

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 109.885 van 27 augustus 2002
in de zaak A. 107.107/X-10.423.**

In zake : 1. Stefan BOGAERTS,
2. Michel MEEUS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat W. MERTENS,
kantoor houdende te 3580 BERINGEN,
Scheigoorstraat 5

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat M. VAN BEVER,
kantoor houdende te 1850 GRIMBERGEN,
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7.

tussenkommende partij :

de c.v. SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ
VOOR HET ARRONDISSEMENT LEUVEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. MATTHYS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Sint-Annaplein 34.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Stefan BOGAERTS en Michel MEEUS op 6 juli 2001 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van "de twee besluiten van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, van de Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen Vlaams-Brabant van 10 mei 2001 :

- waarbij enerzijds (ref 3O3/AB/118366/00) door de heer NACKAERTS de bouwvergunning afgeleverd op 17 april 2000 wordt ingetrokken en anderzijds een nieuwe stedenbouwkundige vergunning tot het bouwen van een woonproject met reliëfwijziging wordt gegeven op een goed met ligging TIENEN, Kapucijnenstraat, kadastraal bekend: sectie H, nrs. 445p, n, 434 t4, s4 en 423g.
- waarin anderzijds (ref 3O3/TW/300746/00) door de heer BROUCKMANS een stedenbouwkundige vergunning tot het bouwen van infrastructuurwerken en rioleringswerken voor een woonproject met reliëfwijziging wordt gegeven op een

goed met ligging TIENEN, Kapucijnenstraat, kadastraal bekend : Sectie H, nrs. 445p, n, 434 t4, s4 en 423g.";

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 25 maart 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 april 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad L. HELLIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat W. MERTENS, die verschijnt voor verzoekers, van Advocaat I. DURNEZ die, loco Advocaat M. VAN BEVER verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat D. MATTHYS, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de c.v. SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ VOOR HET ARRONDISSEMENT LEUVEN met een verzoekschrift van 27 juli 2001 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

1. Over de gegevens van de zaak.

Overwegende dat de gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat :

1.1. Op 22 december 1998 wordt door de c.v. SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ een aanvraag ingediend voor het bouwen van

49 sociale woningen, 2 appartementen en 52 garages op een perceel gelegen te Tienen, Kapucijnenstraat, kadastraal bekend sectie H, nrs. 445 p, n, 434 t4, s4.

Op 12 januari 1999 wordt door de gemachtigde ambtenaar het college van burgemeester en schepenen van de stad Tienen om advies gevraagd.

Een openbaar onderzoek wordt gehouden van 2 februari 1999 tot en met 16 februari 1999.

Er worden 9 bezwaarschriften ingediend.

Tijdens de zitting van 8 maart 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tienen worden de ingediende klachten ontvankelijk doch ongegrond verklaard en wordt gunstig advies verleend voor de aangevraagde bouwvergunning.

Bij besluit van 10 mei 1999 geeft de gemachtigde ambtenaar aan de c.v. SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ de vergunning voor het bouwen van 49 woningen en 2 appartementen en het bouwrijp maken van het terrein op een perceel gelegen te Tienen, Kapucijnenstraat, kadastraal bekend sectie H, nrs. 445 p, n, 434 t4, s4.

Tegen dit besluit wordt door Stefan BOGAERTS een eerste maal een vordering tot schorsing en een annulatieberoep bij de Raad van State ingediend op 27 juli 1999(zaak nr. A/A 85.729/X-9073).

Bij arrest nr. 86.760 van 11 april 2000 van de Raad van State wordt de afstand van geding toegestaan.

Stefan BOGAERTS dient op 1 september 1999 tegen voornoemd besluit andermaal een vordering tot schorsing en een annulatieberoep in. (zaak nr. A/A 86.463/X-9139).

Bij arrest nr. 86.761 van 11 april 2000 van de Raad van State wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevolen.

Bij besluit van 17 april 2000 van de gemachtigde ambtenaar wordt de bouwvergunning van 10 mei 1999 ingetrokken en wordt aan de SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ een nieuwe vergunning verleend voor de bouw van 49 sociale koopwoningen en 2 appartementen gelegen te Tienen, Capucijnenstraat, Sectie H, nrs. 445 p, n, 434 t4, s4.

Tegen dit laatste besluit wordt door de beide verzoekers een vordering tot schorsing en een annulatieberoep ingediend op 6 juni 2000. (zaak nr. A/A 92.441/ X-9585).

Bij arrest nr. 90.902 van 20 november 2000 wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van dit besluit bevolen en bij arrest nr. 96.833 van 22 juni 2001 wordt dit besluit vernietigd.

Bij besluit van 10 mei 2001 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt de bouwvergunning van 17 april 2000 ingetrokken en wordt aan de SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ een nieuwe vergunning verleend voor het bouwen van een woonproject met reliëfwijziging, gelegen te Tienen, Kapucijnenstraat, Sectie H, nrs. 445 p, n, 434 t4, s4 en 423 g. 1

Dit is de eerste bestreden beslissing.

Bij besluit van 10 mei 2001 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt aan de SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ een nieuwe vergunning verleend voor het bouwen van de infrastructuurwerken en rioleringswerken voor een woonproject met reliëfwijziging, gelegen te Tienen, Kapucijnenstraat, Sectie H, nrs. 445 p, n, 434 t4, s4 en 423 g.

Dit is de tweede bestreden beslissing;

2. Over de gegrondheid van de vordering tot schorsing.

Overwegende dat luidens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de akte of het reglement een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat verzoekers met betrekking tot de eerste voorwaarde in een eerste middel de schending aanvoeren van artikel 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening zoals gecoördineerd op 22 oktober 1996, artikel 5.1.0 en artikel 19 in fine van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening zoals gecoördineerd op 22 oktober 1996 en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 inzake de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het motiveringsbeginsel, van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel en machtsafwending; dat zij dit middel als volgt adstrueren :

"* De twee alhier bestreden vergunningen zijn regularisatievergunningen, want de reliëfwijziging is al grotendeels uitgevoerd (= zonder voorafgaande wettige bouwvergunning). Eveneens werden al tientallen woningen opgericht (= zonder voorafgaande wettige bouwvergunning). Er moeten er ook nog een tiental worden opgericht, zijnde die woningen die het dichtst tegen verzoekende partijen grenzen.

De in het middel aangehaalde rechtsregels dienen in deze 'regularisatiesituatie' nog veel strikter te worden toegepast.

In casu zijn de vergunningen afgeleverd om per se het project te laten doorgaan. Het algemeen belang is hiermee niet gediend; wel het belang van de bouwheer die zijn project 'koste wat het kost en zonder enige rekening te houden met wensen van sommige omwonenden' wil realiseren. De vergunningen zijn in casu afgeleverd met andere oogmerken dan het algemeen belang, wat getuigt van machtsafwendings.

De twee bestreden regularisatievergunningen zijn in strijd met verordenende voorschriften (artikel 5.1.0 en 19 van het inrichtingsbesluit) afgeleverd, wat niet kan volgens rechtspraak van uw Raad.(...)

* De vergunningverlenende overheid moet de voorschriften van de plannen van aanleg respecteren, want deze zijn bindend (zie artikel 2 DRO)

In casu liggen de percelen die voorwerp zijn van de vergunning in woongebied.

Op het eerste gezicht voldoet de bestemming van de constructies die in de bestreden beslissing vergund zijn aan de bestemming 'wonen'. Dit op zich is echter niet voldoende.

De constructies moeten immers ook passen in de plaatselijke aanleg en verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening, aanleg en onmiddellijke omgeving krachtens artikel 5.1.0. en 19 van het inrichtingsbesluit. (...). Dit alles moet ook op pertinente, afdoende en zorgvuldige wijze gemotiveerd worden en die motieven moeten zowel in rechte als in feite juist zijn.

* De goede plaatselijke ordening en aanleg moeten in zijn geheel bekeken worden.

Dit betekent niet alleen dat er moet rekening gehouden worden met de omliggende constructies maar ook met de omliggende terreinen en met het terrein zelf dat voorwerp is van de bestreden beslissing :

- Het perceel dat voorwerp is van de constructie is een afhellend terrein; afhellend naar de percelen van de Leopoldvest, alwaar verzoekende partijen wonen.

- Op het terrein voorwerp van de vergunningsaanvraag liep een open gracht ongeveer tot midden het terrein dat nu voorwerp is van de bestreden vergunning. Deze open gracht met een totale breedte van ongeveer 4 meter lag meer dan een halve meter lager dan het diepste punt van het oorspronkelijke niveau van het terrein (=voor aanvang van de werken in juli 1999). Het oorspronkelijk niveau van de gracht kan nu nog ter plaatse vastgesteld worden tussen de woningen aan de Leopoldvest met nrs. 67 (= tweede verzoeker) en 65. (...)

Die gracht is op de terreinen die voorwerp zijn van de bestreden beslissingen, nu gedempt door de reeds uitgevoerde nivelleringswerken; die gracht is niet in de vergunde plannen opgenomen wat misleidend is. De vergunningverlenende overheid heeft daardoor een verkeerd beeld gekregen van de feitelijke situatie. Hierdoor is het bestreden besluit in feite ook onjuist gemotiveerd aangezien geen rekening werd gehouden met die gracht.

Rekening houdende met die oorspronkelijke gracht en het afhellend terrein is er dus zeker grond aangevuld met een maximale hoogte van 2,30 meter.

Het laagst gelegen gedeelte van het terrein (zonder rekening te houden met de gracht) dat grenst aan de tuin van verzoekende partijen, behoort zelfs tot het laagst gelegen gedeelte van de Stad Tienen.

Door het vergunnen van de constructies in het bestreden besluit dient dus een reliëfwijziging te gebeuren van bijna twee meter ter hoogte van de percelen van verzoekende partijen.

Volgens de opmetingen (terug te vinden in de eerste bouwaanvraag en vermoedelijk ook in de nieuwe aanvragen) langs de profielen AA tot GG van het plan 04/3 9 heeft het laagst gelegen punt gelegen op het profiel AA een hoogte

van 7,92 meter, op het profiel FF is dit 8,01 meter en op het profiel EE 8,07 meter.

Het profiel EE ter hoogte van de Leopoldvest 69 (huis Bogaerts) geeft een hoogte aan van 8,27 meter op de scheiding met de tuin Leopoldvest 69.

Deze profielen tonen zeer duidelijk aan dat het terrein achter de tuinen van de Leopoldvest als een ware kom lager gelegen was over een diepte van 50 tot 100 meter en een breedte groter dan de afstand tussen de EE en FF snede (eveneens een 100-tal meter).

Het diepste in kaart gebracht punt van 7.92 m (AA snede) ligt zelfs 35 cm. lager dan de scheiding op het EE profiel (8,27 m).

(...)

A B C en D zijn dus snedes evenwijdig aan de Leopoldvest, E, F en G zijn snedes loodrecht op de Leopoldvest.

Door de combinatie van de plans 03/39 en 04/39 kan men zich een idee vormen van de oorspronkelijke kom achter de Leopoldvest, en de wijze waarop deze wordt weggewerkt.

Hierdoor worden de omliggende tuinen van de Leopoldvest, waaronder die van verzoekende partijen, als het ware ingesloten door een muur van grond.

Deze vaststelling wordt nog verzaamd door het feit dat de kelders van de Leopoldvest in werkelijkheid als een gelijkvloers op de tuin uitgeven. Het vloerniveau van die kelders is nog zeker 20 centimeter lager dan het (referentie)niveau op de vergunde plannen van 8, 27 meter ter hoogte van de scheiding van de percelen. Hierover heeft SBK in haar verzoekschrift tot tussenkomst inzake G/A 86.463/X-9139 niet gesproken!

Door de reliëfwijziging zijn de tuinen en kelders van verzoekende partijen nu het laagste punt van de hele omgeving geworden, wat zeer grote gevolgen heeft en zal hebben bij wateroverlast bij zeer sterke regenval op de gronden van de sociale koopwoningen, voorwerp van de bestreden vergunningen. Door de reliëfwijziging worden de lasten aanzienlijk vermeerderd voor verzoekende partijen.

Hiermee is onvoldoende rekening in het bestreden besluit gehouden, zeker omdat bovendien de voorheen aanwezige open gracht voor afwatering zorgde en deze nu gedicht is zonder dat dit op de plannen is vermeld.

De totale oppervlakte van het bouwterrein bedraagt ongeveer 1,5 ha waarvan met de profielen van de grondwerken voor ogen, mag gesteld worden dat meer dan de helft van het bouwterrein lager gelegen was dan de percelen van verzoekende partijen. Dit alles is nu genivelleerd wat een aanmerkelijke reliëfwijziging heeft veroorzaakt.

Dit zijn bijzondere kenmerken van het terrein dat voorwerp is van de bestreden vergunning waarmee kennelijk onvoldoende rekening is gehouden door de stedenbouwkundige ambtenaren in de alhier bestreden beslissingen.

Zij leggen niet uit waarom met behoud van het vroeger bestaande reliëf of mits kleinere reliëfwijzigingen het huidige project niet mogelijk zou zijn.

De invulling van het gebied had ook perfect gekund met behoud van het bestaande reliëf. De noodzaak om alle woningen op éénzelfde maaiveldniveau in te planten wordt niet afdoende gemotiveerd.

Ook nu nog nadat reeds tientallen woningen zijn opgericht, had het niveau van de nog op te richten woningen achter verzoekende partijen kunnen hersteld worden in de vorige staat, zodat die woningen ingeplant worden op het niveau zoals het vroeger was.

Waarom doet men dat niet? Waarom is hierover in de bestreden besluiten niets te lezen? Wellicht omdat dan de wateroverlast voor die huizen het grootst zou zijn.

Door echter het huidige niveau te handhaven, wordt alle last en hinder verschoven naar de lager gelegen aanpalende percelen van de Leopoldvest.

Huidige vergunningen zijn onverenigbaar met de eisen van een goede aanleg en ordening van de plaats.

'Teneinde het stedenbouwkundig concept van de invulling van het binnengebied optimaal tot zijn recht te laten komen en de gebruiksmogelijkheden van het plein niet te beknotten, werd geopteerd om de woningen en het aansluitend openbaar domein binnen het binnengebied op eenzelfde horizontaal maaiveldniveau te voorzien.'

Dit is een vage en algemene motivering die als stijlclausule dient beschouwd. Dit voldoet niet aan de motiveringsverplichting.

De ligging van de riolering in de Capucijnenstraat kan geen argument zijn om overal hetzelfde maaiveldniveau aan te houden. Bewoners van die straat hebben aan verzoekers gezegd dat hun huizen onderkelderde zijn en dat hun riolering op het vloerniveau van de kelder of daaronder uitgeeft naar de riolering. Het vloerniveau van de in aanbouw zijnde huizen - die overigens zonder kelder worden gebouwd - ligt zeker hoger dan het gelijkvloers niveau van de huizen van de Capucijnenstraat. Hoe kan er dan een probleem zijn met de riolering?

Het is feitelijk onjuist en bovendien misleidend dat in de bestreden beslissingen gesteld wordt dat alle woningen zullen ingeplant worden op hetzelfde niveau als de woningen van de Leopoldvest.

De plannen zijn onduidelijk qua referentiebasis. Het is alleszins een vaststaand feit dat de hoogteverschillen t.o.v. de Donystraat, de Capucijnenstraat, de Kapelstraat en de Leopoldvest verschillend zijn. Het hoogteverschil is echter maximaal t.o.v. de Leopoldvest.

De vergunde constructies en de reliëfwijziging die daardoor tot stand zullen komen, passen niet in de plaatselijke aanleg gelet op de noodzakelijke aanmerkelijke reliëfwijziging waarover niets gezegd wordt in de bestreden beslissing. Die reliëfwijziging is niet verenigbaar met de niveaus van de omliggende percelen waaronder dat van verzoekers.

De vergunningverlenende overheid heeft verzuimd naar behoren te onderzoeken en vervolgens in het vergunningsbesluit met zoveel woorden vast te stellen waarom de inrichting bestaanbaar is met het gebied en, zo ja, tevens verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. (...)

* Een belangrijk element in de bestreden beslissingen is dat de voorwaarden die werden opgelegd in de (tweede) bouwvergunning van 17 april 2000 (die inmiddels werd ingetrokken), nu niet meer terug te vinden zijn in de afgeleverde vergunningen. Die voorwaarden werden toen na een schorsing van de (eerste) bouwvergunning van 10 mei 1999 expliciet opgelegd en gemotiveerd vanuit het standpunt om de privacyhinder te beperken.

Dergelijke handelwijze is compleet tegenstrijdig en getuigt helemaal niet van een zorgvuldig bestuur.

Er worden nu geen groenaanplantingen meer opgelegd wat nog meer de privacyhinder doet toenemen.

Waarom dergelijke groenaanplantingen opleggen op 17 april 2000 en één jaar later niet meer. Ook hieromtrent ontbreekt een pertinente en afdoende motivering.

Dergelijke maatregelen kunnen perfect als voorwaarde van een vergunning worden opgelegd en zijn wel afdwingbaar. De stedenbouwkundige ambtenaar zegt ten onrechte het tegendeel.

Het Veldwetboek legt nergens verplichtingen op om beplantingen te doen.

Het Veldwetboek legt alleen - als men beplantingen wil doen -, bepaalde regels op hoe de beplanting dient te gebeuren.

Verwijzen naar onderling overleg om later groenbeplantingen te doen, is hypocriet en getuigt zeker niet van goed bestuur. Wat als één partij een groenbeplanting niet wil ? ...

Dan komt er niets.

Of wil de overheid hier mogelijk burenruzies creëren?

* Ter hoogte van verzoekende partijen bedraagt de afstand tussen de gevels inderdaad 30 meter. De afstand van de gevels van de sociale woning tot aan de perceelsgrens is 11 meter. De afstand van de woning van eerste verzoeker tot aan de perceelsgrens is ongeveer 19 meter. Maar in feite moet de hiervoor vermelde 11 meter sterk genuanceerd worden en verminderd worden met 3,5 meter aangezien in de vergunningsvoorwaarden en het bijgevoegd plan een terras is voorzien. Dat terras ligt op hetzelfde niveau van de gelijkvloerse verdieping van de sociale woningen, zodat de afstand tot de scheiding om het hoogteverschil te overwinnen verminderd wordt tot amper 8,5 meter. Hierdoor wordt de inkijk in de tuin van verzoekers nog gemakkelijker en groter (...). Op die 8,5 meter moet dan nog een terrasmuur worden gebouwd zoals vermeld op een summier plan dat bij de bouwvergunning is gevoegd zonder correcte maatgeving.

Overall elders langs de Donystraat en de Kapucijnenstraat, bedraagt deze afstand minstens 50 meter en dikwijls meer, zelfs het dubbele. De Leopoldvest is niet alleen het punt van de grootste ophoging maar ook het punt van de dichtste nadering van de gevels van de huizen. De privacy wordt dan ook zwaar geschonden en dit op een onevenredig zware wijze in vergelijking met de percelen van de Donystraat en de Kapucijnenstraat.

T.o.v. de Kapucijnenstraat en de Donystraat is het grote verschil dat tussen de nieuwe en bestaande woningen de garages een soort bufferzone creëren van 15 tot 30 meter en dit uitsluitend op het terrein van de nieuwe woningen.

De privacy van de Leopoldvest, die in de bouwvergunning wordt omschreven als een open en halfopen bebouwing, wordt hier dan ook uiterst zwaar, zelfs onredelijk, op de proef gesteld.

De aan te leggen terrassen bij de woningen die grenzen aan de percelen van de Leopoldvest hebben een breedte volgens plan van 3,5 meter en liggen op hetzelfde niveau van de gelijkvloerse verdieping van de sociale woningen. Hierdoor wordt die hoogte aangehouden tot op een afstand van 8,5 meter tot de scheiding. Om het hoogteverschil te overwinnen heeft men dus nog 8,5 meter. Hierdoor wordt de inkijk in de tuin van verzoekers nog gemakkelijker en groter. Door de terrasmuur wordt het talud naar de Leopoldvest nog steiler.

* Niet alleen zal door de reliëfwijziging de privacyhinder vergroten, maar zullen er ook problemen komen met de afwatering.

Deze problematiek is door het college van burgemeester en schepenen ook ernstig bevonden, want er werd aan de bouwheer gevraagd om een studie daaromtrent te laten maken.

Nu heeft de stad Tienen een eenzijdige expertise gevraagd en op de koop toe is de stad de ex-eigenaar van de betreffende terreinen en werd het project ontwikkeld samen met de bouwheer. Er is dus nog wel enige belangenvermenging...

Deze studie heeft niet ter inzage gelegen tijdens het openbaar onderzoek, wat in strijd is met het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Verzoekende partijen hebben niet de gelegenheid gehad om die studie te laten beoordelen en om ze te weerleggen of te wijzen op onvolkomenheden.

De studie van professor Berlamont is gemaakt in opdracht van de bouwheer, wat ook vragen doet rijzen omtrent de objectiviteit.

Voor dergelijk project als in casu had er een tegensprekelijke expertise moeten gedaan worden. Dat zou pas getuigen van zorgvuldig en redelijk bestuur. Nu hebben verzoekende partijen geen vragen kunnen stellen, geen opmerkingen kunnen maken.

Professor Berlamont stelt wel een aantal maatregelen voor waarvan er een aantal zijn opgenomen in de vergunningsvoorwaarden, doch dit is niet toereikend om het door de uitvoering van de vergunningen gecreëerde afwateringsprobleem in de praktijk op te lossen.

Bovendien bevat de studie een aantal zwakheden en onvolledigheden.

Op blz. 1 wordt uitdrukkelijk verwezen naar het 10-minuten piekdebiet volgens IDF relaties van Ukkel. Het betreft hier de regenbui met een terugkeerperiode van 2 jaar waarin een regenval van 8,7 mm (dus 8,7 liter) per m² wordt genoteerd. Dit is een relatief geringe bui in hoeveelheid regen, maar het is blijkbaar de uitsluitende referentie om te betogen dat het project volledig in orde is wat riolering en waterafvoer betreft volgens de Vlarem II norm en de 'code van goede praktijk'.

De betreffende tabel kent de 2, de 5, de 10, de 15, de 20, de 25, de 30, de 50, de 100 en de 200 jaarlijkse buien met een duur van de bui van 1 tot 30 minuten (per minuut opgaand), van 30 tot 120 minuten (per 5 minuten opgaand) enz tot de regenhoeveelheid op 24 uren.

Hier worden enkele voorbeelden uit deze tabel met de regenval in mm (=liters per m²) gegeven :

(...)

Door in een 'watergevoelige' wijk van de stad deze toch zeer lage norm te hanteren, die op de koop toe dan nog volledig wettelijk is om een riolering te dimensioneren, lijkt alles in orde, doch dit is zo niet.

De Hydronaut-studie die op blz 8 onder punt 3.1 wordt aangehaald bewijst dat de wijk een probleemgebied is. Waarschijnlijk werd deze studie echter uitgevoerd op een ogenblik dat van het bestreden project nog geen sprake was. Deze paragraaf bewijst dus wel dat Tienen problemen heeft als over terugkeerperiodes van buien van 1,5 en van 3,5 en 5 jaar wordt gesproken. Voor woongebied met een dichte stedelijke densiteit is dit meer dan verontrustend. Toch wordt in de bouwvergunning op blz 4 gezegd 'De Tiense binnenstad is inzake bewoning nog niet verzadigd. De uitbouw voor een groter draagvlak voor de stedelijke voorzieningen in de binnenstad is zelfs wenselijk. Het inbrengen van 51 bijkomende woningen zal dan ook de ruimtelijke draagkracht van de stad niet overschrijden.'

Is dan een verdergaande urbanisatie binnen de stadskern echt verantwoord en in overeenstemming met een goede plaatselijke gesteldheid?

Wat betreft het alternatief: bouwen zonder reliëfverhoging concludeert professor Berlamont dat een afwateringssysteem zonder ophoging van het terrein tot meer buffering van het regenwater leidt op het project en dat met een zeer grote terugkeerperiode moet gewerkt worden om te vermijden dat het terrein van het project regelmatig onder water zou lopen ten gevolge van het regenwater dat op het terrein valt.

Dit is een duidelijke impliciete erkenning dat het huidige project met de allergrootste zekerheid voor wateroverlast bij de burens zal zorgen bij buien met grotere terugkeerperiode.

In dit kader is het dan ook opvallend dat - op blz 11 in 4.3 aanbevelingen - het supprimeren van de overlaat bufferbekken 'binnenplein' en het gebruiken van het bovenliggende 'binnenplein' als extra bufferbekken wordt aanbevolen, hetgeen in de stedenbouwkundige vergunning ook wordt overgenomen als een voorwaarde.

De aanbeveling voor een extra-buffering van 800 m³ t.o.v. de oorspronkelijke 145 m³ is toch significant te noemen, vooral in relatie met zijn conclusie over de waterhuishouding zonder reliëfverhoging. Het is evenwel onmogelijk dit binnenplein als extra-buffer te gebruiken voor de Leopoldvest omdat het niveau ervan hoger ligt dan de tuinen langs de Leopoldvest.

Tevens gaat de professor en ook niet de stedenbouwkundige ambtenaar nergens in op de elementen die bij een dergelijke reliëfwijziging WEL een belang hebben.

In een door verzoekende partijen bijgebrachte studie van bijvoorbeeld de Sint-Truidensesteenweg in Tienen van GEDAS wordt wel gesproken over afvloeicoëfficiënten :

'conform de hydronautprocedure' en 'rekening houdend met de afvoercoëfficiënt van 0,3 bedraagt de effectieve toevoerende oppervlakte van de onverharde terreinen ...'

Bij het opstellen van het bezwaarschrift hebben verzoekende partijen altijd duidelijk gesteld dat de coëfficiënt 0,3 afhankelijk is van het terrein in kwestie en dat specialisten terzake rekening houden met een coëfficiënt van 0,3 tot 0,5 in functie van het reliëf (helling) van het terrein.

De studie van professor Berlamont spreekt absoluut niet over deze afvloeiing, die normaal toch altijd deel uitmaakt van een rioleringsstudie. In deze zin houdt de professor relevante argumenten achter die zijn zaak zouden verzwakken. De afvloeiing ter sprake brengen kan niet anders dan leiden tot de effectieve erkenning van het belang ervan in het project. Vanuit het standpunt van de bouwheer als opdrachtgever van de studie is het dus normaal dat dit aspect zelfs helemaal niet aan bod mag komen.

In punt 4 van het bezwaarschrift van verzoekende partijen is sprake van een afvloeiingscoëfficiënt voor het terrein als volgt bij 100 liter regenval :

'Door specialisten terzake wordt een afvloeiingscoëfficiënt van 0,3 vooropgesteld wat betekent dat 30 % van dit water van het terrein zal afvloeien; 30 % betekent nog altijd de gigantische hoeveelheid van 405 m³ water of 2,75 maal de opvangcapaciteit van de bekkens van het project. Daarbij moet eveneens vermeld worden dat de coëfficiënt van 0,3 in de gespecialiseerde middens sterk ter discussie staat en dat deze in functie van lokale omstandigheden tot 0,5 kan oplopen, hetgeen in ons geval de gigantische hoeveelheid van 675 m³ betekent.'

Deze coëfficiënt, die in principe in elke waterstudie voorkomt omdat er nu éénmaal altijd afvloeien van water is, is hier totaal afwezig en wordt noch door de professor, noch door het schepencollege, noch door de stedenbouwkundige ambtenaar weerlegd.

Op dat belangrijke punt van bezwaar is niet, minstens niet afdoende, geantwoord, wat in strijd is met de motiveringsverplichting.

De reliëfwijziging verandert een terreinprofiel dat van de perceelgrenzen van verzoekende partijen licht afhelde in een talud dat met minstens 8% tot zonder overdrijving 12% naar de percelen van verzoekende partijen toehelt en dit over een afstand van 11,5 tot 25 meter diepte.

Hierna wordt de argumentatie rond de afvloeiing in functie van het talud dat een helling heeft van 8% en meer verder uitgediept.

Een talud met een diepte van 20 meter en een horizontaal vlak van 1 meter aan de voet van het talud zal bij een coëfficiënt van 0,3 als gevolg hebben dat 30 % van de regenval per meter wordt afgevoerd naar de voet. De aldaar verzamelde hoeveelheid is $20 \times 0,3 = 6$ maal de regenhoeveelheid + 1 maal de hoeveelheid die normaal op de oppervlakte van de voet valt. Dit dus in het totaal 7 maal de gevallen regenhoeveelheid.

Voor een coëfficiënt van 0,5 is dit reeds $(2 \times 0,5) + 1 = 11$ maal de regenhoeveelheid.

Een normale tweejaarlijkse bui van 10 minuten met 8,7 mm regen (= 8,7 l/m²) brengt aan de voet van het talud een regenhoeveelheid tussen 60,9 mm (cof 0,3) en 95,7 mm (cof 0,5) wat reeds een hoeveelheid is die al niet meer voorkomt in de tabellen die door professor Berlamont gebruikt zijn.

Een jaarlijkse gemiddelde regenval van 800 mm per jaar zou dus betekenen dat hiervan tussen de 4800 mm (4,8 meter) en 8800 mm (= 8,8 meter) aan de voet van het talud terechtkomt.

Een onweerbui van 50 mm op één uur zou dan tussen de 350 mm (0,35 meter) en 550 mm (0,55 meter) water op de perceelsgrenzen van verzoekende partijen brengen.

Dit zijn afschrikwekkende hypothesen die totaal onaanvaardbaar zijn voor verzoekende partijen.

Ten overvloede wordt herinnerd aan de doorlatendheid van de leemondergrond die de professor met 2 mm/uur als gering bestempelde. Het water zal dus langzaam intrekken en zich in alle richtingen verspreiden.

In de meest voordelige toestand komen verzoekende partijen permanent terecht in een nattigheid die men maar terugvindt in de buien met een terugkeerperiode van 50 jaar of meer op een hele dag.

In het slechtste geval zit men met 55 centimeter water op de perceelsgrens (of veel meer als de bui zwaarder is dan 50 l/m²) en loopt het water van het talud gewoon in de tuinen en kelders van de Leopoldvest.

De tuinen van verzoekende partijen zullen drainagegebied worden voor het project en de vernatting is gewoonweg catastrofaal.

De afvloeiing van water, alleen van dit talud, brengt belangrijke natuurlijke waterhoeveelheden tot op de grens van de percelen, wat een manifeste 'vernatting' van de percelen van verzoekende partijen tot gevolg heeft.

In het natte voorjaar van 2001 zakten verzoekende partijen op de perceelsgrens op bepaalde ogenblikken tot aan de enkels in de modder weg. De vernatting heeft bv tot gevolg gehad dat dit voorjaar geen enkele paasbloem of narcis nog achteraan in de tuin van verzoekende partijen is uitgekomen. Iedereen weet dat heel veel planten en struiken niet tegen een natte standplaats kunnen...

Verzoekende partijen leiden ernstige schade door de bestreden vergunningen.

Afvloeiing is inderdaad altijd en overal aanwezig als het terrein een zekere helling heeft. Het talud aan de kant van de Leopoldvest zal afvloeiend water brengen naar de grenzen van de percelen zodat op dat ogenblik de laagst gelegen tuinen (o.a. die van verzoekende partijen) als natuurlijke boven- en ondergrondse afwatering zullen worden gebruikt. Hierdoor wordt de last voor de lager gelegen erven verzwaard. Dit wordt veroorzaakt niet op natuurlijke wijze, maar wel door handelingen (reliëfwijziging) die door de mensen zijn gesteld.

Nergens wordt afdoende gemotiveerd waarom dit in casu wel kan, rekening houdende met de plaatselijke gesteldheid.

Dit is bovendien een flagrante inbreuk op 640 BW.

Eén van de basisprincipes is toch ook dat dit artikel in een geurbaniseerde omgeving strenger wordt toegepast dan in een rurale omgeving.

Het gaat hier toch over een reliëfverhoging van 1,60 met de perceelsgrens van verzoekende partijen en tot 2,40 meter t.o.v. het vroegere diepste punt van het terrein.

De overheid en SBK zijn eveneens gehouden om de wet na te leven en te doen naleven, wat volgens verzoekende partijen hier duidelijk niet het geval is en getuigt van onredelijk en onzorgvuldig bestuur.

Verder rekent de professor op de doorlatende verharding die in het project wordt toegepast. Het is echter eveneens een feit dat een dergelijke verharding na jaren dichtslibt: de poriën verliezen hun capaciteit.

Een groot deel van zijn theorie van infiltratie en buffering zal uiteindelijk niet meer toepasselijk zijn; het afvloeien van water in het project zal binnen enkele jaren alleen maar veel groter kunnen worden.

Op blz. 4 in punt 2.4 bespreekt professor Berlamont de ondergrond die van 30 cm tot 8 meter van leem is, waarvan de doorlatendheid op 2 mm/uur kan geschat worden wat als klein kan beschouwd worden. Houdt dit risico's in voor de Leopoldvest na de reliëfwijziging?

Ja, daarom hebben verzoekende partijen in punt 1 van hun bezwaarschrift betoogd dat er afvloeiing naar de burens zal zijn na de reliëfwijziging :

'Reeds in het verleden, toen de desbetreffende terreinen niet genivelleerd waren, bleef het water ingevolge verzadiging van de ondergrond op deze terreinen staan in een poel. De beperkte waterbuffering (145 m³) over het ganse terrein met een bezinkingsbekken van 14,00 x 1,50 meter en 1,00 meter hoogte achter de woningen van de Kapucijnenstraat, het niet voorzien van drainering

noch van een natuurlijke wateropvang aan de zijde van de kavels langsheen de Leopoldvest en het gegeven dat het peil van de toegang tot de garages van de woningen langsheen de Leopoldvest lager is gelegen dan het peil 8,70 meter (laagste punt binnen de bouwaanvraag), heeft dit het onderlopen van het kelderniveau (waar tevens een aantal gebruiksruimten zijn gesitueerd) en het tuinniveau van alle woningen tot gevolg.'

Hierop is niet afdoende geantwoord.

Ergens menen verzoekende partijen te moeten concluderen dat dergelijke studies zoals die van professor Berlamont, op de koop toe gefundeerd op te lage normen, het sprekende bewijs leveren van de waterproblemen in elke gemeente in Vlaanderen op het ogenblik dat er een iets of wat hogere neerslag is.

Telkenmale beweert het KMI dan dat deze hoeveelheden wel als veel maar niet als uitzonderlijk moeten bestempeld worden, maar toch zijn ze niet als zodanig terug te vinden in de hoger aangehaalde regentabellen. Deze studie van professor Berlamont daarenboven gebruiken om een reliëfwijziging te verantwoorden in een door wateroverlast geplaagde wijk, is onredelijk en getuigt van onzorgvuldig bestuur.

Derhalve zijn de bestreden beslissingen in strijd met de in dit middel aangehaalde wetsbepalingen en beginselen.";

Overwegende dat de verwerende partij hierop als volgt antwoordt :

"a. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren hebben in hun beslissingen gesteld dat op 20.04.2001 een proces-verbaal werd opgesteld door een ambtenaar van de afdeling ROHM-Vlaams-Brabant, doordat de gebouwen in stand werden gehouden na de schorsing door de Raad van State.

In toepassing van artikel 158 en 159 van het DORO werd door de stedenbouwkundige inspecteur, met toestemming van de vergunningverlenende overheid, een vergelijk getroffen. De transactiesom is inmiddels betaald en op 27.04.2001 werd door de stedenbouwkundige inspecteur een certificaat opgesteld waarin de betaling van de transactiesom en de aanvraag van de regularisatievergunning bevestigd worden. Dit certificaat werd bezorgd aan de overtreder, de vergunningverlenende overheid en de procureur des Konings.

b. 'de vergunningverlenende overheid moet de voorschriften van de plannen van aanleg respecteren, want deze zijn bindend'

1. verenigbaarheid met het bestemmingsvoorschrift

- De bestreden beslissingen zijn in overeenstemming met de voorschriften van de plannen van aanleg, aangezien de bestemming van de constructies die in de bestreden beslissing vergund zijn, voldoen aan de bestemming 'wonen'.

- De stedenbouwkundige ambtenaren motiveren de verenigbaarheid als volgt :

De bouwplaats is volgens het gewestplan Tienen-Landen, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, gelegen in een woongebied.

Volgens de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan zijn woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een 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, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der

plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

- Het voorgelegd ontwerp voldoet tevens aan de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dd. 8 juli 1997 : artikel 5 woongebieden en artikel 6 nadere aanwijzingen in verband met woongebieden (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997 p. 21663-21670)

2. verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening

- De ambtenaren hebben, na een zeer diepgaande analyse op macro- en meso-stedenbouwkundig vlak, het project verenigbaar bevonden met de goede plaatselijke ordening. Het voorgestelde project vormt een stedenbouwkundig en planologisch verantwoorde invulling van het betrokken binnengebied.

Inzake architecturale vormgeving dient gesteld dat de nieuwe woningen een profiel hebben van gelijkvloers, verdieping en dakverdieping.

Dergelijke bouwvolumes sluiten aan bij de bebouwingsvorm in de onmiddellijke omgeving. Er worden vrij klassieke materialen voorzien waardoor de gebouwen harmoniëren met de omliggende bebouwing.

De architecturale vormgeving van het project is verantwoord en integreert zich in de omliggende bebouwing.

- Verzoekers stellen dat niet alleen rekening moet worden gehouden met de omliggende constructies, maar ook met de omliggende terreinen en met het terrein zelf dat voorwerp is van de bestreden beslissingen.

Uit de beslissingen blijkt duidelijk dat met de volledige omgeving rekening werd gehouden :

Het project werd zowel op macro- als op meso-stedenbouwkundige schaal beoordeeld.

- Op macro-stedenbouwkundige schaal (dit is: op niveau van de stad) stelt men o.m. dat, omwille van de ligging van het gebied voor de invulling ervan bewust gekozen werd voor een project met een zwakke ruimtelijke dynamiek, d.w.z. een project dat geen of een eerder beperkte verandering teweeg brengt in de samenhang en de wijze van functioneren van de omliggende ruimtelijke (en sociaal-economische) structuur of in het beeld van de omgeving.

- Op meso-stedenbouwkundige schaal (dit is: op niveau van de buurt) wordt uitvoerig gemotiveerd :

- hoe het bestaande weefsel eruitziet;
- dat het ingediend voorstel voorziet in een totale ordening van het volledige binnengebied gelegen achter de privé-percelen langs de Donystraat, de Kapucijnenstraat, de Kapelstraat en de Leopoldvest;
- welke het concept is;
- dat de afstand garant staat voor een voldoende onderlinge privacy; (...)
- welk profiel de woningen hebben;
- waarom de nieuwe woningen en het aansluitend openbaar domein op eenzelfde maaiveldniveau worden voorzien; (...)
- welke voorwaarden worden opgelegd m.b.t. de tuinen;
- welke maatregelen werden genomen teneinde afwateringsproblemen te voorkomen.

- Verzoekers stellen dat in de beslissing niet wordt uitgelegd waarom met behoud van het vroeger bestaande reliëf of mits kleinere reliëfwijzigingen het huidige project niet mogelijk zou zijn.

In de beslissingen wordt echter duidelijk gesteld waarom geopteerd werd om de woningen en het aansluitend openbaar domein binnen het binnengebied op eenzelfde horizontaal maaiveldniveau te voorzien.

Zo wordt o.m. het volgende gesteld :

- ° Het perceel helt af naar de Leopoldvest toe. Teneinde het stedenbouwkundig concept van de invulling van het binnengebied optimaal tot zijn recht te laten

komen en de gebruiksmogelijkheden van het plein niet te beknotten, werd geopteerd om de woningen en het aansluitend openbaar domein binnen het binnengebied op eenzelfde horizontaal maaiveldniveau te voorzien.

° Omwille van de ligging van de riolering in de Kapucijnenstraat en vermits de aansluiting daarop een degelijk verval vereist, werd het peil van dit niveau bepaald op peil 9.63 (buitenaanleg)

Ter vergelijking: het maaiveld ter hoogte van de woningen langs de Leopoldvest varieert van 9.406 tot 9.901. De hoogte van de inplanting van het centrale plein bedraagt ongeveer de gemiddelde hoogte van deze zone langs de Leopoldvest. Dit houdt ook in dat de pas van het gelijkvloers van de nieuwbouw woningen nrs. 27 tot en met 32 op quasi dezelfde hoogte worden voorzien als de bestaande woningen langs de Leopoldvest.

° Het laagste punt op de grens van de percelen met de Leopoldvest heeft een referentiepeil van 7.928. Uit de bijgevoegde plannen met de te realiseren niveaus en terreinprofielen blijkt dat het toekomstige maaiveld van de tuinen van de woningen in hoefijzervorm perfect aansluit met de tuinen van de woningen langs de Leopoldvest. Dit zelfde niveau dient over een minimumbreedte van 1,5 m gerespecteerd te worden. Deze bijkomende voorwaarde wordt ook opgelegd als bijkomende voorwaarde in de vergunning.

° De verdere aansluiting van de tuin naar het niveau van het binnenplein wordt gerealiseerd door twee opeenvolgende niveauverschillen waarbij de hoogteverschillen opgevangen worden enerzijds door trappen en anderzijds door terrasmuurtjes.

De woningen nrs. 27 tot en met nr. 32 beschikken, in tegenstelling tot de woningen langs de Leopoldvest, immers niet over een kelderverdieping.

° De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren hebben zich in de beslissingen tevens het standpunt van het college van burgemeester en schepenen eigen gemaakt, standpunt dat als volgt luidt :

'De wijziging van het reliëf door ophoging van het terrein is verantwoord door de architecturale en functionele vereiste om het gehele project op één niveau te brengen en aan te sluiten op het maaiveld van de omliggende percelen, alsook door de technische noodzaak om de aansluiting op de riolering in de Kapucijnenstraat met natuurlijk verval (gravitair) te kunnen realiseren.

Gelet op het komprofiel van het perceel houdt de realisatie van een project met dergelijke omvang haast onvermijdelijk een zekere wijziging van het reliëf in.

In een stedelijke context, die historisch is geëvolueerd, kan het behoud van het oorspronkelijke natuurlijke reliëf niet worden volgehouden ten koste van functionaliteit van de stedelijke ontwikkeling, vooral wanneer erover wordt gewaakt dat de reliëfwijziging geen nadelige gevolgen heeft voor de omgeving. In dit geval is de reliëfwijziging dus aangewezen voor de goede ruimtelijke ordening van het project en de inpassing in de omgeving.'

° Er wordt in de beslissingen ook verder ingegaan op de gevolgen van de reliëfwijziging op de waterhuishouding in en rond het project en er wordt een vergelijking gemaakt met een alternatieve realisatie van een project zonder reliëfwijziging.

Uit het verslag van Prof. Dr. Ir. J. Berlamont (beslissingen p. 10 en 11) blijkt duidelijk dat de reliëfwijziging in casu zeker zijn nut heeft, waar hij stelt dat 'het aanleggen van een afwateringssysteem zonder ophoging van het terrein is dus enkel een meer zinvolle oplossing indien men de regenwaterafvoer van het projectterrein gravitair kan verzekeren. In de huidige toestand en de sterk verstedelijkte omgeving vergt dit drastische ingrepen buiten het projectterrein,...' (...).

Nog stelde Prof. Dr. Ir. J. Berlamont (beslissingen p. 13 en 14) dat 'het oppervlak van het terrein zal daardoor sneller droog zijn, dan het geval zonder ophoging. Er kan dus worden besloten dat de ophoging (in combinatie met de

infiltratievoorzieningen,) de waterhuishouding van het terrein en de aanpalende percelen niet nadelig zal beïnvloeden.'

° De reliëfwijziging komt tevens de visuele beslotenheid ten goede doordat de groenschermen hoger kunnen ingeplant worden en zo beter de inkijk kunnen verhinderen (cfr. Infra).

Het is aldus duidelijk dat de goede ruimtelijke ordening in casu niet geschonden wordt door de reliëfwijziging.

- Wat betreft de door verzoekers aangehaalde privacyhinder kan het volgende gesteld worden :

° De nieuwe woningen worden op een, binnen een stedelijk weefsel, normaal aanvaardbare afstand opgericht van de bestaande woningen. De achtergevels van de nieuwe woningen en deze van de bestaande bebouwingen liggen op meer dan 30 m van elkaar verwijderd. Dergelijke onderliggende afstanden staan garant voor een voldoende onderlinge privacy.

° Als antwoord op het bezwaarschrift van verzoekers stelt het college van burgemeester en schepenen hieromtrent o.m. het volgende (beslissingen p. 11-12) :

'Het te vergunnen project respecteert de algemeen gangbare en voorgeschreven minimumafstanden ten aanzien van de perceelsgrenzen en de bestaande bebouwing. Het project voorziet zelf in een vrij omvangrijke en rationeel geplande groenaanleg die, rekening houdend met de stedelijke context, voldoende beslotenheid creëert o.m. binnen de beperkingen van de stedelijke context, zowel de objectieve bescherming van het privé-leven als het subjectieve territorium- en privacy-gevoel in en rond het project te realiseren.

...
Er bestaat bovendien zowel aan de zijde van het project als aan de zijde van de aanpalende percelen langs de Leopoldvest voldoende ruimte om desgewenst een hoger groenscherm aan te brengen op de voorgeschreven afstand van 2m door middel van hoogstammige bomen of leibomen.

Er kan zelfs gesteld worden dat de ophoging van het terrein de visuele beslotenheid ten goede komt doordat de groenschermen hoger kunnen ingeplant worden en zo beter de inkijk kunnen verhinderen.

...
De suggestie van de klagers dat garages aan hun perceelsgrenzen als visueel scherm zouden ingeplant worden, is zelfs vanuit hun eigen opzicht van de visuele buffering en de realisatie van privacy geen verbetering te noemen, aangezien een dergelijke rij garages, benevens het feit dat zij bezwaarlijk een mooie aanblik zouden bieden, tevens de aanleg van wegenis langs de perceelsgrenzen vereist, wat de realisatie van de privacy en/of het groenscherm zeker niet ten goede zou komen.'

° De ambtenaar stelt bijkomend het volgende (beslissingen p. 20-21 : bespreking a4) :

- voor de realisatie van het project fungeerde het terrein als parkeer- en speelterrein waarbij de toegankelijkheid van het publiek tot aan de perceelsgrenzen mogelijk was. Nu wordt dit gebied ten opzichte van de vesten geprivatiseerd en residentieel gemaakt. De druk op de perceelsgrenzen en de tuinen wordt door het project dan ook eerder verzwakt;

- het ingediende project zal niet méér de privacy van de betrokken gebouwen en percelen verstoren dan de omliggende bebouwing;

- privacy werkt wederzijds;

- voor de onderlinge afstand tussen de achtergevels en tot de perceelsgrens worden de normale gangbare stedenbouwkundige normen gehanteerd;

- de privacy hangt ook in grote mate af van de keuze van de bouwplek, het concept van de eigen woning en de inrichting ervan.

° Mede gelet op het voorgaande, heeft de ambtenaar het niet nodig geacht nog groenaanplantingen expliciet op te leggen in de stedenbouwkundige vergunning. (beslissingen p. 2 1-22; bespreking c)

De ambtenaar heeft er dan voor de volledigheid op gewezen dat voor het aanplanten geen voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Wel wijst hij erop dat het veldwetboek van toepassing is, en dat aldus met deze bepalingen rekening moet worden gehouden.

- Verzoekers stellen dat door de reliëfwijziging niet alleen de privacyhinder zal vergroten, maar tevens de afwateringsproblemen.

° Ten einde de hele problematiek van de waterhuishouding zowel binnen het te vergunnen project als in relatie tot het rioleringsnet en tot de belendende percelen aan een kritische deskundige doorlichting te onderwerpen en alle bezwaren daaromtrent grondig te laten onderzoeken, werd de vergunningaanvrager verzocht, in het raam van het openbaar onderzoek en van de behandeling der bezwaarschriften, daarover een controlestudie te laten uitvoeren door een erkend en onafhankelijk deskundige.

Hieruit blijkt dat men wel degelijk rekening gehouden heeft met de bezwaren van verzoekers, en dat men ze tot op het bot heeft onderzocht.

Men mag niet vergeten dat het tevens in het belang van de vergunningverlenende overheid is om alle mogelijke afwateringsproblemen in de toekomst te vermijden.

Zo ook heeft het college van burgemeester en schepenen er alle belang bij dat zich geen noemenswaardige afwateringsproblemen voordoen, aangezien zij als gemeentelijke overheid (in het kader van de gemeentewet) de belangen van de gemeente behartigt.

Het is dan ook ten onrechte dat verzoekers stellen dat er in casu belangenvermenging zou zijn.

Het lijkt geen twijfel dat deze controlestudie, die werd uitgevoerd door Prof. Dr. Ir. J. Berlamont, erkend en onafhankelijk deskundige verbonden aan de KULeuven, Faculteit Toegepaste Wetenschappen, Departement Burgerlijke Bouwkundige, Afdeling Hydraulica, objectief is.

° Het is net in het licht van de bezwaren die werden geuit naar aanleiding van het Openbaar Onderzoek, dat deze studie werd bevolen.

Er kan de overheid aldus geenszins enige schending van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel verweten worden.

° De deskundige komt tot het besluit dat het te vergunnen project niet zal zorgen voor bijkomende wateroverlast in de omgeving en dat er op het vlak van de waterhuishouding geen betere alternatieven bestaan.

De in het verslag van de deskundige aanbevolen optimalisaties worden als voorwaarde aan de vergunning verbonden, teneinde het risico op enige wateroverlast in uitzonderlijke piekmomenten tot het laagst haalbare en verantwoorde minimum te beperken.

° Verzoekers stellen dat dit niet toereikend is om het -volgens verzoekers- 'door de uitvoering van de vergunning gecreëerde afwateringsprobleem- in de praktijk op te lossen.

Ze stellen dat de studie daarenboven een aantal zwakheden en onvolledigheden bevat.

° Het is daarom van belang om nogmaals de bevindingen van de studie op een rijtje te zetten, teneinde aan te tonen dat de deskundige wel degelijk de juiste conclusie heeft getrokken :

Achtereenvolgens onderzoekt de onafhankelijke deskundige volgende punten :

- Gescheiden riolering :

Vlaem II bepaalt dat het verboden is hemelwater te lozen in de openbare riolering wanneer het technisch mogelijk is of noodzakelijk is dit niet verontrei-

nigd hemelwater gescheiden van het afvalwater te lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Dit impliceert de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel.

De extra bijdrage hiervan tot de debieten in het riool in de Donystraat en in de Kapucijnenstraat wordt berekend, en hiervoor verwijst de deskundige naar de 10-minuten piekdebet volgens de IDF-relaties van Ukkel.

Ten onrechte stellen verzoekers dat deze, volgens hen 'toch zeer lage norm', niet correct is, daar de Hydronaut-studie (die wordt aangehaald door de deskundige op p. 8 onder punt 3.1) zou aantonen dat de wijk een probleemgebied is.

De deskundige heeft wel degelijk rekening gehouden met deze Hydronaut-studie en haar bevindingen, daar hij ze zelf uitvoerig aanhaalt en hiermee rekening houdt bij het formuleren van zijn besluiten.

Men kan aldus niet stellen dat geen rekening werd gehouden met deze studie bij het hanteren van het '10-minuten piekdebet'.

- Regenwaterputten
- Wegbedekking
- infiltratiemogelijkheden :

de deskundige komt tot de bevinding dat de doorlatendheid van de oorspronkelijke ondergrond klein is, maar dat de infiltratie vrij continu zal kunnen gebeuren.

- Invloed van de ophoging :

de deskundige toont aan dat de infiltratiecapaciteit niet wordt verminderd door de ophoging, wel integendeel.

- Buffering buiten perceelsgrenzen
- Omgevingsfactoren, met name de Hydronaut-studie en de wateroverlast in kelders.

Gelet op het voorgaande komt hij tot het besluit dat het project voldoet aan de geldende verordeningen en voorschriften van de code van goede praktijk met betrekking tot de afkoppeling van hemel- en afvalwater en de opvangcapaciteit, rekening houdend met redelijke terugkeerperiodes van piekbelasting.

Door het college werden de bijkomende aanbevelingen van prof. Berlamont van het departement burgerlijke bouwkunde, Laboratorium voor Hydraulica van de KULeuven, als voorwaarde opgelegd bij het uitgebrachte advies. Teneinde geen enkele mogelijkheid tot optimalisering van het project onbenut te laten en ieder risico op belasting voor de omgeving maximaal te voorkomen werden deze voorwaarden opgelegd in de vergunning.

De ambtenaar wijst er tenslotte op dat geen enkele infrastructuur berekend is op zeer uitzonderlijke omstandigheden.";

Overwegende dat de tussenkomende partij dit middel als volgt beantwoordt :

"1. Voorafgaande opmerking : In hoofdorde : exceptio obscuri libelli.

Verzoekende partijen sommen in hun verzoekschrift een aantal geschonden regels en algemene beginselen op, en voegen daar bovendien als laatste zelfs de machtsafwending aan toe.

De toelichting die daarop volgt is evenwel niet van aard om probleemloos en op gestructureerde wijze de redenen te achterhalen die verzoekers in de aangevochten beslissingen menen te kunnen ontwaren om de aangevoerde regels en algemene beginselen geschonden te noemen.

De 'toelichting' bij het eerste middel, dat in de ogen van verzoekster in tussenkomst ten andere tenminste drie door elkaar vermengde middelen bevat

(schending art. 2 D.R.O. en art. 43 D.R.O., gekoppeld aan de artt. 5.1.0 en 19 van het KB. van 28/12/1972; schending van de motiveringsplicht, redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel; machtsafwending), komt in wezen neer op een zeer casuïstisch opgebouwde aaneenrijging van feitelijkheden, oncontroleerbare affirmaties en beweerd technische gegevens die verzoekers voor waar willen laten doorgaan en zelfs van verdachtmakingen die dan wellicht moeten volstaan om het onderdeel 'machtsafwending' enige ondersteuning te geven.

Verzoekers in tussenkomst kunnen zich niet van de indruk ontdoen dat het eerste middel, en zeker de wijze waarop dit in het schorsingsverzoekschrift wordt ontwikkeld, meer weg heeft van sfeerschepping dan van juridisch onderbouwde argumentatie.

Daarbij moet worden voor ogen gehouden dat de Raad van State zich bij de beoordeling van de afgeleverde vergunningen niet in de plaats mag stellen van de vergunningverlenende overheid. Indien aan de vergunningverlenende overheid een verwijt zou mogen worden gemaakt (*quod certissime non in casu*), dan zou dit hoogstens verband kunnen houden met een tekortkoming in haar verplichting om de concrete bouwaanvragen te toetsen aan de goede plaatselijke aanleg. Wanneer zij evenwel deze toetsing op grondige en zowel formeel als materieel uitvoerig gemotiveerde wijze heeft gedaan, en wanneer daarenboven niets erop wijst dat deze motivering niet afdoende zou zijn, onduidelijk, tegenstrijdig, feitelijk onjuist, onvolledig of onvoldoende pertinent, dan kan verzoekende partij niet door de Raad van State doen zeggen voor recht dat de appreciatie van de vergunningverlenende overheid toch tot een ander besluit had moeten leiden.

Volgens verzoekster in tussenkomst valt uit het schorsingsverzoek onvoldoende duidelijk af te leiden wat verzoekers nu exact willen gesanctioneerd zien en hoe zij concreet de aangevoerde wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen en algemene beginselen van behoorlijk bestuur geschonden achten zonder buiten de hoger geschetste bevoegdheidsfeer van de Raad van State te vallen.

Vandaar dat verzoekster in tussenkomst het eerste middel op grond van de *exceptio obscuri libelli* in hoofddorde onontvankelijk acht.

2. In ondergeschikte orde: repliek op het middel

a. Verzoekers vergissen zich wanneer ze voorhouden dat beide aangevochten vergunningen regularisatievergunningen zouden zijn.

- Voor de infrastructuurwerken werd voor de eerste maal vergunning aangevraagd : dit gebeurde met de bedoeling meteen ook de vergunning te zien afleveren voor de aanleg der wegenis, nutsleidingen, groene zones, parking en speelterreinen, ondergrondse waterbezinkbekkens en andere werken. Het gaat hier dus niet om een regularisatie.

- Voor de bouw van het woonproject met reliëfwijziging betreft het inderdaad een regularisatievergunning, doch verzoekster in tussenkomst beklemtoont dat de procedure terzake zeer secuur werd nageleefd. In toepassing van art. 158 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening werd een vergelijk getroffen en een transactiesom betaald, zoals blijkt uit het op 27 april 2001 afgeleverde certificaat.

De door verzoekers neergeschreven bevestiging dat de vergunningen werden afgeleverd 'om per se het project te laten doorgaan' is nergens op gesteund en komt bovendien neer op een regelrechte verdachtmaking aan het adres van verwerende partij. Zonder enige aanwijzing noch bewijs wordt zomaar betoogd dat machtsafwending zou zijn gepleegd.

Uiteraard is een dergelijk middel ongegrond en vanzelfsprekend niet ernstig. Verzoekers wagen zich trouwens zeer ver wanneer ze affirmeren dat de vergunningen niet zouden zijn afgeleverd met een ander oogmerk dan het algemeen belang. Zij willen maar niet inzien dat sociale woningbouw uiteraard het algemeen belang voor ogen heeft.

Verder stellen verzoekers al even ongefundeerd en zonder enige toelichting dat 'de twee bestreden regularisatievergunningen (wat op zich reeds fout is) in strijd met verordenende voorschriften (artikel 5.1.0 en 19 van het inrichtingsbesluit)' zijn afgeleverd. Ook dit middel is - al was het maar omwille van de algehele afwezigheid van onderbouwing ervan - helemaal niet ernstig.

b. Verzoekers geven een aantal concrete elementen aan die zouden moeten bewijzen dat de goede plaatselijke aanleg niet in zijn geheel zou zijn bekeken geweest, en dat bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen motieven zouden zijn aangevoerd die in rechte en in feite onjuist zouden zijn. Daarom menen verzoekers dat de artt. 2 D.R.O. en 5.1.0 en 19 van het inrichtingsbesluit alsook de motiveringsplicht geschonden zouden zijn.

Verzoekster in tussenkomst overloopt en bespreekt deze door verzoekers aangebrachte elementen :

— De bewering dat op het terrein, voorwerp van de vergunningen, een open gracht liep, werd hierboven reeds besproken en betwist.

Deze gratuite en onbewezen bewering wordt ook nogmaals tegengesproken door de vaststellingen van Dr. Ir. Guido Vaes dd. 23 juli 2001, gevoegd bij onderhavig verzoekschrift. Deze deskundige schrijft, na kennisname van de tekst van het schorsingsverzoekschrift :

'Indien er in de oorspronkelijk situatie een gracht aanwezig zou zijn, zou deze afwaarts moeten verder lopen. Indien dit niet zo is, kan er geen sprake zijn van een gracht, want een gracht moet water kunnen afvoeren. In dat geval kan er enkel sprake zijn van een lokale verdieping die als een infiltratievoorziening werkt. Het kan wel zijn dat er in het verleden een gracht liep over dit terrein, maar door de verstedelijking is de waterafvoer totaal gewijzigd en zijn het nu de riolen die de afwatering voor hun rekening nemen.'

Nu blijkt dat de informatie over de beweerde gracht op fantasie berust, moeten ook de hieruit getrokken conclusies uiteraard van de hand gewezen worden.

— Verzoekers vergissen zich wanneer ze het hebben over aanvulling van grond met een maximale hoogte van 2,30 meter. Verzoekster in tussenkomst heeft hoger reeds uiteengezet dat zich thans op de plaats van het aan te leggen bufferbekken van 100 m³ een grote berg teelaarde bevindt die zal moeten verdwijnen.

— De 'insluiting van de tuinen aan de Leopoldvest' door een 'muur van grond' is de zoveelste valse voorstelling van zaken.

Het mag volstaan te verwijzen naar wat hierover werd uiteengezet onder het hoofdstuk '1. FEITEN' hierboven, met die bijkomende toelichting dat moet worden voor ogen gehouden dat de niveauconfiguratie van de woningen van de verzoekers zeer specifiek is : de inkom van hun woning aan de straatzijde bevindt zich ca 1,80 meter hoger dan het niveau van hun garage en tuin (voor woning nr. 69 is dat niveau 9,80 t.o.v. niveau 8.00).

Nu is het zo dat de drainage van het project van verzoekster in tussenkomst zorgt voor de volledige opvang van de door haar opgerichte woningen, maar dat niet kan worden geëist dat verzoekster in tussenkomst zou instaan voor de wateropvang van de woningen van verzoekers: het niveau van de tuin van verzoekers sluit aan op dat van de perceelsgrens met op het terrein van het project een gelijklopende strook van 2 meter breed.

De tuinen van verzoekende partijen zouden volgens laatstgenoemden zware nadelige gevolgen ondergaan doordat zij nu het laagste punt van omgeving zijn geworden. Deze bewering zou slechts juist kunnen zijn indien door de geplande werken onvoldoende voorzieningen zouden zijn getroffen om de van het project afkomstige waters af te voeren : de motivering van de aangevochten beslissingen en de inhoud van het verslag van het Leuvense Laboratorium voor Hydraulica bewijzen evenwel het tegendeel.

De conclusie van dit alles is dat zowel formeel als inhoudelijk op gefundeerde wijze uit de aangevochten beslissing kan worden afgeleid dat de bezwaren van verzoekers ongegrond zijn bevonden nadat ze op oordeelkundige wijze werden onderzocht.

De aangevochten beslissingen zijn dus ook in dat opzicht volledig in overeenstemming met de geldende wettelijke, decretale en reglementaire normen, en schenden geen enkel algemeen rechtsbeginsel.

— Wat de reliëfwijziging betreft gaan verzoekers trouwens zeer selectief tewerk bij het citeren van de motivering in de aangevochten vergunningen. Afgezien nog van de vraag of zij met recht en reden kunnen beweren dat de door hen geciteerde passage (blz. 6 medio van hun verzoekschrift) een 'vage en algemene motivering die als stijlformule dient beschouwd' zou zijn - quod certissime non - citeren zij bewust niet wat hierop volgt, met name :

'Omwille van de ligging van de riolering in de Kapucijnenstraat en vermits de aansluiting daarop een degelijk verval vereist, werd het peil van dit niveau bepaald op peil 9.63 (buitenaanleg). (zie plan 03/41 en de bijhorende terreinprofielen plan 04/41 en 05/41). Ter vergelijking :

het maaiveld ter hoogte van de woningen langs de Leopoldvest varieert van 9.406 tot 9.901. De hoogte van de inplanting van het centrale plein bedraagt ongeveer de gemiddelde hoogte van deze zone langs de Leopoldvest. Dit houdt ook in dat de pas van het gelijkvloers van de nieuwbouw woningen nrs. 27 tot en met 32 op een quasi dezelfde hoogte worden voorzien als de bestaande woningen langs heen de Leopoldvest.

Het laagste punt op de grens van de percelen met de Leopoldvest heeft een referentiepeil van 7.928 (inplantingsplan te realiseren niveaus plan 03/41). Uit de bijgevoegde plannen met de te realiseren niveaus en de terreinprofielen (plan 03/41, 04/41 en 05/41) blijkt dat het toekomstige maaiveld van de tuinen van de woningen in hoefijzervorm perfect aansluit met de tuinen van de woningen langs de Leopoldvest. Dit zelfde niveau dient over een min. breedte van 1,5 m gerespecteerd te worden. Deze bijkomende voorwaarde zal opgelegd worden in de vergunning.

De verdere aansluiting van de tuin naar het niveau van het binnenplein wordt gerealiseerd door twee opeenvolgende niveauverschillen waarbij de hoogteverschillen opgevangen worden enerzijds door trappen en anderzijds door terrasmuurtjes.'

Bovendien mag het duidelijk zijn dat de technische beschouwingen m.b.t. verval en rioleringen opgenomen in de aangevochten beslissingen, niet worden ontkracht door de 'van horen zeggen' - redeneringen van verzoekers, die overigens alleen maar te maken hebben met de rioolaansluitingen (al dan niet doeltreffend) van de woningen in de Kapucijnenstraat, die niets te maken hebben met de rioolaansluitingen van het geplande project, waarover de aangestelde technici zich hebben gebogen met de bedoeling een probleemloze afwatering te verzorgen.

Verzoekers hebben uiteraard het recht te denken dat ook andere mogelijkheden hadden kunnen zijn uitgewerkt (hoewel zij daarin, gelet op hun volstrekte ondeskundigheid terzake, helemaal niet overtuigen), zij kunnen echter niet voorhouden dat de vergunde oplossing onvolledig, onvoldoende, niet afdoende of op kennelijk onredelijke wijze zou zijn gemotiveerd. Zij kunnen al evenmin - zoals reeds hoger uiteengezet - verlangen dat de Raad van State zich in de plaats zou stellen van de vergunningverlenende overheid.

Zij kunnen tenslotte ook niet beweren (zoals zij nochtans schaamteloos doen) dat het feitelijk onjuist zou zijn dat alle woningen zullen ingeplant worden op hetzelfde niveau als de woningen van de Leopoldvest: over de niveaus werd hierboven reeds voldoende toelichting verschaft : verzoekers lezen de nochtans duidelijke plannen bewust verkeerd.

— Wat de groenaanplanting, opgenomen in de vergunning van 17/04/2000, betreft :

Verzoekers lezen in de aangevochten beslissingen een tegenstrijdigheid of een inconsequentie doordat de voorwaarden die in de vorige vergunning van 17/04/2000 waren opgelegd in de thans afgeleverde vergunningen niet meer zijn terug te vinden.

Verzoekers hebben het over de in de vergunning van 17/04/2000 voorgeschreven aanplanting van hoogstammige bomen, maar lezen deze vergunning kennelijk niet juist wanneer ze beweren dat deze aanplanting om redenen van privacy zou zijn opgelegd : dit leest men nergens in de vergunning van 17/04/2000, waar op blz. 2 als motivering werd opgegeven : 'Teneinde de bruikbaarheid van de tuinzone van de betrokken woningen 27-32 te verhogen en een betere aansluiting te realiseren op het bestaande maaiveld en het karakter van de tuinen van de woningen langsheen de Leopoldvest wordt opgelegd dat : (...) - om aan te sluiten bij het doorgroend karakter van de tuinen langsheen de Leopoldstraat, dienen in elke privé-tuin van de woningen 27-32 drie hoogstammige bomen aangeplant te worden.'

Er is ten andere nog meer :

De belangrijkste reden waarom de groenaanplantingen waren opgelegd betrof het onttrekken van water uit de bodem. In de thans aangevochten vergunningen werd dit aspect niet meer noodzakelijk bevonden, gezien de andere opgelegde maatregelen en de vaststellingen van het Laboratorium voor Hydraulica van de Universiteit Leuven.

Het niet meer opnemen van de verplichting tot groenaanplant werd in de thans aangevochten beslissingen adequaat gemotiveerd. Verzoekster in tussenkomst citeert uit blz. 21 bij de bespreking van de bezwaren van de bewoners van de Leopoldvest :

'In de bouwvergunning dd 17 april 2000 werd opgelegd groen in de privé-tuinen van de woningen 27-32 (drie hoogstammige bomen en een haag ter hoogte van de perceelsgrens) aan te brengen teneinde meer aan te sluiten bij het karakter van de aansluitende tuinen en omwille van de wateroverlast nabij de perceelsgrens.

Doordat enerzijds de haagbeplanting en de hoogstammen in de tuinen niet meer als bijkomende milderende maatregelen werden opgenomen in de studie en het advies van het College van Burgemeester en Schepenen en anderzijds een aantal beeldbepalende groene elementen in de omliggende tuinen inmiddels zijn aangepast of verdwenen, worden in deze stedenbouwkundige vergunning geen groenaanplantingen expliciet opgelegd. Voor het aanplanten is geen voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning vereist en is het veldwetboek van toepassing. Indien de betrokken partijen de onderlinge 'inkijk' willen beschermen kan in gemeenschappelijk overleg beslist worden een bepaalde groenbeplanting aan te brengen, desgevallend mits respecteren van het burgerlijk wetboek op het eigen terrein. Er bestaat echter weinig stedenbouwkundige middelen om het onderhoud en behoud van deze beplanting af te dwingen.'

Uiteindelijk moeten verzoekers ook nog weten wat ze willen. In het verzoekschrift tot schorsing, ingediend ter aanvechting van de vergunning van 17/04/2000, schreven ze immers zelf op blz. 10 en 11 :

'Deze hoogstammen zullen ingeplant moeten worden rekening houdende met de terrasmuur en dus wellicht in het achterste gedeelte van de tuinen van de sociale woningen. Hierdoor zal heel wat middag- en avondzon ontnomen worden aan de percelen van verzoekers. Bovendien zijn hoogstammige juist gekenmerkt door een hoge stam die in se geen enkele vermindering van inkijk met zich meebrengt. (...)

De haag dient ingeplant te worden ter hoogte van de perceelsgrenzen, dus op hetzelfde niveau als de percelen van de Leopoldvest aangezien over een minimale breedte van 1,5 meter op de percelen van de sociale woningen

hetzelfde maaiveldniveau met de percelen van de Leopoldvest moet aangehouden worden.

De hoogte van die hagen mag maar 2 meter zijn. Dit verandert niets aan de inkijk, vermits de terrassen en de eerste inkijk 6 meter van de tuinen van de sociale woningen (en) 1 meter hoger gelegen zijn.'

Tot slot ziet verzoekster in tussenkomst niet in waarom de naleving van de bepalingen van het Veldwetboek en van de regels van goed nabuurschap noodgedwongen burenruzies moet veroorzaken; of zijn verzoekers dan zo querulant dat ze reeds vooraf voorspellen dat afspraken en overleg met naburen tot mislukken gedoemd zijn ?

— De opmerkingen van verzoekers over de ligging van de terrassen snijdt geen hout. Verzoekers moeten trouwens de plannen juist lezen : dan zouden zij moeten toegeven dat de door hen bedoelde terrassen 55 cm lager liggen dan het gelijkvloers niveau van hun woningen.

Daarenboven moet worden beklemtoond dat de afstand van 30 meter bijzonder ruim is voor een configuratie binnen een stedelijk weefsel : verzoekers kunnen zulks niet loochenen, en kunnen al evenmin ontkennen dat de aangevochten beslissingen ook in dat opzicht een meer dan afdoende en op wetenschappelijke gegevens gesteunde motivering bevatten : zie blz. 5, waaruit verzoekster in tussenkomst citeert :

'De nieuwe woningen worden op een, binnen een stedelijk weefsel, normaal aanvaardbare afstand opgericht van de bestaande woningen. De achtergevels van de nieuwe woningen en deze van de bestaande bebouwingen liggen meer dan 30 m van elkaar verwijderd. Dergelijke onderliggende afstanden staan garant voor een voldoende onderlinge (visuele) privacy. Betreffende deze visuele privacy (inkijk) dient gesteld dat dit zeer moeilijk in normeringen vast te leggen is, het is persoonsgebonden en cultureel bepaald. Wel kunnen elementaire richtlijnen nageleefd worden. Kevin Lynck, G. Hack, Site Planning, MIT Press, Cambridge 1984 p. 270 suggereren dat om aan deze visuele privacy te voldoen, 18 m tussen de achtergevels het uiterste minimum is.

In de stedenbouwkundige praktijk wordt als gangbare norm veelal een tuindiepte van min. 10 m gebruikt, hetgeen overeenstemt met bovenvernoemde norm en tegelijkertijd ook overeenstemt met de gewenste minimale tuindiepte van 10m (Planologisch kengetallen, 1993)'.

— Wat de afwateringsproblematiek betreft menen verzoekende partijen de deskundigheid te bezitten om het rapport van het Laboratorium voor Hydraulica van de K.U.L. als ongeloofwaardig, ja zelfs ondeskundig af te schilderen.

Waar verzoekers hun aangevoerde argumentatie vandaan halen wordt (wellicht met reden) niet vermeld, wat op zich reeds heel wat twijfels doet rijzen over de pertinentie van deze opmerkingen.

Gezien de opmerkingen ogenschijnlijk fundamenteel zijn, heeft verzoekster in tussenkomst ze voorgelegd aan het Laboratorium zelf, dat daar een uitvoerig antwoord heeft op neergeschreven, dat als stuk 4 bij huidig verzoekschrift wordt gevoegd. De Raad van State zal de inhoud van deze antwoordnota willen aanzien als deel uitmakend van onderhavig verzoekschrift, nu verzoekster in tussenkomst deze volledig tot de hare maakt.

Enkele bijkomende opmerkingen dringen zich nog op :

- De bedoeling van de studie van prof. Berlamont moet duidelijk zijn : ze werd opgedragen door verzoekster in tussenkomst omdat de Stad Tienen een objectieve en onbevooroordeelde toetssteen wenste te bekomen ter beoordeling van de bezwaarschriften, die heel wat vragen bevatten over de waterhuishouding.

Beweren dat de studie niet objectief zou zijn is eenvoudigweg onbeschaamd en ronduit beledigend en lasterlijk : een laboratorium met dergelijke kwaliteit en uitstraling zet trouwens haar reputatie voor dergelijke motieven niet op het spel. Verzoekers moeten sereen en ernstig blijven.

- Geen enkele regel schrijft voor dat een tegensprekelijk onderzoek zou moeten gebeuren : niets belet trouwens dat verzoekers op de bevindingen van de studie kritiek uitbrengen. Alleen mag toch worden verlangd dat deze kritiek van even hoog wetenschappelijk en technisch gefundeerd gehalte zou zijn en dat de bronnen ervan controleerbaar zouden zijn (quod non in specie).
- Indien per impossibile twijfels zouden blijven bestaan over de deskundigheid, de ernst en de degelijkheid van de studie, dan kan het aangewezen lid van het Auditoraat desgevallend een deskundige aanstellen (art. 20 van het Regentsbesluit van 23 augustus 1948).
- Verzoekers kunnen niet ontkennen dat de vergunningverlenende overheid rekening heeft gehouden met de bevindingen van de bevolen studie, vermits op basis daarvan een aantal bijkomende voorwaarden aan de vergunningen werden toegevoegd.";

Overwegende dat luidens het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan Tienen-Landen, het kwestieuze perceel gelegen is in woongebied; dat artikel 5.1.0., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen als volgt luidt :

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijk 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.

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

dat luidens artikel 19, laatste lid, van voornoemd koninklijk besluit van 28 december 1972 de bevoegde overheid bij het verlenen van een vergunning ook moet nagaan, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, of "de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening"; dat de Raad van State bij de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht zijn beoordeling over de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats vermag te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid en alleen vermag na te gaan of de bevoegde overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen; dat bijgevolg uit de beslissing zelf die de bouwvergunning verleend moet blijken dat werd onderzocht of de bouwaanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening; dat te dezen uit de zeer omstandige motivering van de bestreden beslissingen moet worden afgeleid dat de bouwaanvragen afdoende werden getoetst op hun verenigbaarheid met de eisen van de goede aanleg en ordening van de plaats zodat op het eerste gezicht kan worden besloten dat de

vergunningverlenende overheid op grond van die motieven in redelijkheid heeft kunnen beslissen; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat verzoekers in een tweede middel de schending aanvoeren van de artikelen 127 en 193, § 2, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, "het voormalig artikel 46" van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 en van het zorgvuldigheidsbeginsel; dat zij hierbij uiteenzetten wat volgt :

"In de twee bestreden beslissingen wordt geen rechtsgrond aangeduid op basis waarvan aangetoond wordt dat de twee stedenbouwkundige ambtenaren, Nackaerts en Brouckmans, in casu bevoegd waren om de vergunningen af te leveren. Dit is een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In deze zaak hadden overeenkomstig artikel 193 §2 de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning moeten ingediend zijn bij de stad Tienen.

De bouwaanvraag is aangevraagd door c.v. SBK. Dit is de coöperatieve vennootschap : Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij.

Dit is geen door de Vlaamse Regering aangewezen publiekrechtelijke rechtspersoon, noch heeft de aanvraag betrekking op werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang die zo aangewezen zijn overeenkomstig artikel 103 DORO.

Bijgevolg kan artikel 127 DORO (c.q. artikel 46 DRO) niet toegepast worden : de twee gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaren waren niet bevoegd om in casu de twee vergunningen af te leveren, maar wel het College van Burgemeester en Schepenen van Tienen conform de gewone bouwaanvraagprocedure van artikel 43 e.v. DRO.";

Overwegende dat de verwerende partij hierop als volgt antwoordt :

"* Verzoekers zijn van oordeel dat de twee gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren niet bevoegd waren om de bouwvergunningen af te leveren, maar wel het College van Burgemeester en Schepenen.

Volgens hen is de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij geen door de Vlaamse Regering aangewezen publiekrechtelijke rechtspersoon.

* Artikel 127 van het DORO bepaalt het volgende :

Als de aanvrager een publiekrechtelijke rechtspersoon is of wanneer de aanvraag betrekking heeft op werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang die zo aangewezen zijn overeenkomstig artikel 103, wordt de aanvraag ingediend bij en wordt de beslissing genomen door de Vlaamse regering of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar,...'

* Artikel 1 van het Koninklijk Besluit dd. 22.06.1971 tot bepaling van de publiekrechtelijke personen voor wie de bouw- en verkavelingsvergunningen worden afgegeven door de gemachtigde ambtenaar, de vorm waarin deze zijn beslissingen neemt en de behandeling van de bouw- en verkavelingsaanvragen, bepaalt het volgende :

"Voor het Vlaamse Gewest zijn de publiekrechtelijke rechtspersonen, voor wie het lid van de Vlaamse Regering dat voor de Ruimtelijke Ordening en de stedenbouw bevoegd is of diens gemachtigde de door de artikelen 44 en 56 van de wet van 29 maart 1962 houdende Organisatie van de Ruimtelijke Ordening

voorgeschreven vergunningen afgeeft, alle rechtspersonen met een publiekrechtelijk statuut.'

* De Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij werd op 24.09.1936 erkend door de Nationale Landmaatschappij onder nummer 21 en op 19.03.1991 door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij onder nummer 964.

De Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij is aldus een erkende sociale bouwmaatschappij en heeft zich overeenkomstig de bepalingen van het Decreet van 21.12.1988 houdende de oprichting van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het Besluit van de Vlaamse Executieve van 13.06.1990 houdende het algemeen reglement tot erkenning van sociale bouwmaatschappijen uitdrukkelijk verbonden tot bepaalde verplichtingen ten aanzien van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, waaronder de voogdij en de controlebevoegdheid van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

* De bouwmaatschappijen die erkend zijn door de Nationale Maatschappij voor Huisvesting (thans de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij) moeten ook beschouwd worden als publiekrechtelijke rechtspersonen voor wie de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de voorgeschreven vergunningen afgeeft (zie stuk 8, waarin verwezen wordt naar de parlementaire vraag nr. 72 dd. 20.01.1987, vragen en antwoorden nr. 9- 03.03.1987)

Het is tevens vaststaande rechtspraak dat de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (thans de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij) erkende maatschappijen publiekrechtelijke rechtspersonen zijn.

* Tot slot stellen verzoekers ten onrechte dat in casu het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden zou zijn.";

Overwegende dat de tussenkomende partij op dit middel als volgt antwoordt :

"Volgens verzoekers zouden de stedenbouwkundige ambtenaren niet bevoegd zijn geweest om de aangevochten vergunningen af te leveren.

(...)

Verzoekster in tussenkomst wijst erop dat zij op 24 september 1936 werd erkend door de Nationale Landmaatschappij onder nummer 21 en op 19 maart 1991 door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij onder nummer 964.

Verzoekster in tussenkomst is aldus een erkende sociale bouwmaatschappij en heeft zich overeenkomstig de bepalingen van het Decreet van 21 december 1988 houdende de oprichting van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het Besluit van de Vlaamse Executieve van 13 juni 1990 houdende het algemeen reglement tot erkenning van sociale bouwmaatschappijen uitdrukkelijk verbonden tot bepaalde verplichtingen ten aanzien van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, waaronder de voogdij en de controlebevoegdheid van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (art. 4 van de statuten).

Het statutair doel van verzoekster in tussenkomst (art.3 van de statuten) is als volgt bepaald :

'De vennootschap beoogt :

1° het kopen, slopen, bouwen, verbouwen, verkopen, beheren, huren of verhuren van gebouwen in het kader van de sociale huisvesting en alles wat hiermee verband houdt;

2° het kopen van gronden, bestemd om ingericht of wederverkocht te worden met het oog op de oprichting van in 1° bedoelde gebouwen of op de aanleg van tuinen en alles wat hiermee verband houdt'.

Het is vaststaande rechtspraak dat de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (thans de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij) erkende maatschappijen publiekrechtelijke rechtspersonen zijn.

Verzoekster in tussenkomst verwijst naar de volgende rechtspraak :

Arrest van 22 oktober 1970 van het Hof van Cassatie (Cass., 22 oktober 1970, R.C.J.B., 1972, 283) :

'La mission de construire des habitations sociales et de les mettre en location à un loyer inférieur au taux des loyers normaux au bénéfice de 'personnes de revenus modestes', confiée par la loi à la Société nationale du logement ainsi qu'aux sociétés agréées, constitue un service public'.

Het Hof stelt aldus dat de taak waarmee de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting alsmede de door haar erkende vennootschappen belast werden, dit is volkswoningen te bouwen en tegen een lagere huurprijs dan de gewone, te verhuren aan personen met een bescheiden inkomen, een openbare dienst uitmaakt.

Arrest van 5 april 1973 van het Hof van Cassatie (Cass., 5 april 1973, Arr.Cass., 1973, 783) :

'Attendu que la sentence constate que la Société régionale du logement du Borinage, en abrégé Sorelobo, (..), quoique étant une société coopérative, dépend de la Société nationale du logement;

Attendu que celle-ci est un organisme d'intérêt public;

Attendu qu' 'il importe peu que la société Sorelobo soit constituée soit une forme de droit privé; que, poursuivant la réalisation du même intérêt public que la société à laquelle elle est subordonnée, elle participe au caractère d'autorité administrative que possède celle-ci;

Que la sentence a donc légalement assimilé la défenderesse à un agent d'un établissement public'.

Samengevat stelt het Hof aldus dat zowel de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (thans de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij) als de door haar erkende vennootschappen een publiekrechtelijk karakter hebben.

Arrest van 23 maart 1991 van het Hof van Beroep te Antwerpen (Antwerpen, 23 maart 1993, onuitgegeven) :

'Dat de omstandigheid dat deze maatschappijen (namelijk zowel de Nationale Maatschappij voor Huisvesting als de door haar erkende vennootschappen) onder privaatrechtelijke vorm zijn opgericht en dat zij in hun werking naast administratieve ook privaatrechtelijke procedures aanwenden, niet mede brengt dat zij het karakter van administratieve overheden verliezen; (...);

Overwegende dat geïntimeerde als uitsluitend maatschappelijk doel heeft het bouwen, aankopen, verbeteren, verkopen en verhuren van goedkope woningen en woonvertrekken, het aankopen van gronden welke voor het bouwen van dergelijke woningen of woonvertrekken of als tuinwijk dienen aangelegd of tot dit doel voortverkocht (art.3 van de statuten); dat bijgevolg geïntimeerde als uitsluitend maatschappelijk doel heeft de activiteit waarvoor de erkenning van de NMH vereist is'.

Het Hof van Beroep te Antwerpen onderschrijft trouwens volledig de hoger vermelde principes, aangehaald door de Cassatie-arresten van 22 oktober 1970 en 5 april 1973 en citeert deze overigens expliciet.

Verzoekster in tussenkomst wijst er bovendien op dat haar maatschappelijk doel quasi overeenstemt met dat van de C.V. DE VRIJE WOONST, waarnaar verwezen wordt in het arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen.

* Arrest nr. 43.011 van 18 mei 1993 van de Raad van State (NV Aannemingen Janssen/Turnhoutse Maatschappij voor de Huisvesting) :

'Overwegende dat de Raad van State in de arresten (...) reeds heeft gewezen dat de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende maatschappijen belast zijn mei een opdracht van algemeen belang, overeenkomstig de door de wet bepaalde regels en onder toezicht van de Nationale Maatschappij, en dat zij dus administratieve overheden zijn; dat om dezelfde reden de verwerende partij als een administratieve overheid in de zin van artikel 14 van de gecoördi-

neerde wetten op de Raad van State moet worden beschouwd, zodat de Raad van State wel degelijk bevoegd is'.

* Verzoekster in tussenkomst verwijst voorts naar het antwoord van de Vlaamse regering op een parlementaire vraag, gesteld in de Vlaamse Raad (Vlaamse Raad - Vragen en Antwoorden, nr. 9, 3 maart 1987; Vraag nr. 72 van 20 januari 1987 van de heer G. CARDOEN) :

'Ik heb de eer het geachte lid mede te delen dat de bouwmaatschappijen, erkend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, moeten aanzien worden als rechtspersonen met een publiekrechtelijk statuut (...)'.

Derhalve staat ontegensprekelijk vast dat verzoekster in tussenkomst een rechtspersoon is met een publiekrechtelijk statuut.

Bijgevolg was het wel degelijk aan de stedenbouwkundige ambtenaren om overeenkomstig art. 127 DORO aan verzoekster in tussenkomst de stedenbouwkundige vergunningen af te leveren.

Voor alle volledigheid wijst verzoekster in tussenkomst er nog op dat de stedenbouwkundige ambtenaar de stedenbouwkundige vergunningen moet afleveren ófwel indien de aanvrager een publiekrechtelijk rechtspersoon is ófwel wanneer de aanvraag betrekking heeft op werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang die zo aangewezen zijn overeenkomstig artikel 103.

Deze beide mogelijkheden moeten dus niet gecumuleerd worden.
(...)"

Overwegende dat artikel 127, §1, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening als volgt luidt :

"Als de aanvrager een publiekrechtelijke rechtspersoon is of wanneer de aanvraag betrekking heeft op werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang die zo aangewezen zijn overeenkomstig artikel 103, wordt de aanvraag ingediend bij en wordt de beslissing genomen door de Vlaamse regering of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, die beslist binnen 90 dagen na ontvangst van de aanvraag, tenzij het gaat over een aanvraag zoals beschreven in artikel 103, § 1, tweede lid, of over een aanvraag die in toepassing van artikel 104 onderworpen is aan milieu-effectrapportering";

dat uit die bepaling blijkt dat de Vlaamse regering of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de stedenbouwkundige vergunningen moet afleveren ofwel indien de aanvrager een publiekrechtelijke rechtspersoon is ofwel indien de aanvraag betrekking heeft op werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang die zo aangewezen zijn overeenkomstig artikel 103; dat beide mogelijkheden niet moeten gecumuleerd worden, dat het volstaat dat aan één van beide is voldaan opdat de stedenbouwkundige vergunning dient te worden afgeleverd door de Vlaamse regering of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar; dat te dezen op het eerste gezicht het betoog van de verwerende partij en van tussenkomende partij voldoende overtuigt dat de bouwaanvrager, de c.v. SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ, moet beschouwd worden als een publiekrechtelijk rechtspersoon, zodat bijgevolg op een juiste wijze toepassing is gemaakt van voornoemd artikel 127 van het decreet van 18 mei 1999; dat voorts de door

verzoekers ingeroepen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel in dit middel nergens nader wordt toegelicht; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat verzoekers in een derde middel de schending aanvoeren van artikel 100 van het decreet van 18 mei 1999, "voormalig art. 48" van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 doordat de vergunning is afgeleverd op een stuk grond dat gelegen is aan een onvoldoende uitgeruste weg; dat zij dit middel als volgt toelichten :

"Het bouwterrein bevat het laagstgelegen gedeelte van Tienen. In de 19de eeuw lag het terrein ingesloten tussen de Gete en de Gaasbeek. Het was de dalbodem tussen een rivier en een beek die ter hoogte van het bouwterrein maar een 300 tal meter van elkaar lagen.

Het bouwterrein is gelegen in een wijk waar heel wat wateroverlast is bij hevige regenval. Verzoekers hebben al regelmatig ondergelopen kelders gehad terwijl de Capucijnenstraat en Donystraat ook zeer gevoelige plaatsen zijn voor wateroverlast.

Elke bijkomende afwatering in het rioleringsstelsel van deze wijk zal de frequentie van de wateroverlast drastisch doen toenemen met alle nodige dramatische gevolgen vandie.

In de bestreden vergunningen wordt niet afdoende rekening gehouden met dit element.

De opgelegde voorwaarden die mede tot stand zijn gekomen op grond van de studie van professor Berlamont bieden geen afdoende oplossing voor het waterprobleem omdat daarin geen, minstens geen afdoende, rekening is gehouden met de problematiek van de afvloeiing, zoals werd toegelicht in het eerste middel.

Een onvoldoende riolering is een eigenschap van een onvoldoende uitgeruste weg, zodat artikel 100 DORO c.q. artikel 48 DRO dan ook geschonden is.";

Overwegende dat de verwerende partij hierop als volgt antwoordt :

"* Volgens verzoekers is de vergunning afgeleverd op een stuk grond dat gelegen is aan een onvoldoende uitgeruste weg en zou daardoor voormeld artikel geschonden zijn.

* Uit de vergunningen blijkt wel degelijk dat rekening gehouden wordt met het element wateroverlast. (cfr. supra)

Het is dan ook duidelijk dat er geen sprake kan zijn van een 'onvoldoende uitgeruste weg'.

* In casu werd trouwens een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van de infrastructuurwerken en rioleringswerken, met name het aanleggen van wegenis, nutsleidingen, groene zones, parking en speelterreinen, ondergrondse waterbezinkbekkens en andere werken.

Men kan aldus geenszins spreken van een 'onvoldoende uitgeruste weg'.";

Overwegende dat de tussenkomen partij antwoordt als volgt :

"Vooreerst moet worden opgemerkt dat op 10 mei 2001 twee vergunningen werden afgeleverd, en dat één van deze beide slaat op het bouwen van

infrastructuurwerken en rioleringswerken voor het woonproject, zodat kan worden verwezen naar art. 100, § 2, van het DORO.

Reeds in de zitting van 21.12.1995 heeft de gemeenteraad van de Stad Tienen zich akkoord verklaard met :

- het uitvoeren van de infrastructuurwerken;
- het feit dat het project kan worden ingeschakeld in het algemeen rioleringsplan (TRP) van de stad;
- het gratis inlijven in het openbaar domein van de infrastructuurwerken;
- het onderhouden en herstellen op haar kosten van de infrastructuurwerken.

Verzoekster in tussenkomst en de stedenbouwkundige ambtenaar hadden er uiteraard weet van dat het te bebouwen terrein tot het laagste gedeelte van de stad Tienen behoorde, en dat er bij hevige regenval kans was op ondergelopen kelders.

Wetende van deze problematiek en wetende dat het waterpeil in de riolering van de betrokken straten stijgt tot minstens 1 meter onder het niveau van deze straten, zou het op zijn minst roekeloos zijn geweest om het gelijkvloers van de nieuwe woningen op een lager peil in te planten dan de bestaande wegenis.

De afwatering en de waterhuishouding van het project werden dan ook grondig bestudeerd, en in de bestreden beslissingen werd uitermate veel aandacht geschonken aan de problematiek van de afwatering.

Enerzijds was dit de motivatie voor de reliëfwijziging, die noodzakelijk was omwille van de ligging van de riolering in de Kapucijnenstraat en omdat de aansluiting op deze riolering een degelijk verval vereist.

Anderzijds werd beslist gebruik te maken van de nieuwste technieken voor de waterhuishouding, zoals uiteengezet in de bestreden beslissingen.

Tenslotte werd ook nog een beroep gedaan op de deskundigheid van het laboratorium van prof. Berlamont, en werden diens aanbevelingen als aanvullende voorwaarden aan de verleende vergunningen toegevoegd.

Verzoekers beweren dan wel dat deze aanvullende voorwaarden geen of onvoldoende rekening houden met de problematiek van de afvloeiing, maar slagen er niet in deze boude affirmaties te bewijzen of te staven aan de hand van overtuigende wetenschappelijke verslagen of literatuur.

In concreto zal het grootste gedeelte van de aan te leggen rijwegen worden uitgevoerd in gesloten betonstraatstenen, zodat de afwatering van de rijwegen gebeurt naar de wandelstroken, zachte bermen en parkeerstroken.

Deze wandel- en parkeerstroken zullen worden uitgevoerd in waterdoorlatende betonstraatstenen verhardingen, zodat infiltratie in de ondergrond wordt bevorderd.

Het teveel aan water wordt opgevangen in ondergrondse draineerkanalen met een kleine afwateringshelling, zodat buffering en infiltratie mogelijk is.

De dakwaters van de te bouwen woningen worden afgeleid naar individuele regenwaterputten met een inhoud van 6.000 liter waarvan de overloop eveneens wordt aangesloten op de draineerkanalen.

Op het volledige project zijn 970 meter van dergelijke draineerkanalen voorzien.

De draineerkanalen worden aangesloten op drie waterbezinkbekkens van respectievelijk 15.000, 30.000 en 100.000 liter.

De overloop van het bekken met een inhoud van 30.000 liter is aangesloten op het bekken van 100.000 liter, dat zich situeert op het vroegere laagste punt van het terrein.

Dit bekken is zodanig opgevat dat er een verbinding gemaakt wordt met het grondwaterpeil, zodat afvlakking over een enorme oppervlakte mogelijk is.

Tenslotte wordt de overloop van dit bekken aangesloten op de bestaande riolering.

Bovendien schrijft Vlarem II voor dat indien de aaneengesloten verhardingen meer dan 1.000 m² uitmaken, moet worden voorzien in een buffering van 100 m³ per hectare verharde oppervlakte.

De verhardingen in het project bedragen :

* gesloten bestrating: $140 + 2.278 + 70 = 2.488 \text{ m}^2$

* open bestrating: $3.445 + 1.484 + 843 = 5.772 \text{ m}^2$

* oppervlakte woningen + garages: $100 \times 50 = 5.000 \text{ m}^2$

totaal : 13.260 m²

Indien men geen rekening houdt met het infiltrerend vermogen van de open bestrating en ook niet met het bufferingsvermogen van de draineerkanalen (die toch goed zijn voor $4.4 \text{ mb} \times 0.5 \text{ mh} \times 970 \text{ ml} \times 600 \text{ l/m}^3 = 116.400 \text{ liter}$ of $116,4 \text{ m}^3$), is er in dit project een buffering nodig van $1,326 \text{ ha} \times 100 \text{ m}^3/\text{ha} = 132,6 \text{ m}^3$.

De som van de drie waterbezinkbekkens ($100 + 30 + 15 = 145 \text{ m}^3$) geeft een capaciteit die hieraan ruimschoots voldoet.

De voorziene afwateringsstructuur beantwoordt derhalve volledig aan de wettelijke vereisten, en het moge tevens duidelijk zijn dat de grootste aandacht werd geschonken aan deze afwateringsproblematiek en dat daarvoor, uitgaande van het principe dat er geen wateroverlast mag worden veroorzaakt, noch voor de toekomstige eigenaars van de te bouwen woningen noch voor de omwonenden, een meer dan afdoende oplossing werd uitgewerkt.

Dit is ook de conclusie van de studie van prof. Berlamont, en de Raad van State zal kunnen vaststellen dat wanneer desalniettemin, rekening houdend met de daarin gemaakte aanbevelingen, nog bijkomende voorwaarden aan de vergunning werden toegevoegd, dit alleen is gebeurd 'ten einde evenwel de mogelijkheden tot optimalisering, die in het raam van dit onderzoek nog werden vastgesteld niet onbenut te laten en het risico op enige wateroverlast in uitzonderlijke piekmomenten tot het laagst haalbare en verantwoorde minimum te beperken en de naadloze inpassing van het project in de omgeving en de bestaande infrastructuur maximaal te bevorderen' (blz. 10-11 van de stedenbouwkundige vergunning nopens het bouwproject met reliëfwijziging).

Er is dus zeker geen sprake van een onvoldoende riolering en een onvoldoende infrastructuur.

De voorziene afwateringsstructuur zal in ieder geval, ook ten opzichte van de verzoekende partijen, een verbetering inhouden in vergelijking met wat zij de vroegere 'gracht' noemen. Deze blijkbaar natuurlijk gevormde opvanggeul was nergens op aangesloten en ving gewoonweg water op dat dan in de ondergrond moest doorsijpelen.

In de plaats van dit ongecontroleerd gebeuren wordt nu voor het volledige achtergelegen terrein in een degelijk, gecontroleerd drainage- en afwateringssysteem voorzien met de bedoeling een situatie te verkrijgen waardoor niemand nog waterschade kan lijden.";

Overwegende dat artikel 100, § 1, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening als volgt luidt :

"Op een stuk grond, gelegen aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust, kan geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen van een commercieel, ambachtelijk of industrieel gebouw of voor het bouwen van een woning, met uitzondering van een land- of tuinbouwbedrijf en van een exploitatiewoning van een land- of tuinbouwbedrijf. Ongeacht de plaatselijke toestand, wordt als minimale uitrusting beschouwd een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet.";

en §2, eerste lid :

"De stedenbouwkundige vergunning voor de woningen van een sociaal woonproject in de betekenis van artikel 2, § 1, 32°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, kan, in afwijking van §1, eerste lid verleend worden zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegen en infrastructuur voor de realisatie van het sociaal woonproject verleend is.";

dat artikel 2, §1, 32° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode stelt wat volgt :

"woonproject : een sociaal woonproject of een ander woonproject dat wordt opgezet om te voorzien in de huisvesting van gezinnen of alleenstaanden of om hun woonsituatie te verbeteren.

Een woonproject is sociaal wanneer het de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale verkavelingen, met inbegrip van de eventuele gemeenschappelijke voorzieningen betreft.

Een sociaal woonproject is gemengd wanneer aan minstens één van de volgende voorwaarden is voldaan :

a) het woonproject omvat of realiseert een menging van sociale huur- en sociale koopwoningen;

b) de sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen worden zodanig geëmigreerd in de bestaande woonstructuur dat er een menging ontstaat met woningen van de privé-sector.";

dat te dezen op het eerste gezicht de vergunde constructies een sociaal woonproject zijn in de betekenis van artikel 2, § 1, 32°, van het voornoemde decreet van 15 juli 1997; dat voorts bij besluit van 10 mei 2001 van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur een vergunning verleend is tot het bouwen van infrastructuurwerken en rioleringswerken voor een woonproject met reliëfwijziging - de tweede bestreden vergunning - op een goed met een zelfde ligging als datgene waarvoor op dezelfde datum een vergunning werd verleend tot het bouwen van een woonproject met reliëfwijziging; dat dit middel derhalve ook niet ernstig is;

Overwegende dat aldus niet is voldaan aan een van de voorwaarden van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat die vaststelling volstaat om verzoekers' vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de c.v. SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ VOOR HET ARRONDISSEMENT LEUVEN in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 123,95 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zevenentwintig augustus 2002, door :

de H.	L. HELLIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

L. HELLIN.