitbreidingsgebied op zich als groepswoningbouw moet kunnen bestempeld worden, wordt de (stedenbouwkundige) realiteit miskend dat de bouw van groepswoningen de gelijktijdige oprichting behelst van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen, die niet enkel zuiver groepswoningen maar ook uitrustingen die daarbij aansluiten omvat. Wel dient de vergunningverlenende overheid met de nodige kritische zin te onderzoeken welke functie en welk karakter de aangevraagde constructie heeft alsook de concrete kenmerken van het project zorgvuldig te onderzoeken en af te wegen. Er kan niet ontkend worden dat een bufferbekken in het kader van het beperken van schadelijke effecten op de waterhuishouding als een aanhorigheid van een bouwproject kan aanzien worden.

Er moet dan ook worden vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing het bufferbekken op goede gronden kwalificeert als in overeenstemming met de gewestplanbestemming. De verzoekende partijen, door te verwijzen naar een arrest van de Raad van State dat niet, minstens niet zonder meer, naar analogie kan worden toegepast, overtuigen niet van het tegendeel.

5.

Gelet op voorgaande overwegingen is de Raad van oordeel dat de verwerende partij in redelijkheid tot de beslissing kon komen dat de aanvraag met inbegrip van het bufferbekken als 'groepswooningbouw' kon worden aangemerkt en op die wijze in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het woonuitbreidingsgebied.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen in hun verzoekschrift om de "*de kosten aan te houden*". In hun wederantwoordnota vragen ze om de verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding begroot op de basisvergoeding van 700 euro.

De verwerende partij vraagt om de vordering af te wijzen en de verzoekende partijen te verwijzen in de kosten van het geding

De tussenkomende partij vraagt de verzoekende partijen te veroordelen tot de kosten van het geding.

2.

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

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

3.

3.1

Aangezien de Raad de vordering tot vernietiging verworpt, worden de verzoekende partijen beschouwd als de partijen die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld en valt het door hun betaalde rolrecht, ten hunne laste. Een rechtsplegingsvergoeding kan dan ook niet toegekend worden.

3.2

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij evenwel niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen, aangezien de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba LIERSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 2700 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 augustus 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS