

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1516 van 30 augustus 2016
in de zaak 1213/0404/A/8/0409

In zake: mevrouw **Hilde BEUSEN**, wonende te 3740 Bilzen, Sint-Martinusstraat 20
waar woonplaats wordt gekozen

vertegenwoordigd door:
advocaat Floris SEBREGHTS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer **Tom ROOSEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Jan KEULEN**
2. mevrouw **Lisbeth MAURISSEN**
3. mevrouw **Ann MAURISSEN**, wonende te 3500 Hasselt, Koningin Astridlaan 77, bus 2
waar woonplaats wordt gekozen

vertegenwoordigd door:
advocaat Fethiye AKYAZI
kantoor houdende te 3600 Genk, Binnenlaan 62

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 februari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 29 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen van 23 juli 2012 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het oprichten van een woongeheel met zes woongelegenheden en één handelsruimte.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3740 Bilzen, Sint-Martinusstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H, nummer 122Z.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. Verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. Tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

Partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de eerste kamer van 11 februari 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

3.

Met een beschikking van 16 maart 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de achtste kamer.

Met het tussenarrest van 21 maart 2016 met nummer RvVb/A/1516/0824 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 12 april 2016.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Christophe SMEYERS die loco advocaat Floris SEBREGHTS verschijnt voor verzoekende partij, de heer Tom ROOSEN die verschijnt voor verwerende partij en de heer Jan KEULEN en mevrouw Ann MAURISSEN die verschijnen voor tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

4.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 17 april 2012 (datum van het ontvankelijk -en volledigheidsbewijs) dienen tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de nieuwbouw van een appartementsgebouw*” met 1 handelsruimte en 6 woonéénheden.

De bouwaanvraag kent een historiek. Een eerdere aanvraag voor de nieuwbouw van een appartementsgebouw met 7 appartementen en een ondergrondse parkeergarage werd in beroep door verwerende partij op 15 maart 2012 geweigerd (na op 28 november 2011 ook te zijn geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen), omwille van volgende motieven:

“ ...

dat het gebouw een onvoldoende aansluiting had met de woning op het links belendende perceel, dat de ruime gevelopeningen in de oostgevel en de zuidoostgevel een overdreven privacyhinder inhouden ten opzichte van dit belendende perceel, dat het project een te hoge woondichtheid creëerde voor het betreffende perceelsdeel, en dat naar de naast- en achterliggende bebouwing deze (bouw)hoogte enkel aanvaardbaar kon zijn indien hiermee geen aanleiding gegeven werd tot een abnormale hinder; dat ten slotte werd gesteld dat betreffende een aan te passen ontwerp de deputatie zich grotendeels aansloot bij de suggesties van het college van burgemeester en schepenen :

- dat een lagere woondichtheid te creëren is, enerzijds door de gelijkvloerse bouwlaag deels in te richten als een publieke functie (kantoren, diensten, handelsfunctie,...) en anderzijds door het project een grotere buitenruimte te bieden; dat hiervoor een gewijzigde opdeling van het eigendom (huidige perceel nr. 122Z) zich opdringt, zodat het nieuwe project een grotere terreinoppervlakte krijgt (dan louter het vroegere perceel nr. 123C) die gemeenschappelijk kan gebruikt worden; dat door middel van aanplanting van een aantal bomen een afschermende groenaanleg op geïntegreerde wijze bij het project moet voorzien worden;*
 - dat de keermuur van de garageafrit een minimum afstand van 0.90m tot de zijdelingse perceelsgrens moet behouden, zodat aan deze zijdelingse perceelsgrens effectief een valabele haagaanplanting kan voorzien worden;*
 - dat alle appartementen over een bruikbare buitenruimte moeten beschikken; dat hierbij maatregelen te nemen zijn (o.a. een herschikking van terrassen op de verdieping) om de inkijk naar de omliggende tuinzones te beperken en zo de privacy van zowel de omliggende bewoners als de bewoners van dit nieuwe project te garanderen; dat in het bijzonder voor de bovenliggende bouwlagen de afmetingen van de gevelopeningen in de noordoost- en oostgevel te beperken zijn;*
 - dat het project in overeenstemming te brengen is met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid*
- ...*

2.

Het perceel is volgens het gewestplan 'St. Truiden-Tongeren', vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 april 1977, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening kleinstedelijk gebied Bilzen', goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2012.

3.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 april tot en met 20 mei 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door verzoekende partij.

De toegankelijkheidscel van de stad Bilzen adviseert op 23 april 2012 ongunstig, en stelt dat een aantal aanpassingen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.

De dienst Mobiliteit en Infrastructuur van de stad Bilzen adviseert op 25 april 2012 gunstig.

De Cel Wegen van de stad Bilzen adviseert op 26 april 2012 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van Bilzen adviseert op 27 april 2012 voorwaardelijk gunstig.

De milieudienst van de stad Bilzen adviseert op 2 mei 2012 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 7 mei 2012 voorwaardelijk gunstig, en formuleert volgende voorwaarden:

- “ ...
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 683m². ...
 - Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier ...
 - De bosbehoudsbijdrage ... dient ... gestort ...
- ...”

De intergemeentelijke projectvereniging voor Onroerend Erfgoed in Limburg ZOLAD+ adviseert op 13 juni 2012 gunstig.

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 23 juli 2012 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen weigert op 23 juli 2012 de stedenbouwkundige vergunning aan tussenkomende partijen, op grond van het ongunstig advies van haar gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

2.1 Openbaar onderzoek:

... Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Korte samenvatting van het bezwaar: ...

1. *De voorgevel ligt op de bouwlijn, neemt licht en zicht weg van de voorgevel van de bezwaarschrijver en zou de bestaande bouwlijn van de aanwezige woningen moeten volgen.*
2. *De bouwdiepte van 31,335m tegenover 17,300m is buiten alle proporties en komt niet overeen met de normale en aanwezige bouwdieptes.*
3. *De bouwhoogte van 11,20m strookt niet met de aanwezige hoogtes, de nokhoogte van de woning van bezwaarschrijver bedraagt 5,90m.*
4. *Het bouwvolume is 4.000m³, of meer dan driemaal het volume van de twee naburige woningen.*
5. *De inrit bevindt zich op minder dan 1,00m van de perceelsgrens, en de helling daarvan begint op meer dan 5,00m voor de voorgevel van bezwaarschrijver, dit veroorzaakt hinder voor de aldaar gelegen leefruimte en slaapkamers.*
6. *Door de hoger aangehaalde volumes en afmetingen is er inkijk in de woning en achterliggende tuin van bezwaarschrijver. Privacyhinder, vermindering van zonlicht en waardevermindering zijn hiervan het gevolg.*

De stedenbouwkundig ambtenaar stelt aan het college voor om de standpunten als volgt te beoordelen:

- Punt 1: Vanuit een pleininrichting rondom het station kan een inplanting van een nieuwbouw op de rooilijn aanvaard worden. Echter, dit kadert dan in het ontwerp masterplan voor de stationsomgeving, een plan en visie-ontwikkeling die zich momenteel nog in ontwerpfase bevinden en nog niet getoond werden aan omwonenden en belanghebbenden.

- Punten 2-3-4-5-6: Deze punten komen in grote mate overeen met de opmerkingen van het schepencollege en de Deputatie op de vorige aanvraag (dossier 11961). Gelet op het feit dat er slechts minieme aanpassingen aan het nieuwe dossier werden gedaan (in vergelijking met het vorig geweigerd dossier), worden deze opmerkingen weerhouden en verder gemotiveerd in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.
Besluit: op punt 1 na wordt het bezwaar integraal weerhouden.

...

2.3 Beschrijving van het perceel en de omgeving en beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

Het perceel is gelegen in de stationsomgeving van Bilzen en maakt momenteel deel uit van de tuinzone van het pand gelegen te Stationslaan 39. ... In het verleden werden op het perceel een aantal bomen gekapt, waarvoor aan een compensatie voldaan dient te worden.

De bebouwing langs de Sint-Martinusstraat bevindt zich momenteel enkel tegenover de scholencampus St. Martinus en ziekenhuissite. Ter hoogte van het station is er momenteel nog geen bebouwing aanwezig langs de Sint-Martinusstraat en wordt deze straatzijde gekenmerkt door braakliggende percelen en achtertuinen. De niet-bebouwde rand van het bouwblok draagt bij tot het ongestructureerde karakter van de stationsomgeving.

De stad maakt momenteel een visie-ontwikkeling op voor deze omgeving, dit mede met als doel een voorgevel en aangezicht te creëren voor de Sint-Martinusstraat, gericht naar het her in te richten stationsplein.

Op het drie-partijenoverleg dd.16/09/2010, werd een voorontwerp van dit project besproken en duidelijk gesteld dat er een ruimere visie nodig is om het project te verantwoorden. Het project gaat immers verder dan de bouwmogelijkheden van de omgeving (zeer groot volume, andere schaal dan woning links). Het project is niet te verantwoorden vanuit de bestaande omgeving, een eventuele motivering kan dus enkel liggen in een totaalvisie voor de omgeving. Naar aanleiding van dit drie-partijenoverleg besliste het schepencollege de opdracht uit te schrijven voor de opmaak van visie voor de stationsomgeving van Bilzen ... De huidige vorm van deze studie-opdracht bestaat nog steeds enkel uit beperkte werktekeningen die niet als een beleidsdocument beschouwd kunnen worden.

... Rekeninghoudend met de huidige bebouwing, perceelsconfiguratie en eigendomssituatie is het echter nog steeds duidelijk dat er een planningsproces met onteigeningsplan dient te volgen op de visie-ontwikkeling om uitvoering te geven aan deze mogelijke plannen op lange termijn.

Wanneer er door de aanvragers gekozen wordt om de verdere besprekingen en aftoetsmomenten van de visie-ontwikkeling met hogere en betrokken overheden, diensten en omwonenden niet af te wachten, dient het project voornamelijk afgetoetst te worden in zijn onmiddellijke omgeving. Omtrent de afbakening van de visie-ontwikkeling en mogelijke fasering in de toekomst werden er nog geen beleidsbeslissingen genomen. Het voorliggende werkdocument beperkt zich tot de onmiddellijke omgeving van het stationsplein met het betreffend project als mogelijk noordelijk kopgebouw van de pleinwand.

Het voorgesteld ontwerp voldoet niet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen. De bouwdiepte en -hoogte worden niet gerespecteerd in navolging van de verscheidenheid van bebouwing in de omgeving.

Aan de hand van enkele bestaande documenten wordt getracht de goede ruimtelijke ordening te beoordelen:

1. Aanvullende nota bij de huidige aanvraag dd. 31/03/2012

In deze nota wordt een opsomming gegeven van een reeks aanpassingen ten opzichte van de eerste aanvraag na de weigering van het beroep door de Deputatie. ...

- Men zegt dat de privacy ten opzichte van de linkerbuur verbeterd is door de grotere afstand (90 cm ipv 60 cm) van de afrit voor de parkeergarage tov de perceelsgrens, en dat een haag kan aangeplant worden. Verder zegt men dat buurman een eigen haag met leilindes heeft en dat dit de privacy zal beschermen.

Dit is onjuist. Een wijziging van 60 cm naar 90 cm als afstand voor een afrit is verwaarloosbaar en geen structurele verbetering. Dat er nu wel een haag kan geplant worden, is onvoldoende als verantwoording dat de privacy nu verbeterd is. Verder neemt de aanvrager de haag en de leilindes van de buurman op als middel tegen inkijk. Leilindes worden echter niet meer dan 5 a 6 m hoog gesnoeid en schermen dus niet de tweede verdieping van de nieuwbouw af van inkijk in de achtertuinen van de burens. Een nieuwbouw kan bovendien zijn bescherming van de privacy en buffering tegenover de burens nooit instellen door gebruik te maken van structuren of beplantingen op andermans percelen. Fundamenteel blijft er privacyhinder en inkijk bestaan van op de tweede verdieping van de nieuwbouw richting achtertuinen van de burens.

- Over de terrassen op de verdiepingen wordt gezegd dat inkijk en privacy tov de burens en toekomstige bewoners opgelost zijn. De ramen zijn zo gepositioneerd dat ze minimale inkijk garanderen en de terrassen worden deels ommuurd.

De ramen in de zijgevel aan de kant van de linkerbuurman zijn praktisch ongewijzigd gebleven, en kijken onrechtstreeks (schuin) in bij de burens. De ramen in de achtergevel, die schuin gepositioneerd blijft ten opzichte van de achtertuinen van dezelfde burens, hebben een volle inkijk op deze tuinen. Van op de eerste verdieping is er een ongehinderd zicht op de binnentuinen achter de diverse woningen aan de Sint-Martinusstraat en de Stationlaan. De kwaliteit van de ommuurde terrassen wordt sterk in vraag gesteld: de buitenruimte van bv. het appartement 5 op de tweede verdieping is een volledig van de omgeving afgesloten en beschaduwde buitenruimte geworden door de plaatsing van een wand uit "claustra"-stenen waar normaal de borstwering moet staan. Dit draagt niet bij tot de essentiële levenskwaliteit van appartement 5. Het terras bij appartement 3 blijft een schuine inkijk, doch daardoor zeer diepe inkijk houden op diverse achtertuinen. Het terras bij appartement 4 kijkt dan weer in bij de tuin van de rechterbuur, en dit volledig in de lengte-as van deze tuin.

Terrassen en balkons op de eerste verdieping en hoger moeten in de achtergevels principieel zo gericht worden, dat de "kijkrichting" evenwijdig met de lengte-as van het perceel ligt. Is dat niet zo, dan kijkt het terras/balkon niet in op eigen tuin, maar hoofdzakelijk naar andermans tuin. Terrassen/balkons aan de voorzijde kunnen op de hoeken van de volumes gepositioneerd worden, zoals hier gedaan wordt met het terras van appartement 2.

- Om inkijk naar de burens te vermijden, werd nu de groenbuffer op de perceelsgrens versterkt met bomen en een haagaanplanting.

De haag waarvan sprake, kan enkel inkijk vermijden op niveau van het gelijkvloers, wat het probleem slechts ten dele oplost. De voorgestelde bomenaanplant verhoogt enkel de tuinkwaliteit van de groenruimte bij één appartement van het complex, namelijk het gelijkvloerse appartement. Deze aanplant verhoogt geenszins de privacy voor de burens, vermits ze nergens de kijkrichting van de schuine achtergevel blokkeren, maar verderop meer centraal in het binnenblok voorzien worden. Op die manier vormen ze wel een degelijke buffer voor inkijk op het tuingedeelte van perceel 122Z, waar het herenhuis van de aanvragers zich bevindt (uitgevend op de

Stationlaan).

- Er wordt tenslotte nog vermeld dat het gebouw programmatorisch wordt afgebouwd naar de linkerbuurman toe, maar volumetrisch blijft de maximale kroonlijst behouden ter vervollediging van de pleinwand en de aanzet/aansluiting van toekomstige ontwikkelingen, om aldus de eenheid en sterkte van het bouwvolume te behouden.

Een programmatorische afbouw heeft geen enkel gevolg voor de ruimtelijk storende impact van het voorgesteld volume. De afbouw van de hoogbouw naar de burens toe moet dan ook ruimtelijk gezien in de eerste plaats via het volume gebeuren. Dit gebeurt hier niet. Het volume blijft ongeveer 11m hoog boven straatpeil, dit tot op 3,90m van de zijdelingse perceelsgrens en aansluitend op een naastliggende woning van amper één bouwlaag hoog met mansarddak. De ruimtelijke impact van dergelijk hoge gevelwand op slechts 3,90 m van de perceelsgrens geeft onafwendbare problemen naar privacy en bezonning en kan in deze omgeving als storend beschouwd worden. Het is niet zeker dat de pleinwand, die momenteel onderzocht wordt in de opgestarte visie-ontwikkeling, hier vervolledigd moet worden. We bevinden ons hier immers al in de bocht van de Sint-Martinusstraat, van het toekomstig stationsplein weg. Beleidsbeslissingen dienen, op basis van een verder uitgewerkte visie-ontwikkeling, uit te maken of de pleinwand hier vervolledigd dient te worden, dan wel of hier afgebouwd moet worden richting Sint-Martinusstraat en schoolomgeving, omwille van de daar aanwezige lagere bebouwing. Zoals reeds gesteld is de visie-ontwikkeling en het beleidsdocument dat hieruit volgt essentieel om geen hypotheek te leggen op verdere ontwikkelingen in deze stationsomgeving.

2. Weigeringsbesluit College Bilzen dd. 28/11/2011

In het weigeringsbesluit werden een aantal constructieve randvoorwaarden opgenomen, die bij toepassing op het ontwerp, kunnen leiden tot een gunstige beslissing. ... Er zijn echter twee fundamentele opmerkingen van het weigeringsbesluit waar in het nieuwe ontwerp niets mee gedaan is:

- Maatregelen nemen om de inkijk in de omliggende tuinzones te beperken, mogelijk door een groene buffer of door een herschikking van de terrassen op de verdieping.
- Afbouwen van ontwerp naar perceel 118P en 118R, zodat geen 11m hoge verticale wand, plus nog eens de diepte van de afrit naar de ondergrondse garage, op amper 3m van de perceelsgrens minder manifest aanwezig is.

Beide punten werden in punt 1. reeds uitvoerig besproken.

3. Verslag van Provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dd. 20/01/2012

... ter voorbereiding van de hoorzitting van het Beroep bij de Deputatie van begin 2012. Uit dit verslag ... blijkt dat het ontwerp qua concept en typologie niet past in de huidige en te voorziene context. En nog belangrijker, dat een invulling van het betrokken perceel beter nog niet gebeurt omdat de ruimtelijke visie over deze omgeving nog helemaal niet op punt staat.

De stedenbouwkundig ambtenaar en het schepencollege van de stad Bilzen sluiten zich aan bij dit standpunt en meerbepaald bij de volgende bemerkingen, die tevens van toepassing zijn op het huidig voorliggend en nieuw voorstel:

- De aanvraag moet beoordeeld worden in de context van de ruimtelijke visie omtrent de stationsomgeving zoals ze beschreven wordt in het GRS van de stad Bilzen en in de (zopas opgestarte) studie voor een visie-ontwikkeling rond de stationsomgeving. De ambtenaar is van oordeel zowel dat het voorgestelde project onvoldoende rekening houdt met de bestaande omgevende bebouwing als dat er momenteel geen garanties bestaan dat dit voorgestelde ontwerp zal passen in de toekomstige ordening. Dit argument wordt dan als volgt in detail gemotiveerd:

1. Het project zoals voorgesteld vereist een grotere afstand ten opzichte van de naast staande woning.

Dit is een fundamentele opmerking, die door de eigen dienst in de voorafgaandelijke overlegmomenten met de ontwerper en aanvrager verschillende malen naar voren werd gebracht. Het verschil in hoogte tussen het nieuwe volume en de bestaande woning op perceel 118P is van de orde 1 op 3 gerekend vanaf de goot van de woning met mansarddak, en 1 op 1,5 gerekend vanaf de knik in het mansarddak. Deze verhoudingen zijn niet toepasbaar in een later overwegend gesloten straatwand, en leiden tot een onaangepast straatbeeld.

2. De noodzakelijke vorming van een pleinwand lijkt wel een quasi zekerheid. Het ontwerp zal echter overkomen als een vrijstaand bouwvolume. Het ontwerp zoals nu voorgesteld wordt, draagt met de inplanting van deze westgevel niet bij in de vorming van een wand.

De westgevel van het ontwerp volgt helemaal niet de toekomstige straatwand van een nog te ontwerpen en vorm te geven Stationsplein. De knik die deze gevel vormt, zal leiden tot een breuk in de lijn van de nieuwe bebouwing aan de noordoostzijde van het Stationsplein. De enige wand die nog vrij ligt en daardoor enorm veel kansen biedt om een nog niet duidelijk begreemd plein een structurerende wand te geven – en op die manier het plein kwaliteit te geven – wordt zo gehypothekeerd.

3. De rooilijn aan westzijde voorstellen als aansluitend bij een driehoekig pleintje kan niet worden bijgetreden (een pleintje aan een plein?).

Dit punt hangt samen met punt 2. Het “restpleintje” zal er altijd nutteloos en vooral ongestructureerd bij liggen. Het wordt in het huidige ontwerp een achteringang voor een perceel en de achterpoort voor de tuin van appartement 1. Toegangen tot achtergelegen zones, zoals tuinen, horen niet thuis op een representatief stationsplein. Deze toegangen moeten mogelijk blijven, maar dan op de juiste plaats, bv. langs de toekomstige binnenontsluiting van de blok tussen Sint-Martinusstraat en Stationlaan.

4. Verwijzend naar de zeer schuin liggende percelering tov de toekomstige pleinwand en de huidige eigendomstoestand, wordt gesteld dat een bebouwing als pleinwand weinig evident is, en dat het duidelijk is dat er een planningsproces met onteigeningsplan zal moeten volgen om de gewenste ontwikkeling realiseerbaar te maken.

Hier wordt gesteld dat elke invulling van deze omvang op de betrokken percelen aan de toekomstige gevelwand van het Stationsplein moet wachten op de visievorming hieromtrent en op een planningsproces met onteigeningsplan. Hier wordt ook gesteld dat de huidige percelering eigenlijk geen basis is om op te vertrekken voor het opbouwen van deze gevelwand. Het gebouw uit de aanvraag richt zich volledig naar het bestaande perceel, er is geen samenvoeging van percelen of perceelsdelen gebeurd om enigszins tegemoet te komen aan de verzuchting naar een in één lijn lopende gevelwand. Zowel op korte termijn (als vrijstaand gebouw) als op lange termijn (als moeilijk in een pleinwand inpassend gebouw) zal dit gebouw er als een vreemd en niet-passend volume staan.

5. Het blijft onduidelijk hoe later op dit project kan/moet aangesloten worden. De vraag rijst of huidig project geen hypotheek legt op een toekomstige optimale ontwikkeling.

Dit standpunt kan volledig gevolgd worden. Omwille van de hierboven opgesomde redenen kan gezegd worden dat de hypotheek van dit gebouw op de totale gevelwandopbouw van het toekomstig Stationsplein groot zal zijn. Het gebouw sluit bovendien de hoek waar het gelegen is, niet af op een wijze die vanuit ruimtelijke kwaliteit en de specifieke plek aanvaardbaar is.

6. Het zal een alleenstaand gebouw op een hoekperceel blijven.

Het gebouw heeft vier gevels en zal dus altijd omringd moeten blijven door open

ruimte of een zijdelingse vrije ruimte. Op een plek waar verdichting en vermenging van diverse functies centraal staan, en een toekomstige ontwikkelingspool van de stad gelegen is, past dit vrijstaand gebouw niet. Hier past een gebouw dat nu voorlopig misschien gedeeltelijk vrij staat, maar dat later op heel soepele wijze een halfopen of gesloten bebouwing kan worden. Deze visie op korte en lange termijn dient ingepast te worden in de in ontwikkeling zijnde visie-ontwikkeling zodat weloverwogen ruimtelijke keuzes voor de toekomst kunnen gemaakt worden die geen hypotheek leggen op gewenste ontwikkelingen.

4. Besluit Deputatie weigering beroep dd. 05/03/2012

De Deputatie volgt grotendeels het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. De stedenbouwkundig ambtenaar en het schepencollege ... sluiten zich aan bij de volgende standpunten:

- De Deputatie oordeelt dat de aanvraag moet beoordeeld worden in de context van de ruimtelijke visie omtrent de stationsomgeving zoals ze beschreven wordt in het GRS van de stad Bilzen en in de (zopas opgestarte) studie voor een visie-ontwikkeling rond de stationsomgeving.

Hier wordt volledig bij aangesloten– zie de motivatie hierover onder punt 3.

- De Deputatie oordeelt verder dat er onvoldoende aansluiting is met de woning op het links belendende perceel, en dat er overdreven privacyhinder ontstaat door de ruime gevelopeningen op de eerste, en zeker ook op de tweede verdieping, in de zuidoost- en oostgevel.

Hier wordt volledig bij aangesloten en verwezen naar de motivatie onder de punten 1. en 3.

- De Deputatie vermeldt de meeste van de voorwaarden die het College ook in haar eerste weigering vermeld heeft.

Uit de analyse onder punt 1. blijkt dat van deze voorwaarden er enkele helemaal niet gevolgd worden in het huidige aangepaste ontwerp, en wel de meest essentiële voorwaarden inzake privacyhinder en afstand tot de perceelsgrens.

5. Algemene conclusie

- 1. Het is te vroeg om hier een gebouw met een dergelijk concept, omvang en impact op zijn directe omgeving te bouwen;*
 - 2. Belangrijk hier is een herverdeling van de percelen, zoals hoger reeds gemotiveerd : de pleinwand aan het nieuwe stationsplein is het essentiële element, en daar moeten alle gebouwen en ruimtes zich naar schikken;*
 - 3. Het concept en de volumetrie is niet aangepast aan de huidige omgeving, noch aan de gewenste ontwikkelingen in het kader van de toekomst van de stationsomgeving;*
 - 4. Alhoewel in een uitgebreide nota bij de nieuwe aanvraag beweerd wordt dat het ontwerp nu voldoet aan alle ruimtelijke randvoorwaarden en ontwikkelingen, gaat het ontwerp niet in op enkele essentiële opmerkingen, gemaakt door het schepencollege;*
 - 5. Ondanks de ligging in een stedelijke bebouwing, met een kleine korrel en kleinere percelen, is een zo ruim mogelijk privacy van de wooneenheden tegenover elkaar en het openbaar domein noodzakelijk;*
 - 6. De linkeraanpalende eigenaar heeft terecht bemerkingen inzake privacy en ruimtelijk storende impact;*
- ...”*

4.

Tussenkomen de partijen tekenen tegen deze beslissing op 21 augustus 2012 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 oktober 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, op grond van volgende motieven:

“ ...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Eerder heeft een gelijkaardig ontwerp het voorwerp van een beroepsprocedure bij de deputatie uitgemaakt.

Bij besluit van de deputatie van 15 maart 2012 werd in beroep de vergunning geweigerd voor een project met 7 wooneenheden.

Huidige aanvraag betreft een aangepast ontwerp, waarbij volgens aanvragers tegemoet gekomen wordt aan de opmerkingen van het college van burgemeester en schepenen en van de deputatie.

Aangezien huidige aanvraag inderdaad als een vervolg (verderzetting) op de vorige aanvraag moet worden gezien en het huidige ontwerp nog in sterke mate gelijkenissen vertoont met deze voorafgaande aanvraag, wordt huidige evaluatie gemaakt aan de hand van het chronologisch verloop sedert het advies van onze dienst over die vorige aanvraag.

...

III. Nieuwe aanvraag met aangepast ontwerp

Als voornaamste aanpassingen kunnen worden vermeld :

- *de garageafrit wordt op 90cm van de perceelsgrens gebracht; de 40cm dikke keermuur langs de afrit reikt dus tot op 50cm van de perceelsgrens;*
- *de kelderconstructie wordt ruimer uitgevoerd, zodat de parkeergarage plaats biedt voor 8 wagens;*
- *op het gelijkvloers wordt één van de twee appartementen vervangen door een commerciële ruimte (en/of publieke functie); het aantal appartementen wordt gereduceerd van 7 naar 6;*
- *de footprint van het gebouw wijzigt minimaal (cfr. lengte voorgevels van het gebouw); met de nieuwe inplanting is de voorgevel van het gebouw niet meer ingeplant in het verlengde van de bouwlijn van de linker buur; planorganisatorisch wordt de binnenindeling (plattegronden, volume) grondig gewijzigd; het concept van het blokvormig bouwvolume met eenzelfde gevelhoogte blijft ongewijzigd behouden, de gevels wijzigen aanzienlijk;*
- *de terrassen op de verdieping zijn verruimd, evenals verplaatst om de inkijk en mogelijke privacyhinder voor de burens te beperken;*
- *het inplantingsplan vermeldt langs de linker perceelsgrens 'hoge streekeigen haag'; op het achterste perceelsdeel van het vroegere perceel 122Y wordt 'aanplanting kwalitatieve groenbuffer' vermeld;*

Betreffende deze aanpassingen de volgende opmerkingen :

- *De keermuur van de garageafrit op minimum 0.90m van de zijdelingse perceelsgrens moest de aanplant van een valabele haag toelaten. Immers overeenkomstig het Veldwetboek moet een niet-gemene haag op een halve meter van de perceelsgrens worden geplant.*

Volgens huidig voorstel is geen aanplant van een eigen haag overeenkomstig de wettelijke bepalingen mogelijk.

- *De wijzigingen van de gevels zijn een verbetering. Met uitzondering van 1 raam zijn de gevelopeningen in de noordoost gevel op de eerste en de tweede verdieping in omvang beperkt. De oostgevel is als achtergevel aanvaardbaar. Ook de plaatsing*

van de terrassen is ten opzichte van de belendende percelen en de omgevende bebouwing aanvaardbaar.

- Niettegenstaande het besluit van de deputatie duidelijk was betreffende het huidige kadastrale perceel 122Z (en de mutatie van het vroegere perceel 123C hierin), wordt de nieuwe aanvraag opnieuw ingediend louter voor het perceel 123/C. Verder rekening houdende met de voorstelling op het inplantingsplan van de vroegere onderlinge perceelsgrens en met de maatvoering ten opzichte van deze grens, komt de voorstelling van de gevraagde perceelsverruiming als ongeloofwaardig voor. In geval een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, moet ter zake een dwingende en bindende voorwaarde worden opgelegd.

IV. Openbaar onderzoek van de nieuwe aanvraag

... De grieven tegen het voorgestelde ontwerp kunnen in hoofdzaak worden samengevat als volgt :

- De voorgevel van de nieuwbouw vóór de voorgevel van de buur hindert het zicht op deze woning;
- De bouwdiepte van 17.30m naar 31.33m is buiten alle proporties;
- De bouwhoogte van 11.20m (3 bouwlagen met plat dak) strookt niet met de bouwhoogte van de bestaande woningen;
- Het bouwvolume bedraagt meer dan 4.000m³ en de bestemming van 6 appartementen en 1 handelsruimte gaat niet samen met de naburige eengezinswoningen;
- De inrit en garageafrit op minder dan 1m van de perceelgrens geeft aanleiding tot hinder;
- Vanuit de appartementen en de terrassen is er inkijk op de woning en de achterliggende tuin, wat een enorme privacyhinder inhoudt. Bovendien zorgt de nieuwbouw voor een vermindering van zonlicht in de leefruimtes van de woning en de tuin. Dit leidt tot een waardevermindering van het eigendom.

Met uitzondering van het eerste bezwaar worden de overige grieven, op voorstel van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, door het college van burgemeester en schepenen bijgetreden.

Betreffende dit bezwaarschrift de volgende opmerkingen :

Ons inziens is een grotere nuancering nodig.

- In casu is het gegeven van een bouwdiepte van 31m te relativiseren. Deze 'diepte' situeert zich op ca. 13m van de perceelsgrens. Inzake bebouwde oppervlakte (bouwkader) gaat het om niets meer dan een gebruikelijke invulling van een hoekperceel en de gevolgen hiervan voor de belendende percelen. Bezwaarindiener had zich bij het verwerven van het eigendom en/of het oprichten van een bebouwing rekenschap kunnen geven dat aan het Stationsplein een (latere) bebouwing mogelijk zou zijn.

Het is correcter het voorgestelde ontwerp te beoordelen met een maximale bouwdiepte van 15 meter, in oost-west richting.

- De inrit en garage-afrit betreft een gebruikelijke toegang in de zijdelingse bouwvrije strook. Indien een haag zou kunnen aangeplant worden langs de afrit is deze hinder voor de woning van bezwaarindiener niet als uitzonderlijk te beschouwen. Vraag is zelfs of de ruime parking in de eigen voortuin geen aanleiding geeft tot meer hinder en verkeersonveiligheid (insteek parkeerplaatsen net in de bocht).
- Inzake bouwhoogte, bouwvolume en bezonningshinder kan dit bezwaarschrift wel worden bijgetreden.

...

VI. Beroepschrift

Aanvullend bij de overige opmerkingen in dit verslag past het inzonderheid op navolgende argumenten in te gaan :

- Een afbouw heeft geen enkele zin gelet op de toekomstige ontwikkelingen op lange termijn in deze stedelijke omgeving. Overeenkomstig art. 4.3.1 VCRO houdt het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde en de overeenstemming ervan met een goede ruimtelijke ordening rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch kunnen ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening gebracht worden.
- Er werd een schaduwstudie uitgevoerd en in functie van deze bevindingen werd het ontwerp geconcipieerd.
Een schaduwstudie is niet bij de huidige of vorige aanvraag gevoegd. In de wel bijgevoegde voorstudie/haalbaarheidsstudie werd voor de theoretische bepaling van het maximaal bouwvolume steeds uitgegaan van een afbouw van het volume naar de linkerbuur.
- De linkerbuur heeft momenteel op de perceelsgrens een haag voorzien met hierachter lei-lindes over de ganse perceelsdiepte. Een nieuwbouw kan zijn omgevingsintegratie, buffer ten opzichte van de burens en bescherming van de privacy niet verantwoorden met de groenaanplantingen op andermans percelen.
- Beroeper stelt dat inzake privacyhinder het onmogelijk is om geen inkijk bij de naaste burens te hebben, op andere plekken in het centrum van Bilzen is dit ook het geval, niet in het minst in enkele zeer recente projecten. Bij de stad werd geïnformeerd naar het ... project aan de St.Lambertusstraat – locatie in de nabijheid van huidige aanvraag. Ter zake blijkt dat het college van burgemeester en schepenen op 23 augustus 2012 een stedenbouwkundige vergunning verleend heeft voor het oprichten van 98 appartementen en ondergrondse parking. Het gaat eveneens om een verdichtingsproject binnen de perimeter van het kleinstedelijk gebied, op een gelijke afstand van het centrum als het perceel in onderhavig beroep. ... cfr. in bijzonder de deels 15m hoge noordwestgevel, op 5m tot 7.70m van de perceelsgrens, uitgevend op blinde gevel – achtertuinen – spoorweg. Dit project werd wel gunstig beoordeeld in zijn omgeving.

VII. Conclusie.

...

Aan alle opmerkingen in ons eerder verslag werd niet tegemoet gekomen. Meest elementair blijft gelden :

- Het volume met een bouwhoogte van 11 meter tot op 3.90 meter van de zijdelingse perceelsgrens blijft een onvoldoende aansluiting hebben met de woning op het links belendende perceel. Aanvrager houdt vast aan een uniforme gevelhoogte omwille van een hogere architecturale uitstraling van het bouwvolume. Ook een ontwerp dat meer rekening houdt met de bestaande bebouwde omgeving kan een even hoge architecturale uitstraling hebben.
- Het nieuwe ontwerp voldoet evenmin aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (cfr. advies stedelijke toegankelijkheidscel).

Ook aan de suggesties in het besluit van de deputatie wordt niet volledig tegemoet gekomen :

- De keermuur is slechts op 0.50m van de zijdelingse perceelsgrens voorzien, zodat volgens huidig voorstel geen aanplant van een eigen haag overeenkomstig de wettelijke bepalingen mogelijk is.
- Betreffende een gewijzigde opdeling van het perceel zodat het project een grotere terreinoppervlakte krijgt (dan louter het vroegere perceel nr. 123C) die gemeenschappelijk kan gebruikt worden, biedt het dossier onvoldoende garanties.

...

7.

Na de hoorzitting van 9 oktober 2012 beslist verwerende partij op 29 november 2012 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat huidige aanvraag een aangepast ontwerp betreft, waarbij volgens aanvragers tegemoet wordt gekomen aan de opmerkingen van het college van burgemeester en schepenen en van de deputatie;

dat als voornaamste aanpassingen kunnen worden vermeld :

- *de garageafrit wordt op 90cm van de perceelsgrens gebracht;*
- *de kelderconstructie wordt ruimer uitgevoerd, zodat de parkeergarage plaats biedt voor 8 wagens;*
- *op het gelijkvloers wordt één van de twee appartementen vervangen door een commerciële ruimte (en/of publieke functie); het aantal appartementen wordt gereduceerd van 7 naar 6;*
- *de bebouwde oppervlakte (bouwkader) van het gebouw wijzigt minimaal (cfr. lengte voorgevels van het gebouw); met de nieuwe inplanting is de voorgevel van het gebouw niet meer ingeplant in het verlengde van de bouwlijn van de linker buur; planorganisatorisch wordt de binnenindeling (plattegronden, volume) grondig gewijzigd; het concept van het blokvormig bouwvolume met eenzelfde gevelhoogte blijft ongewijzigd behouden, de gevels wijzigen aanzienlijk;*
- *de terrassen op de verdieping zijn verruimd, evenals verplaatst om de inijk en mogelijke privacyhinder voor de burens te beperken;*
- *het inplantingsplan vermeldt langs de linker perceelsgrens ‘hoge streekeigen haag’; op het achterste perceelsdeel van het vroegere perceel 122Y wordt ‘aanplanting kwalitatieve groenbuffer’ vermeld;*

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen voor huidige aanvraag de vergunning geweigerd heeft op grond van een uitvoerig en omstandig gemotiveerd verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waarbij een ongunstig advies werd geformuleerd; dat hierbij als algemene conclusies worden vermeld :

1. *Het is te vroeg om hier een gebouw met een dergelijk concept, omvang en impact op zijn directe omgeving te bouwen;*
2. *Belangrijk hier is een herverdeling van de percelen, zoals hoger reeds gemotiveerd : de pleinwand aan het nieuwe stationsplein is het essentiële element, en daar moeten alle gebouwen en ruimtes zich naar schikken;*
3. *Het concept en de volumetrie is niet aangepast aan de huidige omgeving, noch aan de gewenste ontwikkelingen in het kader van de toekomst van de stationsomgeving;*
4. *Alhoewel in een uitgebreide nota bij de nieuwe aanvraag beweerd wordt dat het ontwerp nu voldoet aan alle ruimtelijke randvoorwaarden en ontwikkelingen, gaat het ontwerp niet in op enkele essentiële opmerkingen, gemaakt door het schepencollege;*
5. *Ondanks de ligging in een stedelijke bebouwing, met een kleine korrel en kleinere percelen, is een zo ruim mogelijk privacy van de wooneenheden tegenover elkaar en het openbaar domein noodzakelijk;*
6. *De linkeraanpalende eigenaar heeft terecht bemerkingen inzake privacy en ruimtelijk storende impact;*

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het ontwerp in positieve zin werd aangepast en de doorgevoerde wijzigingen voldoende tegemoet komen aan de weigeringsargumenten bij de voorafgaande vergunningsaanvraag;
dat met de keermuur van de garageafrit op 0.50m van de zijdelingse perceelsgrens de aanplant van een gemene haag op de perceelsgrens mogelijk is;
dat de wijzigingen van de gevels een opmerkelijke verbetering inhouden; dat met uitzondering van 1 raam de gevelopeningen in de noordoost gevel op de eerste en de tweede verdieping in omvang beperkt zijn; dat de oostgevel als achtergevel aanvaardbaar is; dat ook de plaatsing van de terrassen ten opzichte van de belendende percelen en de omgevende bebouwing aanvaardbaar is;
dat het inplantingsplan een verruiming van het bouwperceel voorstelt door een inname van een 2a94ca groot deel uit het achterliggende perceel; dat de samenvoeging van dit deel bij het bouwperceel 123/c en de inrichting ervan als een kwalitatieve groene buitenruimte, ter beschikking van de bewoners van de 7 appartementen, als voorwaarde bij een vergunning kan worden opgelegd;

Overwegende dat bij het openbaar onderzoek een bezwaarschrift werd ingediend door de eigenaar van het links belendende perceel (woning met dokterspraktijk); dat de grieven tegen het voorgestelde ontwerp in hoofdzaak kunnen worden samengevat als volgt :

- de voorgevel van de nieuwbouw vóór de voorgevel van de buur hindert het zicht op deze woning;
- de bouwdiepte van 17.30m naar 31.33m is buiten alle proporties;
- de bouwhoogte van 11.20m (3 bouwlagen met plat dak) strookt niet met de bouwhoogte van de bestaande woningen;
- het bouwvolume bedraagt meer dan 4.000m³ en de bestemming van 6 appartementen en 1 handelsruimte gaat niet samen met de naburige eengezinswoningen;
- de inrit en garageafrit op minder dan 1m van de perceelsgrens geeft aanleiding tot hinder;
- vanuit de appartementen en de terrassen is er inkijk op de woning en de achterliggende tuin, wat een enorme privacyhinder inhoudt. Bovendien zorgt de nieuwbouw voor een vermindering van zonlicht in de leefruimtes van de woning en de tuin. Dit leidt tot een waardevermindering van het eigendom;

dat met uitzondering van het eerste bezwaar de overige grieven, op voorstel van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, door het college van burgemeester en schepenen bijgetreden worden;

dat betreffende dit bezwaarschrift evenwel een grotere nuancering nodig is;

dat het gegeven van een bouwdiepte van 31m te relativeren is; dat deze 'diepte' zich op circa 13m van de perceelsgrens situeert; dat inzake bebouwde oppervlakte (bouwkader) het om niets meer dan een gebruikelijke invulling van een hoekperceel gaat en de gevolgen hiervan voor de belendende percelen; dat bezwaarindiener zich bij het verwerven van het eigendom en/of het oprichten van een bebouwing rekenschap had kunnen geven dat aan het Stationsplein een (latere) bebouwing mogelijk zou zijn; dat het correcter is om het voorgestelde ontwerp te beoordelen met een maximale bouwdiepte van 15 meter, in oost-west richting;

dat de inrit en garage-afrit een gebruikelijke toegang in de zijdelingse bouwvrije strook betreft; dat indien een haag aangeplant wordt langsheen de afrit deze hinder voor de woning van bezwaarindiener niet als uitzonderlijk te beschouwen is; dat de vraag zelfs is of de ruime parking in de eigen voortuin geen aanleiding geeft tot meer hinder en verkeersonveiligheid (insteek parkeerplaatsen net in de bocht);

Overwegende dat in het beroepsschrift gesteld wordt dat inzake privacyhinder het onmogelijk is om geen inkijk bij de naaste burens te hebben, dat op andere plekken in het centrum van Bilzen dit ook het geval is, niet in het minst in enkele zeer recente projecten; dat ter zake bij de stad werd geïnformeerd naar het pas in de pers verschenen project Belisa aan de St.Lambertusstraat – locatie in de nabijheid van huidige aanvraag; dat in casu blijkt dat het college van burgemeester en schepenen op 23 augustus 2012 een stedenbouwkundige vergunning verleend heeft voor het oprichten van 98 appartementen en ondergrondse parking; dat het eveneens gaat om een verdichtingsproject binnen de perimeter van het kleinstedelijk gebied, op een gelijke afstand van het centrum als het perceel in onderhavig beroep; dat dit project met de deels 15m hoge noordwestgevel reikt tot op 5m - 7.70m van de perceelsgrens en uitgeeft op een blinde gevel, achtertuinen en de spoorweg; dat dit project wel gunstig ten opzichte van zijn omgeving werd beoordeeld;

dat de deputatie van oordeel is dat het project in huidige aanvraag minstens even verenigbaar in zijn omgeving is;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het project een eerste aanzet kan zijn in de kwalitatieve ontwikkeling van de stationsomgeving; dat het tevens past in de beleidsmatige ontwikkelingen voor de omgeving zoals gesteld in het ruimtelijk structuurplan Bilzen; dat het bouwproject in deze visie-ontwikkeling het noordelijk kopgebouw van een bouwblok langs de Sint-Martinusstraat vormt, tegenover het stationsgebouw, fietsenstalling en busopstapplaats; dat een project van dergelijke omvang aanvaardbaar is op deze locatie gelet op de ruimere omgeving, met bouwprojecten op grotere schaal; dat het ontwerp getuigt van een eigentijdse architectuur;

dat dit project ook ontwikkelingsmogelijkheden inhoudt voor de reeds oudere bebouwing verderop in de Sint-Martinusstraat;

dat de bouwhoogte en het bouwvolume zoals voorgesteld ter plaatse aanvaardbaar zijn en de in het bezwaarschrift beweerde bezonningshinder niet als overdreven wordt beschouwd;

Overwegende dat het ontwerp evenwel niet voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (cfr. advies stedelijke toegankelijkheidscel);

dat naar aanleiding van de bespreking tijdens de hoorzitting de beroeper aangepaste plannen heeft bijgebracht;

dat de wijzigingen beperkt blijven en er louter op gericht zijn om te voldoen aan de normbepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid ... dat ter zake deze uitvoering als voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning kan worden opgelegd;

Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 VCRO bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;

dat de deputatie van oordeel is dat op basis van de planaanpassingen het ontwerp ter plaatse wel aanvaardbaar is; dat deze wijzigingen enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken en er enkel op gericht zijn aan de eerdere bezwaren tegemoet te komen en de oorspronkelijke aanvraag in essentie niet wijzigen;

Overwegende dat, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en het voorgestelde ontwerp verenigbaar kan met de goede plaatselijke

ordering;

Overwegende dat het beroep voorwaardelijk kan worden ingewilligd; dat de stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voorwaarden dat

- *het bouwperceel wordt verruimd door toevoeging van een 2a94ca groot deel uit het achterliggende perceel 122/y; dat dit deel wordt samengevoegd bij het bouwperceel 123/c en wordt ingericht als een kwalitatieve groene buitenruimte ter beschikking van de bewoners van de 7 appartementen, voorafgaand aan de ingebruikname van kwestieuze appartementen;*
- *de uitvoering van de bouwwerken voldoet aan de normbepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid ...*
- *... het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd;*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. TUSSENKOMST

1.

De heer Jan KEULEN, mevrouw Lisbeth MAURISSEN en mevrouw Ann MAURISSEN verzoeken met een aangetekende brief van 18 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

2.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 17 mei 2013 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

3.

Tussenkomende partijen worden met een aangetekende brief van de Raad van 23 mei 2013 in kennis gesteld van de beschikking van 17 mei 2013, evenals van de mogelijkheid om een schriftelijke uiteenzetting in te dienen overeenkomstig artikel 29, §1 Procedurebesluit. In hetzelfde schrijven wordt aan tussenkomende partijen gemeld dat zij per tussenkomende partij een rolrecht zijn verschuldigd van 100 euro, dat *"binnen een termijn van vijftien dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening van deze brief"* moet worden gestort op de rekening van het Grondfonds. Tevens wordt daarbij expliciet gesteld dat het verzoekschrift niet-ontvankelijk wordt verklaard indien het verschuldigde rolrecht niet tijdig is betaald.

4.

Gezien de Raad vaststelt dat de betaling door tussenkomende partijen van het verschuldigde rolrecht (op 11 juni 2013) niet is gebeurd binnen de in artikel 56 Procedurebesluit bepaalde termijn, wordt hen op de openbare zitting van 11 februari 2014 de mogelijkheid gegeven om de (gebeurlijke) reden van overmacht of onoverwinnelijke dwaling op te geven die aanleiding gaf tot de laattijdige betaling van het rolrecht. Tussenkomende partijen verklaren ter zitting van 11 februari 2014 dat zij het rolrecht op 10 juni 2013, en volgens hen aldus tijdig, hebben betaald.

5.

Artikel 4.8.21, §2 VCRO luidde op het ogenblik van de tussenkomst als volgt:

"De tussenkomende partij is een rolrecht verschuldigd.

De Vlaamse Regering bepaalt het bedrag, de vervalltermijn, de modaliteiten van betaling

en de vrijstellingen. Is het rolrecht niet tijdig betaald, dan wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard.”

Hoewel het verzoek tot tussenkomst tijdig werd ingediend, werd het verschuldigde rolrecht laattijdig gestort. Gelet op het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, werd aan tussenkomende partijen de mogelijkheid geboden om mondeling toelichting te geven over de reden van de niet-tijdige betaling van het rolrecht, en te duiden waarom deze (gebeurlijke) reden overmacht of onoverwinnelijke dwaling uitmaakt. Tussenkomende partijen lieten evenwel na dergelijke reden naar voor te brengen.

Gelet op voormelde vaststelling is de Raad verplicht om de verzoeken tot tussenkomst onontvankelijk te verklaren wegens de laattijdige betaling van het rolrecht.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij overweegt het volgende:

“ ...

De bestreden beslissing dateert van 26.11.2012. Navraag bij de stad Bilzen leert dat tot op heden nog geen stedenbouwkundig attest van aanplakking werd afgeleverd. Dat de beroepstermijn voor een belanghebbende derde pas een aanvang neemt vanaf het ogenblik van het afleveren van een wettig stedenbouwkundig attest, werd bevestigd in het arrest nr. A/2012/0486 van 21 november 2012 in de zaak 1112/0161/A/4/0128. Het beroep is tijdig.

... ”

2.

Verwerende partij werpt een exceptie van ontvankelijkheid op:

“... aangezien het beroep tot nietigverklaring tegen het bestreden besluit ... buiten de beroepstermijn van 45 dagen na de aanplakking van de beslissing werd ingediend.

Deze exceptie wordt als volgt onderbouwd:

- het bestreden besluit werd ... per brief van 30 november 2012, ter post afgegeven voor betekening op 4 december 2012, toegezonden naar de beroepsindieners, evenals naar het college van burgemeester en schepenen van Bilzen, overeenkomstig artikel 4.7.23 VCRO ...*
- overeenkomstig artikel 4.7.23, §4 VCRO werd dan door de aanvrager overgegaan tot de aanplakking van het besluit; dit blijkt uit stuk nr. 2 bij het verzoekschrift tot tussenkomst ingediend door de vergunninghouders; het betreft een brief van 12 december 2012 waarbij de aanvragers per beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen meedelen de vergunningsbeslissing te hebben ontvangen op 7 december 2012 en te zijn overgegaan tot een aanplakking van het beschikkend gedeelte van de kwestieuze vergunning*

- volgens een door de verzoekers in tussenkomst eveneens bijgebracht stuk heeft het college van burgemeester en schepenen deze aanplakking geattesteerd bij een verklaring opgesteld op 28 februari 2013
- het beroep bij uw Raad van derde belanghebbenden moet overeenkomstig artikel 4.8.11, §2 VCRO worden ingesteld binnen een vervalttermijn van 45 dagen, ingaande “de dag na de startdatum van de aanplakking”
- aangezien het besluit volgens de geattesteerde verklaring van de aanvragers minstens vanaf 12 december 2012 werd aangeplakt, is het verzoekschrift tot nietigverklaring opgesteld d.d. 20 februari 2013 en toegekomen bij uw Raad op 22 februari 2013, manifest laattijdig, aangezien de vervalttermijn in dit geval is verstreken op 28 januari 2013.
...

2.

Verzoekende partij repliceert als volgt:

“ ...

De verzoekende partij herneemt wat reeds werd uiteengezet in haar verzoekschrift ...

Met een aangetekende brief van 18.03.2013 heeft de griffie van uw Raad de verzoekende partij verzocht de overtuigingsstukken die de tijdigheid van het verzoekschrift aantonen, over te maken aan uw Raad.

De verzoekende partij heeft bij aangetekende brief van 19.03.2013 het volgende meegedeeld en de gevraagde stukken overgemaakt:

“ ...

Helaas kunnen wij de Raad geen kopie bezorgen van het attest van aanplakking. In het in tussentijd ingediende verzoekschrift tot tussenkomst wordt evenmin melding gemaakt van een afgeleverd attest van aanplakking.

In bijlage wordt onze brief aan de stad Bilzen gevoegd waarbij wij kopie opvragen van het attest van aanplakking, alsook het antwoord van de stad Bilzen. Uit deze documenten blijkt ontegensprekelijk dat voor de bestreden vergunning geen attest van aanplakking werd afgeleverd, maar enkel een verklaring dat een verklaring op eer werd ontvangen.

Het is evident dat enkel een rechtsgeldig attest van aanplakking - cf. art. 4.7.19. § 2 VCRO - de beroepstermijn kan doen ingaan. De ‘verklaring’ van ontvangst van verklaring op eer wordt niet voorzien in de VCRO en kan evidentierwijs niet worden gelijkgesteld met het decretaal voorziene attest van aanplakking.”

Overeenkomstig artikel 4.8.11, § 2, 1°, b VCRO gaat de vervalttermijn van vijfenveertig dagen pas in de dag na aanplakking. Van regelmatige aanplakking is IN CASU geen sprake geweest!

Het blijkt niet dat een attest van aanplakking is opgemaakt. Een verklaring op eer van de tussenkomende partij volstaat niet.

** Dupliek ten aanzien van de verwerende partij*

Om de aanvang van de termijn van vijfenveertig dagen overeenkomstig artikel 4.8.11, § 2, 1°, b VCRO te bepalen gaat de verwerende partij onterecht uit van 7.12.2012 als

aanvangsdatum. Zij baseert zich op de verklaring van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen van 28.02.2013. Deze verklaring luidt als volgt:

“Wij verklaren dat wij op 13/12/2012 een verklaring op eer ontvingen van dhr. Jan Keulen, waarin hij meedeelt dat hij op 07/12/2012 in goede orde de beslissing van de deputatie ... dd. 29/11/2013 houdende het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning ... ontving. Hij verklaart in dit schrijven dat het beschikkend gedeelte van deze vergunning ter plaatse werd aangeplakt.”

Deze redenering van de verwerende partij gaat niet op. Zij miskent daarmee de vaste rechtspraak van uw Raad over het attest van aanplakking, hier geciteerd ...

“ ...

*Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het attest van aanplakking werd opgemaakt op basis van de verklaring van eer van de aanvrager. De verwerende partij betwist dit ook niet. **Een attest waarin wordt verklaard dat de aanplakking is gebeurd en louter is gesteund op een verklaring van eer van de aanvrager, houdt enkel een bewijs in van de verklaring van de aanvrager.** De verwerende partij kan derhalve niet gevolgd worden waar zij meent dat het attest van aanplakking in casu voor haar als “vaststaand feit (geldt) tot bewijs van het tegendeel” voor zover zij in het attest van aanplakking het bewijs ziet van het effectief plaatsvinden van de aanplakking conform artikel 4.7.19, § 2 VCRO.*

Tegenover de verklaring van eer van de aanvrager staat en kan de bewering staan van een belanghebbende derde dat de aanplakking niet is gebeurd, hetzij niet is gebeurd overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.7.19, § 2 VCRO.

Een verklaring van eer van de aanvrager kan alleszins niet worden gelijkgesteld met een attest van de gemeentelijke overheid waarin wordt verklaard dat een mededeling van de vergunningsbeslissing is aangeplakt gedurende dertig dagen.

... ”

Het gebrek aan een aanplakking overeenkomstig de bepalingen van het VCRO heeft tot gevolg dat de beroepstermijn voor een belanghebbende derde niet aanvangt.

... ”

Dit arrest handelt over de beroepstermijn in het kader van de administratieve beroepsprocedure ... maar kan mutatis mutandis getransponeerd worden naar de situatie zoals in casu. ...

De verklaring zoals bijgebracht onder stuk 11 is net zoals in het geciteerde arrest slechts gebaseerd op de verklaring op eer door de tussenkomende partij. Hiermee is enkel aangetoond dat de tussenkomende partij een dergelijke verklaring op eer heeft gedaan, maar niet dat de aanplakking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden volgens de voorschriften.

Enkel een volwaardig attest van aanplakking kan zulks aantonen waaruit de naleving van artikel 4.7.19, § 2, tweede lid blijkt. In casu blijkt uit stuk 11 inderdaad het tegendeel. Alleszins is de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde niet overgegaan om ter plaatse vast te stellen of de aanplakking uithing. Zij zouden, net zoals de verzoekende partij, niets hebben gezien ...

... ”

3.

Tussenkomen de partijen voegen bijkomende stukken toe aan het dossier, onder meer een attest van aanplakking van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen van 6 december 2013, waarin wordt verklaard dat de bestreden beslissing werd aangeplakt, en dit blijkens de verklaring op eer van eerste tussenkomen de partij van 12 december 2012.

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist het bestaan van een regelmatige aanplakking, en stelt dat een attest van aanplakking op basis van een verklaring op eer de vervaltermijn in artikel 4.8.11, §2, 1°, b VCRO om beroep in te stellen bij de Raad niet doet lopen.

2.

De relevante artikelen 4.7.23, §4 en 4.8.11, §2, 1°, b VCRO luiden (op het ogenblik van het instellen van de vordering) respectievelijk als volgt:

“Art. 4.7.23, §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de uitdrukkelijke beslissing of van de kennisgeving van de stilzwijgende beslissing.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.”

“Art. 4.8.11, §2. De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen, die ingaat als volgt :

1° wat betreft vergunningsbeslissingen :

- a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;*
- b) hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen.”*

3.

Het Grondwettelijk Hof overwoog daaromtrent (in arrest nr. 2011/8 dd. 27 januari 2011):

“B.13.3.3.4. Het feit dat de beroepstermijn voor vergunningsbeslissingen ingaat de dag na die van de aanplakking is ingegeven door het doel de vergunningsaanvrager zo snel mogelijk rechtszekerheid te verschaffen, wat niet mogelijk is wanneer de aanvang van de beroepstermijn afhangt van de kennisneming van de beslissing door de verzoeker. Daarbij vermocht de decreetgever rekening te houden met het feit dat het gaat om hetzij grote projecten, waarvan genoegzaam bekend zal zijn dat de vergunning werd verleend, hetzij projecten waarvan de weerslag is beperkt tot de onmiddellijke omgeving van de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De decreetgever kon dan ook redelijkerwijs ervan uitgaan dat de aanplakking een geschikte vorm van bekendmaking is

om belanghebbenden op de hoogte te brengen van het bestaan van de vergunningsbeslissing.

Bovendien dient de bevoegde burgemeester erover te waken dat tot aanplakking wordt overgegaan en attesteert de burgemeester of zijn gemachtigde de aanplakking. Het gemeentebestuur dient op eenvoudig verzoek een gewaarmerkt afschrift van dat attest af te geven (...). De dag van eerste aanplakking moet uitdrukkelijk worden vermeld (Parl. St., Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 181). Bijgevolg kan een belanghebbende weten wanneer de beroepstermijn aanvangt en wanneer die verstrijkt.

In de parlementaire voorbereiding van het decreet van 27 maart 2009 wordt eveneens gepreciseerd dat indien de aanplakking niet of niet correct geschiedt, dit «wordt [...] 'gesanctioneerd' door middel van de beroepstermijnenregeling» Hieruit dient te worden afgeleid dat in dat geval de burgemeester de aanplakking niet vermag te attesteren, zodat de beroepstermijn geen aanvang neemt.»

De voorbereidende werken stellen hieromtrent (inzake de reguliere vergunningsprocedure) (Parl. St. VI. P., 2008-2009, stuk 2011, nr. 1, pp. 187-188, 557):

“Uitgangspunt voor de berekening van de beroepstermijn voor derden-belanghebbenden

Een belangrijke praktische nieuwigheid is de keuze voor een eenduidig en kenbaar uitgangspunt voor de berekening van de beroepstermijn ... in hoofde van derden-belanghebbenden.

...

De bewijslast om aan te tonen dat de aanvrager aan zijn aanplakkingsplicht heeft verzaakt, berust bij de persoon die het beroep instelt. Meestal zal dat gebeuren aan de hand van middelen die een vrije bewijswaarde hebben en die dus door de deputatie moeten worden gewaardeerd, het gaat dan bvb. om getuigenverklaringen of aanwijzingen waaruit een feitelijk vermoeden kan worden afgeleid.

Het is wenselijk dat op de aanplakkingsplicht een degelijk gemeentelijk overheidstoezicht wordt geïnstalleerd.”

4.

Verwerende partij diende de bestreden beslissing niet te betekenen aan verzoekende partij, zodat het beroep van laatstgenoemde overeenkomstig artikel 4.8.11, §2, 1°, b VCRO moest worden ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen vanaf de dag na deze van de aanplakking.

In zoverre verzoekende partij als derde belanghebbende de regelmatigheid van de aanplakking betwist, en daarmee tevens de startdatum van haar beroepstermijn, draagt zij in beginsel de bewijslast terzake. Zij dient derhalve aan te tonen dan wel aannemelijk te maken dat de aanplakking door de aanvrager niet gebeurde conform artikel 4.7.23, §4, lid 1 VCRO. Verzoekende partij dient daarbij concrete elementen aan te voeren die -kunnen- wijzen op de onregelmatigheid van de aanplakking dan wel van het attest van aanplakking, gezien de loutere bewering dat de aanplakking onregelmatig was niet volstaat.

Verzoekende partij betwist (als derde belanghebbende) dat er *in casu* een (regelmatige) aanplakking gebeurde, evenals dat er een (geldig) attest van aanplakking werd opgemaakt, en stelt dat een attest dat louter wordt opgesteld op basis van een verklaring op eer van de

bouwheer geen volwaardig attest van aanplakking is, dat geldt als bewijs van aanvang van de beroepstermijn.

5.

Uit de stukken van het dossier blijken volgende relevante feitelijkheden inzake de aanplakking van de bestreden beslissing en de opmaak van het attest van aanplakking:

- brief van (de raadsman van) verzoekende partij aan het college van burgemeester en schepenen dd. 18 februari 2013, waarin het attest van aanplakking wordt opgevraagd:

“ ...

Ter zake richten wij ons tot u als raadslieden van mevrouw Hilde Beusen ...

Voor het naastgelegen terrein werd door de deputatie ... op 29.11.2012 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd ...

Gelieve ons kopie te bezorgen van het attest van aanplakking van deze vergunning.

...”

- antwoord van het college van burgemeester en schepenen naar aanleiding van het opvragen door verzoekende partij van het attest van aanplakking dd. 28 februari 2013:

“ ...

In antwoord op uw schrijven dd. 20/02/2013, waarin u vraagt naar het attest van aanplakking van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 29/11/2012 door de deputatie ..., kunnen wij u het onderstaande meedelen.

Wij beschikken enkel over een verklaring op eer van de eigenaar dd. 12 december 2012, waarin hij verklaart dat de vergunning ter plaatse werd aangeplakt. Op basis van deze verklaring op eer werd de verklaring in bijlage, op vraag van de aanvrager, opgemaakt.

De aanplakking werd tijdens de periode van 35 dagen niet ter plaatse gecontroleerd. Wij zijn aldus niet in de mogelijkheid te verklaren dat de vergunning leesbaar en zichtbaar vanop de openbare weg werd uitgehangen.

...”

- verklaring van het college van burgemeester en schepenen dd. 28 februari 2013:

“Wij verklaren dat wij op 13/12/2012 een verklaring op eer ontvingen van dhr. Jan Keulen, waarin hij meedeelt dat hij op 07/12/2012 in goede orde de beslissing van de deputatie ... dd. 29/11/2013 houdende het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning ... ontving. Hij verklaart in dit schrijven dat het beschikkend gedeelte van deze vergunning ter plaatse werd aangeplakt.”

- attest van aanplakking van de secretaris dd. 6 december 2013:

“ ...

Ondergetekende secretaris ... verklaart dat een mededeling die te kennen geeft dat de beslissing van de deputatie ... dd. 29/11/2012 houdende het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning ... ter plaatse werd aangeplakt.

Dit blijktens de verklaring op eer, voor waar en echt verklaard namens de vergunningverkrijger en binnengekomen op de stad Bilzen op 12/12/2012.

De aanplakingsperiode van 30 dagen is afgelopen.

... ”

- brief van het college van burgemeester en schepenen aan eerste tussenkomende partij dd. 16 december 2013 houdende kennisgeving van het ‘attest van aanplakking’:

“ ...

Op 29/11/2012 heeft de ... deputatie ... een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd

....

Het attest van aanplakking van deze beslissing, opgesteld op 6 december 2013 en op voornoemde datum per post aan u overgemaakt, heeft betrekking op hetzelfde dossier dan dit waarvoor op 28 februari een verklaring werd opgesteld.

Derhalve kan de verklaring dan ook vervangen worden door het attest van aanplakking.

... ”

Uit voormelde relevante gegevens blijkt dat het college van burgemeester en schepenen uitdrukkelijk erkent dat de (regelmatigheid van de) aanplakking (halverwege december 2012) niet ter plaatse werd gecontroleerd door de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde, en dat er (alsdan) geen (regelmatig) attest van aanplakking werd opgemaakt. Het wordt derhalve niet betwist dat er *in casu* op gemeentelijk niveau niet over werd gewaakt dat de bestreden beslissing door tussenkomende partijen (effectief) regelmatig (gedurende een periode van dertig dagen en op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft) werd aangeplakt. Het ‘attest’ van 28 februari 2013 betreft enkel de vaststelling dat de bouwheer heeft meegedeeld dat de stedenbouwkundige vergunning van verwerende partij werd aangeplakt, terwijl dit door verzoekende partij wordt tegengesproken. Er wordt niet geattesteerd dat de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde deze aanplakking is gaan controleren, zodat het ‘attest’ enkel kan worden beschouwd als een ontvangstbewijs van de verklaring op eer van de bouwheer en niet als een attest van aanplakking. Het (naderhand opgemaakte) ‘attest’ van de gemeentesecretaris van 6 december 2013 kan hieraan niet verhelpen (temeer de eerste dag van aanplakking niet wordt geattesteerd).

6.

Gelet op voormelde vaststellingen wordt de stelling van verzoekende partij dat er (halverwege december 2012) geen (regelmatige) aanplakking is gebeurd niet (ernstig) weerlegd door de verklaring op eer van de aanvrager, terwijl er evenmin een (regelmatig) attest van aanplakking voorligt waaruit het tegendeel blijkt. De Raad oordeelt dan ook dat de beroepstermijn in artikel 4.8.11, §2, 1°, b VCRO op het ogenblik van het indienen van het beroep door verzoekende partij nog niet was aangevangen, ingevolge het gebrek aan (bewijs van) (regelmatige) aanplakking conform artikel 4.7.23, §4 VCRO. De exceptie van laattijdigheid wordt verworpen.

7.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij roept de schending in "van de artt. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van artikel 4.2.19. VCRO, van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning en van het zorgvuldigheidsbeginsel". Zij licht het middel als volgt toe:

"...

De bestreden beslissing verleent de stedenbouwkundige vergunning onder de voorwaarden dat:

"het bouwperceel wordt verruimd door toevoeging van een 2a94ca groot deel uit het achterliggende perceel 122/y; dat dit deel wordt samengevoegd bij het bouwperceel 123/c en wordt ingericht als een kwalitatieve groene buitenruimte ter beschikking van de bewoners van de 7 appartementen, voorafgaand aan de ingebruikname van kwestieuze appartementen" (stuk 1, voorlaatste pagina)

Uit de bestreden beslissing blijkt dat deze voorwaarde van cruciaal belang is ...

In de beschrijvende nota worden beide percelen afgebeeld als volgt ...

Het perceel nr. 122/Y maakt geen deel uit van de aanvraag.

Volgens artikel 4.2.19. VCRO moeten voorwaarden kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. De nieuwe regeling in de VCRO is geïnspireerd op het oude artikel 105, §2, DRO en de interpretatie ervan door de Raad van State ...

Dit betekent dat de 'oude' rechtspraak van de Raad van State m.b.t. artikel 105 §2 DRO volledig herleeft. De aanvrager moet redelijkerwijs démarches kunnen ondernemen met het oog op de verwezenlijking van de voorwaarden, zo niet wordt afbreuk gedaan aan het beginsel dat de vergunning op zich de uitvoering van de vergunde handelingen moet mogelijk maken.

In het arrest van 18 oktober 2006 heeft de Raad van State geoordeeld dat krachtens artikel 105, § 2, DRO de opgelegde voorwaarden precies moeten zijn, beperkt inzake hun draagwijdte en alleen betrekking mogen hebben op secundaire of bijkomstige elementen.

Dat om precies te zijn, zij niet afhankelijk kunnen zijn van een onzekere toekomstige gebeurtenis waarvan het al dan niet zich voordoen afhangt van een derde of van de begunstigde van de vergunning.

De aanvrager is voor de realisatie van deze voorwaarde volledig afhankelijk van de goedkeuring van een verkavelingsvergunning, waarbij het perceel nr. 123/C wordt verkaveld in twee delen. De voorwaarde is dan ook afhankelijk van een derde. De voorwaarde kan niet worden verwezenlijkt door de aanvrager. De uitvoering van de vergunde handelingen wordt afhankelijk gemaakt van een bijkomende beoordeling door de overheid. Op grond van artikel 4.2.19. VCRO is zulks uitdrukkelijk verboden. ...

Bovendien heeft de verwerende partij een beslissing getroffen zonder te beschikken over een inplantingsplan dat voldoet aan het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. De aanvraag heeft immers enkel betrekking op het perceel met nr. 123/C. Het perceel met nr. 122/Y maakt geen onderdeel uit van de aanvraag. ... De stad Bilzen,

adviesinstanties en omwonenden, hebben zich niet kunnen uitspreken over dit deel van de aanvraag.

De aanvraag schendt ook artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning aangezien de aanvraag o.a. niet het vereiste aanvraagformulier, motiveringsnota, omgevingsplan en stedenbouwkundige voorschriften bevat.

...

2.

Verwerende partij repliceert als volgt:

“ ...

Eerstens gaat verzoeker er op foutieve wijze vanuit dat de in het bestreden besluit opgelegde voorwaarde die de toevoeging van een 2a 94 ca groot deel uit het achterliggende perceel 122/Y oplegt bij het bouwperceel 123/C, onderworpen is aan een verkavelingsvergunningsplicht, waardoor het verkrijgen van een voorafgaande verkavelingsvergunning een beoordelingsbevoegdheid zou impliceren van een derde en zo zou indruisen tegen de bepaling van artikel 4.2.19 VCRO.

Artikel 4.2.15 § 1 VCRO stelt aangaande de verkavelingsvergunningsplicht ...

Het bestreden besluit van ons college bepaalt ter zake onder de opgelegde voorwaarden als volgt :

“- het bouwperceel wordt verruimd door toevoeging van een 2a94ca groot deel uit het achterliggende perceel 122/y; dat dit deel wordt samengevoegd bij het bouwperceel 123/c en wordt ingericht als een kwalitatieve groene buitenruimte ter beschikking van de bewoners ...

Hieruit blijkt ontegensprekelijk dat het toevoegen van het gedeelte van het bouwperceel specifiek tot doel heeft een kwalitatieve groene buitenruimte in te richten die ter beschikking staat van de bewoners ... , waarbij er geen sprake is van het aanwenden van het gedeelte van het perceel om er een woning op te richten, er een vaste of verplaatsbare constructie dienstig voor bewoning op te stellen dan wel het terrein te bebouwen voor andere functies.

Bijgevolg is er van een verkavelingsvergunningsplicht geen sprake.

De premisse van waaruit verzoeker vertrekt voor het opbouwen van zijn eerste middel is foutief ...

Tweedens, hoewel een beweerde schending van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning niet wordt opgeworpen in de titel van het eerste middel, blijkt niettemin uit de toelichting bij het middel dat hiervan gewag wordt gemaakt.

Verzoeker werpt op als zou het inplantingsplan dat bij de aanvraag werd ingediend geen melding maken van het toe te voegen gedeelte van het perceel 122/Y waardoor zou voorbij gegaan zijn aan de beoordelingsbevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen van Bilzen.

In eerste instantie moet worden vastgesteld dat betreffend argument formeel indruist tegen de inhoud van het inplantingsplan zoals het deel uitmaakt van het aanvraagdossier ...

In tweede instantie ... moet worden gewezen op de vaststaande rechtspraak van de Raad van State waarbij wordt gesteld dat onjuistheden, vergissingen of leemten in het bouwdoossier tot de vernietiging van de bouwvergunning kunnen leiden indien blijkt dat zij van die aard zijn dat zij de adviserende of de vergunningverlenende overheden in dwaling hebben gebracht en bovendien beslissend zijn geweest voor de toekenning van de bouwvergunning. Het is aan de verzoeker om aan te tonen welke deze leemten zijn en op welke wijze de overheden hierdoor misleid zijn ...

Buiten het feit dat er geen leemte is in het aanvraagdossier blijkt verzoeker bovendien in gebreke toe te lichten en bovendien aan te tonen dat er sprake is van enige dwaling in hoofde van de vergunningverlenende overheid.

Dat de verruiming van het bouwperceel door toevoeging van een 2 a 94 ca groot deel uit het achterliggende perceel 122/Y door ons college in aanmerking werd genomen blijkt uitdrukkelijk uit de opgelegde voorwaarde.

Ten onrechte verwijst verzoeker bovendien naar de beoordelingsbevoegdheid van de 'stad Bilzen', dit ingevolge het devolutief karakter van het administratief beroep.

...

3.

Verzoekende partij overweegt nog het volgende:

“ ...

In tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij voorhoudt, is voor de realisatie van de opgelegde voorwaarde wel degelijk een verkavelingsvergunning noodzakelijk.

Wanneer het allerm minst duidelijk is welke concrete ingrepen daartoe dienen te gebeuren en welke controlemogelijkheid de overheid over het vervullen van die “voorwaarde” kan uitoefenen, is de voorwaarde onvoldoende precies.

Dit betekent dat zelfs - los van de vraag naar de verkavelingsplicht - de voorwaarde onvoldoende precies is, aangezien de overheid geen controlemogelijkheid behoudt. In die zin antwoordt de verwerende partij niet eens op het eerste middel van de verzoekende partij, wanneer zij stelt dat de premisse van waaruit het middel is opgebouwd foutief is omwille van de verkavelingsplicht.

Dat er een totaal gebrek is aan controlemogelijkheid door de overheid, geldt eens te meer wanneer er zo losjes omgesprongen wordt met die verkavelingsplicht. De lezing die de verwerende partij geeft aan artikel 4.2.15 § 1 VCRO is te beperkend. In haar redenering maakt de verwerende partij een artificiële opdeling tussen “het huis” en “de tuin”; alsof dit geen onlosmakelijk geheel van elkaar uitmaakt. Door de voorwaarde op te leggen, heeft de verwerende partij zelf de noodzaak van het bijeenbrengen van de 2a94ca uit het aangrenzende perceel bij het bouwperceel benadrukt.

Finaal leidt dergelijke redenering ertoe dat bouwheren hun perceel kunnen volbouwen zolang ze het perceel van de bure n maar inrichten als tuin...

Het begrip “verkavelen” kan niet zo worden uitgelegd dat wanneer het afgesplitste deel zelf als groene buitenruimte wordt voorzien en niet voor bebouwing sensu stricto dit niet langer aan de verkavelingsvergunningsplicht is onderworpen. Zonder de opgelegde uitbreiding zou de

realisatie van het bouwproject niet mogelijk zijn. Hetgeen onbetwistbaar wel tot woningbouw dient.

Wanneer het perceel te klein is voor het voorziene project, had de verwerende partij haar conclusies daar maar uit moeten trekken ...

** Wat betreft het niet beschikken over het inplantingsplan begrijpt de verzoekende partij het standpunt van de verwerende partij niet.*

Het perceel 122Y maakt niet het voorwerp van de aanvraag uit. Enkel het perceel 1^{ste} afdeling sectie H nummer 123C maakt daarvan deel uit. Waarom zou de verwerende partij anders de bijkomende voorwaarde hebben moeten opleggen!?!

*Door het ontbreken van het inplantingsplan wordt de overheid wel degelijk misleid. De stad Bilzen heeft alzo niet kunnen oordelen over de volledige omvang van het project.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat de door verwerende partij aan de bestreden beslissing verbonden voorwaarde inzake de verruiming van het bouwperceel door toevoeging van een deel uit een achterliggend perceel, die cruciaal is om de vereiste kwalitatieve groene buitenruimte te creëren, onwettig is. Zij wijst erop dat het perceel waarvan een deel bij het bouwperceel moet worden gevoegd geen deel uitmaakt van de aanvraag. Zij stelt ook dat deze voorwaarde niet voldoende precies zou zijn. Tenslotte meent zij dat de voorwaarde afhankelijk zou zijn van een onzekere toekomstige gebeurtenis, waarvan het zich al dan niet voordoen afhangt van een derde of van de begunstigde van de vergunning, met name het verkrijgen van een verkavelingsvergunning die moet worden beoordeeld door de bevoegde overheid.

2.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO luidt als volgt:

"§1. ... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid."

3.

De betwiste voorwaarde luidt als volgt:

"het bouwperceel wordt verruimd door toevoeging van een 2a94ca groot deel uit het achterliggende perceel 122/y; dat dit deel wordt samengevoegd bij het bouwperceel 123/c en wordt ingericht als een kwalitatieve groene buitenruimte ter beschikking van de bewoners van de 7 appartementen, voorafgaand aan de ingebruikname van kwestieuze appartementen;"

4.

De relevante overwegingen in het dossier met betrekking tot deze voorwaarde luiden als volgt:

- weigeringsbeslissing van verwerende partij naar aanleiding van de eerste bouwaanvraag dd. 15 maart 2012:

“... dat betreffende een aan te passen ontwerp de deputatie zich grotendeels aansloot bij de suggesties van het college van burgemeester en schepenen: ...

- dat een lagere woondichtheid te creëren is, ... anderzijds door het project een grotere buitenruimte te bieden; dat hiervoor een gewijzigde opdeling van het eigendom (huidige perceel nr. 122Z) zich opdringt, zodat het nieuwe project een grotere terreinoppervlakte krijgt (dan louter het vroegere perceel nr. 123C) die gemeenschappelijk kan gebruikt worden ...”*

- aanvullende beschrijvende nota bij de bouwaanvraag:

“De tuin van het gelijkvloers achterliggend appartement wordt verruimd, de tuindiepte bedraagt 20m t.o.v. de achtergevel nieuwbouw. De bebouwingsdichtheid wordt bijgevolg verlaagd.”

- weigeringsbeslissing in eerste aanleg van het college van burgemeester en schepenen (op basis van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar):

“1. Aanvullende nota bij de huidige aanvraag dd. 31/03/2012

In deze nota wordt een opsomming gegeven van een reeks aanpassingen ten opzichte van de eerste aanvraag na de weigering van het beroep door de Deputatie. ...

- Om inkijk naar de burens te vermijden, werd nu de groenbuffer op de perceelsgrens versterkt met bomen en een haagaanplanting.

... De voorgestelde bomenaanplant verhoogt enkel de tuinkwaliteit van de groenruimte bij één appartement van het complex, namelijk het gelijkvloerse appartement. Deze aanplant verhoogt geenszins de privacy voor de burens, vermits ze nergens de kijkrichting van de schuine achtergevel blokkeren, maar verderop meer centraal in het binnenblok voorzien worden. Op die manier vormen ze wel een degelijke buffer voor inkijk op het tuingedeelte van perceel 122Z, waar het herenhuis van de aanvragers zich bevindt (uitgevend op de Stationlaan).”

- verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“Als voornaamste aanpassingen kunnen worden vermeld : ...

- het inplantingsplan ... op het achterste perceelsdeel van het vroegere perceel 122Y wordt ‘aanplanting kwalitatieve groenbuffer’ vermeld;*

Betreffende deze aanpassingen de volgende opmerkingen : ...

- Niettegenstaande het besluit van de deputatie duidelijk was betreffende het huidige kadastrale perceel 122Z (en de mutatie van het vroegere perceel 123C hierin), wordt de nieuwe aanvraag opnieuw ingediend louter voor het perceel 123/C. Verder rekening houdende met de voorstelling op het inplantingsplan van de vroegere onderlinge perceelsgrens en met de maatvoering ten opzichte van deze grens, komt de voorstelling van de gevraagde perceelsverruiming als ongeloofwaardig voor.*

In geval een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, moet ter zake een dwingende en bindende voorwaarde worden opgelegd.

...

Ook aan de suggesties in het besluit van de deputatie wordt niet volledig tegemoet gekomen : ...

- Betreffende een gewijzigde opdeling van het perceel zodat het project een grotere terreinoppervlakte krijgt (dan louter het vroegere perceel nr. 123C) die gemeenschappelijk kan gebruikt worden, biedt het dossier onvoldoende garanties."

- bestreden beslissing:

"Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het ontwerp in positieve zin werd aangepast en de doorgevoerde wijzigingen voldoende tegemoet komen aan de weigeringsargumenten bij de voorafgaande vergunningsaanvraag; ...

dat het inplantingsplan een verruiming van het bouwperceel voorstelt door een inname van een 2a94ca groot deel uit het achterliggende perceel; dat de samenvoeging van dit deel bij het bouwperceel 123/c en de inrichting ervan als een kwalitatieve groene buitenruimte, ter beschikking van de bewoners van de 7 appartementen, als voorwaarde bij een vergunning kan worden opgelegd;"

Op basis van geciteerde tekstfragmenten blijkt dat de voorwaarde kadert in een suggestie van verwerende partij, naar aanleiding van de weigering van de eerste aanvraag, om een lagere woondichtheid te creëren door te voorzien in een grotere buitenruimte bij het project, die gemeenschappelijk kan gebruikt worden, door middel van een gewijzigde opdeling van het aangrenzende perceel en de samenvoeging hiervan met het bouwperceel 123/C. Tevens blijkt uit de weigeringsbeslissing in eerste aanleg dat de aanvraag hieraan niet tegemoet komt, doordat de voorgestelde bomenaanplant op een deel van het aangrenzende perceel enkel de tuinkwaliteit van de groenruimte bij het gelijkvloerse appartement verhoogt, en enkel een buffer vormt voor inkijk op het tuingedeelte van het aangrenzende perceel van de aanvragers. Ook in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt gesteld dat de aanvraag niet tegemoetkomt aan voormelde duidelijke suggestie, vermits ze opnieuw louter wordt ingediend voor het perceel 123/C, en de voorstelling van de gevraagde perceelverruiming ongeloofwaardig voorkomt.

5.

Gelet op geciteerde tekstfragmenten stelt de Raad vast dat de overweging van verwerende partij in de bestreden beslissing *"dat het inplantingsplan een verruiming van het bouwperceel voorstelt door een inname van een 2a94ca groot deel uit het achterliggende perceel"* en *"dat de samenvoeging van dit deel bij het bouwperceel 123/c en de inrichting ervan als een kwalitatieve groene buitenruimte, ter beschikking van de bewoners van de 7 appartementen, als voorwaarde bij een vergunning kan worden opgelegd"*, niet blijkt uit het aanvraagdossier. Vooreerst heeft de aanvraag enkel betrekking op perceel 123/C, en niet tevens op het aansluitend (in te nemen) deel van perceel 122/Y. Bovendien blijkt er enkel op een deel van perceel 122/Y te worden voorzien in de *"aanplanting kwalitatieve groenbuffer"*, zonder dat blijkt dat dit perceeldeel *"ter beschikking van de bewoners van de 7 appartementen"* wordt gesteld. Uit het inplantingsplan blijkt integendeel dat deze buitenruimte hoogstens ten goede zal komen van de tuin bij appartement 1, die tevens over een private toegang beschikt via het aangrenzende perceel, waarbij (gelet op de aanduiding van de perceelscheiding) evenmin duidelijk blijkt of beide buitenruimtes (fysiek) zullen worden samengevoegd. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkte reeds op dat *"de voorstelling van de gevraagde perceelsverruiming"* op basis van *"de voorstelling op het inplantingsplan van de vroegere onderlinge perceelsgrens en de maatvoering ten opzichte van deze grens"* *"als ongeloofwaardig voorkomt"*, en dat *"het dossier onvoldoende garanties biedt"* voor *"een gewijzigde opdeling van het perceel zodat het project een*

grotere terreinoppervlakte krijgt (dan louter het vroegere perceel nr. 123C) die gemeenschappelijk kan gebruikt worden".

Derhalve volgt reeds uit deze vaststellingen dat uit de goedgekeurde bouwplannen niet blijkt op welke manier de aanvrager zal tegemoetkomen aan de voorwaarde dat het als kwalitatieve groene buitenruimte in te richten perceeldeel (na afscheiding van perceel 122/Y en samenvoeging met perceel 123/C) *"ter beschikking van de bewoners van de 7 appartementen"* moet worden gesteld. Deze voorwaarde kan niet worden nageleefd, tenzij de bewoners van alle appartementen via de op het inplantingsplan aangeduide *"private toegang tot de tuin bij appartement 1"* toegang zouden nemen tot de 'gemeenschappelijke' kwalitatieve groene buitenruimte. Deze toegang is evenwel niet voorzien op gemeenschappelijk gebruik, vermits ze loopt langsheen een venster van de woonruimte van appartement 1 (en doorheen een deel van de private buitenruimte bij dit appartement). Op grond hiervan oordeelt de Raad dat de betwiste voorwaarde niet voldoende precies is, terwijl evenmin blijkt op welke manier ze door de aanvrager kan worden verwezenlijkt.

6.

Wat betreft het onderdeel van de voorwaarde dat *"het bouwperceel wordt verruimd door toevoeging van een 2a94ca groot deel uit het achterliggende perceel 122/y"* en *"dat dit deel wordt samengevoegd bij het bouwperceel 123/c"* stelt de Raad vast dat in de bestreden beslissing evenmin wordt verduidelijkt in hoeverre dit onderdeel van de voorwaarde door enig toedoen van de aanvrager kan worden vervuld, en niet afhankelijk is van een bijkomende beoordeling door de overheid. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de inname van een deel van perceel 122/Y, dat overigens geen deel uitmaakt van de aanvraag, zonder meer mogelijk is. Dit blijkt (zoals hoger vastgesteld) evenmin uit de aanvraag, vermits noch de beschrijvende nota (bij de eerste aanvraag), noch de aanvullende beschrijvende nota hiervan melding maken, en het inplantingsplan enkel vermeldt *"inname oppervlakte perceel 122/y' = 2 a 94 ca"*. Omwille hiervan oordeelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overigens dat *"de voorstelling van de gevraagde perceelsverruiming als ongeloofwaardig voorkomt"*, en dat *"het dossier onvoldoende garanties biedt"* voor *"een gewijzigde opdeling van het perceel"*.

Derhalve is het onduidelijk op welke manier aan deze voorwaarde zal worden tegemoetgekomen, terwijl de voorwaarde bovendien slechts moet worden vervuld *"voorafgaand aan de ingebruikname van kwestieuze appartementen"*, hetzij op een ogenblik waarop het bouwproject reeds is gerealiseerd en de appartementen reeds zijn verkocht. Nochtans dient er in het kader van de verwezenlijking van de in de voorwaarde beoogde splitsing van het achterliggende perceel 122/Y (om vervolgens het gesplitst deel samen te voegen bij het bouwperceel 123/C en derhalve bij de mede-eigendom van de appartementen), in beginsel (ingeval van een akte van eigendomsoverdracht of eigendomsverklaring, verhuring voor meer dan negen jaar, erfpacht of opstal) overeenkomstig artikel 5.2.2 VCRO een splitsingsakte te worden opgemaakt, waarbij (onder meer) het plan van de verdeling moet worden voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen. Zonder dat de Raad zich uitspreekt over de door verzoekende partij opgeworpen noodzaak om in dit kader een verkavelingsvergunning aan te vragen, valt niet uit te sluiten dat het college van burgemeester en schepenen alsdan zal opmerken dat er (toch) een verkavelingsvergunning moet worden aangevraagd, zodat er in beginsel geen splitsingsakte mag worden opgemaakt. Gelet op deze onduidelijke factoren stond het aan de vergunningverlenende overheid om in het licht van artikel 4.2.19 VCRO afdoende na te gaan en te motiveren in hoeverre deze voorwaarde voldoende precies is en door de aanvrager kan worden gerealiseerd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Vierde middel en vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vierde middel roept verzoekende partij de schending in “van artikel 4.3.1. VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en de artt. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen”. Zij licht dit middel toe als volgt:

“ ...

Eerste onderdeel

... is de woning van de verzoekende partij gelegen tegen het perceel van de aanvraag. De woning ... maakt dan ook onbetwistbaar deel uit van de onmiddellijke omgeving van de aanvraag. Dit heeft voor gevolg dat de woning ... moet worden betrokken in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening.

Krachtens artikel 4.3.1. § 1,1°, b) VCRO wordt een aanvraag geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Luidens artikel 4.3.1. § 2, 2° VCRO houdt het vergunningverlenende bestuur bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand. Op grond van artikel 4.3.1. § 2, 2° VCRO wordt het aangevraagde voor zover noodzakelijk of relevant, wat te dezen het geval is (zie infra), beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, dient de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling moet in concreto gebeuren en uitgaan van de bestaande toestand ...

De verwerende partij dient bijgevolg eerst rekening te houden met de woning van de verzoekende partij en dan pas met andere bebouwing in de ruimere omgeving. ... De verwerende partij dient tevens op zorgvuldige wijze dit onderzoek te voeren.

...

In het ganse bestreden besluit worden geen motieven verstrekt waaruit kan worden opgemaakt dat de aanvraag zich verstaat met zijn onmiddellijke omgeving, meer bepaald de woning van de verzoekende partij. Deze toets wordt niet doorgevoerd ...

Dat er klare aanleiding bestaat om de woning van de verzoekende partij op ernstige wijze te betrekken in de beoordeling van de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening, blijkt uit het volgende:

- ✓ *De verzoekende partij heeft een bezwaar ingediend waarin zij opmerkt dat de aanvraag zich op het vlak van inplanting, voorgevel, bouwdiepte, bouwhoogte en bouwvolume niet verstaat in de omgeving.*
- ✓ *De stad Bilzen heeft de aanvraag geweigerd omdat het concept en de volumetrie niet is aangepast aan de huidige omgeving.*
- ✓ *De aanvrager zelf erkent dat de aanvraag een schaalbreuk betekent met de omgeving.*
- ✓ *De PSA uitdrukkelijk heeft gesteld dat de aanvraag een onvoldoende aansluiting heeft met de woning van de verzoekende partij.*

In de beschrijvende nota wordt een fotoreportage bijgebracht. ...

Op de eerste 4 foto's kan duidelijk worden vastgesteld dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing. Meergezinswoningen komen niet voor ... Het is aan deze onmiddellijke omgeving dat de aanvraag zich in eerste instantie dient te conformeren, en niet aan de ruime omgeving.

De onmiddellijke omgeving, inzonderheid het pand van de verzoekende partij, werd niet, minstens of schromelijk onvoldoende wijze, betrokken in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Er werd niet onderzocht of de aanvraag zich wel verstaat met de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van het perceel van verzoekende partij ...

Tweede onderdeel

... de opgegeven motivering geen afdoende repliek biedt op de eerdere andersluidende adviezen en bezwaren uit het vergunningsdossier. ...

Het ingediende bezwaar van de verzoekende partij ...

De weigering van het CBS van de stad Bilzen ...

Het verslag van de provinciaal gemachtigde ambtenaar ...

... De verzoekende partij kan uit het bestreden besluit niet opmaken waarom haar bezwaren niet moeten worden weerhouden.

In repliek op het bezwaar merkt de verzoekende partij op dat het om een gebruikelijke invulling van een hoekperceel gaat, dat de verzoekende partij bij de aanschaf van haar perceel grond maar moest weten dat in de toekomst het perceel van de aanvraag zou worden bebouwd en dat er op 23.08.2012 een andere groot project werd vergund in de stad Bilzen.

Het gaat helemaal niet om een gebruikelijke invulling van een hoekperceel ... Een gebruikelijke invulling zou bestaan uit een eengezinswoning en niet uit een appartementencomplex met drie volwaardige bouwlagen.

Het toekomstig bebouwbaar zijn van een belendend perceel impliceert niet dat de verzoekende partij zich moest verwachten aan dergelijke grootbouw. Bovendien heeft deze zgn. verwachting geen uitstaans met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Nog minder kan de verwerende partij verwijzen naar een vergunning die zou zijn afgeleverd op 23.08.2012. Deze vergunning maakt geen onderdeel uit van de bestaande omgeving. ... De Sint-Lambertusstraat ... maakt zelfs geen deel meer uit van de ruime omgeving. Op die manier kan natuurlijk altijd wel een pand worden gevonden dat dezelfde bouwtypologie heeft.

De aangebrachte motieven van de verwerende partij zijn niet steekhoudend en niet afdoende om de terechte kritieken van de verzoekende partijen ter zijde te schuiven. De verwerende partij weerlegt de overige vaststellingen van het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde provinciaal ambtenaar niet in het bestreden besluit.

...

In het vijfde middel roept verzoekende partij de schending in “van artikel 4.3.1. VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en de artt. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen”. Zij licht dit middel als volgt toe:

“...

Eerste onderdeel

Krachtens artikel 4.3.1. § 1,1°, b) VCRO wordt een aanvraag geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 4.3.1. § 2, 2° VCRO wordt het aangevraagde voor zover noodzakelijk of relevant, wat te dezen het geval is (zie infra), beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op hinderaspecten.

Zoals zal blijken uit het tweede onderdeel, veroorzaakt de aanvraag volgens verschillende adviezen en bezwaren een zeer ernstige privacyhinder voor de verzoekende partij.

Deze vaststelling heeft voor gevolg dat er in hoofde van de verwerende partij voldoende aanleiding bestaat om het hinderaspect te betrekken in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

...

De doorgevoerde toetsing van de hinderaspecten is echter volstrekt ondermaats.

Al de terechte kritieken over de privacy-hinder (zie infra) worden met de volgende zinsnede van tafel geveegd:

“Overwegende dat in het beroepsschrift gesteld wordt dat inzake privacyhinder het onmogelijk is om geen inkijk bij de naaste burens te hebben, dat op andere plekken in het centrum van Bilzen dit ook het geval is, niet in het minst in enkele zeer recente projecten.”

Deze zinsnede is dermate faciel en nietszeggend dat zij onmogelijk voor een voldoende beoordeling van het hinderaspect van de aanvraag kan doorgaan. ...

Tweede onderdeel

De verzoekende partij heeft in haar bezwaar het volgende opgeworpen ...

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar merkt het volgende op ...

Op deze terechte opmerkingen wordt enkel het volgende geantwoord:

“Overwegende dat in het beroepsschrift gesteld wordt dat inzake privacyhinder het onmogelijk is om geen inkijk bij de naaste burens te hebben, dat op andere plekken in het centrum van Bilzen dit ook het geval is, niet in het minst in enkele zeer recente projecten.”

De verwerende partij sluit zich zonder meer aan bij het beroepsschrift. Er wordt geen enkel inhoudelijk onderzoek gevoerd door de verwerende partij.

...”

2.

Verwerende partij repliceert als volgt op het vierde middel:

“ ...

4.1. Aangaande het eerste onderdeel : de beoordeling van de onmiddellijke omgeving – de woning van verzoeker

Eerstens wenst ons college te benadrukken dat het in kennis is van de bepaling van artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b) VCRO en artikel 4.3.1 § 2, 1° en 2° VCRO en de ter zake geldende rechtspraak van de Raad ...

Tweedens heeft ons college de hierboven geciteerde rechtspraak daadwerkelijk in ogenschouw genomen bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Zo oordeelde ons college in het bestreden besluit ondermeer als volgt ...

Uit het ... bestreden besluit blijkt dat ons college op een zeer omstandige en nauwkeurige wijze de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld waarbij ons college zowel rekening heeft gehouden met de bestaande onmiddellijke omgeving en de ruimere omgeving ... als de beginselen van goede ruimtelijke ordening ... als de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen ...

In eerste instantie weerlegt het hierboven vermelde citaat uitvoerig het argument van verzoeker als zou ons college de onmiddellijke omgeving van de aanvraag, waaronder de woning van verzoeker, niet in ogenschouw hebben genomen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

In de beoordeling besteedt ons college op zeer uitvoerige wijze aandacht aan het voorwerp van de bouwaanvraag waarbij het onderscheid tussen de huidige aanvraag en de voorgaande aanvraag uitdrukkelijk aan bod komt. Vervolgens wordt de bebouwing omschreven die zich bevindt zowel in de onmiddellijke omgeving van het perceel dat het voorwerp vormt van de aanvraag, als in de ruimere omgeving ervan, waarbij eveneens de beleidsmatig gewenste ontwikkeling aan bod komt. Tot slot wordt de aanvraag afgetoetst aan de verenigbaarheid ervan met de vereiste van goede ruimtelijke ordening ...

Uit het citaat blijkt dat ons college de aanvraag ook getoetst heeft aan de beginselen zoals vervat in artikel 4.3.1 § 2, lid 1, 1° VCRO en de doelstellingen zoals vervat in artikel 1.1.4 VCRO ... Ook werd rekening gehouden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de zin van artikel 4.3.1 § 2 lid 1, 2° VCRO.

...

In derde instantie moet er op worden gewezen dat verzoeker er ten onrechte vanuit gaat dat de onmiddellijke omgeving beperkt is tot zijn woning.

...

Verzoeker kan ... bezwaarlijk op ernstige wijze voorhouden als zou enkel de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van zijn eigen perceel/woning in aanmerking moeten worden genomen voor het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en er abstractie moet worden gemaakt van de andere in de onmiddellijke en ruimere omgeving gelegen percelen en bovendien de andere beoordelingselementen.

...

Derdens moet erop worden gewezen dat ons college voor wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, over een discretionaire bevoegdheid beschikt waarbij de Raad zijn beoordeling hieromtrent niet in de plaats mag stellen ...

4.2. Aangaande het tweede onderdeel : de andersluidende opvattingen omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de woning van verzoeker

Eerstens moet erop worden gewezen dat verzoeker manifest in strijd met de bewoordingen van het besluit van ons college opwerpt als zou hij uit het bestreden besluit niet kunnen opmaken waarom zijn bezwaren niet werden weerhouden ...

Tweedens werpt verzoeker eveneens ten onrechte op als zou de verwijzing door ons college naar een op 23 augustus 2012 toegekende stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van 98 appartementen en ondergrondse parking (project Belisa) aan de St. Lambertusstraat, geen betrekking hebben op de bestaande omgeving dan wel de ruime omgeving.

...

Uit ... www.google.be/maps blijkt voldoende duidelijk dat het Belisa project waarnaar wordt verwezen zich minstens in de ruimere omgeving bevindt van de huidige aanvraag

...

Derdens moet erop worden gewezen dat wanneer ons college ... uitspraak doet over een ... beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, ons college optreedt als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. ... De motiveringsplicht ... impliceert niet dat het ... alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen ... rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden ...

Ons college heeft op afdoende wijze uiteengezet waarom de gevraagde vergunning onder voorwaarden verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. ...

Vierdens moet worden gewezen op het devolutief karakter van het georganiseerd administratief beroep bij ons college.

...

Ten onrechte verwijst verzoeker dan ook naar de eerdere weigering van het college van burgemeester en schepenen van Bilzen. Ons college heeft op gemotiveerde wijze een andersluidend standpunt ingenomen over de aanvraag.

...”

Ten aanzien van het vijfde middel repliceert verwerende partij als volgt:

“ ...

Eerstens kan ... volstaan te verwijzen naar de gelijklopende argumenten van verzoeker en de weerlegging ervan door ons college zoals uiteengezet onder het vierde middel ...

Tweedens, aanvullend, blijkt uit de geciteerde motivering in het bestreden besluit van ons college ondermeer zeer duidelijk :

1. wat het oorspronkelijke ontwerp was
2. waarom de eerdere aanvraag werd geweigerd door zowel het college van burgemeester en schepenen van Bilzen als ons college
3. welke de suggesties van ons college waren voor wat betreft het aanpassen van het ontwerp o.m. teneinde tegemoet te komen aan de privacyhinder als gevolg van het oorspronkelijke ontwerp
4. welke de voornaamste aanpassingen zijn van de tweede aanvraag t.o.v. de eerste aanvraag
5. welk het oordeel van het college van burgemeester en schepenen van Bilzen was over het aangepaste ontwerp
6. welk het oordeel was van ons college hierover

7. welke bezwaren werden geformuleerd door de huidige verzoeker tijdens het openbaar onderzoek en hoe deze werden weerlegd door ons college
8. hoe het huidige project vergelijkbaar was met het project in de St. Lambertusstraat o.m. voor wat betreft het aspect van de privacy
9. welke de gewenste beleidsmatige ontwikkeling voor de omgeving is, zoals gesteld in het ruimtelijk structuurplan Bilzen.

*In al deze beoordelingselementen komt het aspect 'privacy' uitdrukkelijk aan bod.
...*

3.

Verzoekende partij stelt inzake het vierde middel nog het volgende:

“ ...

Eerste onderdeel

De uitvoerig geciteerde overwegingen van de verwerende partij zijn naast de kwestie.

Zoals in het verzoekschrift aangegeven zijn de enige overwegingen m.b.t. de woning van de verzoekende partij de volgende ...

De door de verwerende partij geciteerde overwegingen treden enkel het standpunt van de verzoekende partij bij. Zij gaan over de ruime omgeving, maar verliezen uit het oog dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening eerst a.h.v. de onmiddellijke omgeving moet gebeuren.

...

De aangehaalde argumenten door de verzoekende partij blijven, ook in de antwoordnota van de verwerende partij, onbelicht:

- ✓ *De verzoekende partij heeft een bezwaar ingediend waarin zij opmerkt dat de aanvraag zich op het vlak van inplanting, voorgevel, bouwdiepte, bouwhoogte en bouwvolume niet verstaat in de omgeving.*
- ✓ *De stad Bilzen heeft de aanvraag geweigerd omdat het concept en de volumetrie niet is aangepast aan de huidige omgeving.*
- ✓ *De aanvrager zelf erkent dat de aanvraag een schaalbreuk betekent met de omgeving.*
- ✓ *De PSA uitdrukkelijk heeft gesteld dat de aanvraag een onvoldoende aansluiting heeft met de woning van de verzoekende partij.*

Enkel op de bouwdiepte gaat de verwerende partij in d.m.v. de geciteerde overwegingen. De motivering is dan ook kennelijk niet afdoende.

...

** De stelling van de verwerende partij dat de verzoekende partij enkel uitgaat van haar eigen woning is manifest onjuist.*

...

** De verwerende partij tracht het standpunt van de verzoekende partij te weerleggen door te stellen alsof er slechts één kleinschalige woning (die van de verzoekende partij) in de onmiddellijke omgeving ligt. De foto's in de beschrijvende nota van de tussenkomen de partij tonen onmiskenbaar het tegendeel aan. ...*

** Door voorbij te gaan aan de kleinschalige bebouwing in de onmiddellijke omgeving, miskent de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze haar appreciatiebevoegdheid.*

Tweede onderdeel

De verzoekende partij volhardt in haar standpunt dat de bezwaren geenszins door de verwerende partij werden weerlegd. ...

Het is niet ernstig de bezwaren van de verzoekende partij enkel te weerleggen met “het gegeven van een bouwdiepte van 31m te relativeren is.”

Aangenomen dat dit te relativeren is, quod non: Wat met de bouwhoogte van 12,20 m, te weten 3 bouwlagen met plat dak, en de volumetrie?!?

Het motief “dat bezwaarindiener zich bij het verwerven van het eigendom en/of oprichten van een bebouwing rekenschap had kunnen geven dat aan het Stationsplein een (latere) bebouwing mogelijk zou zijn” weerlegt dat geenszins.

Dat hier om een gebruikelijke invulling van een hoekperceel gaat is evenzeer onjuist.

Wanneer de verzoekende partij het onjuist en niet draagkrachtig zijn van de motivering van de verwerende partij opwerpt, kan deze er niet mee volstaan deze motivering te dupliceren.

** De verzoekende partij gaat niet mee in het redetwisten over wat al dan niet de ruime omgeving uitmaakt zoals de verwerende partij tracht te doen.*

Het “Belisa” project is totaal niet te vergelijken met het project van de tussenkomen de partij ... Uit de inpasbaarheid van het “Belisa” project in haar nabije omgeving, kan onmogelijk voortvloeien dat het project van de tussenkomen de partij past in haar nabije omgeving. Zeker gelet op de onderscheiden feitelijke constellatie van beide sites.

** Ook al zou de verwerende partij niet op elk aangevoerd argument moeten antwoorden, het principe dat de motivering afdoende moet zijn ... blijft onverkort gelden. ...*

** De devolutieve werking van het administratief beroep doet evenmin afbreuk aan de motiveringsplicht dat op een orgaan van actief bestuur rust ... Wanneer deze motieven niet in staat zijn om een diametraal tegenovergestelde beslissing te verantwoorden ... is er ... sprake van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht. ...”*

Inzake het vijfde middel stelt verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

De motieven van de verwerende partij zijn dermate vaag en nietszeggend dat zij onmogelijk voor een voldoende beoordeling van het hinderaspect van de aanvraag kan doorgaan. De verwerende partij heeft nagelaten de hinder van de aanvraag op zorgvuldige wijze in haar beoordeling te betrekken. ...

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1. VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

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

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

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

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken.

2.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

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

3.

Het bouwperceel is volgens het geldende gewestplan gelegen binnen woongebied. Derhalve dient de bouwaanvraag door de vergunningverlenende overheid in beginsel in eerste instantie te worden getoetst aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan. Vervolgens dient de aanvraag, ingevolge het ontbreken van gedetailleerde voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, te worden getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO volgt dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in

de eerste plaats rekening moet houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier “*relevante*” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht.

Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de overwegingen in respectievelijk het bezwaar van verzoekende partij, de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO *in casu* inzonderheid de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de percelen die grenzen aan het bouwperceel, inzonderheid het perceel van verzoekende partij.

4.

Verzoekende partij betwist in het vierde en vijfde middel in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel. Zij stelt met name dat de bestreden beslissing in het licht van haar bezwaren, de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen en het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet afdoende onderzoekt en motiveert of de aanvraag zich verstaat met de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid in de onmiddellijke omgeving, inzonderheid haar aangrenzend perceel. Hetzelfde geldt wat betreft de door haar aangevoerde en in het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar onderschreven hinderaspecten.

5.

De Raad stelt vast dat de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing als volgt wordt gemotiveerd:

“ ...

dat het gegeven van een bouwdiepte van 31m te relativeren is; dat deze ‘diepte’ zich op circa 13m van de perceelsgrens situeert; dat inzake bebouwde oppervlakte (bouwkader) het om niets meer dan een gebruikelijke invulling van een hoekperceel gaat en de gevolgen hiervan voor de belendende percelen; ... dat het correcter is om het voorgestelde ontwerp te beoordelen met een maximale bouwdiepte van 15 meter; in oost-west richting;

dat de inrit en garage-afrit een gebruikelijke toegang in de zijdelingse bouwvrije strook betreft; dat indien een haag aangeplant wordt langsheen de afrit deze hinder voor de woning van bezwaarindiener niet als uitzonderlijk te beschouwen is;

...

Overwegende dat in het beroepsschrift gesteld wordt dat inzake privacyhinder het onmogelijk is om geen inkijk bij de naaste burens te hebben, dat op andere plekken in het centrum van Bilzen dit ook het geval is, niet in het minst in enkele zeer recente projecten ... project Belisa ... in de nabijheid van huidige aanvraag ... dat dit project wel gunstig ten opzichte van zijn omgeving werd beoordeeld; dat de deputatie van oordeel is dat het project in huidige aanvraag minstens even verenigbaar in zijn omgeving is;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het project een eerste aanzet kan zijn in de kwalitatieve ontwikkeling van de stationsomgeving; dat het tevens past in de beleidsmatige ontwikkelingen voor de omgeving zoals gesteld in het ruimtelijk

structuurplan Bilzen ... dat een project van dergelijke omvang aanvaardbaar is op deze locatie gelet op de ruimere omgeving, met bouwprojecten op grotere schaal; dat het ontwerp getuigt van een eigentijdse architectuur; ...

dat de bouwhoogte en het bouwvolume zoals voorgesteld ter plaatse aanvaardbaar zijn en de in het bezwaarschrift beweerde bezonningshinder niet als overdreven wordt beschouwd;

... ”

De Raad stelt tevens vast dat geciteerde motivering afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die het volgende overwoog:

“ ...

De grieven tegen het voorgestelde ontwerp kunnen in hoofdzaak worden samengevat als volgt : ...

- De bouwhoogte van 11.20m (3 bouwlagen met plat dak) strookt niet met de bouwhoogte van de bestaande woningen;*
- Het bouwvolume bedraagt meer dan 4.000m³ en de bestemming van 6 appartementen en 1 handelsruimte gaat niet samen met de naburige eengezinswoningen;*
- ...*
- Vanuit de appartementen en de terrassen is er inkijk op de woning en de achterliggende tuin, wat een enorme privacyhinder inhoudt. Bovendien zorgt de nieuwbouw voor een vermindering van zonlicht in de leefruimtes van de woning en de tuin. Dit leidt tot een waardevermindering van het eigendom.*

Met uitzondering van het eerste bezwaar worden de overige grieven, op voorstel van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, door het college van burgemeester en schepenen bijgetreden.

Betreffende dit bezwaarschrift de volgende opmerkingen : ...

- Inzake bouwhoogte, bouwvolume en bezonningshinder kan dit bezwaarschrift wel worden bijgetreden.*

...

Aan alle opmerkingen in ons eerder verslag werd niet tegemoet gekomen. Meest elementair blijft gelden :

- Het volume met een bouwhoogte van 11 meter tot op 3.90 meter van de zijdelingse perceelsgrens blijft een onvoldoende aansluiting hebben met de woning op het links belendende perceel. Aanvrager houdt vast aan een uniforme gevelhoogte omwille van een hogere architecturale uitstraling van het bouwvolume. Ook een ontwerp dat meer rekening houdt met de bestaande bebouwde omgeving kan een even hoge architecturale uitstraling hebben.

...

Ook aan de suggesties in het besluit van de deputatie wordt niet volledig tegemoet gekomen :

- De keermuur is slechts op 0.50m van de zijdelingse perceelsgrens voorzien, zodat volgens huidig voorstel geen aanplant van een eigen haag overeenkomstig de wettelijke bepalingen mogelijk is.

...

Het beroepschrift wordt ongunstig geadviseerd.

... ”

6.

Artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

“§1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen ... heeft gehoord.”

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij overeenkomstig geciteerd artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO de verplichting om het (andersluidend) verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het verslag en op welke punten. Verwerende partij dient daarbij de andersluidende motieven van het verslag niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het verslag punt voor punt weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het verslag niet bijtreedt.

Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening, waarin de argumenten in het bezwaarschrift van verzoekende partij en in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen worden onderschreven, en oordeelt dat de aanvraag toch verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden immers een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de ruimtelijke aspecten die tot uiting kwamen in het bezwaarschrift van verzoekende partij en in het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

7.

De Raad oordeelt dat de (hoger geciteerde) motivering van de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening, onder meer in het licht van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, kennelijk niet afdoende is.

Dit blijkt reeds uit de beoordeling in de bestreden beslissing van de bouwhoogte en het bouwvolume van de aanvraag. Hoewel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar terzake gemotiveerd ongunstig adviseerde, wordt in de bestreden beslissing louter gesteld dat *“het project ... past in de beleidsmatige ontwikkelingen voor de omgeving zoals gesteld in het ruimtelijk structuurplan Bilzen”*, dat *“een project van dergelijke omvang aanvaardbaar is op deze locatie gelet op de ruimere omgeving, met bouwprojecten op grotere schaal”*, en dat *“de bouwhoogte en het bouwvolume zoals voorgesteld ter plaatse aanvaardbaar zijn”*. Deze overwegingen vormen (tevens gelet op het eerder oordeel van verwerende partij omtrent de vorige aanvraag *“dat het gebouw een onvoldoende aansluiting had met de woning op het links belendende perceel”*) geen afdoende motivering in het licht van de vaststelling door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat *“het volume met een bouwhoogte van 11 meter tot op 3.90 meter van de zijdelingse perceelsgrens een onvoldoende aansluiting blijft hebben met de woning op het links belendende perceel”*, waarbij de ambtenaar het (door het college van burgemeester en schepenen onderschreven) bezwaar van verzoekende partij dat *“de bouwhoogte van 11.20m (3 bouwlagen met plat dak) niet strookt met de bouwhoogte van de bestaande woningen”* en dat *“het bouwvolume meer dan 4.000m³ bedraagt en de bestemming*

van 6 appartementen en 1 handelsruimte niet samengaat met de naburige eengezinswoningen” expliciet bijtreedt. Bovendien moet verwerende partij de aanvraag steeds in eerste instantie toetsen aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, die in casu vooral wordt bepaald door de omliggende percelen, waaronder het perceel van verzoekende partij. Zij vermag hiervan derhalve geen abstractie te maken onder verwijzing naar de ordening in de ruimere omgeving dan wel onder verwijzing naar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de bouwhoogte en het bouwvolume.

De gebrekkige motivering blijkt eveneens uit de beoordeling in de bestreden beslissing van de hinderaspecten. Hoewel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar inzake de vermindering van zonlicht ongunstig adviseerde, wordt in de bestreden beslissing louter overwogen *“dat de bouwhoogte en het bouwvolume ter plaatse aanvaardbaar zijn en de in het bezwaarschrift beweerde bezonningshinder niet als overdreven wordt beschouwd”*. Deze overweging vormt geen afdoende motivering in het licht van de vaststelling door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat *“het volume ... een onvoldoende aansluiting blijft hebben met de woning op het links belendende perceel”*, waarbij de ambtenaar het (door het college van burgemeester en schepenen onderschreven) bezwaar van verzoekende partij dat *“de nieuwbouw voor een vermindering van zonlicht zorgt in de leefruimtes van de woning en de tuin”* expliciet bijtreedt. Bovendien overwoog de ambtenaar in dit kader aanvullend dat *“een schaduwstudie niet bij de huidige of vorige aanvraag is gevoegd”*.

Voormelde vaststellingen volstaan om te oordelen dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, zowel wat betreft de bouwhoogte en het bouwvolume als wat betreft de vermindering van zonlicht, in de bestreden beslissing onvoldoende werd onderzocht en gemotiveerd. In die optiek dient door de Raad niet tevens te worden nagegaan in hoeverre het door verzoekende partij aangevoerde (en door het college van burgemeester en schepenen onderschreven) bezwaar inzake de privacyhinder in de bestreden beslissing (middels de verwijzing naar een ander bouwproject in de ruime omgeving) afdoende wordt beoordeeld. Hetzelfde geldt wat betreft het bezwaar inzake de bouwdiepte.

Het vierde en vijfde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

C. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht, gezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkomst van respectievelijk de heer Jan KEULEN, mevrouw Lisbeth MAURISSEN en mevrouw Ann MAURISSEN zijn onontvankelijk.

2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 29 november 2012, waarbij aan tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het oprichten van een woongeheel met zes woongelegenheden en één handelsruimte op een perceel gelegen te 3740 Bilzen, Sint-Martinusstraat, met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H, nummer 122Z.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partijen en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de respectievelijke kosten van de tussenkomt, telkens bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE