RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 190.432 van 13 februari 2009
in de zaak A. 107.107/X-10.423.

In zake : 1. Stefan BOGAERTS (in de vordering tot schorsing),
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.

tussenkomende partij :

de c.v. Sociale Bouw- kredietmaatschappij voor het Arrondissement LEUVEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat D. MATTHYS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Sint-Annaplein 34.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Stefan BOGAERTS en Michel MEEUS op 6 juli 2001 hebben ingediend om de nietigverklaring 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. 445/p, 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";

Gelet op het arrest nr. 109.885 van 27 augustus 2002 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 27 september 2002 ingediend door de tweede verzoeker;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 23 oktober 2002 ingediend door de c.v. Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven;

Gelet op de beschikking van 12 november 2002 die de tussenkomst van de c.v. Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 18 april 2006 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 11 december 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 16 januari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat W. MERTENS, die verschijnt voor de verzoekers, van advocaat K. DE LUYCK, die loco advocaat M. VAN BEVER verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat

B. VAN ACKER, die loco advocaat D. MATTHYS verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>Rechtspleging</u>

Naar luid van voornoemd artikel 17, § 4ter geldt ten aanzien van de verzoekende partij een vermoeden van afstand van geding wanneer zij, nadat de vordering tot schorsing van een akte of een reglement is afgewezen, geen verzoek tot voortzetting van de rechtspleging indient binnen een termijn van dertig dagen die ingaat met de kennisgeving van het arrest.

De eerste verzoeker heeft geen verzoek tot voortzetting van de rechtspleging ingediend binnen de termijn van dertig dagen na kennisgeving van het arrest waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing is verworpen. Ten aanzien van deze partij geldt een vermoeden van afstand van het geding.

2. <u>De feiten</u>

2.1. Op 22 december 1998 dient de tussenkomende partij bij de gemachtigde ambtenaar een aanvraag in 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, en s4.

2.2. Op 12 januari 1999 vraagt de gemachtigde ambtenaar aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Tienen om advies over de voormelde aanvraag.

2.3. Het openbaar onderzoek vindt plaats van 2 februari 1999 tot en met 16 februari 1999. Er worden 9 bezwaarschriften ingediend.

2.4. 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.

2.5. Bij besluit van 10 mei 1999 geeft de gemachtigde ambtenaar aan de tussenkomende partij 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, en s4.

2.6. Tegen het voormelde besluit wordt door de eerste verzoeker 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 het geding in de voormelde zaak toegestaan.

2.7. De eerste verzoeker 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.

2.8. Bij besluit van 17 april 2000 van de gemachtigde ambtenaar wordt de bouwvergunning van 10 mei 1999 ingetrokken en wordt aan de tussenkomende partij een nieuwe vergunning verleend voor de bouw van 49 sociale koopwoningen en 2 appartementen op het meer vermelde perceel.

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. 96.883 van 22 juni 2001 wordt het besluit vernietigd.

2.9. Bij besluit van 10 mei 2001 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt de bouwvergunning van 17 april 2000 ingetrokken en wordt aan de tussenkomende partij 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.

Dit is de eerste bestreden beslissing, waarin het volgende wordt overwogen :

"Beschrijving van de bouwplaats de omgeving en het project

Het betrokken terrein is gelegen binnen de ringstructuur van Tienen, Dit binnengebied is begrensd door de Leopoldsvest, Kapucijnenstraat, Kapelstraat en Donystraat.

Het betreffende binnengebied omvatte een oud te slopen gebouw, een maisveld en een gedeelte dat werd gebruikt als parkeerplaats in open lucht, zonder enige infrastructuur (wildparkeren).

Het betrokken terrein ligt lager dan het niveau van de Kapucijnenstraat en de Leopoldsvest. Het perceel helt af naar de Leopoldsvest toe.

De bestaande woningen langs de Donystraat vormen een gesloten bebouwing. De achtergelegen tuinen, grenzend aan het bouwperceel, zijn afgesloten met een hoge muur.

Eenzelfde gesloten bebouwing bevindt zich langs de Kapucijnenstraat. Hier zijn de tuinen afgesloten met draad.

De zijde langs de Leopoldsvest wordt gekenmerkt door bestaande woningen in open en half-open bebouwing. De inkom van deze woningen bevindt zich op het niveau van de Leopoldsvest; hun respectievelijke tuinen liggen lager in die mate dat deze woningen langs de achterzijde een boven de grond gebouwde kelderverdieping hebben. De tuinen zijn afgesloten met draad en/of hagen.

Aan de westzijde van het terrein bevindt zich het gerenoveerd huisvestingsproject 'Weeshuis', waarvan het gelijkvloerse niveau ongeveer 1 m hoger ligt dan het niveau van de Kapucijnenstraat en de Leopoldsvest.

Op bovenvernoemd goed voorziet deze aanvraag het bouwen van een woonproject met reliëfwijziging en met volgende karakteristieken:

- Twee appartementen langs de Donystraat met doorrit voor uitgaand verkeer, richt.centrum (...);
- 49 ééngezinswoningen in het binnengebied achter het wezenhuis, waarvan er twee woningen gesitueerd zijn aan de Kapucijnestraat;
- 51 garages bijhorend bij elke woongelegenheid;
- de bouw van een electriciteitscabine, naast de twee garages toebehorend aan de appartementen (...);
- alle woningen hebben, met draad en/of haag omheinde tuinen en een groot aantal heeft een voortuin afgebakend met open metalen sierhekken en poortjes met een hoogte van 90 cm;
- de maximale kroonlijsthoogte van de woningen is 5,87 m t.o.v. het nieuw aan te leggen voetpad, de nokhoogte bedraagt 8,99 m;
- elke woning heeft een regenwaterput van 5000 liter;
- alle woningen hebben een overdekt terras van max. 8 m²;
- het niveauverschil tussen de aanpalende tuinen en het niveau der binnenpas van de woningen met nr. 27. 28, 29, 30, 31 en 32 wordt trapsgewijze opgevangen door een keermuurtje van 70 cm en 40 cm; ter plaatse van de aanpalende tuinen blijft het niveauverschil over een breedte van 1,5 m ongewijzigd;
- er worden gemeenschappelijke privé voetpaden voorzien zoals aangeduid op plan 06/41;
- elke woning heeft een privé toegang;
- de reliëfwijzigingen zijn aangeduid op plan 03/41 en 06/41 en de peilen worden aangeduid op plan 04/41 en 05/41;
- de aansluiting op de hoofdriool gebeurt op de in blauwe kleur aangeduide punten op plan 05/41;

• de werfzones voor het plaatsen van werfketen, de werfwegen, de sanitaire cabines en de stapelplaatsen van materialen worden voorzien zoals aangeduid op plan 03/41 in rode kleur;
• de gebruikte materialen van de buitengevel, schrijnwerk en dak zijn aangegeven op plannen nr. 12, 17, 22, 32. 37, 38, 39 en 41;
• tijdelijke opstapeling van teelaarde met een omvang van 2600 m³;
• voor de woningen zonder voortuin zijn de brievenbussen bevestigd tegen de voorgevel, voor de woningen met voortuin worden de brievenbussen gemonteerd op een staander.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg en beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Voorafgaandelijke opmerking bij de stedenbouwkundige evaluatie van deze aanvraag:

Tegelijkertijd met bovenvernoemde aanvraag werd een aanvraag ingediend voor het uitvoeren van de nodige infrastructuurwerken ter realisatie van bovenvernoemd project. Beide vergunningsaanvragen hebben betrekking op hetzelfde project dat dan ook als één geheel dient beschouwd te worden. Vandaar dat in onderstaande motivering “het project” beschouwd dient te worden als de resultante van beide aanvragen.

Vandaar dat tegelijkertijd met de beslissing omtrent deze aanvraag wordt ook een beslissing door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (...) genomen betreffende de aanvraag voor het uitvoeren van infrastructuurwerken bij het bouwen van een woonproject.

Bovendien bepaalt artikel 100 § 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en latere wijzigingen (...) dat:

> ‘De stedenbouwkundige vergunning voor de woningen van een sociaal woonproject in de betekenis van artikel 2, § I, 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’.

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.

Op macro-stedenbouwkundig vlak (op niveau van de stad) is het project voor het bouwen van 49 koopwoningen, 2 koopappartementen en 51 garages gelegen in een kleine regionale stad Tienen. Binnen het stedelijk gebied van de stad Tienen is de bouwplaats gelegen aan de oostzijde van de binnenring, in een groot binnengebied gelegen achter de woningen langs de Donystraat, Kapelstraat, Kapucijnenstraat en Leopoldsvest.

Omwille van de ligging van het gebied werd voor de invulling ervan bewust gekozen voor een project met een zwakke ruimtelijke dynamiek dwz. 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. Een project dat de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijdt.

Vandaar dat door de bij dit project betrokken overheden (bouwmaatschappij (bouwheer), huisvestingsmaatschappij en vlaamse overheid (subsidiërende overheden), gemeente (medebevoegd voor het beleid inzake ruimtelijke ordening en huisvesting op haar grondgebied) geopteerd werd voor de realisatie van een woonproject met bovendien een kwalitatieve openbare ruimte op maat van de buurt.

- Een kwalitatieve openbare ruimte:

  De ruimtelijke kwaliteit van het wonen omvat immers niet enkel de woning. Het wonen als zodanig past in een veel ruimere context. Deze context of woonomgeving maakt even goed deel uit van het wonen. Vooral in de steden waar voor de bewoners in vele gevallen slechts een minimum aan private open ruimte voorzien is, is het immers van belang dat een aantal plekken in het woonweefsel voorbehouden worden voor collectieve doeleinden.

  Deze openbare ruimte diende aangenaam, bruikbaar en kwalitatief te zijn met voldoende groenvoorzieningen en spelmogelijkheden, niet enkel voor de betrokken bewoners doch voor de ganse buurt. Dit betekent dat een groot deel van het terrein zal ingelijfd worden in het openbaar domein.

- Een woonproject:

Het inbrengen van goede, leefbare woningen kadert in het nieuwe stedelijke beleid om het wonen in stedelijke gebieden te promoten. Het wonen in een binnenstad vormt tevens de basisvoorwaarde om op alle momenten over een aangename en leefbare stad te beschikken. De Tiense binnenstad is inzake bewoning nog niet verzadigd. De uitbouw van een groter draagvlak voor de stedelijke voorzieningen in de binnenstad is zelfs wenselijk. Het inbrengen van 51 bijkomende wooneenheden zal dan ook de ruimtelijke draagkracht van de stad niet overschrijden.

Er werd geopteerd om woningen met min. 2 slaapkamers te voorzien waardoor de noodzakelijke randvoorwaarden zijn gecreëerd om naar de binnenstad gezinnen en samenwonenden aan te trekken. Dergelijke projecten geven een nieuwe impuls aan het leven in de binnenstad, zowel op sociaal, cultureel als economisch gebied.

Het inbrengen van een kwalitatief woonproject op die plek geeft bovendien een antwoord op het mobiliteitsprobleem op macroschaal doordat alle nodige voorzieningen voor de bewoners van de binnenstad gelegen zijn op loopafstand waardoor het verplaatsingspatroon drastisch geheroriënteerd en beperkt kan worden.

Op meso-stedenbouwkundig vlak (op niveau van de buurt) is de bouwplaats gelegen in het binnengebied gevormd door Donystraat, Kapelstraat, Kapucijnenstraat en Leopoldsvest.

Door de bestaande percelering. de bestaande bebouwing en de reeds bestaande infrastructuur zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het gebied bepaald. Het bestaande weefsel bevat 2 grote kenmerken:

- de naar ‘buiten’ gekeerde woningen langs de Donystraat, de Leopoldsvest, de Kapucijnenstraat en de Kapelstraat;
- het deels naar binnen gekeerde woonblok van het Wezenhuis.

Langs de Donystraat bevinden zich woningen in gesloten bebouwing. De tuinen worden afgesloten met een hoge muur. Eenzelfde gesloten bebouwing staat langsheen de Kapucijnenstraat met tuinen afgesloten met paal en draad. Aan de Leopoldsvest bevinden zich woningen in open en half-open bebouwing met tuinen eveneens afgesloten met paal en draad. Aan de westzijde van het terrein bevindt zich nog het gerenoveerd huisvestingsproject “Weeshuis”.

Het ingediend voorstel voorziet een totale ordening van het volledige binnengebied gelegen achter de privé-percelen langs bovenvernoemde straten waarbij de inplanting van de woningen een antwoord is op deze reeds bestaande bebouwing en de inplanting van de nieuwe woningen een naar binnen gekeerde vorm krijgt waardoor tevens een bufferzone kon gecreëerd worden tussen de bestaande woningen en het nieuwe woningbouwproject. De braakliggende grond in de Donystraat wordt ingevuld met een appartementsgebouw met op het gelijkvloers een doorgang.

Om tegemoet te komen aan de opgelegde eis om een voldoende groot en kwalitatief openbaar domein op deze plek te realiseren, werden de ééngezinswoningen gegroepeerd rondom pleintjes: een groot centraal langwerpig plein en een kleiner rechthoekig.

- Het groot centraal langwerpig plein is opgedeeld in drie overvloeiende zones:
- Pleinerf: een verharde ruimte met een veilige speelhoek voor de allerkleinsten (2-5 jaar);
- Open grasruimte met solitaire bomen: bevindt zich op de oorspronkelijke terreinhoogte en is deels omsloten door een spel van zittreden;
- Speellandschap: zachte (rubberen) speelheuvels in verschillende hoogtes, terreinplooiingen, palendoolhof, schommels en een zithoek vormen er de speelelementen voor kinderen van 6-14 jaar. Dit gedeelte is afgesloten van het verkeer door lage muurtjes.
- Het kleiner rechthoekig plein wordt uitgevoerd in een dolomietverharding, beplant met bomen en afgezoomd met een haag. Het is bedoeld als polyvalente ruimte voor balsporten.
- De centrale open, groene (park)ruimte binnen de woonblokken.

Op deze wijze geven de ontworpen pleinen voldoende mogelijkheden voor spel en ontmoeting en wordt in dit oostelijk deel van de binnenstad door de realisatie van dit project een stedenbouwkundige meerwaarde gegeven. Van de totale beschikbare terreinoppervlakte (2 ha 27 a 49 ca) wordt ongeveer 1 ha 28 a 99 ca aangelegd als openbaar domein en 1 ha 08 a 50 ca in gebruik genomen door de woningen, hetgeen ruim boven de normale verhoudingen ligt.

Door hun concept geven deze publieke ruimten met een besloten karakter ook een grote betrokkenheid van de aanpalende bewoners. Door discrete zichtbaarheid op deze publieke ruimten wordt er tevens voldaan aan een sociale controle.

De garages en parkeerplaatsen worden bereikt via een achterliggende ontsluitingsweg waardoor het binnengebied verkeersarm kan worden gemaakt, hetgeen de leefbaarheid van het plein ten goede komt.

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 (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 Lynch, 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 de bovenvernoemde norm en tegelijkertijd ook overeenstemt met de gewenste minimale tuindiepte van 10 m (Planologische kengetallen, 1993).

De nieuwe woningen hebben een profiel 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.

Het perceel helt af naar de Leopoldsvest 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 Leopoldsvest 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 Leopoldsvest. 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 langsheen de Leopoldsvest.

Het laagste punt op de grens van de percelen met de Leopoldsvest heeft een referentiepeil van 7.928 (...) Uit de bijgevoegde plannen met de te realiseren niveaus en de terreinprofielen blijkt dat het toekomstige maaiveld van de tuinen van de woningen in hoefijzervorm perfect aansluit met de tuinen van de woningen langs de Leopoldsvest. 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.

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

In afwachting van de realisatie van het definitief maaiveld van het openbaar en privé domein (...) werd de afgegraven teelaarde tijdelijk gestockeerd. In de fase van uitvoering worden de nivelleringswerken uitgevoerd tot op niveau -50 cm ten opzichte van het toekomstig te verwezenlijken peil. De wijze van afwerking van het terrein en de toestand na de werken is aangegeven op de plannen 6/41 en7/41.

In het project (en de opgelegde voorwaarden — zie verder “openbaar onderzoek”) worden de nodige maatregelen voorzien teneinde de wateroverlast te beperken. Het ingediend project voorziet meer maatregelen dan voorzien in de code van goede praktijk.

Om bovenvermelde redenen is het project zowel op macro- als meso-stedenbouwkundig vlak bestaanbaar met het wonen en verenigbaar met de omgeving. Bijgevolg stemt de aanvraag overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Tienen-Landen i.c. artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Inzake architecturale vormgeving dient gesteld dat het voorgesteld project een stedenbouwkundig en planologisch verantwoorde invulling van het betrokken binnengebied voorziet.

De nieuwe woningen hebben een profiel van gelijkvloers, verdieping en dakverdieping. Dergelijke bouwvolumes sluiten aan bij de bebouwingsvorm in de onmiddellijke omgeving.

Er worden vrij klassieke materialen gebruikt. De grote gevelvlakken zijn in gele handvorm baksteen; de uitkragingen afwisselend in roze en genuanceerd rood. De dakbedekking bestaat uit zwarte dakpannen met goten in gebroken wit, volkernplaat en regenafvoer in geprepatineerde zink. Als buitenschrijnwerk

wordt gebroken wit aluminium, met dorpels in arduin en houten dakvlakramen, voorzien. Deze materiaalkeuze sluit aan bij de omliggende bebouwing.

Andere zoneringsgegevens van het goed

Het terrein is gelegen binnen het gezichtsveld van het beschermde monument “Weeshuis”

Externe adviezen

De Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen Vlaams-Brabant, cel Monumenten en Landschappen bracht op 21 februari 2001 een gunstig advies uit.

Het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium bracht op 2 februari 2001 een gunstig advies uit.

Het project werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar voorgelegd aan de Vlaamse bouwmeester. In zijn schrijven dd. 15 januari 2001 onthoudt de vlaamse bouwmeester zich van advies omdat het voor de betrokken partijen niet mogelijk is geweest om vooraf overleg te plegen, doch stelt tevens dat dit de uitvoering van het project niet belet.

Het openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels van het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 12 bezwaarschriften ingediend . De ingediende bezwaren worden ontvankelijk verklaard.

Tegelijkertijd met het openbaar onderzoek voor het bouwen van 49 koopwoningen, 2 koopappartemement en 51 garages en een reliëfwijziging (...) liep ook het openbaar onderzoek voor het uitvoeren van de nodige infrastructuurwerken ter realisatie van bovenvernoemd project.

Aangezien

- beide vergunningaanvragen weliswaar betrekking hebben op hetzelfde project dat als één geheel te beschouwen;
- zij het voorwerp vormen van twee verschillende dossiers en in principe ook van twee onderscheiden openbare onderzoeken;
- bepaalde bezwaarschriften expliciet of impliciet betrekking hebben op beide vergunningsaanvragen, terwijl andere uitsluitend één vergunningsaanvraag betreffen, doch de inhoud naar beide vergunningaanvragen verwijst;
- sommige bezwaarschriften niet preciseren op welke vergunningaanvraag zij betrekking hebben;
- bepaalde bezwaarschriften wel preciseren op welke vergunningaanvraag zij betrekking hebben, maar inhoudelijk in feite betrekking hebben op de andere vergunningaanvraag;
- heel wat bezwaren bovendien identiek of gelijkaardig zijn;

acht zowel het College als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het voor een coherente en doorzichtige behandeling van de bezwaarschriften aangewezen in beide dossiers afzonderlijk de onderscheiden bezwaren te inventariseren volgens de respectieve bezwaarschriften waarin zij voorkomen, en deze vervolgens globaal te behandelen, daarbij in extenso en exhaustief rekening houdend met de verschillende aspecten die in ieder individueel bezwaarschrift aan de orde worden gebracht.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft in zitting van 30 april 2001 deze bezwaarschriften behandeld en volgend standpunt hieromtrent ingenomen:

(...)

2. Bespreking van de bezwaren

1. Wijziging van het natuurlijk profiel -reliëfwijziging - Bezwaarschrift nrs. 1/1/, 2/1/. 9

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.

De bemerking in bezwaarschrift nr. 2,1/ dat de tuinen achter de woningen aan de Kapucijnenstraat lager komen te liggen dan het project is niet terecht. Op plan 2/41 zijn de sneden AA' en BB' aangegeven die door deze zone gaan. De sneden zelf op plan 4/41 geven aan dat ter hoogte van snede AA' het project zich op dezelfde niveau situeert als het bestaande terrein. Ter hoogte van snede BB' over een afstand van 15 m boven het niveau van de bestaande perceelsgrens.

Rekening houdend met hetgeen verder is gesteld i.v.m de waterhuishouding, kan zich hier dus geen probleem stellen.

Voor wat betreft de gevolgen van de reliëfwijziging op de waterhuishouding in en rond het project en de vergelijking met een alternatieve realisatie van een project zonder reliëfwijziging, wordt verwezen naar de hierna volgende behandeling van bezwaar nr. 2.

Dit bezwaar wordt derhalve door het College verworpen.

2. De afwatering en de overbelasting van het rioleringsnet — gevaar voor wateroverlast op de aanpalende percelen -gevaar voor onderlopen van de kelders in de Donystraat

Bezwaarschriften nrs. 1/2/, 2/2/, 3/2/, 5/2/, 6/2/, 8, 9/1/ & 4/, 10, 11/2/, 12/2/

Wat betreft de hele problematiek van de waterhuishouding kan vooreerst worden verwezen naar hetgeen daaromtrent is uiteengezet en verduidelijkt in de beschrijvende nota die met het aanvraagdossier ter inzage lag. (...)

Het project voorziet een buffer voor de opvang van oppervlaktewater met een totale capaciteit van 145.000 l, wat ruimschoots meer is dan het geen door Vlarem II als norm wordt gesteld voor de totale verharde oppervlakte van het hele project.

De bufferbekkens zijn via een overloop aangesloten op de riolering van de Kapucijnenstraat.

Op het oorspronkelijk diepste punt van het terrein is het grootste van de 3 bekkens ingeplant.

De waterhuishouding zal optimaal zijn in het complex, in die mate dat ook de omwonenden niet meer wateroverlast zullen ondervinden.

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.

De vergunningaanvrager maakte aan het College het verslag over van een studie uitgevoerd door Prof. Dr. Ir. J. BERLAMONT die verbonden is aan de K.U.Leuven, Faculteit Toegepaste Wetenschappen, Departement Burgerlijke Bouwkunde, Afdeling Hydraulica.

Prof. Dr. Ir. J. BERLAMONT heeft, klaarblijkelijk na een grondige studie van het project en de inhoud der bezwaarschriften, een uitvoerig gemotiveerd verslag afgeleverd waaruit het College verleende vaststellingen en besluiten acteert:

‘4. Besluit

4.1. Beoordeling afkoppeling project

Er kan worden besloten dat globaal gezien het project Wezenhuis te Tienen een voorbeeldproject is met betrekking tot de waterhuishouding. Er wordt maximaal werk gemaakt van de afkoppelingsprincipes. Men combineert verschillende afkoppelingstechnieken, zelfs indien het niet vereist is om al deze verschillende afkoppelingstechnieken te implementeren. De maatregelen overstijgen in het algemeen de huidige wettelijke verplichtingen (Vlarem, Gewestelijke bouwverordeningen) en komen goed overeen met de ‘Code van goede praktijk’. Er dient op gewezen dat het wettelijk verplicht is op de regenwaterputten een pomp te voorzien (...) Wanneer de maatregelen worden bekeken per individuele afwateringsstreng, zijn er nog lokaal wat kleine verbeteringen mogelijk door een betere verdeling van de globale maatregelen over de verschillende strengen. Deze optimalisatie zal echter geen grote invloed hebben op de globale waterhuishouding van het project.

4.2. Beoordeling van de invloed op de omgeving

Gezien de verregaande maatregelen op gebied van afkoppeling zal de invloed van het project op de waterhuishouding van de omgeving minimaal zijn. Door een bijkomende optimalisatie uit te voeren, kan dit effect nog gereduceerd worden. De ophoging van het terrein op zich heeft geen significante invloed op de afwatering van het project en de omgeving. Immers, het regenwater van de verhardingen wordt afgevoerd via infiltratie ter plaatse of via straatkolken, terwijl het regenwater dat op de onverharde oppervlakken valt beter dan voorheen kan infiltreren omwille van de betere doorlaatbaarheid van het aanvulmateriaal en het drainagesysteem. De bufferwerking van het gebied wordt door de aanvulling en de ondergrondse voorzieningen verplaatst naar de ondergrond.

4.3Aanbevelingen

Er kunnen een aantal wijzigingen aangebracht worden die de waterhuishouding van het project Wezenhuis optimaliseren. De hieronder beschreven aanbevelingen komen overeen met de ‘Code van goede praktijk’, maar zijn niet verplicht.

- Het installeren van een regenwaterput van 6000 liter voor de woningen met een horizontale dakoppervlakte tussen 100 en 120 m.
- Het supprimeren van de overlaat van het bufferbekken “binnenplein” en het gebruiken van het bovenliggende “binnenplein” als extra bufferbekken.

Het vergroten van het bufferbekken Kapucijnenstraat tot 21 en het extra toevoeren hiernaar van het regenwater afkomstig van de garages 34 tot en met 47, alsook van de aanliggende wegenis, alsook een extra drainageleiding onder het pad in betonstraatstenen achter de huizen 32 en 33.

Het installeren van een bufferbekken op de regenwaterafvoer naar de Donystraat met een volume van 45 m³ en het plaatsen van een terugslagklep op de afvoerleiding naar de Donvstraat om te verhinderen dat er vuil water uit het riool in het drainagenetwerk en bufferbekken terecht komt.

4.4.Algemeen besluit

Er kan dus worden besloten dat het project Wezenhuis niet zal zorgen voor bijkomende wateroverlast in de omgeving. De oorzaken van de bestaande wateroverlast in de omgeving ligt bij de bestaande toestand, waarbij vooral de kelderaansluitingen een aandachtspunt moeten zijn naar de toekomst toe.

Ook hierbij dient te worden vermeld dat door de grote variabiliteit van de neerslag men voorzichtig moet zijn met de interpretatie van “een verhoogde

afstroming". Op basis van waarnemingen alleen kan men nooit vaststellen of de toestand voor of na een verandering beter of slechter is, omdat de neerslagcondities nooit identiek zijn. Hierdoor kan het bij een hoge neerslagbelasting lijken dat de toestand nadelig is beïnvloed, terwijl dit te wijten is aan een verschil in neerslag.

Met betrekking tot het door de indieners van bezwaarschrift nr. 9 voorgestelde alternatief wordt in het verslag het volgende gesteld:

Gezien het komvormige reliëf van het terrein zou bij het aanleggen van een afwateringsysteem zonder ophoging al het water (afvalwater en regenwater) opgepompt moeten worden naar de riolen in de aanliggende straten. Bij droog weer is dit geen probleem, maar bij regenweer zou het piekdebiet bij een terugkeerperiode van 2 jaar ongeveer 210 1/s bedragen, wat een significante bijdrage is tot de debieten in de omliggende riolen (ongeveer 10 % extra debiet). Aangezien men verplicht is om een gescheiden riolering aan te leggen, kan dat piekdebiet van de regenwaterafvoer via buffering worden uitgevlakt. Hiervoor is echter heel wat meer buffering nodig dan in het geval van het voorliggende concept en wel om twee redenen.

Ten eerste zal voor de overloop van deze buffervoorzieningen een zeer grote terugkeerperiode moeten worden gehanteerd, om te vermijden dat het terrein van het project Wezenhuis regelmatig onder water zou komen ten gevolge van de afvloeïng van het regenwater dat op het terrein valt. Men kan ook grote pompen voorzien om piekneerslagafvoer op te pompen, maar dan komt men weer in de buurt van grote piekdebieten, zoals hierboven vermeld werd. Bovendien is het werken met pompen en andere mechanische constructies altijd minder bedrijfszeker dan een gravitaire afvoer.

Ten tweede zal de infiltratiecapaciteit in de winterperiode dalen, omdat de infiltratievoorzieningen dieper en dus dichter bij de grondwatertafel worden aangelegd.

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, welke moeten gezien worden in de globale waterhuishouding van de stad Tienen'.

Het College heeft het verslag van dit wetenschappelijk controleonderzoek in samenspraak met de bevoegde technische diensten van de stad aan een grondige studie onderworpen en is tot de vaststelling gekomen dat het een onafhankelijke, coherente en wetenschappelijk gefundeerde analyse biedt van de hele problematiek van de waterhuishouding binnen en rond het te vergunnen project, rekening houdend met alle bezwaren, technische bemerkingen en twijfels die in de bezwaarschriften naar voor worden gebracht

Het college onderschrijft dan ook het algemeen besluit van deze deskundige en maakt dit besluit tot het zijne, met name dat het te vergunnen project niet zal zorgen voor bijkomende wateroverlast in de omgeving en op het vlak van de waterhuishouding geen betere alternatieven bestaan, zodat alle bezwaren terzake dienen te worden verworpen.

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, acht het College het aangewezen dat de vergunningverlenende overheid de in het verslag van prof. BERLAMONT aanbevolen optimalisaties als voorwaarden aan de vergunning verbindt.

Het college zal deze aanbeveling ook in zijn advies aan de vergunningverlenende overheid opnemen en het verslag van prof.

BERLAMONT in extenso samen met het advies aan de vergunningverlenende overheid overmaken,

Onder het bovenvermelde voorbehoud, wordt dit bezwaar voor het overige door het College verworpen.

3. De woningen aan de Kapucijnenstraat staan te kort bij de straat en steken vooruit

(...)

De inplanting van de woningen aan de Kapucijnenstraat wordt verantwoord door de bestaande bouwwijze. Met name zijn de gevels in lijn geplaatst met de gevelrij van de bestaande woningen die schuin dichter naar de straat toe loopt. Deze bouwwijze is in het verleden niet nadelig gebleken en heeft geen aanleiding gegeven tot wijziging.

De inplanting blijkt bijgevolg gekozen in functie van een harmonische inpassing in het bestaande architecturale kader en is dus stedenbouwkundig meest verantwoord.

Het College dient dit bezwaar dus te verwerpen.

6. Afwenteling van de visuele buffering en de realisatie van privacy - (bezwaarschrift nr. 9,2/)

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 om, 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.

Het alternatief dat de indieners van het bezwaarschrift nr. 9 menen te moeten voorstellen (hoefijzervorm met afvalwaterpompen) of een traditionele inplanting van de woningen, zou op het stuk van de privacy zeker niet beter zijn, wel integendeel.

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 2 m 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 aanpalende percelen aan de Leopoldvest zullen door een eventuele verhoging van het groenscherm geen verlies van bezonning dienen te lijden aangezien de perceelsgrens west/noord-west is georiënteerd.

Er kan derhalve geen sprake zijn van de afwenteling van de visuele buffering en realistatie van de privacy op de aanpalende percelen aan de Leopoldvest.

Te meer daar de eigenaars/bewoners van deze kavels zich behoren te realiseren dat de privacy, vooral in de stedelijke omgeving met haar hogere graad van bewoningsdichtheid, een relatief gegeven is.

De overheid dient, in het kader van haar zorg voor de goed ruimtelijke ordening, er enkel op toe te zien dat voor eenieder de voorwaarden worden gecreëerd opdat hij/zij, binnen de materiële beperkingen van de stedelijke omgeving en gegeven de keuze van de betrokkene om in deze omgeving te wonen en te leven, de bescherming van het privé-leven naar zijn/haar eigen behoeften kan realiseren.

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.

In het bezwaarschrift nr. 9, 2/ (...) wordt gewezen op een discrepantie tussen toelichtende tekst van de beschrijvende nota en de legende en maatvoering op de plannen. Hierbij dient te worden verduidelijkt dat de eerste fase werd uitgevoerd volgens de initiële plannen. d.w.z, met de tuinen aan de kant van de Leopoldvest in een helling. Voor de nieuwe vergunningsaanvraag werden de plannen m.b.t. de definitieve niveaus (fase 2: afwerking) aangepast tot een vlakke tuin aan de kant van de Leopoldvest. Zodoende is voor deze zone het peil van de eerste fase niet meer gelijk aan het peil van de afgewerkte fase - 50 cm, en is het peil van afwerking inderdaad lager.

Het College besluit dat het project het relatieve recht op privacy in de stedelijke omgeving en de mogelijkheid tot bescherming van het privé-leven naar eigen behoeften voor de eigenaars/bewoners van de aanpalende percelen, en meer bepaald ook van deze aan de Leopoldvest, niet in het gedrang (brengt).

Dit bezwaar wordt dan ook verworpen.

7. Teloorgang van het residentieel karakter van de verkaveling aan de Leopoldvest - bezwaarschrift nr. 9/20

Klagers trachten aan te tonen dat het project ingaat tegen hun legitieme verwachtingen inzake het behoud van het residentieel karakter van hun wijk. verwachtingen die zij steunen op het verbod tot wijziging van het maaiveld in hun verkaveling.

Zelfs indien het maaiveld voor de verkaveling aan de Leopoldvest ter vrijwaring van het residentiële karakter ervan onherroepelijk zou zijn vastgesteld (wat evenwel niet blijkt uit de door de klagers geciteerde vergunningen en briefwisseling), verhindert dit nog niet de wijziging van het reliëf in het achterliggende binnengebied om de vermelde architecturale en technische redenen.

Bovendien doet de verhoging van het reliëf voor de realisatie van het project als zodanig geen afbreuk aan het residentiële karakter van de aangrenzende kavels aan de Leopoldvest, noch aan de reden tot behoud van het bestaande maaiveld over heel deze verkaveling. (Overigens, volgens de citaten van de klagers, voorzagen ook de bouwvergunningen aan de Leopoldvest dat het terrein gelegen tussen de buitenrand van de bermen en de voor de bouw vastgestelde rooilijn kon worden aangevuld tot op de hoogte van de weg.)

Gelet op het globale architectonische concept en de gerespecteerde afstanden, doet het project geen afbreuk aan de bestemming voor open en half open bebouwing van de aanpalende percelen aan de Leopoldvest, noch aan hun residentieel karakter.

Ten aanzien van de andere omliggende bebouwing brengt het project ongetwijfeld een opwaardering van het residentiële karakter mee.

In de mate een groenafscherming voor het behoud van het residentiële karakter van het project en zijn omgeving zou vereist zijn, is dit in voldoende mate voorzien en kan zo nodig in functie van de persoonlijke behoeften van de bewoners van de aanpalende percelen langs de Leopoldvest nog worden uitgebreid.

De a priori afkeuring door de indieners van bezwaarschrift nr. 9 van de ‘aanblik’ van het project -qua esthetiek en algemeen aspect” is gesteund op een louter subjectieve appreciatie en kan als zodanig niet in aanmerking worden genomen.

Er kan zelfs worden gesteld dat de opvulling van het verwaarloosde binnengebied met het te vergunnen project, zoals het is geconcipieerd volgens de hedendaagse normen en met aandacht voor alle verweven aspecten en functies van het wonen in de stad, vanuit het residentiële oogpunt een aanzienlijke verbetering teweegbrengt in vergelijking met de oorspronkelijke

toestand en aanblik (een bouwvallig gebouw, een maïsveld, een niet aangelegd parkeerterrein en een poel).

Dat een dergelijk woonproject in het betreffende binnengebied wordt gerealiseerd, kan niet in strijd zijn met normale en redelijke verwachtingen van de bewoners/eigenaars van de belendende percelen aan de Leopoldvest aangezien dit binnengebied in een woonzone in de binnenstad is gelegen en de betrokkenen er dus dienden van uit te gaan dat deze bestemming vroeg of laat zou worden geïmplementeerd.

De klagers worden erop gewezen dat de goede ruimtelijke ordening niet louter bepaald wordt door de wordingsgeschiedenis van de omgeving, noch door de inspanningen of toekomstplannen van de achtereenvolgende eigenaars, maar wel door de beginselen en doelstellingen vervat in art. 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dat als volgt luidt:

> 'De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit'.

Het College is, na een zorgvuldige opportuniteitsafweging van alle elementen en aspecten, van oordeel dat het te vergunnen project overeenstemt met de goede ruimtelijke ordening van de betrokken plaats en omgeving, zoals deze in art. 4 van het decreet van 18 mei 1999 wordt geëxpliciteerd.

Dit bezwaar wordt dan ook als niet gegrond afgewezen.

8. Artikel 640 Burgerlijk Wetboek -omkering van de natuurlijke afwatering naar de aanpalende percelen, Bezwaarschriften 2/2/,9/4/ en 10

Dit bezwaar valt grotendeels samen met het bezwaar nr. 2, zodat in hoofdzaak naar de behandeling van dat bezwaarschrift wordt verwezen.

Meer in het bijzonder kan gewezen worden op volgende vaststelling en besluit in het verslag van prof. BERLAMONT:

'Aangezien het terrein wordt opgehoogd met materiaal (breekzand) dat meer doorlatend is dan het bovenste leempakket van het oorspronkelijk terrein, wordt de infiltratiecapaciteit niet verminderd door de ophoging. Integendeel, zal de oppervlakte-infiltratie toenemen en functioneert het aangevulde grondpakket als een ondergrondse buffering (buffering in de poriën). 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 infiltratie voorziening de waterhuishouding van het terrein en de aanpalende percelen niet nadelig zal beïnvloeden.

Wat de lokale infiltratie ter hoogte van de huizen 32 en 33 betreft, is het aangewezen om een extra drainageleiding onder het betonstraatstenen pad te voorzien om de oppervlakte-infiltratie te optimaliseren,"

Om alle mogelijkheden tot het voorkomen van wateroverlast tot het uiterste te benutten, acht het College het aangewezen dat de vergunningverlenende overheid de extra drainageleiding als voorwaarde aan de vergunning koppelt. zoals ook bij de behandeling van bezwaar nr. 2 reeds werd voorop gesteld,

Voor het overige en onder het bovenvermelde voorbehoud, wordt dit bezwaar door het College verworpen.

9. Te hoge woondichtheid van 34 woningen/ha - Bezwaarschrift nr. 9/blz. 2.

De woondichtheid van het project is lager dan deze van de gesloten bebouwing in de omliggende Donystraat, Kapucijnenstraat en Kapelstraat en

beantwoordt aan de geldende normen inzake de ruimtelijke draagkracht van de bestaande stedelijke omgeving.

De woondichtheidnorm van 25 woningen/ha uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, die door klagers wordt gehanteerd, is geen maximum of streefnorm, maar wel een kwalificatienorm inzake woondichtheid vanaf dewelke over stedelijk gebied kan worden gesproken. De toepassing van deze norm dient bovendien globaal te worden beoordeeld over het hele stedelijke gebied.

Overigens kan worden vastgesteld dat het project een totale oppervlakte beslaat van 2,3 ha en 51 woningen voorziet zodat de woondichtheid minder dan 25 woningen/ha bedraagt.

Het project maakt een evenwichtige benutting van de beschikbare ruimte en overschrijdt niet de ruimtelijke draagkracht van het binnengebied zelf, noch deze van de omgeving.

Ook dit bezwaar dient derhalve te worden verworpen.

10. De verwijzing naar een onbestaande verordening is een malafide manoeuvre en een drogreden voor reliëfwijziging (Bezwaarschrift nr. 9, 6' - blz 11)

Het College vraagt zich in de eerste plaats af hoe de klagers kunnen motiveren dat de vermeende verwijzing naar een onbestaande verordening dient te worden bestempeld als een 'bewuste poging tot misleiding van de omwonenden', "opzettelijk, "schadelijk" en "met kwaad opzet".

Het College ziet niet in welk ander belang met de ophoging zou kunnen worden gediend dan een belang van architectale stedenbouwkundige of technische aard, aangezien niet kan worden aangenomen dat de vergunningaanvrager noch de stedelijke overheid apriori een reliëfwijziging kunnen betrachten om andere dan de bovenvermelde drie redenen of belangen.

De klagers vertrekken van de vermelding in de beschrijvende nota: "het stadsbestuur van Tienen verordende dat de inplanting der niveaus van de nieuwe woningen niet lager mocht liggen dan deze van de Kapucijnenstraat en de Leopoldvest ten einde op gravitaire wijze de afvalwaters naar de openbare riolering af te voeren" en plaatsen deze vermelding in de historiek van de opeenvolgende vergunningen en procedures voor de Raad van State.

Klagers hebben de term "verordende" menen te moeten begrijpen alsof daarmee beweerd wordt dat een gemeentelijke verordening zou zijn uitgevaardigd die de gravitaire afvoer van afvalwaters verplicht maakt en zij zouden bij navraag "op het stadhuis" zijn verwezen naar de Gemeentelijke verordening van 30.09.1999 inzake de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen. Zoals de klagers terecht opmerken bevat deze verordening van 30.09.1999 inderdaad geen expliciete verplichting van gravitaire afvoer.

De beschrijvende nota, die door de vergunningaanvrager is opgemaakt en aan het bouwdossier toegevoegd, doelt met de omschrijving "de stad verordende" evenwel niet op een verordening stricto sensu.

Inderdaad zijn, zoals de klagers, ook de vergunningaanvrager en zijn architect zich met het oog op het ontwerp en de realisatie van hun project klaarblijkelijk gaan bevragen "op het stadhuis", alwaar zij van de technische dienst hebben vernomen dat het stadsbestuur in het kader van de goede ruimtelijke ordening en het goed beheer van de riolering en de waterhuishouding een gravitaire afvoer van afval- en hemelwater voorschrijft.

Het betreft derhalve geen verordening, maar veeleer een technisch voorschrift van goed beheer van de riolering en waterhuishouding waaraan het stadsbestuur, in het raam van de goede plaatselijke ordening, het verlenen van vergunningen afhankelijk pleegt te maken.

Dit voorschrift is gesteund op de technische vaststelling dat een gravitaire afvoer veruit te verkiezen is boven het gebruik van pompen, omdat pompen minder bedrijfszeker zijn en gemakkelijk tot problemen aanleiding geven, ook met betrekking tot piekbelasting bij uitzonderlijke neerslag.

Deze vaststelling wordt bevestigd in het verslag van prof. BERLAMONT:

> 'Men kan ook grote pompen voorzien om piekneerslagafvoer op te pompen, maar dan komt men weer in de buurt van grote piekdebieten. Bovendien is het werken met pompen en andere mechanische constructies altijd minder bedrijfszeker dan een gravitaire afvoer'.

De vermelding in art. 2, § 2 van de bovenvermelde verordening dat "niveauverschillen eventueel moeten opgelost worden met afvalwaterpompen heeft niet de betekenis en draagwijdte die de klagers eraan willen geven, nl. dat niveauverschillen voor de goede plaatselijke ordening zouden moeten behouden blijven en daartoe dan maar pompen moeten gebruikt worden.

Deze vermelding beeft betrekking op de "aansluitingsplicht" voor bestaande woningen op de riolen en houdt in dat niveauverschillen van deze bestaande woningen geen reden kunnen vormen voor een afwijking van deze aansluitingsplicht en eventueel (d.w.z. desnoods) met pompen moeten overbrugd worden.

Bovendien is er enkel sprake van afvalwaterpompen. wat betekent dat het verpompen van hemelwater impliciet wordt uitgesloten.

De specifieke omstandigheden van het terrein waarop het te vergunnen project diende te worden gerealiseerd, lieten niet toe om vanaf het niveau van het oorspronkelijk maaiveld een gravitaire aansluiting van regenwater te realiseren zonder het terugstromen van water uit de riool naar de woningen te voorkomen. Om een goede gravitaire afvoer van het regenwater te verzekeren, was het derhalve onvermijdelijk om het niveau van de woningen op hetzelfde niveau te brengen van de omliggende straten (Kapucijnenstraat, Leopoldvest en ook Donystraat).

Het bezwaar omtrent de vermeende verwijzing naar een onbestaande verordening inzake gravitaire afvoer ter verantwoording van de reliëfwijziging is bijgevolg onterecht en wordt door het College verworpen.

11. Voor de reliëfwijziging zou een aparte aanvraag en vergunning vereist zijn (Bezwaarschrift nr. 9,7/)

Met hun verwijzing naar de middelen ontwikkeld in het kader van de procedure tot schorsing voor de Raad van State tegen de vergunning van 17.04.2000 lijken de indieners van bezwaarschrift nr. 9 te stellen dat de reliëfwijziging het voorwerp dient uit te maken van een afzonderlijke aanvraag en een afzonderlijke vergunning.

Het College laat het oordeel hieromtrent in de eerste plaats over aan de vergunningverlenende overheid.

Het College is niettemin zelf van oordeel dat voorzover de vergunningsaanvraag expliciet betrekking heeft op de aanvraag en het begeleidend dossier alle gegevens met betrekking tot de wijziging van het reliëf de bodem evenals de verantwoording ervan bevat, en voorzover ook deze reliëfwijzing onder de bevoegdheid van dezelfde vergunningverlenende overheid valt, er geen bezwaar tegen bestaat dat de reliëfwijzing deel uitmaakt van eenzelfde aanvraag en vergunning als deze voor het bouwen van de woningen, de appartementen en de garages.

Het is ook aangewezen en logisch dat de vergunningsaanvraag voor de reliëfwijziging wordt gekoppeld aan de vergunningsaanvraag voor de woningen, appartementen en garages, aangezien de noodzaak en de modaliteit van de reliëfwijziging in hoofdzaak met de inplanting van het geheel der woningen, appartementen en garages verband houdt.

De reliëfwijziging is als zodanig voldoende gedetailleerd omschreven en gemotiveerd in de plannen en de beschrijvende nota in het aanvraagdossier,

zodat de belanghebbenden in het raam van het openbaar onderzoek van de aangevraagde terreinaanlegwerken in al hun aspecten kennis konden nemen en zij hun recht om bezwaar in te dienen naar behoren hebben kunnen uitoefenen. De overweging van de Raad van State dat 'de reliëfwijziging op zich alleen reeds vergunningplichtig lijkt te zijn', betekent hoegenaamd niet dat een volledig afzonderlijke vergunningsaanvraag en vergunning voor de reliëfwijziging vereist zou zijn en deze niet samen met het bouwen van de woningen, appartementen en garages in één aanvraag en één vergunning expliciet kan worden opgenomen.

Nu de reliëfwijziging expliciet wordt aagevraagd en gemotiveerd, vergezeld van alle relevante gegevens, kunnen de klagers niet meer volhouden wat zij eerder t.o.v. de Raad van State hebben betoogd, nl. dat de reliëfwijziging slechts impliciet zou blijken uit de plannen en dat zij daardoor werden misleid, en (zij) hun rechten tot bezwaar niet voldoende zouden hebben kunnen uitoefenen.

Dit wordt overigens aangetoond door de inhoud van dit en andere bezwaarschriften waarin de reliëfwijziging in al haar aspecten en details uitvoerig wordt geanalyseerd en besproken, tot de metingen en aanduidingen van het grondpeil toe.

12. Door de Raad van State zou een bouwovertreding zijn vastgesteld en de vergunningsaanvraag zou een aanvraag tot regularisatie dienen te betreffen (Bezwaarschrift nr. 9,8/)

Het College laat dit bezwaar ter beoordeling over aan de vergunningverlenende overheid.

Het College is niettemin van oordeel dat, voorzover deze bemerkingen werkelijk als een bezwaar dienen te worden beschouwd, dit buiten het voorwerp van het openbaar onderzoek valt.

Het openbaar onderzoek betreft de rechtmatige bezwaren die de omwonenden en andere belanghebbenden kunnen laten gelden tegen de te vergunnen bouwwerken, reliëfwijziging en infrastructuur, en niet de procedures voor de Raad van State noch de formele aspecten van de administratieve procedure die vreemd zijn aan het belang van de omwonenden en andere belanghebbenden.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar gaat akkoord met het standpunt van het college van burgemeester en schepenen betreffende de ingediende bezwaarschriften evenals met de voorgestelde tegemoetkomingen.

Betreffende deze bezwaarschriften stelt de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar bijkomend nog dat:

(...)

9. betreffende bezwaarschrift A. Thirv.B. Lardinois. Leopoldsvest 75, H. Poublon. G.Placelet. Leopoldsvest 71. S. Bogaerts. M.Sevenants. Leopoldsvest 69, G. Bogaerts. H. Ginckels. Leopoldsvest 26. M. Meeus. K. Onkelinx. Leopoldsvest 67

korte inhoud:

a. de middelen

al. een te hoge dichtheid van 34 woningen per ha waar het structuurplan voor stedelijke gebieden 25 woningen per ha nastreeft

a2. gelet op residentieel gegeven aan de zijde van de Leopoldsvest en de hoge dichtheid in de Kapucijnenstraat is een verdere inbreiding met dergelijke dichtheid stedenbouwkundig en sociaal op deze locatie onverantwoord

a3. ingevolge deze dichtheid is het onmogelijk om de noodzakelijke buffering en opvang van oppervlaktewater binnen eigen terrein op te vangen en wordt dit afgewenteld op de belendende percelen

a4. ingevolge de ruimtelijke situering van de bebouwing op het perceel wordt de afscherming van de privacy afgewenteld op de tuinen van de

belendende percelen langs de Leopoldsvest en is er onvoldoende ruimte voor het aanbrengen van een visueel groenscherm op eigen terrein binnen de beperkte geprojecteerde achtertuinen
b. afwenteling van de oppervlaktewateropvang naar de belendende percelen:
bl. verplaatsing van het laagste punt van binnen het terrein naar buiten: het gevolg van deze terreinophoging is wateroverlast in de achtertuinen van de verkaveling langsheen de Leopoldsvest en de aanpalende straten en het onderlopen van kelders.
b2. binnen de verkaveling dienden de eigenaars te bouwen met behoud van het maaiveldniveau van de achtertuin. Het behoud van het maaiveld had tot bedoeling de achterliggende terreinen niet te hypothekeren en de realisatie van een geprojecteerde achterliggende verkaveling niet te belemmeren.
b3. de tuinen en de kelders langsheen de Leopoldsvest liggen aldus in een kuil die tot 1.83 m lager ligt dan het hoogste niveau binnen de voorliggende ontwikkeling en zullen met regenweer als oppervlaktewaterreservoir gaan fungeren.
b4. conform artikel 2 §2 van de gemeentelijke verordening inzake de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen had men het niveauverschil kunnen oplossen met afvalwaterpompen. Voorgesteld wordt om de bebouwing in hoefijzervorm op het voormalig maaiveld te situeren en de riool van deze woningen te voorzien van een afvalwaterpomp. Daardoor wordt ook de privacy verzekerd in de belendende achtertuinen,
c. afwenteling van de visuele buffering en de realisatie van privacy
c1. de bestaande beperkte groenschermen op de belendende percelen worden gebruikt t.b.v. de privacy
c2. ter hoogte van de woning nr 71 is de afstand tot de perceelsgrens slechts 11,95 m. Ingevolge de hoogteverschillen is er een sterke inkijk in de achtertuinen van de verkaveling langsheen de Leopoldsvest.
c3.ingevolge het niveauverschil van 1.48 m wordt de schermfunctie van de bestaande hagen op de perceelsgrens volledig teniet gedaan
c4. men vraagt de visuele buffering te realiseren op het bouwperceel van het project zonder bijkomend nadeel naar bezonning op de belendende percelen
c5. discrepantie tussen beschrijvende nota en tekst inzake de te realiseren niveaus
d. historiek van de vergunningen langsheen de Leopoldsvest
dl. in de afgeleverde vergunningen langs de Leopoldsvest werd elke verandering van het bestaande maaiveld van de tuinen verboden, dit met de enige en uitsluitende bedoeling het maaiveld van de achterliggende tuinen van de verkaveling te respecteren. Eind jaren 50, begin jaren 60 waren er plannen om op het betrokken terrein een residentiële verkaveling te realiseren met behoud van het bestaande reliëf. De huidige verkaveling gaat in tegen de normale en redelijke verwachtingen van de bewoners van de Leopoldsvest. De eigenaars hadden en hebben de verzekering dat:
- het bestaande maaiveld van alle tuinen gerespecteerd werd;
- het ging om een residentiële wijk waarbij de privacy gemaximaliseerd werd en het aantal aanpalende eigenaars minimaal was;
- het zicht van de buren op elkaar, vanuit hun huizen, hoofdzakelijk of uitsluitend een zijdelings aanzicht was van zijgevels
- de oprichting werd beoogd van villa's en bungalows
d2. devaluatie van de waarde van de eigendommen

e. artikel 640 van het Burgerlijk Wetboek

el. poel is in feite een open gracht, het perceel had een wateropvangfunctie en een drainagefunctie voor de ganse buurt en het terrein waterde niet af naar de aanpalende bebouwde percelen

e2. de oorspronkelijke functie van het terrein gaat verloren en de problemen worden verplaatst naar de omliggende terreinen en zijn dus strijdig met art. 640 van het burgerlijk wetboek

e3. de grondaanhoging van de huizen, tesamen met het afhellend talud vormen immers een dijk van grond die de oude drainagefunctie van dit gebied volledig verloren doet gaan voor de aanpalende straten

e4. wolkbreuken met 80-100 1/m² zijn niet uitzonderlijk (KMI)

f. historiek van de bouwaanvra(a)g(en) van het betreffende complex

f1. de raad van state heeft een bouwovertreding in de schorsingsuitspraak van 20/11/2000 vastgesteld

f2. deze aanvraag moet in feite en rechte beschouwd worden als een poging tot regularisatie

f3. vermelding van een niet bestaande verordening van het stadsbestuur is dus op zijn minst een bewuste poging tot misleiding van de omwonenden te noemen. Het opnemen van deze niet bestaande verordening in de beschrijvende nota wordt als ‘opzettelijk”, “schadelijk” en “met kwaad opzet” bestempeld

g. accumulatie van alle nadelen aan de zijde van de Leopoldsvest

g1. langs de Leopoldsvest is geen ontsluitingsweg ingeplant: langs de Leopoldsvest zorgen garages en autostaanplaatsen niet voor een bijkomende buffering met de bestaande bebouwing,

g2. de dichtste nadering ten opzichte van de bebouwing bedraagt 32 m tussen de woningen, waarvan 11,95 m op het terrein van het project en 20 m op de tuin van de Leopoldsvest, hetgeen een onredelijke inplanting is t.o.v de residentiële verkaveling van villa’s en bungalows.

bespreking:

al. art. 19 §6 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening voorziet dat: “De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor de werken en handelingen, bedoeld in artikelen 99 en 101....” waardoor noch een bouw- , noch een verkavelingsaanvraag mag getoetst worden aan het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

a2. door het project wordt een dichtheid gerealiseerd die overeenstemt met een normaal te verwachten stedelijke dichtheid in een binnenstad. Een eenvoudige analyse van de kadastrale plannen van de binnenstad leert dat de geplande dichtheid een lagere densiteit heeft dan de gesloten bebouwing van de omliggende Donystraat, Kapucijnenstraat en de Kapelstraat.

Waarom dan dit project “sociaal” onverantwoord is op deze locatie is in het bezwaarschrift niet onderbouwd.

In essentie gaat het immers om “wonen”, zij het dan dat het project koopwoningen voorziet die aangeboden zullen worden door een erkende sociale bouwmaatschappij.

In dit verband dient dan ook verwezen naar de motivering aangegeven in “Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg...”.

a3. op vraag van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tienen werd aan de bouwheer een onafhankelijke studie gevraagd van de (toekomstige) waterhuishouding ingevolg de bouw van dit project. Uit deze studie blijkt 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 zullen deze voorwaarden opgelegd worden in de vergunning.

a4. Privacy:

privacy wordt in het bezwaarschrift weinig omschreven, vermoedelijk wordt "visuele" privacy bedoeld: de mogelijke inkijk in de betrokken woningen en op de percelen. Hieromtrent verwijs ik naar de motivering voorzien in "Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg..." waar dit aspect reeds aan bod kwam. Ook het college heeft dit aspect onderzocht (zie college 6. Afwenteling van de visuele buffering en de realisatie van privacy". Bijkomend dient hierbij opgemerkt dat:

- de vraag dient gesteld of de "inkijk" door het project bijkomend wordt bezwaard. Voor de realisatie van dit project fungeerde het terrein als parkeer- en speelterrein waarbij de toegankelijkheid voor 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 omliggende tuinen wordt door het project dan ook eerder verzwakt;

- privacy heeft ook te maken met het concept van de woningen van de betrokkenen: alle zijgevels van de woningen hebben ramen waarbij de onderlinge zijdelingse afstand ongeveer 6 m bedraagt en bijgevolg een wederzijds inzicht in de huizen veel groter is. De achtergevels van de betrokken woningen langs de vest (kelder en 2 verdiepingen hoog) laten ook toe dat rechtstreeks zijdelings zicht in de tuinen van de aanpalende buren mogelijk is en dit op minder dan 10 m. Bovendien bevinden de voorgevels van de betrokken woningen zich op ongeveer 10 m van de openbare weg waardoor ook inkijk via de ramen in de leefruimten mogelijk is. Bijgevolg dient gesteld dat het ingediend project niet méér de privacy van de betrokken gebouwen en percelen zal verstoren dan de omliggende bebouwing.

- privacy ook wederzijds werkt: het voorgesteld project wordt gesubsidieerd door de overheid en staat onder toezicht van de vlaamse huisvestingsmaatschappij. Het project zou model moeten staan voor een kwalitatief inbreidingsproject waarbij naast een meerwaarde voor de buurt, kwalitatief wonen centraal staat. Vanzelfsprekend werd bij de inplanting en organisatie van de woning binnen de normale en redelijke grenzen zorg gedragen voor het aspect "privacy".

- het argument dat door de bouw van garages de privacy meer zou gegarandeerd zijn is relatief: ook vanuit de ramen op de verdiepingen is zicht op de omliggende percelen mogelijk. Zoals gesteld in "Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg..." worden voor de onderlinge afstand tussen de achtergevels en tot de perceelsgrens de normale gangbare stedenbouwkundige normen gehanteerd.

- de genoemde eis legt ook een ernstige erfdienstbaarheid op kwestieus perceel, zonder dat dit via een notariële akte geregeld is.

- tot slot dient opgemerkt dat indien bewoners privacy als één van de belangrijkste uitgangspunten voor de keuze van hun woonomgeving nemen, deze bewoners voorafgaandelijk een aantal overwegingen in ogenschouw dienen te nemen zoals: de keuze van de bouwplek, het concept van de eigen woning en de inrichting ervan:

- het ligt voor de hand dat privacy in een binnenstad van een andere orde is dan privacy in een landelijke gemeente of in een kleine huizengroep in een landschap. In een stad zijn de onderliggende afstanden tussen de verschillende woningen of straten korter en is de bebouwing veelal verdiepingshoog waardoor het weerhouden van inkijk in de tuinen en terrassen zeer moeilijk wordt.

- inzake bebouwingsvorm zal een patiowoning bvb. meer garantie op privacy geven doordat de leefruimten volledig georganiseerd kunnen worden rondom de eigen, volledig omsloten binnentuin en de gevels rondom erg gesloten kunnen gehouden worden.
- inzake inrichtingsvorm voor de woning bestaat de mogelijkheid om ramen op een grotere hoogte van de vloeren te voorzien, het gebruik van de aangepaste beglazing te voorzien of rolluiken en/of gordijnen aan te brengen om de eigen privacy ten opzichte van de omwonenden te vrijwaren. In een tuinzone kan gebruik gemaakt worden van een groenscherm of tuinmuur.

bl. voor de motivering van het ontworpen peil van de infrastructuur en de woningen zie “Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg...” en behandeling college “1. Wijziging van het natuurlijk profiel-reliëfwijziging”. Het dient evenwel duidelijk gesteld dat dit peil het resultaat was van het stedenbouwkundig concept en de vraag van de stad Tienen om de aansluiting op de riolering op een natuurlijke wijze te realiseren. Expliciet zal in de vergunning worden opgelegd dat over een minimale breedte van 1,5 m dient aangesloten te worden met de maaiveldhoogte van het aanpalend perceel ter hoogte van de perceelgrens .

b2. de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling werden opgesteld met de toenmalige stedenbouwkundige inzichten en in functie van het terrein gelegen langs de Leopoldsvest. Het binnengebied heeft nooit het statuut van een verkaveling verkregen. De gemachtigde ambtenaar van stedenbouw heeft zich nooit kunnen uitspreken over een mogelijk ontwerp. Bij het tot stand komen en de goedkeuring van het gewestplan werden de betrokken gronden, ondanks de toenmalige en vroegere kloostertuin, in een woongebied gesitueerd (en niet in parkgebied bvb) en hebben de toenmalige eigenaars hiertegen geen bezwaar ingediend.
De afleiding dat het behoud van het reliëf werd opgelegd teneinde de realisatie van de achterliggende verkaveling mogelijk te maken is een eigen interpretatie van de indieners van het bezwaarschrift, doch kan niet uit de bijgevoegde stukken worden afgeleid.

b3. op vraag van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tienen werd aan de bouwheer een onafhankelijke studie gevraagd van de (toekomstige) waterhuishouding ingevolge de bouw van dit project. Uit deze studie blijkt 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 zullen deze voorwaarden opgelegd worden in de vergunning.

b4. gemeentelijke verordening: het gaat hier duidelijk niet om een bouwverordening zoals voorzien in de stedenbouwwet dd. 29 maart 1962 of het decreet betreffende de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999. De aangehaalde “gemeentelijke verordening” werd nooit bij koninklijk of ministerieel besluit goedgekeurd en is dus niet bindend voor de vergunningverlenende overheid. Ik sluit mij dan ook aan bij de verklaring betreffende deze gemeentelijke verordening zoals aangegeven in de motivering van het college “10. Verwijzing naar een onbestaande verordening”.

c1. 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 afschermen kan in gemeenschappelijk overleg beslist worden een bepaalde groenbeplanting aan te brengen, desgevallend mits respecteren van het burgerlijk wetboek op het eigen terrein. Er bestaan echter weinig stedenbouwkundige middelen om het onderhoud en behoud van deze beplanting af te dwingen.

c2. Zie "Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg..." waarbij gesteld is dat een afstand van 11,95 m meer is dan in recente studies als normaal gehanteerde maat voor een tuin wordt gevraagd. Zelfs in minder stedelijke omgevingen en in de ontwikkeling van achterliggende kavels wordt uitgegaan van een afstand tot de achterste of aanpalende perceelsgrens van 10 m.

c3. schermfunctie: het argument dat door het hoogteverschil van 1,48 de schermfunctie van de bestaande hagen teniet wordt gedaan is relatief. Ook vanuit de ramen op de verdiepingen is zicht op de omliggende percelen mogelijk. Zoals gesteld in "Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg..." worden voor de onderlinge afstand tussen de achtergevels en tot de perceelsgrens de normale gangbare stedenbouwkundige normen gehanteerd. En zoals hoger gesteld bestaan er weinig stedenbouwkundige middelen om het onderhoud en behoud van deze beplanting af te dwingen.

c4. vraagt visuele buffer te realiseren op eigen terrein hetgeen impliceert dat deze eis een niet geregistreerde erfdienstbaarheid legt op het aanpalend perceel. In de stedenbouwkundige vergunning wordt hieraan niet tegemoet gekomen omdat het project op voldoende wijze rekening houdt met het respecteren van de privacy voor de omwonenden.

c5. In de beschrijvende nota onder het punt reliëfwijziging wordt er inderdaad gesteld:

> 'In een eerste fase (= fase tijdens de uitvoeringswerken, worden de nivelleringswerken uitgevoerd tot op niveau -50 cm ten opzichte van het toekomstig te verwezenlijke peil. Tijdens de afwerkingsfase worden de infrastructuur, de bouwwerken en de groenaanleg afgewerkt tot op het peil zoals aangeduid op de plannen nrs. -4/41 en 5/41
> Deze eerste fase werd uitgevoerd volgens de initiële plannen (dwz. tuinen kant Leopoldsvest in helling). Ondertussen werden de plannen met definitieve niveaus aangepast naar een quasi vlakke tuin voor de woningen kant Leopoldsvest. Hierdoor is voor deze zone de eerste fase niet meer gelijk aan afgewerkt peil -50 cm'.

dl. de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling werden opgesteld met de toenmalige stedenbouwkundig inzichten en in functie van het terrein gelegen langs de Leopoldsvest. Het binnengebied heeft nooit het statuut van een verkaveling verkregen. De gemachtigde ambtenaar van stedenbouw heeft zich nooit kunnen uitspreken over een mogelijk ontwerp. Bij het tot stand komen en de goedkeuring van het gewestplan werden de betrokken gronden, ondanks de toenmalige en vroegere kloostertuin, in een woongebied gesitueerd (en niet in parkgebied bvb) en hebben de toenmalige eigenaars hiertegen geen bezwaar ingediend.

De afleiding dat het behoud van het reliëf werd opgelegd teneinde de realisatie van de achterliggende verkaveling mogelijk te maken is een eigen interpretatie van de indieners van het bezwaarschrift doch kan niet uit de bijgevoegde stukken worden afgeleid.

Bij de vraag of dit project ingaat tegen de normale en redelijke verwachtingen van de bewoners dient dan ook verwezen te worden naar de voorschriften gevoegd bij het gewestplan en 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'.

In plaats van een weinig belastende bestemming als "wonen", kon voor het betrokken terrein een meer belastende bestemming voorzien worden zoals een openbare open parking die meer verkeer in de omliggende straten zou brengen en de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied ernstig zou schaden.

In feite wordt de verwachtte bestemming gerealiseerd, zij het in een eigentijds stedenbouwkundig concept en rekening houdend met de recente beleidsinzichten inzake wonen.

d2. devaluatie van de eigendommen: is niet van stedenbouwkundige aard en kan niet bewezen en aangetoond worden.

el. een dijk heeft enkel en alleen de bedoeling om water tegen te houden, het betrokken project heeft nooit deze bedoeling gehad. De voorziene ophoging (in combinatie met de infiltratievoorzieningen en bijkomende maatregelen opgelegd in deze stedenbouwkundige vergunning) zal de waterhuishouding van het terrein en de aanpalende percelen niet nadelig beïnvloeden. Hierbij wordt verwezen naar de volgende stelling en besluit in het verslag van prof. Berlamont:

> 'Aangezien het terrein wordt opgehoogd met materiaal (breekzand) dat meer doorlatend is dan het bovenste leempakket van het oorspronkelijk terrein, wordt de infiltratiecapaciteit niet verminderd door de ophoging, Integendeel, zal de oppervlakte-infiltratie toenemen en functioneert het aangevulde grondpakket als een ondergrondse buffering (buffering in de poriën). 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. Wat de lokale infiltratie ter hoogte van de huizen 32 en 33 betreft, is het aangewezen om een extra drainageleiding onder het betonstraatstenen pad te voorzien om de oppervlakte-infiltratie te optimaliseren'.

e2. Door de in de aanvraag voorziene maatregelen en de bijkomende, voorzien in de vergunning, zal het probleem zich niet verplaatsen naar de omliggende terreinen.

e4. op vraag van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tienen werd aan de bouwheer een onafhankelijke studie gevraagd van de (toekomstige) waterhuishouding ingevolge de bouw van dit project. Uit deze studie blijkt 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 zullen deze voorwaarden opgelegd worden in de vergunning.

e5. Geen enkele infrastructuur is berekend op zeer uitzonderlijke omstandigheden. Uit de studie van prof Berlamont blijkt 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.

f1. Artikel 146 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening bepaalt dat "Met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een geldboete van 26 frank tot 400.000 frank of met één van deze straffen alleen, wordt de persoon gestraft die:

1/ de bij de artikelen 99 en 101 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen hetzij zonder voorafgaande vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, uitvoert, voortzet of in stand houdt,

2/...".

Doordat de gebouwen in stand werden gehouden na de schorsing door de raad van state, werd op 20 april 2001 proces-verbaal opgesteld door een ambtenaar van de afdeling ROHM-Vlaams-Brabant.

f2. In toepassing van artikel 158 en 159 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening werd door de stedenbouwkundige inspecteur, met toestemming van de vergunningverlenende overheid een vergelijk getroffen. De transactiesom is inmiddels betaald en op 27 april 2001 werd door de stedenbouwkundig 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.

f3. gemeentelijke verordening: het gaat hier duidelijk niet om een bouwverordening zoals voorzien in de stedenbouwwet dd. 29 maart 1962 of het decreet betreffende de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999. De aangehaalde "gemeentelijke verordening" werd nooit bij koninklijk of ministerieel besluit goedgekeurd en is dus niet bindend voor de vergunningverlenende overheid, Ik sluit mij dan ook aan bij de verklaring betreffende deze gemeentelijke verordening zoals aangegeven in de motivering van het college "10. Verwijzing naar een onbestaande verordeningverordening".

gl. Er werden geen garages langs de Leopoldsvest voorzien omdat deze niet pasten in het stedenbouwkundig concept en een dergelijk concept de grootte van het binnenplein nadelig zou beïnvloeden terwijl het juist de bedoeling was een zo groot mogelijk kwalitatief openbaar domein aan de buurt te geven.

g2. Zie motivering "Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg..." waarbij duidelijk is gesteld dat 11 m geen onredelijke afstand is en groter is dan de normaal gehanteerde stedenbouwkundige norm inzake afstand tot de achterste perceelsgrenzen (min. 10 m).

(...)

Richtlijnen en omzendbrieven

Het voorgelegd ontwerp voldoet 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)

Historiek

Voorafgaandelijk aan het indienen van het project, werd het besproken tijdens verschillende coördinatie- en plenaire vergaderingen waarbij alle betrokken instanties uitgenodigd werden (bouwbeer, ontwerpers, gemeente.

subsidiërende en vergunningverlenende overheden, Vlaamse Huisvestigingsmaatschappij). Het project diende dan ook in de loop van het proces aangepast aan de diverse opmerkingen van deze verschillende belanghebbende instanties.

Bijkomend dient opgemerkt dat er nog een informatievergadering werd georganiseerd door de bouwheer en de stad Tienen.

Een eerste bouwvergunning voor dit project werd afgeleverd op 10 mei 1999. Deze vergunning werd door de Raad van State geschorst op 11 april 2000.

0p 17 april 2000 werd de bouwvergunning dd. 10 mei 1999 ingetrokken en werd een nieuwe bouwvergunning afgeleverd voor dit project. Op 22 november 2000 werd deze vergunning geschorst.

Gelet op het arrest van de Raad van State dd. 20 november 2000, beslis ik heden de bouwvergunning in te trekken en een nieuwe beslissing inzake deze aanvraag te nemen.

Algemene conclusie

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

Volgende voorwaarden dienen hierbij te worden geëerbiedigd:

Doordat het project uitgesplitst werd in twee aanvragen (woningen op privé-domein en infrastructuur op openbaar domein) zullen de door het college met betrekking tot de waterhuishouding opgelegde voorwaarden (afgeleid uit de aanbevelingen in de studie opgesteld door prof. Berlamont van het departement burgerlijke bouwkunde, Laboratorium voor Hydraulica van de KULeuven), afhankelijk van de plaats waar ze dienen uitgevoerd te worden, opgelegd worden bij de respectievelijke vergunningen.

Vandaar dat in deze vergunning betreffende de waterhuishouding wordt opgelegd dat:

- een regenwaterput van 6000 liter dient geïnstalleerd te worden voor de woningen met een horizontale dakoppervlakte tussen 100 en 120 m².

en bijkomend dat:

- over een minimale breedte van 1,5 m dient aangesloten te worden met de maaiveldhoogte van het aanpalend perceel ter hoogte van de perceelgrens;
- het advies van de verantwoordelijke brandweerdienst dient gerespecteerd te worden".

2.10. Bij besluit van 10 mei 2001 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt aan de tussenkomende partij een vergunning verleend voor het bouwen van de infrastructuurwerken en rioleringswerken voor een woonproject met reliëfwijziging op het laatst vermelde perceel.

Dit is de tweede bestreden beslissing, waarin het volgende wordt overwogen :

"Motivering

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het betrokken terrein is gelegen binnen de ringstructuur van Tienen. Dit binnengebied is begrensd door de Leopoldsvest, Kapucijnenstraat, Kapelstraat en Donystraat.

Het betreffende binnengebied omvatte een oud te slopen gebouw, een maisveld en een gedeelte dat werd gebruikt als parkeerplaats in open lucht, zonder enige infrastructuur (wildparkeren).

Het betrokken terrein ligt lager dan het niveau van de Kapucijnenstraat en de Leopoldsvest. Het perceel helt af naar de Leopoldsvest toe.

De bestaande woningen langs de Donystraat vormen een gesloten bebouwing. De achtergelegen tuinen, grenzend aan het bouwperceel, zijn afgesloten met een hoge muur.

Eenzelfde gesloten bebouwing bevindt zich langs de Kapucijnenstraat. Hier zijn de tuinen afgesloten met draad.

De zijde langs de Leopoldsvest wordt gekenmerkt door bestaande woningen in open en half-open bebouwing. De inkom van deze woningen bevindt zich op het niveau van de Leopoldsvest, hun respectievelijke tuinen liggen lager in die mate dat deze woningen langs de achterzijde een boven de grond gebouwde kelderverdieping hebben. De tuinen zijn afgesloten met draad en/of hagen.

Aan de westzijde van het terrein bevindt zich het gerenoveerd huisvestingsproject 'Weeshuis', waarvan het gelijkvloerse niveau ongeveer 1 m hoger ligt dan het niveau van de Kapucijnenstraat en de Leopoldsvest.

Op bovenvernoemd goed voorziet deze aanvraag het bouwen van de infrastructuurwerken en rioleringswerken voor een woonproject met reliëfwijziging en met volgende karakteristieken:

• Op het eigendom van de stad Tienen (met bouwrecht voor SBK Leuven) het aanleggen van wegenis, nutsleidingen, groene zones, parking en speelterreinen, ondergrondse waterbezinkbekkens en andere werken:

- Aanleggen van wegenis in het project Wezenhuis met 51 woongelegenheden.
- De aanleg van twee toegangswegen langs de Kapucijnenstraat en één uitweg langs het appartementsgebouw aan de Donystraat.
- Het aanleggen van een weg en een voetgangersdoorgang onder het Wezenhuis en dit richting Kapucijnenplein.
- De reliëfwijzigingen zijn aangeduid op de plannen nr. 02, 03, 04. 05, 06/6.

Op plan 2/6 staat aangeduid:

- Het aanleggen van voetpaden.
- Het aanleggen van drie ondergrondse bufferbekkens.
- Het aanplanten van groene hagen met verschillende hoogten.
- Alle ondergrondse werken voor elektriciteit, water, gas, TV distributie en riolering zie plan.
- Alle bovengrondse werken voor het plaatsen van verdeelkasten. verlichting en onderzoekdeksels.
- Het plaatsen van boomroosters en het aanplanten van bomen.
- Het aanleggen van gazon op het openbaar domein.
- Het bouwen van scheidingsmuurtjes op het toekomstige openbaar domein met een hoogte variërend van 40 tot 90 cm.
- Het aanleggen van traptreden aan de open grasruimte.
- Draadafsluitingen en aanplanten van een haag aan het dolomietplein.
- Het plaatsen van rustbanken, zitmuurtjes en een zithoek met speeltoestellen en een sculptuur.
- Het bouwen van een overdekte zit(h)oek met verdiept terras.
- Het aanleggen van een groot modern plein, zijnde een open grasruime met solitairbomen en een dolomietplein en een groene zone achter de parkings gericht naar de Kapucijnenstraat.
- Het aanleggen van 67 parkings voor bezoekers op een verspreide wijze over het project en doorbroken met groen en bomen.
- Het integreren van vuilcontainers.
- Het plaatsen van een fietsenstalling men 30 zitbanken.

- Het aanleggen van twee hondentoiletten met draadafsluiting en poortjes.
- Het plaatsen van keermuren in betonelementen hoogte 40 en 50 cm.
- Het aanleggen paden en terrassen.
- Het aanleggen van een speellandschap met bewegings- en speeltoestellen, zijnde:
Fitnessrekken, speelheuvels in rubbertapijt, kruipbuizen, stap- en zitpoefen, een palen doolhof en een zeshoekschommel met kindvriendelijke terreinglooiingen zie ook detailrekening op plan 6/6.
- Het aanleggen van een terras in kassei voor het poortgebouw.
- De verkeerscirculatie wordt aangegeven op plan I/O.

•Op het eigendom van de Tiense Huisvestigingsmaatschapij(met bouwrecht voor SBK Leuven) het herinrichten van dak- en binnentuin van het Wezenhuis.
- Het planten van bomen zijnde solitairs en vormbomen.
- Het plaatse van hagen, verhoogde plantenbakken met een hoogte van 50 cm en een sculptuur,
-Het bouwen van verhoogde plantenbakken.
- Het plaatsen van hagen met een hoogte van 1.20m en 1 meter.
- Een voetgangersdoorgang onder het Wezenhuis.
- Het integreren van containers in een verdiepte containerplaats.
- Het plaatsen van draadafsluiting met een hoogte van 1 meter.
- Het planten van bodembedekkers.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg en beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorafgaandelijke opmerking bij de stedenbouwkundige evaluatie van deze aanvraag:

Tegelijkertijd met bovenvernoemde aanvraag werd een aanvraag ingediend voor het uitvoeren van de nodige infrastructuurwerken ter realisatie van bovenvernoemd project. Beide vergunningsaanvragen hebben betrekking op hetzelfde project dat dan ook als één geheel dient beschouwd te worden. Vandaar dat in onderstaande motivering “het project” beschouwd dient te worden als de resultante van beide aanvragen. Tegelijkertijd met de beslissing omtrent deze aanvraag wordt ook een beslissing door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar genomen betreffende de aanvraag voor het uitvoeren van infrastructuurwerken bij het bouwen van een woonproject.

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.

Op macro-stedenbouwkundig vlak (op niveau van de stad) is het project voor het bouwen van 49 koopwoningen, 2 koopappartementen en 51 garages gelegen in een kleine regionale stad Tienen. Binnen het stedelijk gebied van de stad Tienen is de bouwplaats gelegen aan de oostzijde van de binnenring, in een

groot binnengebied gelegen achter de woningen langs de Donystraat, Kapelstraat, Kapucijnenstraat en Leopoldsvest.

Omwille van de ligging van het gebied werd voor de invulling ervan bewust gekozen voor een project met een zwakke ruimtelijke dynamiek dwz, 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. Een project dat de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijdt.

Vandaar dat door de bij dit project betrokken overheden (Bouwmaatschappij (bouwheer), huisvestingsmaatschappij en vlaamse subsidiërende overheden), gemeente (medebevoegd voor het beleid inzake ruimtelijke ordening en huisvesting op haar grondgebied) geopteerd werd voor de realisatie van een woonproject met bovendien een kwalitatieve openbare ruimte op maat van de buurt.

• Een kwalitatieve openbare ruimte:

De ruimtelijke kwaliteit van het wonen omvat immers niet enkel de woning. Het wonen als zodanig past in een veel ruimere context. Deze context of woonomgeving maakt even goed deel uit van het wonen. Vooral in de steden waar voor de bewoners in vele gevallen slechts een minimum aan private open ruimte voorzien is, is het immers van belang dat een aantal plekken in het woonweefsel voorbehouden worden voor collectieve doeleinden.

Deze openbare ruimte diende aangenaam, bruikbaar en kwalitatief te zijn met voldoende groenvoorzieningen en spelmogelijkheden, niet enkel voor de betrokken bewoners doch voor de ganse buurt. Dit betekent dat een groot deel van het terrein zal ingelijfd worden in het openbaar domein.

• Een woonproject:

Het inbrengen van goede, leefbare woningen kadert in het nieuwe stedelijke beleid om het wonen in stedelijke gebieden te promoten. Het wonen in een binnenstad vormt tevens de basisvoorwaarde om op alle momenten over een aangename en leefbare stad te beschikken. De Tiense binnenstad is inzake bewoning nog niet verzadigd. De uitbouw van een groter draagvlak voor de stedelijke voorzieningen in de binnenstad is zelfs wenselijk. Het inbrengen van 51 bijkomende wooneenheden zal dan ook de ruimtelijke draagkracht van de stad niet overschrijden.

Er werd geopteerd om woningen met min. 2 slaapkamers te voorzien waardoor de noodzakelijke randvoorwaarden zijn gecreëerd om naar de binnenstad gezinnen en samenwonenden aan te trekken. Dergelijke projecten geven een nieuwe impuls aan het leven in de binnenstad, zowel op sociaal, cultureel als economisch gebied.

Het inbrengen van een kwalitatief woonproject op die plek geeft bovendien een antwoord op het mobiliteitsprobleem op macroschaal doordat alle nodige voorzieningen voor de bewoners van de binnenstad gelegen zijn op loopafstand waardoor het verplaatsingspatroon drastisch geheroriënteerd en beperkt kan worden,

Op meso-stedenbouwkundig vlak (op niveau van de buurt) is de bouwplaats gelegen in het binnengebied gevormd door Donystraat, Kapelstraat, Kapucijnenstraat en Leopoldsvest.

Door de bestaande percelering, de bestaande bebouwing en de reeds bestaande infrastructuur zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het gebied bepaald. Het bestaande weefsel bevat 2 grote kenmerken:

- de naar ‘buiten’ gekeerde woningen langs de Donystraat, de Leopoldsvest, de Kapucijnenstraat en de Kapelstraat - het deels naar binnen gekeerde woonblok van het Wezenhuis.

Langs de Donystraat bevinden zich woningen in gesloten bebouwing. De tuinen worden afgesloten met een hoge muur. Eenzelfde gesloten bebouwing staat langsheen de Kapucijnenstraat met tuinen afgesloten met paal en draad.

Aan de Leopoldsvest bevinden zich woningen in open en half-open bebouwing met tuinen eveneens afgesloten met paal en draad. Aan de westzijde van het terrein bevindt zich nog het gerenoveerd huisvestingsproject 'Weeshuis'.

Het ingediend voorstel voorziet een totale ordening van het volledige binnengebied gelegen achter de privé-percelen langs bovenvernoemde straten waarbij de inplanting van de woningen een antwoord is op deze reeds bestaande bebouwing en de inplanting van de nieuwe woningen een naar binnen gekeerde vorm krijgt waardoor tevens een bufferzone kon gecreëerd worden tussen de bestaande woningen en het nieuwe woningbouwproject. De braakliggende grond in de Donystraat wordt ingevuld met een appartementsgebouw met op het gelijkvloers een doorgang.

Om tegemoet te komen aan de opgelegde eis om een voldoende groot en kwalitatief openbaar domein op deze plek te realiseren, werden de ééngezinswoningen gegroepeerd rondom pleintjes: een groot centraal langwerpig plein en een kleiner rechthoekige.

- Het groot centraal langwerpig plein is opgedeeld in drie overvloeiende zones:
- Pleinerf: een verharde ruimte met een veilige speelhoek voor de allerkleinsten (2-5 jaar);
- Open grasruimte met solitaire bomen: bevindt zich op de oorspronkelijke terreinhoogte en is deels omsloten door een spel van zittreden;
- Speellandschap: zachte (rubberen) speelheuvels in verschillende hoogtes, terreinplooiingen, palendoolhof, schommels en een zithoek vormen er de speelelementen voor kinderen van 6-14 jaar. Dit gedeelte is afgesloten van het verkeer door lage muurtjes.
- Het kleiner rechthoekig plein wordt uitgevoerd in een dolomietverharding, beplant met bomen en afgezoomd met een haag. Het is bedoeld als polyvalente ruimte voor balsporten.
- De centrale open, groene (park)ruimte binnen de woonblokken.

Op deze wijze geven de ontworpen pleinen voldoende mogelijkheden voor spel en ontmoeting en wordt dit oostelijk deel van de binnenstad door de realisatie van dit project een stedenbouwkundige meerwaarde gegeven. Van de totale beschikbare terreinoppervlakte (2 ha 27 a 49 ca) wordt ongeveer 1 ha 28 a 99 ca aangelegd als openbaar domein en 1 ha 08 a 50 ca in gebruik genomen door de woningen, hetgeen ruim boven de normale verhoudingen ligt.

Door hun concept deze publieke ruimten met een besloten karakter ook een grote betrokkenheid van de aanpalende bewoners. Door discrete zichtbaarheid op deze publieke ruimten wordt er tevens voldaan aan een sociale controle.

De garages en parkeerplaatsen worden bereikt via een achterliggende ontsluitingsweg waardoor het binnengbied verkeersarm kan worden gemaakt, hetgeen de leefbaarheid van het plein ten goede komt.

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 (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 Lynch, 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 10 m (Planologische kengetallen, 1993).

De nieuwe woningen hebben een profiel 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.

Het perceel helt af naar de Leopoldsvest 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).(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 Leopoldsvest 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 Leopoldsvest. 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 langsheen de Leopoldsvest.

Het laagste punt op de grens van de percelen met de Leopoldsvest 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 Leopoldsvest. 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.

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

In afwachting van de realisatie van het definitief maaiveld van het openbaar en privé domein (volgens de peilen aangeduid op plannen 4/41 en 5/41) werd de afgegraven teelaarde tijdelijk gestockeerd. In de fase van uitvoering worden de nivelleringswerken uitgevoerd tot op niveau -50 cm ten opzichte van het toekomstig te verwezenlijken peil. De wijze van afwerking van het terrein en de toestand na de werken is aangegeven op de plannen 6/41 en 7/41.

In het project (en de opgelegde voorwaarden - zie verder “openbaar onderzoek”) worden de nodige maatregelen voorzien teneinde de wateroverlast te beperken. Het ingediend project voorziet meer maatregelen dan voorzien in de code van goede praktijk.

Om bovenvernoemde redenen is het project zowel op macro- als meso-stedenbouwkundig vlak bestaanbaar met het wonen en verenigbaar met de omgeving. Bijgevolg stemt de aanvraag overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Tienen-Landen i.c. artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Inzake materialen werd geopteerd voor betonstraatstenen: bruine als bestrating, drainerende okerkleurige voor de voetpaden en drainerende basaltkleurige voor de parkings. Er is gekozen voor een beperkt aantal kleuren

die allen een zachte kleur hebben, bijpassend aan de nieuw op te richten woningen. Daardoor wordt een rustgevend geheel gegeven aan de buitenaanleg.

Dergelijke materialen zijn in een stedelijk gebied verantwoord en harmoniëren met de omliggende stedelijke invulling.

Andere zoneringsgegevens van het goed

Het terrein is gelegen binnen het gezichtsveld van het beschermde monument “Weeshuis”

Externe adviezen

De Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen Vlaams-Brabant, cel Monumenten en Landschappen bracht op 21 februari 2001 een gunstig advies uit.

Het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium bracht op 2 februari 2001 een gunstig advies uit.

Het project werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar voorgelegd aan de Vlaamse bouwmeester. In zijn schrijven dd.15 januari 2001 onthoudt de vlaamse bouwmeester zich van advies omdat het voor de betrokken partijen niet mogelijk is geweest om vooraf overleg te plegen, doch stelt tevens dat dit de uitvoering van het project niet belet.

Het openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels van het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 12 bezwaarschriften ingediend. De ingediende bezwaren worden ontvankelijk verklaard.

Tegelijkertijd met het openbaar onderzoek voor het bouwen van 49 koopwoningen, 2 koopappartementen, en 51 garages en een reliëfwijziging (kwestieuze aanvraag.) liep ook het openbaar onderzoek voor het uitvoeren van de nodige infrastructuurwerken ter realisatie van bovenvenoemd project.

Aangezien

- beide vergunningaanvragen weliswaar betrekking hebben op hetzelfde project dat als één geheel te beschouwen is;
- zij het voorwerp vormen van twee verschillende dossiers en in principe ook van twee onderscheiden openbare onderzoeken;
- bepaalde bezwaarschriften expliciet of impliciet betrekking hebben op beide vergunningsaanvragen, terwijl anderen, uitsluitend één vergunning betreffen, doch de inhoud naar beide vergunningaanvragen verwijst; sommige bezwaarschriften niet preciseren op welke vergunningaanvraag zij betrekking hebben;
- bepaalde bezwaarschriften wel preciseren op welke vergunningaanvraag zij betrekking hebben, maar inhoudelijk in feite betrekking hebben op de andere vergunningaanvraag;
- heel wat bezwaren bovendien identiek of gelijkaardig zijn;

acht zowel het College als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het voor een coherente en doorzichtige behandeling van bezwaarschriften, aangewezen in beide dossiers afzonderlijk de onderscheiden bezwaren te inventariseren volgens de respectieve bezwaarschriften waarin zij voorkomen, en deze vervolgens globaal te behandelen, daarbij in extenso en exhaustief rekening houdend met de verschillende aspecten die in ieder individueel bezwaarschrift aan de orde worden gebracht.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft in zitting van 30 april 2001 deze bezwaarschriften behandeld en volgend standpunt hieromtrent ingenomen:

(...)

Bespreking van de bezwaren

1. Wijzigingen van het natuurlijk profiel - reliëfwijziging - Bezwaarschrift nrs. 1/1’. 211’. 9

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.

De bemerking in bezwaarschrift nr. 2, 1/ dat de tuinen achter de woningen aan de Kapucijnenstraat lager komen te liggen dan het project is niet terecht. Op plan 2/41 zijn de sneden AA' en BB' aangegeven die door deze zone gaan. De sneden zelf op plan 4/41 geven aan dat ter hoogte van snede AA' het project zich op zelfde niveau situeert als het bestaande terrein. Ter hoogte van snede BB' over een afstand van 15 m is het niveau van het nieuwe project nergens hoger dan 15 cm boven het niveau van de bestaande perceelsgrens.

Rekening houdend met hetgeen verder is gesteld i.v.m. de waterhuishouding, kan zich hier dus geen probleem stellen.

Voor wat betreft de gevolgen van de reliëfwijziging op de waterhuishouding in en rond het project en de vergelijking met een alternatieve realisatie van een project zonder reliëfwijziging, wordt verwezen naar de hierna volgende behandeling van bezwaar nr. 2.

Dit bezwaar wordt derhalve door het College verworpen.

2. De afwatering en de overbelasting van het rioleringsnet — gevaar voor wateroverlast op de aanpalende percelen — gevaar voor onderlopen van de kelders in de Donystraat

Bezwaarschrifen nrs. 1/2/, 2/2/, 3/2/, 5/2/, 6/2/, 8, 9/1/, 10/, 11/2/, 12/2/

Wat betreft de hele problematiek van de waterhuishouding kan vooreerst worden verwezen naar hetgeen daaromtrent is uiteengezet en verduidelijkt in de beschrijvende nota die met het aanvraagdossier ter inzage lag. (Blz. 4, fl)

Het project voorziet een buffer voor de opvang van oppervlaktewater met een totale capaciteit van 145.000 1, wat ruimschoots meer is dan hetgeen door Vlarem II als norm wordt gesteld voor de totale verharde oppervlakte van het hele project.

De bufferbekkens zijn via een overloop aangesloten op de riolering van de Kapucijnenstraat. Op het oorspronkelijk diepste punt van het terrein is het grootste van de 3 bekkens ingeplant.

De waterhuishouding zal optimaal zijn in het complex, in die mate dat ook de omwonenden niet meer wateroverlast zullen ondervinden.

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.

De vergunningaanvrager maakte aan het College het verslag over van een studie uitgevoerd door Prof. Dr. Ir. J. BERLAMONT die verbonden is aan de K.U.Leuven. Faculteit Toegepaste Wetenschappen, Departement Burgerlijke Bouwkunde, Afdeling Hydraulica.

Prof, Dr. Ir. J. BERLAMONT heeft, klaarblijkelijk na een grondige studie van het project en de inhoud der bezwaarschriften, een uitvoerig gemotiveerd verslag afgeleverd waaruit het College volgende vaststellingen en besluiten acteert:

‘4.Besluit

4.1. Beoordeling afkoppeling project

Er kan worden besloten dat globaal gezien het project Wezenhuis te Tienen een voorbeeldproject is met betrekking tot de waterhuishouding. Er wordt maximaal werk gemaakt van de afkoppelingsprincipes. Men combineert verschillende afkoppelingstechnieken, zelfs indien het niet vereist is om al deze verschillende afkoppelingstechnieken te implementeren. De maatregelen overstijgen in het algemeen de huidige wettelijke verplichtingen (Vlarem, Gewestelijke bouwverordeningen) en komen goed overeen met de ‘Code van goede praktijk’. Er dient op gewezen dat het wettelijk verplicht is op de regenwaterputten een pomp te voorzien (Stevaert & Van den Brande, 1999). Wanneer de maatregelen worden bekeken per individuele afwateringsstreng zijn er nog lokaal wat kleine verbeteringen mogelijk door een betere verdeling van de globale maatregelen over de verschillende strengen. Deze optimalisatie zal echter geen grote invloed hebben op de globale waterhuishouding van het project.

4.2.Beoordeling van de invloed op de omgeving

Gezien de verregaande maatregelen op gebied van afkoppeling zal de invloed van het project op de waterhuishouding van de omgeving minimaal zijn. Door een bijkomende optimalisatie uit te voeren, kan dit effect nog gereduceerd worden. De ophoging van het terrein op zich heeft geen significante invloed op de afwatering van het project en de omgeving. Immers, het regenwater van de verhardingen wordt afgevoerd via infiltratie ter plaatse of via straatkolken, terwijl het regenwater dat op de onverharde oppervlakken valt beter dan voorheen kan infiltreren omwille van de betere doorlaatbaarheid van het aanvulmateriaal en het drainagesysteem. De bufferwerking van het gebied wordt door de aanvulling en de ondergrondse voorzieningen verplaatst naar de ondergrond.

4.3 Aanbevelingen

Er kunnen een aantal wijzigingen aangebracht worden die de waterhuishouding van het project optimaliseren De hieronder beschreven aanbevelingen komen overeen met de Code van praktijk, maar zijn niet verplicht.

- Het installeren van een regenwaterput van 6000 liter voor de woningen met een horizontale dakoppervlakte tussen 100 en 120 m.
- Het supprimeren van de overlaat van het bufferbekken ‘binnenplein’ en het gebruiken van het bovenliggende ‘binnenplein’ als extra bufferbekken.
- Het vergroten van het bufferbekken Kapucijnenstraat tot 21 m³ en het extra toevoeren hiernaar van het regenwater afkomstig van de garages 34 tot en met 47, alsook van de aanliggende wegenis, alsook een extra drainageleiding onder het pad in betonstraatstenen achter de huizen 32 en 33.
- Het installeren van een bufferbekken op de regenwaterafvoer naar de Donystraat met een volume van 45 m³ en het plaatsen van een terugslagklep op de afvoerleiding naar de Donystraat om te verhinderen dar er vuil water uit het riool in het drainagenetwerk en bufferbekken terecht komt.

4. 4. Algemeen besluit

Er kan dus worden besloten dat het project Wezenhuis niet zal zorgen voor bijkomende wateroverlast in de omgeving. De oorzaken van de bestaande

wateroverlast in de omgeving ligt bij de bestaande toestand, waarbij vooral de kelderaansluitingen een aandachtspunt moeten zijn naar de toekomst toe.

Ook hierbij dient te worden vermeld dat door de grote variabiliteit van de neerslag men voorzichtig moet zijn met de interpretatie van "een verhoogde afstroming". Op basis van waarnemingen alleen kan men nooit vaststellen of de toestand voor of na een verandering beter of slechter is, omdat de neerslagcondities nooit identiek zijn. Hierdoor kan het bij een hoge neerslagbelasting lijken dat de toestand nadelig is beïnvloed, terwijl dit te wijten is, aan een verschil in neerslag.

Met betrekking tot het door de indieners van bezwaarschrift nr. 9 voorgestelde alternatief wordt in het verslag het volgende gesteld:

> 'Gezien het komvormige reliëf van het terrein zou bij het aanleggen van een afwateringsysteem zonder ophoging al het water (afvalwater en regenwater) opgepompt moeten worden naar de riolen in de aanliggende straten. Bij droog weer is dit geen probleem, maar bij regenweer zou het piekdebiet bij een terugkeerperiode van 2 jaar ongeveer 210 l/s bedragen, wat een significante bijdrage is tot de debieten in de omliggende riolen (ongeveer 10 % extra debiet). Aangezien men verplicht is om een gescheiden riolering aan te leggen, kan dat piekdebiet van de regenwaterafvoer via buffering worden uitgevlakt. Hiervoor is echter heel wat meer buffering nodig dan in het geval van het voorliggende concept en wel om twee redenen.
>
> Ten eerste zal voor de overloop van deze buffervoorzieningen een zeer grote terugkeerperiode moeten worden gehanteerd, om te vermijden dat het terrein van het project Wezenhuis regelmatig onder water zou komen ten gevolge van de afvloeiing van het regenwater dat op het terrein valt. Men kan ook grote pompen voorzien om piekneerslagafvoer op te pompen, maar dan komt men weer in de buurt van grote piekdebieten, zoals hierboven vermeld werd. Bovendien is het werken met pompen en andere mechanische constructies altijd minder bedrijfszeker dan een gravitaire afvoer.
>
> Ten tweede zal de infiltratiecapaciteit in de winterperiode dalen, omdat de infiltratievoorzieningen dieper en dus dichter bij de grondwatertafel worden aangelegd. Het aanleggen van een afwateringssysteem zonder ophoging van het terrein is dus enkel een meer zinvolle oplossing indien men de regenwaterafvoer van het projectterrein, welke moeten gezien worden in de globale waterhuishouding van de stad Tienen'.

Het College heeft het verslag van dit wetenschappelijk controleonderzoek in samenspraak met de bevoegde technische diensten van de stad aan een grondige studie onderworpen en is tot de vaststelling gekomen dat het een onafhankelijke, coherente en wetenschappelijk gefundeerde analyse biedt van de hele problematiek van de waterhuishouding binnen en rond het te vergunnen project, rekening houdend met alle bezwaren, technische bemerkingen en twijfels die in de bezwaarschriften naar voor worden gebracht.

Het college onderschrijft dan ook het algemeen besluit van deze deskundige en maakt dit besluit tot het zijne, met name dat het te vergunnen project niet zal zorgen voor bijkomende wateroverlast in de omgeving en op het vlak van de waterhuishouding geen betere alternatieven bestaan, zodat alle bezwaren terzake dienen te worden verworpen.

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, acht het College het aangewezen dat de vergunningverlenende overheid de in het

verslag van prof. BERLAMONT aanbevolen optimalisaties als voorwaarden aan de vergunning verbindt.

Het college zal deze aanbeveling ook in zijn advies aan de vergunningverlenende overheid opnemen en het verslag van prof BERLAMONT in extenso samen met het advies aan de vergunningverlenende overheid overmaken.

Onder het bovenvermelde voorbehoud, wordt dit bezwaar voor het overige door het College verworpen.

(...)

6. Afwenteling, van de visuele buffering en de realisatie van privacy - bezwaarschrift nr. 9/2/

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 context, voldoende beslotenheid creëert om, 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.

Het alternatief dat de indieners van het bezwaarschrift nr. 9 menen te moeten voorstellen (hoefijzervorm met afvalwaterpompen) of een traditionele inplanting van de woningen, zou op het stuk van de privacy zeker niet beter zijn, wel integendeel.

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 2 m 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 aanpalende percelen aan de Leopoldvest zullen door een eventuele verhoging van het groenscherm geen verlies van bezonning dienen te lijden aangezien de perceelsgrens west/noord-west is georiënteerd.

Er kan derhalve geen sprake zijn van de ‘afwenteling, van de visuele buffering en realistatie van de privacy’ op de aanpalende percelen aan de Leopoldvest.

Te meer daar de eigenaars/bewoners van deze kavels zich behoren te realiseren dat de privacy, vooral in de stedelijke omgeving met haar hogere graad van bewoningsdichtheid, een relatief gegeven is.

De overheid dient, in het kader van haar zorg voor de goed ruimtelijke ordening, er enkel op toe te zien dat voor eenieder de voorwaarden worden gecreëerd opdat hij/zij, binnen de materiële beperkingen van de stedelijke omgeving en gegeven de keuze van de betrokkene om in deze omgeving te wonen en te leven, de bescherming van het privé-leven naar zijn/haar eigen behoeften kan realiseren.

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.

In het bezwaarschrift nr. 9, 2/ (blz. 5) wordt gewezen op een discrepantie tussen toelichtende tekst van de beschrijvende nota en de legende en maatvoering op de plannen. Hierbij dient te worden verduidelijkt dat de eerste fase werd uitgevoerd volgens de initiële plannen, d.w.z, met de tuinen aan de

kant van de Leopoldvest in een helling. Voor de nieuwe vergunningsaanvraag werden de plannen m.b.t. de definitieve niveaus (fase 2: afwerking) aangepast tot een ± vlakke tuin aan de kant van de Leopoldvest. Zodoende is voor deze zone het peil van de eerste fase niet meer gelijk aan het peil van de afgewerkte fase - 50 cm, en is het peil van afwerking inderdaad lager.

Het College besluit dat het project het relatieve recht op privacy in de stedelijke omgeving en de mogelijkheid tot bescherming van het privé-leven naar eigen behoeften voor de eigenaars/bewoners van de aanpalende percelen, en meer bepaald ook van deze aan de Leopoldvest, niet in het gedrang (brengt).

Dit bezwaar wordt dan ook verworpen.

7. Teloorgang van het residentieel karakter van de verkaveling aan de Leopoldvest - bezwaarschrift nr. 9/.3/

Klagers trachten aan te tonen dat het project ingaat tegen hun legitieme verwachtingen inzake het behoud van het residentieel karakter van hun wijk, verwachtingen die zij steunen op het verbod tot wijziging van het maaiveld in hun verkaveling.

Zelfs indien het maaiveld voor de verkaveling aan de Leopoldvest ter vrijwaring van het residentiele karakter ervan onherroepelijk zou zijn vastgesteld (wat evenwel niet blijkt uit de door de klagers geciteerde vergunningen en briefwisseling, verhindert dit nog niet de wijziging van het reliëf in het achterliggende binnengebied om de vermelde architecturale en technische redenen.

Bovendien doet de verhoging van het reliëf voor de realisatie van het project als zodanig geen afbreuk aan het residentiële karakter van de aangrenzende kavels aan de Leopoldvest, noch aan de reden tot behoud van het bestaande maaiveld over heel deze verkaveling. (Overigens, volgens de citaten van de klagers voorzagen ook de bouwvergunningen aan de Leopoldvest dat het terrein gelegen tussen de buitenrand van de bermen en de voor de bouw vastgestelde rooilijn kon worden aangevuld tot op de hoogte van de weg.)

Gelet op het globale architectonische concept en de gerespecteerde afstanden, doet het project een afbreuk aan de bestemming voor open en half open bebouwing van de aanpalende percelen aan de Leopoldvest, noch aan hun residentieel karakter.

Ten aanzien van de andere omliggende bebouw brengt het project ongetwijfeld een opwaardering van het residentiële karakter mee.

In de mate een groenafscherming voor het behoud van het residentiële karakter van het project en zijn omgeving zou vereist zijn, is dit in voldoende mate voorzien en kan zo nodig in functie van de persoonlijke behoeften van de bewoners van de aanpalende percelen langs de Leopoldvest nog worden uitgebreid.

De a priori afkeuring door de indieners van bezwaarschrift nr. 9 van de - 'aanblik' van het project 'qua esthetiek en algemeen aspect' is gesteund op een louter subjectieve appreciatie en kan als zodanig niet in aanmerking worden genomen.

Er kan zelfs worden gesteld dat de opvulling van het verwaarloosde binnengebied met het te vergunnen project, zoals het is geconcipieerd volgens de hedendaagse normen en met aandacht voor alle verweven aspecten en functies van het wonen in de stad, vanuit het residentiële oogpunt een aanzienlijke verbetering. teweegbrengt in vergelijking met de oorspronkelijke toestand en aanblik (een bouwvallig gebouw, een maïsveld, een niet aangelegd parkeerterrein en een poel).

Dat een dergelijk woonproject in het betreffende binnengebied wordt gerealiseerd, kan niet in strijd zijn met normale en redelijke verwachtingen van de bewoners/eigenaars van de belendende percelen aan de Leopoldvest aangezien dit binnengebied in een woonzone in de binnenstad is gelegen en de

betrokkenen er dus dienden van uit te gaan dat deze bestemming vroeg of laat zou worden geïmplementeerd.

De klagers worden erop gewezen dat de goede ruimtelijke ordening niet louter bepaald wordt door de wordingsgeschiedenis van de omgeving, noch door de inspanningen of toekomstplannen van de achtereenvolgende eigenaars, maar wel door de beginselen en doelstellingen vervat in art. 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dat als volgt luidt:

> 'De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke omwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generatie in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit'.

Het College is, na een zorgvuldige opportuniteitsafweging van alle elementen en aspecten, van oordeel dat het te vergunnen project overeenstemt met de goede ruimtelijke ordening van de betrokken plaats en omgeving, zoals deze in art. 4 van het decreet van 18 mei 1999 wordt geëxpliciteerd.

Dit bezwaar wordt dan ook als niet gegrond afgewezen.

8. Artikel 640 Burgerlijk Wetboek — omkering van de natuurlijke afwatering naar de aanpalende percelen -
   Bezwaarschriften 2/2/, 9/4/ en 10
   Dit bezwaar valt grotendeels samen met het bezwaar nr. 2, zodat in hoofdzaak naar de behandeling van dat bezwaarschrift wordt verwezen.
   Meer in het bijzonder kan gewezen worden op volgende vaststelling en besluit in het verslag van prof. BERLAMONT:

   > 'Aangezien het terrein wordt opgehoogd met materiaal (breekzand) dat meer doorlatend is dan het bovenste leempakket van het oorspronkelijk terrein, wordt de infiltratiecapaciteit niet verminderd door de ophoging. Integendeel, zal de oppervlakte-infiltratie toenemen en functioneert het aangevulde grondpakket als een ondergrondse buffering (buffering in de poriën). 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.
   > Wat de lokale infiltratie ter hoogte van de huizen 32 en 33 betreft, is het aangewezen om een extra drainageleiding onder het betonstraatstenen pad te voorzien om de oppervlakte-infiltratie te optimaliseren.'

   Om alle mogelijkheden tot het voorkomen van wateroverlast tot het uiterste te benutten, acht het College het aangewezen dat de vergunningverlenende overheid de extra drainageleiding als voorwaarde aan de vergunning koppelt, zoals ook bij de behandeling van bezwaar nr. 2 reeds werd vooropgesteld.
   Voor het overige en onder het bovenvermelde voorbehoud, wordt dit bezwaar door het College verworpen.
9. Te hoge woondichtheid van 34 woningen/ha - Bezwaarschrift nr. 9/blz. 2.
   De woondichtheid van het project is lager dan deze van de gesloten bebouwing in de omliggende Donystraat, Kapucijnenstraat en Kapelstraat

en beantwoordt aan de geldende normen inzake de ruimtelijke draagkracht van de bestaande stedelijke omgeving.
De woondichtheidnorm van 25 woningen/ha uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, die door klagers wordt gehanteerd, is geen maximum of streefnorm, maar wel een kwalificatienorm inzake woondichtheid vanaf dewelke over stedelijk gebied kan worden gesproken. De toepassing van deze norm dient bovendien globaal te worden beoordeeld over het hele stedelijke gebied.
Overigens kan worden vastgesteld dat het project een totale oppervlakte beslaat van 2,3 ha en 51 woningen voorziet, zodat de woondichtheid minder dan 25 woningen/ha bedraagt.
Het project maakt een evenwichtige benutting van de beschikbare ruimte en overschrijdt niet de ruimtelijke draagkracht van het binnengebied zelf, noch deze van de omgeving.
Ook dit bezwaar dient derhalve te worden verworpen.

10. De verwijzing naar een onbestaande verordening is een malafide manoeuvre en een drogreden voor reliëfwijziging (Bezwaarschrift nr. 9, 6/ — blz 11)
Het College vraagt zich in de eerste plaats af hoe de klagers kunnen motiveren dat de vermeende verwijzing naar een onbestaande verordening dient te worden bestempeld als ‘een bewuste poging tot misleiding van de omwonenden’, ‘opzettelijk’, ‘schadelijk’ en ‘met kwaad opzet’.
Het College ziet niet in welk ander belang met de ophoging zou kunnen worden gediend dan een belang van architecturale, stedenbouwkundige of technische aard, aangezien niet kan worden aangenomen dat de vergunningaanvrager noch de stedelijke overheid a priori een reliëfwijziging kunnen betrachten om andere dan de bovenvermelde drie redenen of belangen.
De klagers vertrekken van de vermelding in de beschrijvende nota: ‘het stadsbestuur van Tienen verordende dat de inplanting der niveaus van de nieuwe woningen niet lager mocht liggen dan deze van de Kapucijnenstraat en de Leopoldsvest ten einde op gravitaire wijze de afvalwaters naar de openbare riolering af te voeren’ en plaatsen deze vermelding in de historiek van de opeenvolgende vergunningen en procedures voor de Raad van State.
Klagers hebben de term ‘verordende’ menen te moeten begrijpen alsof daarmee beweerd wordt dat een gemeentelijke verordening zou zijn uitgevaardigd die de gravitaire afvoer van afvalwaters verplicht maakt en zij zouden bij navraag ‘op het stadhuis’ zijn verwezen naar de Gemeentelijke verordening van 30.09.1999 inzake de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen.
Zoals de klagers terecht opmerken bevat deze verordening van 30.09.1999 inderdaad geen expliciete verplichting van gravitaire afvoer.
De beschrijvende nota die door de vergunningaanvrager is opgemaakt en aan het bouwdossier toegevoegd, doelt met de omschrijving ‘de stad verordende’ evenwel niet op een verordening stricto sensu.
Inderdaad zijn zoals de klagers, ook de vergunningaanvrager en zijn architect zich met het oog op het ontwerp en de realisatie van hun project klaarblijkelijk gaan bevragen ‘op het stadhuis’, alwaar zij van de technische dienst hebben vernomen dat het stadsbestuur in het kader van de goede ruimtelijke ordening en het goed beheer van de riolering en de waterhuishouding een gravitaire afvoer van afval- en hemelwater voorschrijft.

Het betreft derhalve geen verordening, maar veeleer een technisch voorschrift van goed beheer van de riolering en waterhuishouding waaraan het stadsbestuur, in het raam van de goede plaatselijke ordening, het verlenen van vergunningen afhankelijk pleegt te maken.
Dit voorschrift is gesteund op de technische vaststelling dat een gravitaire afvoer veruit te verkiezen is boven het gebruik van pompen omdat pompen minder bedrijfszeker zijn en gemakkelijk tot problemen aanleiding geven, ook met betrekking tot piekbelasting bij uitzonderlijke neerslag.
Deze vaststelling wordt bevestigd in het verslag van prof. BERLAMONT: '...'
De vermelding in art. 2. § 2 van de bovenvermelde verordening dat 'niveauverschillen eventueel moeten opgelost worden met afvalwaterpompen' heeft niet de betekenis en draagwijdte die de klagers eraan willen geven nl. dat niveauverschillen voor de goede plaatselijke ordening zouden moeten behouden blijven en daartoe dan maar pompen moeten gebruikt worden.
Deze vermelding heeft betrekking op de 'aansluitingsplicht' voor bestaande woningen op de riolen en houdt in dat niveauverschillen van deze bestaande woningen geen reden kunnen vormen voor een afwijking van deze aansluitingsplicht en eventueel (d.w.z. desnoods) met pompen moeten overbrugd worden.
Bovendien is er enkel sprake van afvalwaterpompen, wat betekent dat het verpompen van hemelwater impliciet wordt uitgesloten.
De specifieke omstandigheden van het terrein waarop het te vergunnen project diende te worden gerealiseerd, lieten niet toe om vanaf het niveau van het oorspronkelijk maaiveld een gravitaire aansluiting van regenwater te realiseren zonder het terugstromen van water uit de riool naar de woningen te voorkomen. Om een goede gravitaire afvoer van het regenwater te verzekeren, was het derhalve onvermijdelijk om het niveau van de woningen op hetzelfde niveau te brengen van de omliggende straten (Kapucijnenstraat, Leopoldvest en ook Donystraat).
Het bezwaar omtrent de vermeende verwijzing naar een onbestaande verordening, inzake gravitaire afvoer ter verantwoording van de reliëfwijziging is bijgevolg onterecht en wordt door het College verworpen.

11. Voor de reliëfwijziging zou een aparte aanvraag en vergunning vereist zijn (Bezwaarschrift nr. 9, 7/)
Met hun verwijzing naar de middelen ontwikkeld in het kader van de procedure tot schorsing voor de Raad van State tegen de vergunning van 17.04.2000, lijken de indieners van bezwaarschrift nr. 9 te stellen dat de reliëfwijziging het voorwerp dient uit te maken van een afzonderlijke aanvraag en een afzonderlijke vergunning.
Het College laat het oordeel hieromtrent in de eerste plaats over aan de vergunningverlenende overheid.
Het College is niettemin zelf van oordeel dat, voorzover de vergunnings-aanvraag expliciet betrekking heeft op de reliëfwijziging, deze aanvraag en het begeleidend dossier alle gegevens met betrekking tot de wijziging van het reliëf en de bodem evenals de verantwoording ervan bevat, en voorzover ook deze reliëfwijzing onder de bevoegdheid van dezelfde vergunningverlenende overheid valt, er geen bezwaar tegen bestaat dat de reliëfwijziging deel uitmaakt van eenzelfde aanvraag en vergunning als deze voor het bouwen van de woningen, de appartementen en de garages.
Het is ook aangewezen en logisch dat de vergunningsaanvraag voor de reliëfwijziging wordt gekoppeld aan de vergunningsaanvraag voor de

woningen, appartementen en garages, aangezien de noodzaak en de modaliteit van de reliëfwijziging in hoofdzaak met de inplanting van het geheel der woningen, appartementen en garages verband houdt.

De reliëfwijziging is als zodanig voldoende gedetailleerd omschreven en gemotiveerd in de plannen en de beschrijvende nota in het aanvraagdossier, zodat de belanghebbenden in het raam van het openbaar onderzoek van de aangevraagde terreinaanlegwerken in al hun aspecten kennis konden nemen en zij hun recht om bezwaar in te dienen naar behoren hebben kunnen uitoefenen.

De overweging van de Raad van State dat 'de reliëfwijziging op zich alleen reeds vergunningsplichtig lijkt te zijn, betekent hoegenaamd niet dat een volledig afzonderlijke vergunningsaanvraag en vergunning voor de reliëfwijziging vereist zou zijn en deze niet samen met het bouwen van de woningen, appartementen en garages in één aanvraag en één vergunning expliciet kan worden opgenomen.

Nu de reliëfwijziging expliciet wordt aangevraagd en gemotiveerd, vergezeld van alle relevante gegevens, kunnen de klagers niet meer volhouden wat zij eerder t.o.v. de Raad van State hebben betoogd, nl. dat de reliëfwijziging slechts impliciet zou blijken uit de plannen en dat zij daardoor werden misleid, en hun rechten tot bezwaar niet voldoende zouden hebben kunnen uitoefenen.

Dit wordt overigens aangetoond door de inhoud van dit en andere bezwaarschriften waarin de reliëfwijziging in al haar aspecten en details uitvoerig wordt geanalyseerd en besproken, tot de metingen en aanduidingen van het grondpeil toe.

12. Door de Raad van State zou een bouwovertreding zijn vastgesteld en de vergunningsaanvraag zou een aanvraag tot regularisatie dienen te betreffen (Bezwaarschrift nr. 9, 8/)

Het College laat dit bezwaar ter beoordeling over aan de vergunning-verlenende overheid.

Het College is niettemin van oordeel dat, voorzover deze bemerkingen werkelijk als een bezwaar dienen te worden beschouwd, dit buiten het voorwerp van het openbaar onderzoek valt.

Het openbaar onderzoek betreft de rechtmatige bezwaren die de omwonenden en andere belanghebbenden kunnen laten gelden tegen de te vergunnen bouwwerken, reliëfwijziging en infrastructuur, en niet de procedures voor de Raad van State noch de formele aspecten van de administratieve procedure die vreemd zijn aan het belang van de omwonenden en andere belanghebbenden.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar gaat akkoord met het standpunt van het college van burgemeester en schepenen betreffende de ingediende bezwaarschriften evenals met de voorgestelde tegemoetkomingen.

Betreffende deze bezwaarschriften stelt de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar bijkomend nog dat:

(...)

9. betreffende bezwaarschrift A. Thiry.B. Lardinois. Leopoldsvest 75. H. Poublon. G.Placelet. Leopoldsvest 71. S. Bogaerts. M.Sevenants. Leopoldsvest 69. G. Bogaerts. H. Ginckels. Leopoldsvest 26. M. Meeus, K. Onkelinx. Leopoldsvest 67

korte inhoud:

a. de middelen

a1. een te hoge dichtheid van 34 woningen per ha waar het structuurplan voor stedelijke gebieden 25 woningen per ha nastreeft

a2. gelet op residentieel gegeven aan de zijde van de Leopoldsvest en de hoge dichtheid in de Kapucijnenstraat is een verdere inbreiding met

dergelijke dichtheid stedenbouwkundig en sociaal op deze locatie onverantwoord
a3. ingevolge deze dichtheid is het onmogelijk om de noodzakelijke buffering en opvang van oppervlaktewater binnen eigen terrein op te vangen en wordt dit afgewenteld op de belendende percelen
a4. ingevolge de ruimtelijke situering van de bebouwing op het perceel wordt de afscherming van de privacy afgewenteld op de tuinen van de belendende percelen langs de Leopoldsvest en is er onvoldoende ruimte voor het aanbrengen van een visueel groenscherm op eigen terrein binnen de beperkte geprojecteerde achtertuinen
b. afwenteling van de oppervlaktewateropvang naar de belendende percelen:
b1. verplaatsing van het laagste punt van binnen het terrein naar buiten: het gevolg van deze terreinophoging is wateroverlast in de achtertuinen van de verkaveling langsheen de Leopoldsvest en de aanpalende straten en het onderlopen van kelders.
b2. binnen de verkaveling dienden de eigenaars te bouwen met behoud van het maaiveldniveau van de achtertuin. Het behoud van het maaiveld had tot bedoeling de achterliggende terreinen niet te hypothekeren en de realisatie van een geprojecteerde achterliggende verkaveling niet te belemmeren.
b3. de tuinen en de kelders langsheen de Leopoldsvest liggen aldus in een kuil die tot 1,83 m lager ligt dan het hoogste niveau binnen de voorliggende ontwikkeling en zullen met regenweer als oppervlaktewaterreservoir gaan fungeren.
b4. conform artikel 2 §2 van de gemeentelijke verordening inzake de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen had men het niveauverschil kunnen oplossen met afvalwaterpompen. Voorgesteld wordt om de bebouwing in hoefijzervorm op het voormalig maaiveld te situeren en de riool van deze woningen te voorzien van een afvalwaterpomp. Daardoor wordt ook de privacy verzekerd in de belendende achtertuinen.
c. afwenteling van de visuele buffering en de realisatie van privacy
c1. de bestaande beperkte groenschermen op de belendende percelen worden gebruikt t.b.v. de privacy
c2. ter hoogte van de woning nr 71 is de afstand tot de perceelsgrens slechts 11,95 m. Ingevolge de hoogteverschillen is er een sterke inkijk in de achtertuinen van de verkaveling langsheen de Leopoldsvest.
c3.ingevolge het niveauverschil van 1,48 m wordt de schermfunctie van de bestaande hagen op de perceelsgrens volledig teniet gedaan
c4. men vraagt de visuele buffering te realiseren op het bouwperceel van het project zonder bijkomend nadeel naar bezonning op de belendende percelen
c5. discrepantie tussen beschrijvende nota en tekst inzake de te realiseren niveaus
d. historiek van de vergunningen langsheen de Leopoldsvest
dl. in de afgeleverde vergunningen langs de Leopoldsvest werd elke verandering van het bestaande maaiveld van de tuinen verboden, dit met de enige en uitsluitende bedoeling het maaiveld van de achterliggende tuinen van de verkaveling te respecteren. Eind jaren 50, begin jaren 60 waren er plannen om op het betrokken terrein een residentiële verkaveling te realiseren met behoud van het bestaande reliëf. De huidige verkaveling gaat in tegen de normale en redelijke verwachtingen van de bewoners van de Leopoldsvest.
De eigenaars hadden en hebben de verzekering dat:

- het bestaande maaiveld van alle tuinen gerespecteerd werd:
- het ging om een residentiële wijk waarbij de privacy gemaximaliseerd werd en het aantal aanpalende eigenaars minimaal was;

- het zicht van de buren op elkaar, vanuit hun huizen, hoofdzakelijk of uitsluitend een zijdelings aanzicht was van zijgevels
- de oprichting werd beoogd van villa's en bungalows

d2 devaluatie van de waarde van de eigendommen

e. artikel 640 van het Burgerlijk Wetboek

e1. poel is in feite een open gracht, het perceel had een wateropvangfunctie en een drainagefunctie voor de ganse buurt en het terrein waterde niet af naar de aanpalende bebouwde percelen

e2. de oorspronkelijke functie van het terrein gaat verloren en de problemen worden verplaatst naar de omliggende terreinen en zijn dus strijdig met art. 640 van het burgerlijk wetboek

e3. de grondaanhoging van de huizen, tesamen met het afhellend talud vormen immers een dijk van grond die de oude drainagefunctie van dit gebied volledig verloren doet gaan voor de aanpalende straten

e4. wolkbreuken met 80-100 1/m² zijn niet uitzonderlijk (KMI)

f. historiek van de bouwaanvra(a)g(en) van het betreffende complex

fl. de raad van state heeft een bouwovertreding in de schorsingsuitspraak van 20/11,'2000 vastgesteld

f2. deze aanvraag moet in feite en rechte beschouwd worden als een poging tot regularisatie

f3. vermelding van een niet bestaande verordening van het stadsbestuur is dus op zijn minst een bewuste poging tot misleiding van de omwonenden te noemen. Het opnemen van deze niet bestaande verordening in de beschrijvende nota wordt als 'opzettelijk'. 'schadelijk' en 'met kwaad opzet' bestempeld

g. accumulatie van alle nadelen aan de zijde van de Leopoldsvest

g1. langs de Leopoldsvest is geen ontsluitingsweg ingeplant: langs de Leopoldsvest zorgen garages en autostaanplaatsen niet voor een bijkomende buffering met de bestaande bebouwing.

g2. de dichtste nadering ten opzichte van de bebouwing bedraagt 32 m tussen de woningen, waarvan 11,95 m op het terrein van het project en 20 m op de tuin van de Leopoldsvest, hetgeen een onredelijke inplanting is tov de residentiële verkaveling van villa's en bungalows.

bespreking:

a1. art. 19§6 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening voorziet dat: 'De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor de werken en handelingen, bedoeld in artikelen 99 en 101...' waardoor noch een bouw-, noch een verkavelingsaanvraag mag getoetst worden aan het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

a2. door het project wordt een dichtheid gerealiseerd die overeenstemt met een normaal te verwachten stedelijke dichtheid in een binnenstad. Een eenvoudige analyse van de kadastrale plannen van de binnenstad leert dat de geplande dichtheid een lagere densiteit heeft dan de gesloten bebouwing van de omliggende Donystraat, Kapucijnenstraat en de Kapelstraat.

Waarom dan dit project 'sociaal' onverantwoord is op deze locatie is in het bezwaarschrift niet onderbouwd.

In essentie gaat het immers om 'wonen', zij het dan dat het project koopwoningen voorziet die aangeboden zullen worden door een erkende sociale bouwmaatschappij.

In dit verband dient dan ook verwezen naar de motivering aangegeven in 'Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg...'.

a3. op vraag van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tienen werd aan de bouwheer een onafhankelijke studie gevraagd van de (toekomstige) waterhuishouding ingevolge de bouw van dit project. Uit deze studie blijkt 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 zullen deze voorwaarden opgelegd worden in de vergunning.
a4. Privacy:

- privacy wordt in het bezwaarschrift weinig omschreven, vermoedelijk wordt 'visuele' privacy bedoeld: de mogelijke inkijk in de betrokken woningen en op de percelen. Hieromtrent verwijs ik naar de motivering voorzien in 'Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg...' waar dit aspect reeds aan bod kwam. Ook het college heeft dit aspect onderzocht (zie college 6. Afwenteling van de visuele buffering en de realisatie van privacy).
- Bijkomend dient hierbij opgemerkt dat:
- de vraag dient gesteld of de 'inkijk' door het project bijkomend wordt bezwaard. Voor de realisatie van dit project fungeerde het terrein als parkeer- en speelterrein waarbij de toegankelijkheid voor 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 omliggende tuinen wordt door het project dan ook eerder verzwakt:
- privacy heeft ook te maken met het concept van de woningen van de betrokkenen: alle zijgevels van de woningen hebben ramen waarbij de onderlinge zijdelingse afstand ongeveer 6 m bedraagt en bijgevolg een wederzijds inzicht in de huizen veel groter is. De achtergevels van de betrokken woningen langs de vest (kelder en 2 verdiepingen hoog) laten ook toe dat rechtstreeks zijdelings zicht in de tuinen van de aanpalende buren mogelijk is en dit op minder dan 10 m. Bovendien bevinden de voorgevels van de betrokken woningen zich op ongeveer 10 m van de openbare weg waardoor ook inkijk via de ramen in de leefruimten mogelijk is. Bijgevolg dient gesteld dat het ingediend project niet méér de privacy van de betrokken gebouwen en percelen zal verstoren dan de omliggende bebouwing.
- privacy ook wederzijds werkt: het voorgesteld project wordt gesubsidieerd door de overheid en staat onder toezicht van de vlaamse huisvestingsmaatschappij. Het project zou model moeten staan voor een kwalitatief inbreidingsproject waarbij naast een meerwaarde voor de buurt, kwalitatief wonen centraal staat. Vanzelfsprekend werd bij de inplanting en organisatie van de woning binnen de normale en redelijke grenzen zorg gedragen voor het aspect 'privacy'.
- het argument dat door de bouw van garages de privacy meer zou gegarandeerd zijn is relatief: ook vanuit de ramen op de verdiepingen is zicht op de omliggende percelen mogelijk. Zoals gesteld in 'Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg...' worden voor de onderlinge afstand tussen de achtergevels en tot de perceelsgrens de normale gangbare stedenbouwkundige normen gehanteerd.
- de genoemde eis legt ook een ernstige erfdienstbaarheid op kwestieus perceel, zonder dat dit via een notariële akte geregeld is.
- tot slot dient opgemerkt dat indien bewoners privacy als één van de belangrijkste uitgangspunten voor de keuze van hun woonomgeving nemen, deze bewoners voorafgaandelijk een aantal overwegingen in ogenschouw dienen te nemen zoals: de keuze van de bouwplek het concept van de eigen woning en de inrichting ervan:

- het ligt voor de hand dat privacy in een binnenstad van een andere orde is dan privacy in een landelijke gemeente of in een kleine huizengroep in een landschap. In een stad zijn de onderliggende afstanden tussen de verschillende woningen of straten korter en is de bebouwing veelal verdiepingshoog waardoor het weerhouden van inkijk in de tuinen en terrassen zeer moeilijk wordt.
- inzake bebouwingsvorm zal een patiowoning bvb. meer garantie op privacy geven doordat de leefruimten volledig georganiseerd kunnen worden rondom de eigen, volledig omsloten binnentuin en de gevels rondom de woning ere gesloten kunnen gehouden worden.
- inzake inrichtingsvorm voor de woning bestaat de mogelijkheid om ramen op een grotere hoogte van de vloeren te voorzien, het gebruik van de aangepaste beglazing te voorzien of rolluiken en/of gordijnen aan te brengen om de eigen privacy ten opzichte van de omwonenden te vrijwaren. In een tuinzone kan gebruik gemaakt worden van een groenscherm of tuinmuur.

b1. voor de motivering van het ontworpen peil van de infrastructuur en de woningen zie 'Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg...' en behandeling college '1. Wijziging van het natuurlijk profiel-reliëfwijziging'. Het dient evenwel duidelijk gesteld dat dit peil het resultaat was van het stedenbouwkundig concept en de vraag van de stad Tienen om de aansluiting op de riolering op een natuurlijke wijze te realiseren. Expliciet zal in de vergunning worden opgelegd dat over een minimale breedte van 1,5 m dient aangesloten te worden met de maaiveldhoogte van het aanpalend perceel ter hoogte van de perceelgrens

b2. de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling werden opgesteld met de toenmalige stedenbouwkundige inzichten en in functie van het terrein gelegen langs de Leopoldsvest. Het binnengebied heeft nooit het statuut van een verkaveling verkregen. De gemachtigde ambtenaar van stedenbouw heeft zich nooit kunnen uitspreken over een mogelijk ontwerp. Bij het tot stand komen en de goedkeuring van het gewestplan werden de betrokken gronden, ondanks de toenmalige en vroegere kloostertuin, in een woongebied gesitueerd (en niet in parkgebied bvb) en hebben de toenmalige eigenaars hiertegen geen bezwaar ingediend. De afleiding dat het behoud van het reliëf werd opgelegd teneinde de realisatie van de achterliggende verkaveling mogelijk te maken is een eigen interpretatie van de indieners van het bezwaarschrift, doch kan niet uit de bijgevoegde stukken worden afgeleid.

b3. op vraag van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tienen werd aan de bouwheer een onafhankelijke studie gevraagd van de (toekomstige) waterhuishouding ingevolge de bouw van dit project. Uit deze studie blijkt 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 zullen deze voorwaarden opgelegd worden in de vergunning.

b4. gemeentelijke verordening: het gaat hier duidelijk niet om een bouwverordening zoals voorzien in de stedenbouwwet dd. 29 maart 1962 of het decreet betreffende de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999. De aangehaalde 'gemeentelijke verordening,' werd nooit bij koninklijk of ministerieel besluit goedgekeurd en is dus niet bindend voor de

vergunningverlenende overheid. Ik sluit mij dan ook aan bij de verklaring betreffende deze gemeentelijke verordening zoals aangegeven in de motivering, van het college '10. Verwijzing naar een onbestaande verordening'.
c1. 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 afschermen kan in gemeenschappelijk overleg beslist worden een bepaalde groenbeplanting aan te brengen, desgevallend mits respecteren van het burgerlijk wetboek op het eigen terrein. Er bestaan echter weinig stedenbouwkundige middelen om het onderhoud en behoud van deze beplanting af te dwingen.
c2. Zie' Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg...' waarbij gesteld is dat een afstand van 11,95 m meer is dan in recente studies als normaal gehanteerde maat voor een tuin wordt gevraagd. Zelfs in minder stedelijke omgevingen en in de ontwikkeling van achterliggende kavels wordt uitgegaan van een afstand tot de achterste of aanpalende perceelsgrens van 10 m.
c3. schermfunctie: het argument dat door het hoogteverschil van 1.48 de schermfunctie van de bestaande hagen teniet wordt gedaan is relatief: ook vanuit de ramen op de verdiepingen is zicht op de omliggende percelen mogelijk. Zoals gesteld in 'Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg....' worden voor de onderlinge afstand tussen de achtergevels en tot de perceelsgrens de normale gangbare stedenbouwkundige normen gehanteerd. En zoals hoger gesteld bestaan er weinig stedenbouwkundige middelen om het onderhoud en behoud van deze beplanting af te dwingen.
c4. vraagt visuele buffer te realiseren op eigen terrein hetgeen impliceert dat deze eis een niet geregistreerde erfdienstbaarheid legt op het aanpalend perceel. In de stedenbouwkundige vergunning wordt hieraan niet tegemoet -gekomen omdat het project op voldoende wijze rekening houdt met het respecteren van de privacy voor de omwonenden.
c5. In de beschrijvende nota, onder het punt reliëfwijziging wordt er inderdaad gesteld:

> 'In een eerste fase (= fase tijdens de uitvoeringswerken) worden de nivelleringswerken uitgevoerd tot op niveau -50 cm ten opzichte van het toekomstig te verwezenlijke peil. Tijdens de afwerkingsfase worden de infrastructuur, de bouwwerken en de groenaanleg afgewerkt tot op het peil zoals aangeduid op de plannen nrs. 4/41 en 5/41.'

Deze eerste fase werd uitgevoerd volgens de initiële plannen (dwz. tuinen kant Leopoldsvest in helling). Ondertussen werden de plannen met definitieve niveaus aangepast naar een quasi vlakke tuin voor de woningen kant Leopoldsvest. Hierdoor is voor deze zone de eerste fase niet meer gelijk aan afgewerkt peil -50 cm.
d1. de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling werden opgesteld met de toenmalige stedenbouwkundige inzichten en in

functie van het terrein gelegen langs de Leopoldsvest. Het binnengebied heeft nooit het statuut van een verkaveling verkregen. De gemachtigde ambtenaar van stedenbouw heeft zich nooit kunnen uitspreken over een mogelijk ontwerp. Bij het tot stand komen en de goedkeuring van het gewestplan werden de betrokken gronden, ondanks de toenmalige en vroegere kloostertuin, in een woongebied gesitueerd (en niet in parkgebied bvb) en hebben de toenmalige eigenaars hiertegen geen bezwaar ingediend. De afleiding dat het behoud van het reliëf werd opgelegd teneinde de realisatie van de achterliggende verkaveling mogelijk te maken is een eigen interpretatie van de indieners van het bezwaarschrift doch kan niet uit de bijgevoegde stukken worden afgeleid.
Bij de vraag of dit project ingaat tegen de normale en redelijke verwachtingen van de bewoners dient dan ook verwezen te worden naar de voorschriften gevoegd bij het gewestplan en 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'. In plaats van een weinig belastende bestemming als 'wonen', kon voor het betrokken terrein een meer belastende bestemming voorzien worden zoals een openbare open parking die meer verkeer in de omliggende straten zou brengen en de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied ernstig zou schaden.
In feite wordt de verwachte bestemming gerealiseerd, zij het in een eigentijds stedenbouwkundig concept en rekening houdend met de recente beleidsinzichten inzake wonen.
d2. devaluatie van de eigendommen: is niet van stedenbouwkundige aard en kan niet bewezen en aangetoond worden.
e1. een dijk heeft enkel en alleen de bedoeling om water tegen te houden, het betrokken project heeft nooit deze bedoeling gehad. De voorziene ophoging (in combinatie met de infiltratievoorzieningen en bijkomende maatregelen opgelegd in deze stedenbouwkundige vergunning) zal de waterhuishouding van het terrein en de aanpalende percelen niet nadelig beïnvloeden. Hierbij wordt verwezen naar de volgende stelling en besluit in het verslag van prof. Berlamont:

(...)

e2. Door de in de aanvraag voorziene maatregelen en de bijkomende, voorzien in de vergunning, zal het probleem zich niet verplaatsen naar de omliggende terreinen.
e4. op vraag van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tienen werd aan de bouwheer een onafhankelijke studie gevraagd van de (toekomstige) waterhuishouding ingevolge de bouw van dit project. Uit deze studie blijkt 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 zullen deze voorwaarden opgelegd worden in de vergunning.
e5. Geen enkele infrastructuur is berekend op zeer uitzonderlijke omstandigheden. Uit de studie van prof. Berlamont blijkt 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.
f1. Artikel 146 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening bepaalt dat 'Met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een geldboete van 26 frank tot 400.000 frank of met één van deze straffen alleen, wordt de persoon gestraft die:
1/ de bij de artikelen 99 en 101 bepaalde handelingen. werken of wijzigingen hetzij zonder voorafgaande vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, uitvoert, voortzet of in stand houdt;
2/...'.
Doordat de gebouwen in stand werden gehouden na de schorsing door de raad van state, werd op 20 april 2001 proces-verbaal opgesteld door een ambtenaar van de afdeling ROHM-Vlaams-Brabant.
f2. In toepassing van artikel 158 en 159 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening werd door de stedenbouwkundige inspecteur, met toestemming van de vergunningverlenende overheid, een vergelijk getroffen. De transactiesom is inmiddels betaald en op 27 april 2001 werd door de stedenbouwkundig 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.
f3. gemeentelijke verordening: het gaat hier duidelijk niet om een bouwverordening zoals voorzien in de stedenbouwwet dd. 29 maart 1962 of het decreet betreffende de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999. De aangehaalde 'gemeentelijke verordening' werd nooit bij koninklijk of ministerieel besluit goedgekeurd en is dus niet bindend voor de vergunningverlenende overheid. Ik sluit mij dan ook aan bij de verklaring betreffende deze gemeentelijke verordening zoals aangegeven in de motivering, van het college '10. Verwijzing naar een onbestaande verordeningverordening'.
g1. Er werden geen garages langs de Leopoldsvest voorzien omdat deze niet pasten in het stedenbouwkundig concept en een dergelijk concept de grootte van het binnenplein nadelig zou beïnvloeden terwijl het juist de bedoeling, was een zo groot mogelijk kwalitatief openbaar domein aan de buurt te geven.
g2. Zie motivering 'Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg...waarbij duidelijk is gesteld dat 11 m geen onredelijke afstand is en groter is dan de normaal gehanteerde stedenbouwkundige norm inzake afstand tot de achterste perceelsgrenzen (min. 10 m).
(...)
Richtlijnen en omzendbrieven
Het voorgelegd ontwerp voldoet 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)
Historiek
In zitting van 26 november 1998 van de gemeenteraad van de stad Tienen werd beslist aan de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij een bouwrecht te verlenen voor de aanleg van de infrastuctuurwerken en de gronden waarop de infrastructuurwerken worden uitgevoerd na de definitieve oplevering ingelijfd zullen worden bij het openbaar domein van de stad.

Voorafgaandelijk aan het indienen van het project, werd het besproken tijdens verschillende coördinatie- en plenaire vergaderingen waarbij alle betrokken instanties uitgenodigd werden (bouwheer, ontwerpers, gemeente, subsidiërende en vergunningverlenende overheden. Vlaamse Huisvestigingsmaatschappij). Het project diende dan ook in de loop van het proces aangepast aan de diverse opmerkingen van deze verschillende belanghebbende instanties. Bijkomend dient opgemerkt dat er nog een informatievergadering werd georganiseerd door de bouwheer en de stad Tienen.
Algemene conclusie
Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.
Volgende voorwaarden dienen hierbij te worden geëerbiedigd:
Doordat het project uitgesplitst werd in twee aanvragen (woningen op privé-domein en infrastructuur op openbaar domein) zullen de door het college met betrekking tot de waterhuishouding, opgelegde voorwaarden (afgeleid uit de aanbevelingen in de studie opgesteld door prof. Berlamont van het departement burgerlijke bouwkunde, Laboratorium voor Hydraulica van de KULeuven), afhankelijk van de plaats waar ze dienen uitgevoerd te worden, opgelegd worden bij de respectievelijke vergunningen.
Vandaar dat in deze vergunning betreffende de waterhuishouding wordt opgelegd dat:

- de overlaat van het bufferbekken 'binnenplein' wordt gesupprimeerd en het het bovenliggende 'binnenplein' als extra bufferbekken wordt gebruikt:
  het bufferbekken Kapucijnenstraat tot 21 m³ wordt vergroot en het regenwater afkomstig van de garages 34 tot en met 47, alsook van de aanliggende wegenis, alsook dat van een extra drainageleiding onder het pad in betonstraatstenen achter de huizen 32 en 33 hier naartoe worden gevoerd;
  een bufferbekken wordt geïnstalleerd op de regenwaterafvoer naar de Donystraat met een volume van 45 en een terugslagklep wordt geplaatst op de afvoerleiding naar de Donystraat om te verhinderen dat er vuil water uit het riool in het drainagenetwerk en het bufferbekken terecht komt;

en bijkomend dat:

- in de doorgang naar de Donystraat (...) een paaltje wordt geplaatst dat beantwoordt aan alle reglementaire voorschriften inzake brand- en verkeersveiligheid ten einde de doorgang uitsluitend voor voetgangers, fietsers en bromfietsers mogelijk te maken".

3. <u>Over de gegrondheid van het beroep</u>

3.1. Het eerste middel

3.1.1. <u>Het aangevoerde eerste middel</u>

De verzoekers voeren in een eerste middel de schending aan van artikel 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening zoals gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna : het gecoördineerde decreet), 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 (hierna : het inrichtingsbesluit), van artikel 43 van het gecoördineerde decreet, 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 :

"* 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 'regularisatie-situatie' 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 machtsafwending. 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 04/39 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 verzwaard 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 Kapucijnenstraat kan geen argument zijn om overal hetzelfde maaiveldniveau aan te houden. Bewoners van die straat hebben aan verzoekers gezegd dat hun huizen onderkelderd 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 Kapucijnenstraat. 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 Kapucijnenstraat, 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.

Overal 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 buren 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 x 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 x 0,5) + 1 = 11 maal de regenhoeveelheid.

Een normale tweejaarlijkse bui van 10 minuten met 8,7 mm regen (= 8,7 1/m²) brengt aan de voet van het talud een regenhoeveelheid tussen 60,9 mm (coëf 0,3) en 95,7 mm (coëf 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 onweer(s)bui 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 perceelgrens 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 geürbaniseerde omgeving strenger wordt toegepast dan in een rurale omgeving.
Het gaat hier toch over een reliëfverhoging van 1,60 met de perceelgrens 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 buren 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 m^3) 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".

3.1.2. <u>Beoordeling</u>

3.1.2.1. Luidens het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan Tienen-Landen, is het kwestieuze perceel gelegen in woongebied. Artikel 5.1.0., van het inrichtingsbesluit luidt als volgt :

"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".

Luidens artikel 19, laatste lid, van het inrichtingsbesluit moet de bevoegde overheid bij het verlenen van een vergunning 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". De Raad van State vermag bij de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht zijn beoordeling over de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid en vermag alleen 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. Uit de beslissing die de bouwvergunning verleent moet zelf blijken dat werd onderzocht of de bouwaanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening.

3.1.2.2. Het betoog van de verzoekers dat er te weinig of geen rekening zou zijn gehouden met elementen als het afhellend terrein naar de Leopoldsvest, met de gedempte gracht op het terrein, met een reliëfwijziging van ongeveer 2 meter waardoor het terrein van de verzoekers nu het laagste punt is, dat de voorwaarden van de bouwvergunning van 17 april 2000 niet werden hernomen en dat het ontwerp de privacy zal schenden, kan niet worden aangenomen. De voormelde elementen werden uitdrukkelijk bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betrokken, terwijl uit de zeer omstandige motivering van de bestreden beslissingen blijkt dat de bouwaanvragen op afdoende wijze op hun verenigbaarheid met de eisen van de goede ruimtelijke ordening werden getoetst. De omstandigheid dat de verzoekers deze elementen anders beoordelen, is niet van aard de onwettigheid van de bestreden besluiten aan te tonen.

3.1.2.3. Het betoog van de verzoekers dat onvoldoende op hun bezwaarschrift werd geantwoord, kan evenmin worden aangenomen. Te dezen hebben het college van burgemeester en schepenen van de stad Tienen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren de bezwaren van de verzoekers behandeld en werden deze bezwaren, ook wat de door de verzoekers aangevoerde verstoring van de waterhuishouding betreft, op afdoende wijze weerlegd.

Het middel is niet gegrond.

3.2. Het tweede middel

3.2.1. Het aangevoerde tweede middel

In een tweede middel voeren de verzoekers de schending aan van de artikelen 127 en 193, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna : DRO), “het voormalig artikel 46” van het gecoördineerde decreet en van het zorgvuldigheidsbeginsel :

> “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”.

3.2.2. Beoordeling :

3.2.2.1. Artikel 127, §1, eerste lid DRO luidt als volgt :

> “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”.

3.2.2.2. Uit de voormelde 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 DRO. De beide mogelijkheden moeten niet gecumuleerd worden, zodat 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. Het decreet geeft geen nadere definitie van het begrip "publiekrechtelijke rechtspersoon" zoals dit dient te worden begrepen voor de toepassing van artikel 127, §1, eerste lid DRO. Het begrip dient dan ook in zijn normale betekenis te worden begrepen, te weten een rechtspersoon die werd opgericht met het oog op de behartiging van algemene belangen en die daartoe over bijzondere prerogatieven beschikt. Het is daarbij niet vereist dat deze rechtspersoon een administratieve overheid is in de zin van artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Een sociale huisvestingsmaatschappij kan als zodanig worden gekwalificeerd, aangezien zij werd opgericht met het oog op het vervullen van een taak van algemeen belang en daartoe over bijzondere bevoegdheden beschikt zoals voorkooprecht, wederinkooprecht, en sociaal beheersrecht. De tussenkomende partij blijkt aan die voorwaarden te voldoen, hetgeen overigens door de verzoeker niet wordt betwist.

3.2.2.3. Aangezien de verwerende partij bevoegd was om de bestreden besluiten te nemen, kan evenmin een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel worden aangenomen. De niet-vermelding van artikel 127 DRO in de bestreden besluiten, kan daartoe niet volstaan.

Het middel is niet gegrond.

3.3. Het derde middel

3.3.1. <u>Het aangevoerde derde middel</u>

In een derde middel voeren de verzoekers de schending aan van artikel 100 DRO, "voormalig art. 48" van het gecoördineerde decreet, doordat de vergunning is afgeleverd op een stuk grond dat gelegen is aan een onvoldoende uitgeruste weg :

> "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 Kapucijnenstraat 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 vandien.

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".

3.3.2. Beoordeling :

3.3.2.1. Artikel 100, § 1, eerste lid DRO luidt als volgt :

"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 luidt als volgt :

"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".

Artikel 2, §1, 32/ van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode luidt als 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".

3.3.2.2. Te dezen zijn de vergunde constructies een sociaal woonproject in de betekenis van de laatst vermelde bepaling. Voorts is bij besluit van 10 mei 2001 van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur een vergunning verleend 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 de vergunning werd verleend tot het bouwen van een woonproject met reliëfwijziging - de eerste bestreden vergunning. Deze laatste werd bovendien verleend onder uitdrukkelijke verwijzing naar artikel 100, § 2 DRO.

Het middel is niet gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

De afstand van het geding wordt vastgesteld in hoofde van de eerste verzoeker.

Artikel 2.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 3.

De kosten van de vordering tot schorsing, bepaald op 347,06 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de tweede verzoeker.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertien februari 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **R. STEVENS.**