

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0651
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0141-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente PELT , als rechtsopvolger van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overpelt vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG
Tussenkomenende partij	de bvba VANDENBOSCH vertegenwoordigd door advocaat Patrick VERACHTERT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3900 Overpelt, Dorpsstraat 124

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 oktober 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 14 september 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij van 2 mei 2017 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een funerarium en 4 appartementen op de percelen gelegen te 3900 Overpelt, Lindelsebaan 24, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 1039r en 1039p.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 december 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomenende partij met een beschikking van 24 mei 2018 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

3.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 december 2018.

Advocaat Philippe DREESSEN *loco* advocaat Wim MERTENS voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij verschijnt schriftelijk. Advocaat Katrien VAN DER HEIDEN *loco* advocaat Patrick VERACHTERT voert het woord voor tussenkomenende partij.

4.

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

III. FEITEN

1.

Tussenkomenende partij dient op 26 januari 2017 bij verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*bouwen funerarium + 4 appartementen*”.

De aanvraag kent een historiek. Tussenkomenende partij diende op 28 juni 2007 een gelijkaardige aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*bouwen van een uitvaartcentrum en 4 appartementen, 4 garages en een bergplaats, aanleggen van een parking en het slopen van een woning*” op dezelfde bouwpercelen.

De gemachtigde ambtenaar adviseerde deze aanvraag op 31 oktober 2007 ongunstig:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...
Overwegende dat het voorgestelde bouwprogramma te zwaar is voor het voorgestelde perceel; dat dit duidelijk af te leiden is uit het volume van het gebouw en de bijna volledige inname van het perceel door bebouwing en verharding; dat men het maximale bouwvolume heeft gebruikt zonder rekening te houden om op een kwalitatieve wijze een parking te voorzien

Overwegende dat het volume zeer plomp en zwaar zal overkomen in de omgeving; dat getracht is met een afgeknot zadeldak het dakvolume beperkt te houden; dat echter door de ééntonige en lange gevel het gebouw nog steeds grootschalig overkomt; dat eveneens door gebruik te maken van het maximale bouwvolume er vier bijkomende woongelegenheden zijn voorzien; dat de typologie van appartementsbouw is gebruikt; dat deze echter niet voorkomt in de omgeving; dat de omliggende bebouwing wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen in open, halfopen of gesloten bebouwing;

Overwegende dat niet akkoord kan gegaan worden met het bijna volledig bebouwen en verharding van het terrein; dat een zeer groot deel van het terrein wordt ingenomen door parkeerplaatsen; dat dit vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaard kan worden aangezien er zo onvoldoende ruimte blijft voor kwalitatief groen; dat de parkeerruimte wordt voorzien in een zone die bedoeld is als achtertuinzone; dat dit principieel inhoudt dat deze zone rustig wordt gehouden en men de nodige privacy heeft; dat door het voorzien van een achterliggende parking de rust verstoord wordt in de achtertuinzone;

Overwegende dat de woonkwaliteit van de vier woongelegenheden in vraag wordt gesteld aangezien de terrassen uitgeven op een zeer weinig kwalitatief ingericht gebied; dat wordt uitgekeken op verharde parkeerplaatsen;

...”

Verzoekende partij, die deze aanvraag op 8 oktober 2007 gunstig had geadviseerd, weigerde op 12 november 2007 een stedenbouwkundige vergunning, ingevolge het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

Verwerende partij verleende in graad van administratief beroep op 6 maart 2008 wel een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

Overwegende dat het gevraagde programma van een uitvaartcentrum met 4 bovenliggende duplexappartementen en een parking vrij zwaar is; dat dit zich vertaalt in een perceel dat nagenoeg volledig bebouwd en verhard zal worden; dat er achteraan 24 parkeerplaatsen worden voorzien; dat om de verharding van het perceel te verminderen het wenselijk is dat de parkeerplaatsen aansluitend op het gebouw weggenomen worden en er in de plaats een tuinzone voorzien wordt;

Overwegende dat het gevraagde gebouw een profiel van twee bouwlagen en een hellend dak heeft, dat de voorgevellengte 24,40m bedraagt en de bouwdiepte 17,00m op het gelijkvloers is en 12,00m op de verdieping; dat de bebouwing in de omgeving hoofdzakelijk uit gebouwen bestaat met een profiel van twee bouwlagen met een hellend vlak in open, halfopen of gesloten bebouwing; dat aangezien het gevraagde gebouw een open bebouwing betreft het naar volume toe inpasbaar is in het straatbeeld ter plaatse; dat de ontwerper bovendien getracht heeft het volume van het gebouw te beperken door het voorzien van een aangepaste dakvorm;

Overwegende dat in de omgeving van het perceel hoofdzakelijk eengezinswoningen voorkomen; dat het perceel echter in de woonzone en langs een invalsweg naar het centrum van Overpelt gelegen is; dat verdichting in deze omgeving niet is uitgesloten; dat er in het voorliggende project een dichtheid van ongeveer 22 woningen per hectare wordt gerealiseerd, hetgeen niet overdreven is; dat de ontworpen appartementen allen voldoende woonkwaliteit hebben; dat ze allen over een voldoende ruime leefruimte beschikken, een eigen bergruimte en een voldoende ruime private buitenruimte in de vorm van een terras hebben;

Overwegende dat de afdeling tijdens de hoorzitting ... een gunstig advies verleende op voorwaarde dat de parkeerplaatsen P5 tot P10 geschrapt zouden worden en vervangen zouden worden door een groenaanleg;

Overwegende dat de afdeling ... aangepaste plannen van de beroeper ontving, dat deze plannen werden aangepast conform de opmerkingen van de afdeling en derhalve kunnen aanvaard worden;

...”

Aan voormelde vergunning werd (met uitzondering van de garages, een deel van de parking en de fundering van het gebouw) geen (tijdige) uitvoering gegeven, waardoor ze ondertussen is vervallen. Met voorliggende aanvraag wordt de eerdere aanvraag van 2007 (met uitzondering van enkele aanpassingen) grotendeels hernomen.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 22 maart 1978, in woongebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 februari tot en met 29 maart 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 2 mei 2017 ongunstig.

Verzoekende partij weigert op 2 mei 2017 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Mobiliteitsimpact

Gezien de beperkte schaal van de nieuwe ontwikkelingen, wordt er geen significante impact op de verkeersontsluiting verwacht. Het parkeergebeuren voor bewoners en medewerkers van het funerarium kan worden opgelost op eigen terrein. De aanvraag voorziet namelijk in vier garages en 18 parkeerplaatsen. Daarbij moet ... een minimum van 2 aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen voorzien worden volgens de regelgeving betreffende de toegankelijkheid van publiek toegankelijke gebouwen. Deze aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen zijn niet voorzien.

Gelet op de functie van het funerarium, met de aanwezigheid van 2 begroetingsruimtes, valt evenwel te vrezen dat de bezoekers, die zich allen rond hetzelfde tijdstip aanbieden onmogelijk voldoende parkeerruimte op het terrein van de aanvrager kunnen vinden en zich genoodzaakt zullen zien om parking te zoeken op de openbare weg in de onmiddellijke omgeving. Noch de Rijmenstraat, noch de Pijpenstraat lenen zich tot straatparkeren. Door de aansluitingen van de Rijmenstraat, de Pijpenstraat en de Kruisstraat in de onmiddellijke omgeving van het geplande funerarium, voldoet de Lindelsebaan ter plaatse evenmin om veel straatparkeren toe te laten. Gevreesd kan worden dat het gebruik van de twee voorziene begroetingsruimtes aanleiding zal geven tot aanzienlijke parkeeroverlast in de onmiddellijke omgeving, zonder dat er verkeersveilige alternatieven kunnen geboden worden door ingrepen in de verkeersreglementering ter plaatse.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het voorgestelde bouwprogramma is te zwaar is voor het voorgestelde perceel. Dit is duidelijk af te leiden uit het volume van het gebouw en de bijna volledige inname van het perceel door bebouwing en verharding. Het maximale bouwvolume is gebruikt zonder rekening te houden om op een kwalitatieve wijze een parking te voorzien. Vanaf 4 wooneenheden wordt een ondergrondse parkeervoorziening gewenst, waar minstens het parkeren voor bewoners en personeel worden opgelost. Er kan niet akkoord gegaan worden met het bijna volledig bebouwen en verhard van het terrein. Een zeer groot deel van het terrein wordt ingenomen door parkeerplaatsen. Dit kan vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaard worden aangezien er zo onvoldoende ruimte blijft voor kwalitatief groen. Bij elke wooneenheid zou een aansluitende tuinzone moeten voorzien worden. De parkeerruimte wordt voorzien in een zone die bedoeld is als achtertuinzone. Dit houdt principieel in dat deze zone rustig wordt gehouden en de nodige privacy heeft. Door het voorzien van een achterliggende parking, wordt de rust verstoord in de achtertuinzone.

De typologie van appartementsbouw is gebruikt. Deze komt echter niet voor in de omgeving en wordt in principe nog enkel toegelaten binnen en rond de ring, langs de Leopoldlaan, en in de kern van Lindel. De omliggende bebouwing wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen in open, halfopen of gesloten bebouwing. Op deze locatie zijn dan ook enkel eengezinswoningen gewenst die in directe relatie staan met het maaiveldniveau.

Visueel-vormelijke elementen

Het volume zal zeer plomp en zwaar overkomen in de omgeving. Er is getracht om met een afgeknot zadeldak het dakvolume beperkt te houden. Door de ééntonige en lange gevel zal het gebouw echter nog steeds grootschalig overkomen. Door gebruik te maken van het maximale bouwvolume zijn er vier bijkomende wooneenheden voorzien.

...

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De woonkwaliteit van de vier woongelegenheden wordt in vraag gesteld aangezien de terrassen uitgeven op een zeer weinig kwalitatief ingericht gebied. Er wordt uitgekeken op verharde parkeerplaatsen.

...

Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 5 juni 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 juli 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning ‘voorlopig’ te weigeren:

“ ...

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende Toegankelijkheid is van toepassing ... Bij nazicht van het dossier blijkt dat het voorgestelde niet voldoet aan de ... verordening. Er wordt niet voldaan aan art. 27 ... (bepalingen met betrekking tot parkeerplaatsen).

...

In voorliggend voorstel worden geen aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen voorzien. Het is aangewezen dat een plaanpassing wordt bijgebracht.

Conclusie:

De vergunning kan voorlopig niet worden verleend. Er dient een aangepast plan te worden bijgebracht met betrekking tot de voorbehouden en aangepaste parkeerplaatsen.

...”

Na de hoorzitting van 18 juli 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 14 september 2017 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Overwegende dat voor dit dossier reeds een bouwvergunning werd afgeleverd op 6 maart 2008 door de deputatie; dat het toen om hetzelfde project handelde; dat de garages reeds zijn uitgevoerd; dat van het uitvaartcentrum en de appartementen enkel de funderingen werden uitgevoerd;

Overwegende dat er slechts kleine aanpassingen werden doorgevoerd; ...de trappen voor de appartementen vervangen zijn door liften en er een noodtrap werd voorzien aan de achterkant;

Overwegende dat het perceel gelegen is langs de Lindelsebaan, een invalsweg naar het centrum van Overpelt;

Overwegende dat in 2008 reeds volgende ruimtelijke beoordeling werd gegeven:

“...Overwegende dat het perceel langs de Lindelsebaan gelegen is, een invalsweg naar het centrum van Overpelt; dat de beroeper hier een uitvaartcentrum met 4 bovenliggende duplexappartementen wenst op te richten; dat er een militaire leiding onder het perceel loopt; dat de achtertuinzone van het gebouw wordt aangewend als parking voor het uitvaartcentrum; dat er tegen de linker perceelsgrens 4 garages voor de appartementsbewoners worden voorzien;

Overwegende dat het gevraagde programma van een uitvaartcentrum met 4 bovenliggende duplexappartementen en een parking vrij zwaar is; dat dit zich vertaalt in een perceel dat nagenoeg volledig bebouwd en verhard zal worden; dat er achteraan 24

parkeerplaatsen worden voorzien; dat om de verharding van het perceel te verminderen het wenselijk is dat de parkeerplaatsen aansluitend op het gebouw weggenomen worden en er in de plaats een tuinzone voorzien wordt;

Overwegende dat het gevraagde gebouw een profiel van twee bouwlagen en een hellend dak heeft; dat de voorgevellengte 24.40m bedraagt en de bouwdiepte 17.00m op het gelijkvloers is en 12.00m op de verdieping; dat de bebouwing in de omgeving hoofdzakelijk uit gebouwen bestaat met een profiel van twee bouwlagen met een hellend vlak in open, halfopen of gesloten bebouwing; dat aangezien het gevraagde gebouw een open bebouwing betreft het naar volume toe inpasbaar is in het straatbeeld ter plaatse; dat de ontwerper bovendien getracht heeft het volume van het gebouw te beperken door het voorzien van een aangepaste dakvorm;

Overwegende dat in de omgeving van het perceel hoofdzakelijk eengezinswoningen voorkomen; dat het perceel echter in de woonzone en langs een invalsweg naar het centrum van Overpelt gelegen is; dat verdichting in deze omgeving niet uitgesloten; dat er in het voorliggende project een dichtheid van ongeveer 22 woningen per hectare wordt gerealiseerd, hetgeen niet overdreven is; dat de ontworpen appartementen allen voldoende woonkwaliteit hebben; dat ze allen over een voldoende ruime leefruimte beschikken, een eigen bergruimte en een voldoende ruime private buitenruimte in de vorm van een terras hebben;

Overwegende dat de afdeling tijdens de hoorzitting van 29 januari voor het voorliggende project een voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat er zich enkel een probleem stelde inzake een te groot percentage van de verharding op het perceel; dat de afdeling een gunstig advies verleende op voorwaarde dat de parkeerplaatsen P5 tot P10 geschrapt zouden worden en vervangen zouden worden door een groenaanleg;

Overwegende dat de afdeling op 11 februari de aangepaste plannen van de beroeper ontving; dat deze plannen werden aangepast conform de opmerkingen van de afdeling en derhalve kunnen aanvaard worden;”

Overwegende dat de ingediende plannen beantwoorden aan de destijds gemaakte opmerkingen inzake de parkeerplaatsen en de groenaanleg;

Overwegende dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende Toegankelijkheid van toepassing is op de voorliggende aanvraag; dat ... blijkt dat het voorgestelde niet voldoet ... aan art. 27 ... (bepalingen met betrekking tot parkeerplaatsen) ... Overwegende dat in het voorliggend voorstel geen aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen werden voorzien; Overwegende dat de architect tijdens de hoorzitting een aangepast plan heeft bezorgd waarop 2 voorbehouden en aangepaste parkeerplaatsen werden aangeduid; dat het aangepast plan tegemoet komt aan de opmerking in verband met de toegankelijkheid;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning op basis van het aangepast plan, kan worden verleend;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de vergunning kan worden verleend na beperkte aanpassing van de plannen; dat de aanpassing van de plannen voldoet aan de voorwaarden die opgenomen werden bij dit artikel; dat de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening; dat de wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend; dat de wijzigingen geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen; dat deze planaanpassingen enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken en er enkel op gericht zijn aan de eerdere opmerkingen in het advies van de provinciaal

stedenbouwkundige ambtenaar tegemoet te komen en de oorspronkelijke aanvraag in essentie niet wijzigen;

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert zowel in het eerste als in het tweede middel de schending aan van artikel 4.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Zij betwist in beide middelen in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zij verwijt verwerende partij dat zij in het kader van deze beoordeling louter verwijst naar de overwegingen in haar beslissing van 6 maart 2008 met betrekking tot een eerdere gelijkaardige aanvraag, zonder na te gaan in hoeverre deze overwegingen nog actueel zijn. Zij meent dat verwerende partij de in het licht van de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria concreet en gemotiveerd diende te toetsen op basis van de huidige in de omgeving bestaande toestand en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen aldaar, waarbij zij de weigeringsmotieven in de beslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg bij haar beoordeling diende te betrekken. Zij stelt dat uit de bestreden beslissing niet afdoende blijkt dat de aanvraag in het licht van de relevante aandachtspunten en criteria, in het bijzonder wat betreft de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

In het eerste middel betwist verzoekende partij de degelijkheid van de beoordeling van de mobiliteitsimpact van de aanvraag. Zij stelt dat er in het licht van de aanvraag voor een uitvaartcentrum met twee begroetingsruimtes onvoldoende parkeerplaatsen (*'amper achttien'*) worden voorzien, terwijl de te verwachten parkeerdruk niet kan worden opgevangen door de omliggende wegenis, die daarvoor niet geschikt is. Zij verwijt verwerende partij dat zij wat betreft de parkeerproblematiek ten onrechte louter verwijst naar haar beslissing van 6 maart 2008, zonder de huidige in de omgeving bestaande toestand en de pertinente overwegingen in de weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg, op basis van de te verwachten parkeeroverlast in de buurt, in rekening te brengen. Zij verwijt verwerende partij tevens dat zij bij de beoordeling van de parkeerproblematiek louter steunt op een verklaring van de aanvrager, *"zonder een zekere oplossing te bieden voor het gestelde mobiliteitsprobleem"*. In het

tweede middel betwist zij de degelijkheid van de beoordeling van de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen van de aanvraag. Zij verwijt verwerende partij opnieuw dat zij wat betreft voormelde relevante aandachtspunten ten onrechte louter verwijst naar haar beslissing van 6 maart 2008, zonder de huidige in de omgeving bestaande toestand en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot deze aandachtspunten, zoals vertaald in haar 'algemene richtlijn verdichting', evenals de overwegingen daaromtrent in de weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg, in rekening te brengen.

2.

Verwerende partij betwist beide middelen. Zij stelt in essentie dat de bestreden beslissing afdoende is gemotiveerd, en dat de argumentatie van verzoekende partij moet worden beschouwd als opportunitetskritiek, waarbij zij haar visie inzake de (on)verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening stelt tegenover die van verwerende partij (en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar). Zij wijst op haar discretionaire bevoegdheid, en stelt dat verzoekende partij niet aantoont dat het oordeel in de bestreden beslissing foutief is dan wel kennelijk onredelijk. Zij meent dat de vaststelling dat zij *“voor de beoordeling van de zaak heeft verwezen naar een eerder vergunningsbesluit van 6 maart 2008 en overwegingen heeft geciteerd uit dit vergunningsbesluit”*, dat betrekking had op een gelijkaardige aanvraag, niet impliceert dat zij *“geen nieuw en actueel onderzoek”* deed van de aanvraag. Zij stelt dat zij de mobiliteitsimpact van de aanvraag, *“als één van de criteria bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening”*, wel degelijk onderzocht, en dat haar oordeel dat er in het licht van de situering van de aanvraag geen mobiliteits- of parkeerproblemen worden verwacht niet kennelijk onredelijk is, *“aangezien de begroetingsruimtes niet gelijktijdig zullen worden gebruikt volgens de aanvrager en aanvraagdocumenten”*. Zij meent tevens dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt waarom de (overige) weigeringsmotieven uit de beslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg niet werden weerhouden, *“zonder hierbij, zoals de verzoekende partij nu simpelweg voorstelt, louter terug te vallen op de eerdere gunstige beoordeling van dezelfde aanvraag in 2008”*. Zij stelt dat zij de voor de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunten en criteria wel degelijk afdoende bij haar beoordeling heeft betrokken, en gemotiveerd heeft geoordeeld waarom de ongunstige beoordeling hiervan door verzoekende partij niet wordt gevolgd.

3.

Tussenkomen de partij betwist beide middelen. Zij stelt vooreerst dat er in hoofde van verzoekende partij sprake is van belangenvermenging. Zij merkt in dit kader op dat een gelijkaardige aanvraag in 2007 door verzoekende partij gunstig werd geadviseerd en door verwerende partij bij beslissing van 6 maart 2008 werd vergund, terwijl de omgeving van het bouwproject sindsdien niet is gewijzigd. Zij wijdt de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg dan ook (enkel) aan het feit dat één van de schepenen die daaromtrent mee beraadslaagde partijdig is, gezien hij belangen heeft bij een concurrerende begrafenisonderneming, en meent dat er hierdoor *“uiteraard geen vergunning, die voordien door de Deputatie werd toegekend, thans kan geweigerd worden door het College”*.

Wat betreft de inhoudelijke weerlegging van de middelen herhaalt tussenkomen de partij in essentie het standpunt van verwerende partij dat verzoekende partij niet aantoont dat de bestreden beslissing foutief is dan wel kennelijk onredelijk. Specifiek wat betreft de mobiliteitsimpact betwist zij het standpunt van verzoekende partij inzake de te verwachten mobiliteitsproblematiek op de Lindelsebaan, gezien haar uitvaartbedrijf geen impact zal hebben op een vlotte verkeersdoorstroming aldaar. Zij benadrukt dat er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien. Zij wijst in dit kader op de vaststelling dat *“de bewoners van de appartementen beschikken over een eigen garage en geen gebruik dienen te maken van de voorziene parkeerplaatsen”*. Zij wijst tevens

op de vaststelling dat *“er geen twee begroetingen tegelijk zullen gebeuren”*, gezien zij *“geen personeel in dienst heeft voor deze begroetingen en dit niet kan organiseren”*, en gezien *“dit bovendien ook niet praktisch haalbaar is, daar er dan twee families en vriendengroepen tegelijk aanwezig zouden zijn, wat enkel tot verwarring zou leiden”*. Zij stelt dat *“in de praktijk de ene ruimte wordt gebruikt om het opgebaarde lichaam te groeten, terwijl in de aanpalende ruimte de familie gegroet kan worden”*, en dat *“een dergelijke begroeting geenszins tot een verkeersinfarct zal leiden”*, gezien *“veel mensen bij een dergelijke begroeting ook enkel komen ‘een kruisje geven’, om vervolgens de familie te groeten, waarna zij weer vertrekken”*, hetgeen *“alles bij elkaar maximaal 10 minuten in beslag neemt”*, *“terwijl een totale begroeting ongeveer één uur in beslag neemt”*. Zij wijst op het feit dat zij *“om en bij de 35 à 40 uitvaarten per jaar verzorgt, ofwel ongeveer één om de 9 à 10 dagen”*, en dat zij op haar huidige locatie, alwaar zij *“over géén enkele eigen parkeergelegenheid beschikt, maar beroep dient te doen op de 14 parkeerplaatsen van de gemeente”* die *“gedeeld dienen te worden”*, nooit klachten ontving inzake parkeeroverlast tijdens een begroeting, waaruit zij afleidt dat de voorziene achttien eigen parkeerplaatsen volstaan. Ondergeschikt stelt zij dat er wel degelijk kan worden geparkeerd in de omliggende straten. Wat betreft de overige relevante aandachtspunten, in het bijzonder de schaal van het bouwproject, betwist zij de weigeringsmotieven in de weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg, evenals de verwijzing door verzoekende partij naar haar algemene richtlijn inzake verdichting, die geen verordenende kracht heeft. Zij stelt dat de nieuwbouw met twee bouwlagen en een laag onder dak, en een kroonlijsthoogte van 6m, niet afwijkt van het gabarit van de woningen in de omgeving, waarin nog andere gebouwen voor handel en diensten zijn gevestigd. Wat betreft het argument van verzoekende partij dat de nieuwbouw *“niet inpasbaar zou zijn in het straatbeeld”* verwijst zij naar het (andersluidend) advies daaromtrent van verzoekende partij in 2007, waarin een tegenovergesteld standpunt werd ingenomen.

4.

Verzoekende partij herhaalt in haar wederantwoordnota grotendeels de argumentatie in haar verzoekschrift. Zij stelt dat haar kritiek dat verwerende partij de weigeringsmotieven in de beslissing in eerste administratieve aanleg ten onrechte niet concreet bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betrok, hoewel zij in dit kader een verstrengde motiveringsplicht had, niet kan worden bestempeld als opportunistiekritiek.

Wat betreft het verwijt van tussenkomende partij inzake belangenvermenging stelt zij dat dit *“een loutere veronderstelling betreft die geenszins bewezen wordt”*, en dat zij *“op onpartijdige en onafhankelijke wijze, en op eensluidend advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar”* heeft geoordeeld *“omwille van redenen van goede ruimtelijke ordening”*.

Wat betreft de gebrekkige beoordeling van de mobiliteitsimpact herhaalt zij dat *“in de bestreden beslissing niet blijkt hoe (verwerende partij) de ligging van de aanvraag concreet in verband heeft gebracht met de parkeerdruk op de Lindelsebaan, terwijl verzoekende partij dit wel op concrete wijze beoordeeld had in het weigeringsbesluit”*, terwijl deze vaststelling door verwerende en tussenkomende partij niet wordt weerlegd. Zij stelt dat door tussenkomende partij niet wordt weerlegd dat *“de Lindelsebaan een drukke toegangsweg is”* en dat *“de draagkracht van de Lindelsebaan niet voldoende is om veel fileparkeren toe te staan”*, terwijl de aldaar reeds gevestigde zaken voor handel en dienstverlening weliswaar verkeersdrukke teweegbrengen, *“doch niet in dezelfde mate als een uitvaartcentrum”*, temeer ze met uitzondering van de slagerij allemaal *“beschikken over voldoende capaciteit om de parkeerdruk op het eigen terrein te organiseren”* en *“een slagerij niet dezelfde hoge verkeerspieken genereert als een uitvaartcentrum”*, in de rand waarvan zij herhaalt dat er *“bij een uitvaartcentrum gemakkelijk veel meer dan achttien bezoekers zich gelijktijdig zullen aandienen”* en dat de omliggende wegen niet geschikt zijn voor fileparkeren. Zij stelt dat verwerende partij, ook in de hypothese dat tussenkomende partij *“daadwerkelijk de bedoeling heeft om de begroetingsruimtes niet gelijktijdig aan te wenden”*, *“in eerste instantie had*

moeten nagaan of voldoende parkeermogelijkheid voorzien is om de parkeerdruk bij één begroeting te ondervangen”, terwijl dit met slechts 18 parkeerplaatsen geen evidentie is. Zij benadrukt dat “het probleem van onvoldoende parkeercapaciteit des te groter is wanneer de begroetingsruimtes gelijktijdig worden aangewend”, terwijl er hiervoor “geen zekere oplossing wordt aangereikt”, en terwijl “uit het ingediende plan zelfs blijkt dat de begroetingsruimtes niet naast elkaar (zijn) gelegen, zodat het niet aannemelijk is dat de ene ruimte wordt gebruikt om het opgebaarde lichaam te groeten en de andere ruimte om de familie te condoleren, te meer er nog een polyvalente zaal ter beschikking is”. Zij stelt dat tussenkomende partij in dit kader tevergeefs wijst naar haar huidige personeelsbestand, “aangezien de aanvraag een locatiewijziging inhoudt die wellicht de bedoeling heeft om uit te breiden”, evenals naar haar huidige locatie, gezien zij “niet aantoont dat de huidige veertien parkeerplaatsen volstaan om de parkeerdruk van het huidige uitvaartcentrum op te vangen”, terwijl “dit binnen de ring is gelegen waar meer openbare parkeerplaatsen gelegen zijn”. Wat betreft de schaal van het bouwproject herhaalt zij dat haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg was gesteund op het feit dat “de typologie van appartementsbouw in principe enkel toegelaten is binnen en rond de ring, langs de Leopoldlaan, en in de kern van Lindel”, en er op de bouwpercelen “enkel eengezinswoningen zijn gewenst die in rechtstreeks verband staan tot het maaiveldniveau”, conform haar “‘Algemene richtlijn verdichting’ waaruit blijkt dat verdichting op de locatie van de aanvraag uitgesloten is”, en die tot gevolg heeft dat haar advies in 2007 met betrekking tot een gelijkaardige aanvraag is achterhaald, in de rand waarvan zij opmerkt dat deze eerdere aanvraag door de gemachtigde ambtenaar ongunstig werd geadviseerd. Zij herhaalt dat de beoogde nieuwbouw afwijkt van de omgevende bebouwing, waarbij “geen enkele van deze constructies wordt gekenmerkt met een voorgevelbreedte van 24m40”.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) 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 mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, 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 dient verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, te onderzoeken of de aanvraag 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 dient te betrekken. Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van de bouwpercelen, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu*

alleszins de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

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 wettigheidsstoezicht 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.

2.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.”

Wanneer verwerende partij uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur, en niet als administratief rechtscollege. Gelet op het devolutief karakter van het beroep onderzoekt zij de aanvraag in haar volledigheid, op grond van een eigen beoordeling van zowel de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag, zonder dat zij daarbij is gebonden door de beoordeling van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg. In die optiek impliceert de op haar rustende motiveringsplicht niet dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan alle voorafgaande adviezen en alle weigeringsmotieven in eerste administratieve aanleg, dan wel alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten, rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij duidelijk doet blijken op welke overwegingen zij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, en de argumenten die relevant zijn in het kader van de (ruimtelijke) beoordeling van de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1 e.v. VCRO) in haar beoordeling en besluitvorming betreft. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet (desgevallend) expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij een ongunstig advies dan wel de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg al dan niet bijtreedt, waarbij de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat zij haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger motiveert wanneer zij in haar beoordeling afwijkt van een pertinent (weigerings)motief in een advies dan wel in de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

3.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening louter verwijst naar de beoordeling van een eerdere gelijkaardige aanvraag in haar vergunningsbeslissing van 6 maart 2008, die zij citeert (*“Overwegende dat in 2008 reeds volgende ruimtelijke beoordeling werd gegeven: ...”*), waarna zij

op 14 september 2017 vaststelt “*dat de ingediende plannen beantwoorden aan de destijds gemaakte opmerkingen inzake de parkeerplaatsen en groenaanleg*”. De overige overwegingen van de bestreden beslissing handelen over de (on)verenigbaarheid van de parkeerplaatsen in de aanvraag met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid, en op de regelmatigheid van de planaanpassing om hieraan tegemoet te komen.

4.

Op basis van de overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, blijkt dat verwerende partij haar beoordeling daaromtrent van maart 2008 in het kader van een eerdere gelijkaardige aanvraag ‘zonder meer’ heeft overgenomen in haar beslissing van september 2017. Uit deze overwegingen blijkt niet dat zij in het kader van de beoordeling van de voor het onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunten en criteria rekening hield met de huidige inzichten omtrent deze aandachtspunten en criteria, evenals met de aldaar op heden in de omgeving bestaande toestand. Evenmin blijkt daaruit dat zij (gemotiveerd) heeft vastgesteld dat haar beoordeling van de verenigbaarheid van het bouwproject met de goede ruimtelijke ordening uit 2008 nog steeds actueel is, hoewel er ondertussen circa 9,5 jaar zijn verstreken. Nochtans ligt er een (gemotiveerde) weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg voor van verzoekende partij (in navolging van een ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar), waarin op basis van de huidige ruimtelijke inzichten en de huidige plaatselijke toestand wordt geoordeeld dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Uit de bestreden beslissing blijkt geenszins (noch expliciet, noch impliciet) dat verwerende partij de weigeringsmotieven in de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg concreet bij haar beoordeling betrok, hoewel de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat zij haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger dient te motiveren indien zij de betreffende (pertinente) weigeringsmotieven van verzoekende partij niet volgt. Verwerende partij had hiervan bovendien kennis, gezien de bestreden beslissing (in navolging van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) onder meer een samenvatting geeft van de motieven op basis waarvan verzoekende partij de aanvraag weigerde. In die optiek kon zij zich bezwaarlijk beperken tot het louter citeren van haar beoordeling van een eerdere gelijkaardige aanvraag van circa 9,5 jaar geleden. De middelen zijn reeds om die reden gegrond.

5.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet (ernstig) wordt betwist, betreft de mobiliteitsimpact, in het bijzonder de parkeerproblematiek, een voor de aanvraag relevant aandachtspunt. Een uitvaartcentrum genereert op bepaalde ogenblikken redelijkerwijze een aanzienlijk aantal parkerende voertuigen. Derhalve diende de bestreden beslissing hieromtrent een gemotiveerd oordeel te bevatten.

De bestreden beslissing (met name de geciteerde beoordeling van de aanvraag uit 2008) bevat geen beoordeling van de parkeerproblematiek. Er wordt daaromtrent enkel opgemerkt “*dat het perceel langs de Lindelsebaan gelegen is, een invalsweg naar het centrum van Overpelt*”; “*dat er tegen de linker perceelsgrens 4 garages voor de appartementsbewoners worden voorzien*”, en “*dat er achteraan 24 parkeerplaatsen worden voorzien*”, waarbij “*het wenselijk is dat de parkeerplaatsen aansluitend op het gebouw weggenomen worden en er in de plaats een tuinzone voorzien wordt om de verharding van het perceel te verminderen*”, zodat de aanvraag kan worden ingewilligd “*op voorwaarde dat de parkeerplaatsen P5 tot P10 geschrapt worden en vervangen worden door een groenaanleg*”, zoals in voorliggende aanvraag met 18 parkeerplaatsen achteraan (en derhalve niet langer 24 parkeerplaatsen op basis waarvan de motivering in de bestreden beslissing is gesteund) is gebeurd.

Het voor de aanvraag relevante aandachtspunt inzake de mobiliteitsimpact wordt door verwerende partij derhalve geenszins bij haar ruimtelijke beoordeling betrokken, zodat deze beoordeling reeds om die reden gebrekkig is. Voormelde vaststelling geldt des te meer in het licht van de (gemotiveerde) weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg, die onder meer werd gesteund op een ongunstige beoordeling van voormeld aandachtspunt. Verzoekende partij overwoog terzake met name dat *“gelet op de functie van het funerarium, met de aanwezigheid van 2 begroetingsruimtes, te vrezen valt dat de bezoekers, die zich allen rond hetzelfde tijdstip aanbieden onmogelijk voldoende parkeerruimte op het terrein van de aanvrager kunnen vinden en zich genoodzaakt zullen zien om parking te zoeken op de openbare weg in de onmiddellijke omgeving”*, terwijl *“noch de Rijmenstraat, noch de Pijpenstraat zich tot straatparkeren lenen”*, en *“de Lindelsebaan door de aansluitingen van de Rijmenstraat, de Pijpenstraat en de Kruisstraat in de onmiddellijke omgeving van het geplande funerarium ter plaatse evenmin voldoet om veel straatparkeren toe te laten”*, zodat *“gevreesd kan worden dat het gebruik van de twee voorziene begroetingsruimtes aanleiding zal geven tot aanzienlijke parkeeroverlast in de onmiddellijke omgeving, zonder dat er verkeersveilige alternatieven kunnen geboden worden door ingrepen in de verkeersreglementering ter plaatse”*. Gelet op geciteerde pertinente weigeringsmotieven, diende verwerende partij des te concreter en zorgvuldiger het aantal voorziene parkeerplaatsen af te toetsen aan de parkeerbehoefte van (de bezoekers en de werknemers van) het uitvaartcentrum en van (de bewoners en de bezoekers van) de appartementen, waarbij zij tevens de daarmee gerelateerde parkeerproblematiek in de omgeving diende te betrekken.

In zoverre er in het kader van voorliggende procedure, ter weerlegging van de pertinentie van het weigeringsmotief van verzoekende partij op basis van de parkeerproblematiek, wordt opgemerkt dat de twee begroetingsruimtes niet tegelijk zullen worden benut, kan hiermee geen rekening worden gehouden. Ongeacht de vaststelling dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat verwerende partij haar beoordeling mede op dit gegeven heeft gesteund (gezien dit enkel wordt vermeld bij de samenvatting van de argumenten in het administratief beroep van tussenkommende partij), en dat evenmin blijkt dat de mobiliteitsimpact van de aanvraag hierdoor wel gunstig kan worden beoordeeld, betreft dit een loutere verklaring van tussenkommende partij als aanvrager, waaromtrent geen garanties bestaan.

6.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet (ernstig) wordt betwist, betreffen ook de schaal en het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen voor de aanvraag relevante aandachtspunten. Derhalve diende de bestreden beslissing ook hieromtrent een gemotiveerd oordeel te bevatten.

De beoogde nieuwbouw heeft volgens de bestreden beslissing *“een profiel van twee bouwlagen en een hellend dak”*, waarbij *“de voorgevellengte 24.40m bedraagt en de bouwdiepte 17.00m op het gelijkvloers en 12.00m op de verdieping”*, terwijl (nog steeds volgens de bestreden beslissing) *“de bebouwing in de omgeving hoofdzakelijk uit gebouwen bestaat met een profiel van twee bouwlagen met een hellend vlak in open, halfopen of gesloten bebouwing”* en *“in de omgeving van het perceel hoofdzakelijk eengezinswoningen voorkomen”*. De bestreden beslissing (met name de geciteerde beoordeling van de aanvraag uit 2008) stelt inzake de betreffende aandachtspunten *“dat het gevraagde programma van een uitvaartcentrum met 4 bovenliggende duplexappartementen en een parking vrij zwaar is”*, hetgeen *“zich vertaalt in een perceel dat nagenoeg volledig bebouwd en verhard zal worden”*, waarbij *“om de verharding van het perceel te verminderen het wenselijk is dat de parkeerplaatsen aansluitend op het gebouw weggenomen worden en er in de plaats een tuinzone voorzien wordt”*. Voorts wordt na de beschrijving van het bouwproject (twee bouwlagen en een hellend dak, voorgevellengte 24.40m en bouwdiepte 17.00m op het gelijkvloers en 12.00m op de verdieping) en van de omgevende bebouwing (hoofdzakelijk

gebouwen van twee bouwlagen met een hellend vlak in open, halfopen of gesloten bebouwing) overwogen *“dat aangezien het gevraagde gebouw een open bebouwing betreft het naar volume toe inpasbaar is in het straatbeeld ter plaatse”* temeer *“de ontwerper getracht heeft het volume van het gebouw te beperken door het voorzien van een aangepaste dakvorm”*. Tenslotte wordt overwogen *“dat in de omgeving van het perceel hoofdzakelijk eengezinswoningen voorkomen”*, maar *“dat het perceel echter in de woonzone en langs een invalsweg naar het centrum van Overpelt gelegen is”*, zodat *“verdichting in deze omgeving niet (is) uitgesloten”*, terwijl *“er in het voorliggende project een dichtheid van ongeveer 22 woningen per hectare wordt gerealiseerd, hetgeen niet overdreven is”*.

Hoewel de voor de aanvraag relevante aandachtspunten inzake de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen door verwerende partij bij haar ruimtelijke beoordeling worden betrokken, zijn geciteerde overwegingen daaromtrent geenszins afdoende in het licht van de (gemotiveerde) weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg, die onder meer werd gesteund op een ongunstige beoordeling van voormelde aandachtspunten. Verzoekende partij overwoog met betrekking tot de schaal en het ruimtegebruik en de bouwdichtheid met name dat *“het voorgestelde bouwprogramma te zwaar is voor het voorgestelde perceel”*, hetgeen *“duidelijk is af te leiden uit het volume van het gebouw en de bijna volledige inname van het perceel door bebouwing en verharding”*. Zij merkte op dat *“het maximale bouwvolume is gebruikt zonder rekening te houden om op een kwalitatieve wijze een parking te voorzien”*, terwijl *“vanaf 4 wooneenheden een ondergrondse parkeervoorziening wordt gewenst, waar minstens het parkeren voor bewoners en personeel worden opgelost”*. Zij stelde dat *“er niet akkoord kan gegaan worden met het bijna volledig bebouwen en verharden van het terrein”*, waarbij *“een zeer groot deel van het terrein wordt ingenomen door parkeerplaatsen”* en *“er zo onvoldoende ruimte blijft voor kwalitatief groen”*, terwijl *“bij elke wooneenheid een aansluitende tuinzone zou moeten voorzien worden”*. Zij stelde dat *“de parkeerruimte wordt voorzien in een zone die bedoeld is als achtertuinzone”*, hetgeen *“principeel inhoudt dat deze zone rustig wordt gehouden en de nodige privacy heeft”*, terwijl *“de rust in de achtertuinzone wordt verstoord door het voorzien van een achterliggende parking”*. Met betrekking tot de visueel-vormelijke elementen overwoog verzoekende partij dat *“de typologie van appartementsbouw is gebruikt”*, hoewel *“deze niet voorkomt in de omgeving en in principe nog enkel wordt toegelaten binnen en rond de ring, langs de Leopoldlaan, en in de kern van Linde”*. Zij wees erop dat *“de omliggende bebouwing wordt gekenmerkt door ééngesinswoningen in open, halfopen of gesloten bebouwing”*, zodat *“op deze locatie dan ook enkel eengezinswoningen zijn gewenst die in directe relatie staan met het maaiveldniveau”*. Met betrekking tot de visueel-vormelijke elementen overwoog zij met name dat *“het volume zeer plomp en zwaar zal overkomen in de omgeving”*, en dat hoewel *“er is getracht om met een afgeknot zadeldak het dakvolume beperkt te houden”*, *“het gebouw door de ééntonige en lange gevel echter nog steeds grootschalig zal overkomen”*. Gelet op geciteerde pertinente weigeringsmotieven, diende verwerende partij des te concreter en zorgvuldiger de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen van de aanvraag te toetsen aan de kenmerken van de omgevende bebouwing.

In navolging van verzoekende partij erkent verwerende partij vooreerst expliciet dat het gevraagde programma vrij zwaar is, waardoor het perceel nagenoeg volledig bebouwd en verhard zal worden. Evenwel wijst zij vervolgens zonder meer op de vaststelling dat de nieuwbouw met een profiel van twee bouwlagen en een hellend dak een open bebouwing betreft, die naar volume toe inpasbaar is in het straatbeeld, waarin hoofdzakelijk gebouwen voorkomen van twee bouwlagen met een hellend vlak in open, halfopen of gesloten bebouwing. Zij maakt daarbij abstractie van de toets van het gabarit van de nieuwbouw, met een voorgevellengte van 24,40m en met een bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping, ten opzichte van het gabarit van de omliggende bebouwing. De opmerking dat men heeft ‘getracht’ om het volume van het gebouw te beperken door het voorzien van een aangepaste dakvorm doet daaraan geen afbreuk, gezien daaruit

evenmin blijkt dat dit volume geen schaalbreuk betekent met de omliggende bebouwing. Deze bebouwing bestaat (ook) volgens verwerende partij bovendien hoofdzakelijk uit eengezinswoningen, terwijl zij evenmin motiveert waarom een verdichtingsproject wenselijk is in het licht van een goede ruimtelijke ordening, en daaromtrent enkel stelt dat verdichting aldaar *“niet (is) uitgesloten”*. Hoewel verwerende partij erkent dat het beoogde bouwprogramma vrij zwaar is, maakt zij eveneens abstractie van het (gemotiveerd) weigeringsmotief van verzoekende partij dat de bouwpercelen nagenoeg volledig worden bebouwd en verhard in functie van de parking, inclusief de delen die in beginsel zijn bedoeld als achtertuinzone waarin de nodige rust en privacy worden gewaarborgd, waardoor de rust in de achtertuinzone wordt verstoord en er onvoldoende ruimte overblijft voor kwalitatief groen. In de rand hiervan wordt vastgesteld dat de bestreden beslissing tevens abstractie maakt van het weigeringsmotief van verzoekende partij dat *“de woonkwaliteit van de vier woongelegenheden in vraag wordt gesteld aangezien de terrassen uitgeven op een zeer weinig kwalitatief ingericht gebied”*, vermits *“er wordt uitgekeken op verharde parkeerplaatsen”*, terwijl *“bij elke wooneenheid een aansluitende tuinzone zou moeten voorzien worden”*. Hoewel uit het administratief dossier blijkt en door partijen niet wordt betwist dat ook de woonkwaliteit een voor de aanvraag relevant aandachtspunt betreft, zodat de bestreden beslissing hieromtrent een gemotiveerd oordeel dient te bevatten, wordt daarin enkel overwogen *“dat de ontworpen appartementen allen voldoende woonkwaliteit hebben”*, gezien *“ze allen een voldoende ruime private buitenruimte in de vorm van een terras hebben”*. Er wordt daarbij derhalve evenmin concreet en zorgvuldig gemotiveerd op basis waarvan er wordt geoordeeld dat de aanvraag ondanks de ontstentenis van voldoende kwalitatief groen verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

7.

Gelet op voormelde vaststellingen, blijkt uit de bestreden beslissing niet afdoende op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat het bouwproject (nog steeds) verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij heeft zich ten onrechte beperkt tot de verwijzing naar haar eerdere vergunningsbeslissing van 6 maart 2008, zonder het actueel karakter van haar beoordeling na te gaan in het licht van de gemotiveerde weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg, in het bijzonder wat betreft de mobiliteitsimpact, de schaal en het ruimtegebruik als relevante aandachtspunten in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door de bewering van tussenkomende partij dat één van de schepenen van verzoekende partij niet onpartijdig was. Het voorwerp van voorliggend beroep betreft een beslissing van verwerende partij, zodat de gebeurlijke onwettigheid van de collegiale beslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg wegens partijdigheid van één van haar leden geen afbreuk doet aan de gebrekkige motivering van de bestreden beslissing. Ook het gunstig advies van verzoekende partij van 2007 met betrekking tot een gelijkaardige aanvraag doet daaraan geen afbreuk, gezien haar gemotiveerde weigeringsbeslissing van 2 mei 2017.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

Verzoekende partij vordert naast het betaalde rolrecht van 200 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Het gevorderde bedrag van 700 euro is conform met het basisbedrag overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit. Gezien er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag, en verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

3.

Tussenkomen partij verzoekt om de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van (het basisbedrag van) 700 euro, ten laste te leggen van verzoekende partij. Ongeacht de vaststelling dat de bestreden vergunning wordt vernietigd, wordt de vordering van tussenkomen partij inzake de kosten verworpen. Wat betreft het door tussenkomen partij betaalde rolrecht, komt het passend voor om dit niet ten laste te leggen van verwerende partij, gezien tussenkomen partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkomen partij mag de inzet van de procedure in hoofde van verwerende partij (en in hoofde van verzoekende partij) niet verzwaren (mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard). Iedere tussenkomen partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen. Wat betreft de rechtsplegingsvergoeding bepaalt artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet dat *“de tussenkomen partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten”*.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba VANDENBOSCH is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 14 september 2017, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een funerarium en 4 appartementen op de percelen gelegen te 3900 Overpelt, Lindelsebaan 24, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 1039r en 1039p, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op het rolrecht van 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op het rolrecht van 100 euro, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 februari 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE