

## **RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

### **ARREST**

**nr. A/2014/0083 van 28 januari 2014  
in de zaak 1213/0147/A/1/0129**

*In zake:*

1. de heer **Michiel RYCKALTS**
2. mevrouw **Martine VERPLANCKE**
3. de heer **Philip-Jan GEEBELEN**
4. de heer **Jos GIELEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Julie LAUWERS  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Annelies MAES

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

de heer **Mark DIRIX**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Els EMPEREUR  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### **I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 november 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 13 september 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk van 20 juni 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van een vrijstaande woning en de bouw van 14 appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 3600 Genk, Loofstraat 2A en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie I, nummer 534H.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 5 november 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie LAUWERS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Annelies MAES, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Ive VAN GIEL, die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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. TUSSENKOMST**

De heer Mark DIRIX verzoekt met een aangetekende brief van 22 januari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 20 februari 2013 aan de tussenkomende partij toelating verleend om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en derhalve een belanghebbende.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 25 april 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk een (nieuwe) aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“slopen van woonhuis en bouwen van 14 appartementen met ondergrondse garage”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 18 juli 2008 wordt aan de tussenkomende partij een voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest afgeleverd voor de bouw van twee vrijstaande appartementsgebouwen met 22 parkeerplaatsen na de sloop van een bestaande woning.

Op 30 september 2009 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van een woning en de bouw van 14 appartementen met een ondergrondse garage.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk weigert op 23 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verwerende partij willigt op 21 april 2010 het administratief beroep van de tussenkomende partij en van mevrouw WERCKX tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk in en verleent een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing stellen de derde en vierde verzoekende partij, samen met enkele andere belanghebbende derden beroep in bij de Raad, die met het arrest nr. A/2012/0059 van 27 februari 2012 de beslissing van de verwerende partij van 21 april 2010 vernietigt.

De stedenbouwkundige inspecteur vaardigt op 12 maart 2012 een stakingsbevel uit tot stillegging van de ondertussen door de tussenkomende partij uitgevoerde ruwbouwwerken.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgesteld gewestplan 'Hasselt - Genk', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 mei tot en met 8 juni 2012, dienen de verzoekende partijen het enige bezwaarschrift in.

De dienst mobiliteit van de stad Genk adviseert gunstig op 8 mei 2012.

De brandweer van de stad Genk adviseert voorwaardelijk gunstig op 23 mei 2012.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert voorwaardelijk gunstig op 1 juni 2012.

De milieudienst van de stad Genk adviseert voorwaardelijk gunstig op 8 juni 2012.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 14 juni 2012:

“ ...

*Bezwaarschrift ingediend door een advocaat voor bewoners/eigenaars van Mosselerlaan 12, Mosselerlaan 7 en Loofstraat 11:*

... ”

4. *de toepassing van artikel 4.3.1 van de Codex wordt miskend (het belang hiervan wordt ook bevestigd door diverse arresten van de Raad van State): meer bepaald is het gevraagde onverenigbaar met een goede ruimtelijke ordening en wordt de ruimtelijke draagkracht overschreden;*
5. *de stedenbouwkundige argumenten blijven in grote mate dezelfde als deze gebruikt in het kader van de aanvraag R02009/0763, meer bepaald:*
  - a. *te volumineuze bebouwing binnen deze residentiële omgeving;*
  - b. *geen meergezinswoningen/appartementsgebouwen in de Loofstraat / Mosselerlaan;*

- c. te hoge woondichtheid (14 appartementen) op een perceelsoppervlakte van bijna 26 are, m.a.w. een bouwdichtheid van 55 wo/ha;*
- d. overdreven bouwdiepte op alle lagen;*
- e. de typologie van open en halfopen bebouwing wordt doorbroken door dit volumineus gebouw;*
- f. een overdreven gevelbreedte van meer dan 40 m breedte (gebruikelijk is 10m);*
- g. de totale bovengrondse bouwoppervlakte is vijfmaal de gemiddelde waarde van de bruto vloerindex in de omgeving;*
- h. onvoldoende open ruimte;*
- i. aantasting van de privacy voor de omliggende bebouwing gelet op de beperkte afstand van het omvangrijke hoge gebouw tot de perceelsgrenzen en de gevraagde terrassen;*
- j. het project ligt buiten de zone Kernstad volgens het GRS hetgeen ook wijst op het feit dat hier ook een ruimtelijke grens ligt en de Mosselerlaan wordt ook niet als invalsweg beschouwd;*
- k. minderwaardige architectuur op deze stedenbouwkundig strategische plaats;*
- l. minderwaardige materiaalkeuze hetgeen wijst op winstmaximalisatie;*
- m. te weinig parkeerplaatsen (18 voor 14 woongelegenheden) leidt tot wild parkeren in de omgeving;*
- n. door het voorzien van de inrit langs de Loofstraat zal de verkeersdruk in de Loofstraat én de Jan Habexlaan ongetwijfeld ernstig toenemen en hinderlijk zijn voor de ontsluiting ter plaatse;*
- o. de parkeerdruk en het wildparkeren in de Loofstraat, zoals blijkt uit de fotoreportage van de bewoner van Mosselerlaan 7, zal eveneens in belangrijke mate toenemen door de bijkomende bewoning.*

*Verder wordt verwezen naar zowel het ongunstige advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dd. 15-12-2009 als dit van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het kader van de beroepsprocedure.*

*Het bezwaarschrift werd onderzocht en aan het college wordt voorgesteld om de klachten als volgt te beoordelen:*

- 4. wordt bijgetreden: zie ook onderstaand hoofdstuk 2.7;*
- 5. de stedenbouwkundige argumenten:*

a. *de grootschaligheid en hoge woondichtheid zijn terechte argumenten.*

*Een eerder afgeleverd stedenbouwkundig attest van 18/07/2008 wees hier reeds op. De ruimtelijke draagkracht wordt overschreden. De bouwhoogte (nok op 14m) past niet in deze omgeving van residentiële lage bebouwing met ééngezinswoningen (open en halfopen).*

b. *zie a;*

c. *zie a;*

d. *ook dit argument wordt bijgetreden, een bouwdiepte op verdieping van 14 m moet als overdreven beschouwd worden. Het complex wordt hierdoor te volumineus en de goede ordening komt in het gedrang gelet op de bescheiden bouwwerken in de omgeving.*

e. *zie a en d;*

f. *wordt niet bijgetreden: hier dient gesteld dat een breedte van een appartementsgebouw van 40 m op een dergelijk perceel niet overdreven is en de inplanting is oordeelkundig;*

g. *zie d;*

h. *wordt niet bijgetreden, er wordt voldoende groen voorzien maar de draagkracht van het perceel wordt hoe dan ook overschreden;*

i. *het argument van de schending van de privacy wordt niet bijgetreden aangezien er in dit geval aan de vigerende normen wordt voldaan en de afstand tot de aanpalende percelen volstaat;*

j. *wordt niet bijgetreden. Het GRS kan niet als argument gehanteerd worden om een bouwaanvraag te weigeren;*

k. *wordt bijgetreden: de architectuur getuigt niet van kwaliteitsvolle hedendaagse vormgeving;*

l. *wordt bijgetreden: zie k;*

m. *wordt bijgetreden: de parkeerdrukke en het wildparkeren in de Loofstraat, zoals blijkt uit de fotoreportage van de bewoner van Mosselerlaan 7, zal eveneens in belangrijke mate toenemen door de bijkomende bewoning evenals de verdere overbelasting van de Jan Habexlaan;*

n. *zie m;*

o. *zie m.*

## 2.7 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*Aan deze aanvraag kan een slechts een ongunstig advies verleend worden, daar:*

- *de voorgestelde woondichtheid overdreven is in een omgeving die hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen;*
- *het bezwaarschrift in grote mate kan bijgetreden kunnen worden (zie 2.6);*
- *reeds in het hogervermelde stedenbouwkundig attest werd gevraagd om:*
  - *het aantal appartementen te beperken tot 10 appartementen, hetgeen niet gebeurd is;*
  - *de bouwvolumes minder volumineus te voorzien (norm op verdieping 12 m diepte), hetgeen niet gebeurd is (verdieping 1 heeft een bouwdiepte van 14m + 3 m terras);*
  - *de inrit naar de ondergrondse garage volledig inpandig te voorzien. Dit is niet gebeurd in het voorliggende plan;*

*Daarenboven wordt in tegenstelling tot het stedenbouwkundig attest in het voorliggende ontwerp 1 grootschalig volume ipv 2 vrijstaande volumes voorzien.*

- *de Loofstraat en Jan Habexlaan (woonstraten en geen doorstroomwegen) belast zullen worden op het vlak van verkeersdrukke en wildparkeren gelet op het voorzien van de inrit via de Loofstraat én het ontbreken van een bezoekersparking op maaiveldniveau;*
- *de architectuur niet getuigt van een hedendaagse, kwaliteitsvolle vormgeving;*
- *3 bouwlagen aan de Mosselerlaan niet te verantwoorden zijn: de gerealiseerde bouwhoogte is onaanvaardbaar; een ruimtelijk aanvaardbare overgang creëren tussen de hoogbouw van de Reinpadstraat en het residentiële karakter van de Mosselerlaan is onrealistisch. De bestaande duidelijk afgebakende ruimtelijke sequenties dienen behouden te blijven. Het voorgestelde betekent een ongewenste trendbreuk binnen deze residentiële straat. Voorbij de Jan Habexlaan dienen bestaande villa's behouden te blijven en onbebouwde kavels bebouwd te worden met grondgebonden ééngezinswoningen;*
- *het terreinprofiel niet juist wordt weergegeven (de straatnamen werden verkeerd opgetekend);*
- *het trapvolume aan de Loofstraat niet correct werd weergegeven op het gevelplan. Volgens het terreinprofiel loopt dit door tot de 2de verdieping;*
- *het ongunstige advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het kader van de beroepsprocedure van het eerder ingediende dossier R02009/0763.*

*Volgens artikel 1,1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en eventuele latere wijzigingen, is de ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling,*

*dit houdt in dat er rekening moet gehouden worden met de ruimtelijke draagkracht van percelen.*

*De ruimtelijke draagkracht van deze percelen wordt overschreden.*

## 2.8 Advies

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

Infrax adviseert voorwaardelijk gunstig op 20 juni 2012.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk weigert op 20 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij door zich aan te sluiten bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 11 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 augustus 2012 dit administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 28 augustus 2012 beslist de verwerende partij op 13 september 2013 als volgt het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

*“ ...*

*Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 28 augustus 2012 architect Alfred Hias, advocaat Kristof Hectors en namens de stad Genk de heer Hugo De Cuyper zijn verschenen;*

*Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;*

*...*

*Overwegende dat de ontworpen nieuwbouw 14 appartementen omvat:*

- op het gelijkvloers 5 appartementen, waarvan het centraal gelegen appartement een duplex vormt met het slaapkamergedeelte op de eerste verdieping,*
- op de eerste verdieping 5 appartementen waarvan het centraal gelegen appartement met het woongedeelte op de tweede verdieping een duplex vormt,*
- op de tweede verdieping 4 duplex-appartementen met de bovenliggende bouwlaag,*
- in de kelder 18 parkeerplaatsen en 10 individuele bergkelders;*



*dat het gebouw opgevat is als een langgevelvolume, met verspringingen in de lange gevels; dat de voorgevel langs de Mosselerlaan voorzien wordt op 11,05 m van de rooilijn over een breedte van 25,89 m en op 13,99 m over een breedte van 16 m; dat de achtergevel langs de Loofstraat voorzien wordt tussen 10,43 m en 14,99 m van de rooilijn; dat het nieuwe gebouw ingeplant wordt op 12,98m van de noordelijke perceelsgrens;*

*dat de gevel langs de Mosselerlaan bestaat uit 3 bouwlagen en een hellend dak; dat de nokhoogte 14,72 m bedraagt (boven peil weg) en dat de kroonlijsthoogte aan deze zijde 9,72 m bedraagt; dat in het midden van het volume de nok plaatselijk lager voorzien wordt (verschil ongeveer 1,50 m); dat het hellend dak een helling heeft van 45°;*

*dat de gevel langs de Loofstraat uit 2 bouwlagen bestaat met een dakverdieping; dat de dakgoot op 3 plaatsen onderbroken wordt en in het centrale gedeelte de nok dus lager voorzien wordt;*

*dat alle appartementen een ruim terras hebben aan de zijde van de Mosselerlaan;*

*dat de inrit (3 m breed) naar de ondergrondse garage zich situeert langs de Loofstraat en gedeeltelijk inpandig gebeurt;*

*dat de gevels opgetrokken worden uit bruin-roze genuanceerde gevelsteen, met accenten van grijs-zwarte gevelsteen aan de gevel van de Loofstraat; dat verder voor de afwerking blauwe hardsteen en zandkleurige aluminium gebruikt worden; dat als dakbedekking antracietkleurige gebakken dakpannen voorzien zijn;*

*...*

*Overwegende dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 20 december 2007 betreffende de parkeerplaatsen (goedgekeurd deputatie dd. 28/02/2008) van toepassing is; dat het project 18 ondergrondse parkeerplaatsen voorziet voor 14 wooneenheden en derhalve voldoet aan artikel 5.4.1 van de verordening (nieuwbouw);*

*...*

*Overwegende dat het Agentschap voor Natuur en Bos op 7 juni 2012 een gunstig advies verleend heeft onder volgende voorwaarden:*

*...*

*dat bij het plaatsbezoek vastgesteld werd dat de in ontwerp opgenomen “te behouden bomen” effectief behouden zijn;*

*...*

*Overwegende dat het voorgestelde project een stedelijke woondichtheid heeft maar het zich situeert in de kern van het regionaal stedelijk gebied;*

*dat overeenkomstig het ruimtelijk structuurplan Genk kwestieus project gesitueerd is binnen de kernstad en meer specifiek binnen de deelruimte “omgeving Weg naar As”;*

*dat beleidsmatig voor nieuwe ontwikkelingen binnen deze deelruimte wordt gestreefd naar een gemiddelde woondichtheid van 30 woningen/ha; dat voor de aangrenzende deelruimte “stadsstrip” (Europalaan) wordt gestreefd naar een gemiddelde dichtheid van 50 woningen/ha;*

*dat de woondichtheid langs de Loofstraat en de Mosselerlaan gemiddeld 15*



woningen/ha bedraagt, maar dat in de onmiddellijke omgeving van het project langs de Reinpadstraat en de Jan Habexlaan aaneengeschakelde appartementsgebouwen gebouwd werden met respectievelijk zeven, acht, negen en tien bouwlagen waarbij woondichtheden van 160 woningen/ha tot meer dan 200 woningen/ha gerealiseerd werden (exclusief het openbaar domein);

dat voor kwestieus perceel van circa 26 are met een bezetting van 14 wooneenheden de woondichtheid, exclusief het openbaar domein, 53 woningen/ha bedraagt; dat indien men de helft van het openbaar domein (circa 1 300 m<sup>2</sup>) mee in rekening brengt zoals voorzien in de ministeriële omzendbrief terzake, men een woondichtheid bekomt van circa 35 woningen/ha waardoor het project zich inpast in de hoger geschetste planologische visie op de kernstad;

Overwegende dat de deputatie in de vorige procedure aan de architect voorgesteld had een 3D-voorstelling van het project bij te brengen, dit in functie van een betere inschatting van het architecturaal ontwerp in combinatie met het bestaande groen op het terrein; dat thans de toestand ten opzichte van de initiële bouwwaanvraag totaal gewijzigd is; dat de ruwbouw bijna volledig gerealiseerd werd zodat een inschatting van de inpasbaarheid bij het plaatsbezoek en aan de hand van de foto's bestaande toestand kan worden gemaakt;

dat uit de bestaande toestand blijkt dat de in ontwerp voorgestelde te behouden volwassen bomen effectief bewaard bleven en dat rond het appartementenproject na het beëindigen der werken een parkaanleg kan ontwikkeld worden; dat langs de Loofstraat alle bomen bewaard bleven; dat het appartementsgebouw met een kroonlijsthoogte van 6 meter en nokhoogten van 12 en 14 meter langs deze straat nauwelijks zichtbaar is; dat ook de bomen bewaard bleven aan de kopgevel Jan Habexlaan en aan de kopgevel langs de ééngezinswoning Mosselerlaan; dat binnen deze parkaanleg de gerealiseerde constructie geen schaalbreuk vormt met de omgevende bebouwing;

Overwegende dat, gelet op de oppervlakte van het te bebouwen terrein en gelet op het behoud van de groenstructuur, de woonkwaliteit van de omgeving niet aangetast wordt;

dat de inplanting van het appartementsgebouw voldoende afstand houdt ten opzichte van de omgevende bebouwing, meer specifiek 16 meter ten opzichte van de solitaire woning links, 27 meter ten opzichte van de bebouwing aan de overzijde van de Loofstraat, 41 meter ten opzichte van het appartementsgebouw op de hoek; dat de gevel met de ontworpen terrassen langs de Mosselerlaan gesitueerd is op een afstand van 41 meter ten opzichte van de woning aan de overzijde van de straat; dat er derhalve geen sprake kan zijn van hinder inzake privacy of afbreuk aan woonkwaliteit van de omringende eigendommen;

Overwegende dat wat de beoordeling van de schaal en het gabariet van het ontworpen appartementsgebouw betreft het standpunt van de klager en van het college van burgemeester en schepenen niet wordt bijgetreden; dat de omgevende woonbebouwing zeer divers is, dat de enige bebouwing die lager is dan twee bouwlagen de vrijstaande woning met dakverdieping betreft op het perceel naast het project Mosselerlaan (perceel 527N: 1 ½ bouwlaag) en de vrijstaande woning op het perceel er tegenover (1 ½ bouwlaag); dat de rest van de bebouwing in de omgeving twee tot drie bouwlagen heeft;

dat de gevel van het project langs de Loofstraat twee bouwlagen heeft met een kroonlijst van 6 meter, hetgeen van bouwhoogte vergelijkbaar is met alle woningen in die straat,

*enkel de nokhoogte verschilt; dat schuin tegenover het project langs de Reinpadstraat zich een aaneengesloten bebouwing van vier woningen in drie bouwlagen onder zadeldak bevindt, dus met dezelfde hoogte als de voorgevel van kwestieus appartementsgebouw; dat tegenover de grootschalige appartementsgebouwen in de Jos Habexlaan ook aaneengesloten woningen in drie bouwlagen onder zadeldak voorkomen;*

*dat derhalve ook aan de hand van de bestaande bebouwde toestand niet van een schaalbreuk kan worden gesproken;*

*...*

*Overwegende dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 20 december 2007 betreffende de parkeerplaatsen (goedgekeurd deputatie dd. 28/02/2008) van toepassing is; dat het project 18 ondergrondse parkeerplaatsen voorziet voor 14 woongelegenheden en derhalve voldoet aan artikel 5.4.1 van de verordening (nieuwbouw); dat de dienst Mobiliteit van de stad Genk de aanvraag d.d. 08-05-2012 gunstig geadviseerd heeft, meer specifiek ...*

*Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek één bezwaarschrift werd ingediend ondertekend door drie eigenaars uit de omgeving met volgende inhoud:*

*...*

*Overwegende dat de bezwaren door de deputatie niet bijgetreden worden; dat het beroep van bezwaarindieners in de vorige procedure niet schorsend was voor de uitvoering van de werken; dat de aanvraag in casu een appartementsgebouw betreft met gemeenschappelijke delen zoals een parkeerkelder en toegang met gemeenschappelijke liften en trappen, waarvoor een voorafgaande verkaveling niet dienstig is; dat aan de verordening inzake toegankelijkheid kan worden voldaan indien de gestelde voorwaarden van de deputatie worden gevolgd; dat uit de hoger geformuleerde ruimtelijke analyse volgt dat het volume van de bebouwing en de ontworpen woondichtheid inpasbaar zijn in de omgeving; dat de bebouwingstypologie van de omgeving zeer divers is en niet wordt onderbroken; dat voldoende open ruimte blijft bewaard en dat het te behouden beplanting effectief bleef behouden; dat uit de hoger geformuleerde ruimtelijke analyse tevens volgt dat de privacy van de omgevende eigendommen niet wordt aangetast; dat de appartementen ruim zijn en van ruime terrassen worden voorzien en kwaliteitsvol worden afgewerkt; dat de aanvraag zoals hoger gesteld voldoet aan de gemeentelijke verordening inzake parkeerplaatsen; dat het intern verkeerskundig advies van de stad Genk gunstig is wat betreft de inrit van de parkeergarage langs de Loofstraat;*

*...*

#### **BESLUIT**

*Artikel 1 Het door mevrouw Els Empereur, Brusselstraat 59, 2018 Antwerpen, namens de heer Mark Dirix ingesteld beroep wordt voorwaardelijk ingewilligd.*

*Vervolgens wordt aan de heer Mark Dirix, Hondeskuilstraat 1, 3600 Genk de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken onder de voorwaarden:*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

**V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

**A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing niet moeten betekenen aan de verzoekende partijen, die, overeenkomstig artikel 4.8.11, §2, 1°, b VCRO, bij de Raad beroep moeten instellen binnen een termijn van vijfenveertig dagen vanaf de dag na deze van de aanplakking.

De verzoekende partijen voegen bij hun verzoekschrift een foto van de aangeplakte mededeling dat er een vergunning is verleend, met vermelding dat de aanplakking op 2 oktober 2012 gebeurd is.

Noch de verwerende noch de tussenkommende partij betwisten de startdatum van de aanplakking.

De verzoekende partijen hebben dan ook tijdig bij de Raad beroep ingesteld met een aangetekende brief van (maandag) 5 november 2012, ook omdat de verwerende partij zelf in haar antwoordnota vermeldt dat zij de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 20 september 2012 betekend heeft aan de raadsman van de tussenkommende partij als aanvrager van de vergunning.

De in artikel 4.7.23, §4 VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010, bepaalde termijn van tien dagen, waarover de aanvrager beschikt om de bestreden beslissing aan te plakken, kan dan ook ten vroegste starten op 21 september 2012.

De aangetekende brief waarmee de verzoekende partijen bij de Raad beroep instellen, dateert van (maandag) 5 november 2012, dit is vijfenveertig dagen na de eerst mogelijke dag van aanplakking, die uiteraard niet eerder kan gebeuren dan na de betekening van de bestreden beslissing.

**B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij eigenaars en/of bewoners zijn van woningen gelegen in de omgeving van het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De derde verzoekende is eigenaar van de rechts aan het bouwperceel palende woning en stelt dat het door de bestreden beslissing vergund appartementencomplex daglicht zal wegnemen, de terrassen ervan de mogelijkheid van inkijk in haar tuin en woning vergroten en de mogelijkheid bestaat dat vuilnis op deze terrassen geurhinder zal veroorzaken, het volumineuze gebouw zichthinder teweegbrengt en er eventueel parkeerhinder zal ontstaan door wildparkeren.

De eerste en tweede verzoekende partij zijn respectievelijk bewoner en eigenaar van de woning aan de Mosselerlaan 12. Als mogelijke hinder roepen zij vooral zicht- en parkeerhinder in. De bouw van de door de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning zal, volgens hen, ook een ernstige impact hebben op de waarde van hun woning.

De vierde verzoekende partij beweert dat de rust zal worden verstoord in een tot nu rustige en kindvriendelijke straat met slechts 20 woongelegenheden. Tevens wijst zij op de mogelijkheid van wildparkeren en zichthinder wanneer zij zich vanuit het stadscentrum naar huis begeeft.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De tussenkomenende partij werpt een exceptie van onontvankelijkheid op met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen.

De tussenkomenende partij stelt vooreerst dat de door de verzoekende partijen aangehaalde nadelen louter fictief zijn. Zij wijst er ook op dat het door de bestreden beslissing vergund project gelegen is in woongebied en gebouwd wordt in een omgeving met tal van meergezinswoningen, minder hoog en volumineus is dan vele gebouwen in de onmiddellijke omgeving en de centrale inplanting van de meergezinswoning op het terrein, met behoud van de groenstructuur, maximaal rekening houdt met de omwonenden.

Verder stelt de tussenkomenende partij nog:

“ ...

- *Partijen Gielen en Ryckalts - Verplancke hebben omwille van de schuine zichten op het betreffende terrein en het behoud van de groenstructuur op het terrein, niet eens een zicht op het project. Het valt niet in te zien welke 'hinder' zij zouden kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing. Van enige parkeeroverlast kan geen sprake zijn, nu het niet eens mogelijk is te parkeren langs de Mosselerlaan (langs beide kanten van de weg ligt een fietspad) en het aantal voorziene parkings in overeenstemming is - en dit wordt niet betwist met de gemeentelijke parkeerverordening - én het project gunstig werd onthaald door de dienst mobiliteit van de stad Genk. De inrit is voorzien aan het begin van de Loofstraat en het is dus een loutere bewering dat er "parkeeroverlast" zou kunnen ontstaan ter hoogte van de woning van dhr. Gielen. Dit is totaal onjuist. Ook valt niet in te zien in welke mate de "woonrust" van partij Gielen zou kunnen verstoord worden door dit project.*
- *Partij Geebelen woont op het perceel, aanpalend aan het project. Ook deze kan echter geen hinder aannemelijk maken. Het bouwproject wordt immers centraal op het terrein ingeplant, op een afstand van 13,84 meter van de perceelsgrens, wat veel verder is dan wanneer bijvoorbeeld twee of drie ééngezinswoningen zouden voorzien worden. Er zou niet genoeg "afstand" gelaten zijn. Op het plan kan echter eenvoudig vastgesteld worden dat de woning van partij Geebelen voorzien wordt op slechts 2,66 meter van de perceelsgrens. Partij Geebelen is dus bijzonder slecht geplaatst om kritiek uit te oefenen. De woning die werd afgebroken, stond trouwens veel dicht bij de perceelsgrens. Ook valt niet in te zien waarom de aanvraag tot gevolg zou hebben dat er enige lichtafname zou zijn op diens perceel als een gevolg van dit project.*

*Tenslotte is het kenmerkend dat partij Geebelen beweert "geurhinder" te zullen ondervinden door "afval" dat op de terrassen van de appartementen zal worden geplaatst. Dit is meer een uiting van onverdraagzaamheid en geen concreet onderbouwd bewijs van een ernstig nadeel.*

...

Volgens de tussenkomenende partij is het duidelijk dat er geen reële hinder is, zodat het beroep kennelijk onontvankelijk is.

4.

In hun wederantwoordnota verwijzen de verzoekende partijen vooreerst naar het arrest nr. A/2012/0059 van 27 februari 2012 van de Raad, waarin het belang van de tweede en derde verzoekende partij aanvaard wordt in het kader van het bij de Raad ingesteld beroep tegen de “quasi identieke” door de verwerende partij op 21 april 2010 aan de tussenkomenende partij verleende vergunning.

Verder betwisten de verzoekende partijen de “aantijgingen” van de tussenkomenende partij en omschrijven en verduidelijken zij nogmaals de hinder en nadelen die zij kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing door te benadrukken dat het volgens hen volumineus project afwijkt van de in de omgeving aanwezige eengezinswoningen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als belanghebbende derden bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, maar niet dat deze hinder of nadelen absoluut zeker zijn.

De verzoekende partijen moeten het eventuele bestaan van deze hinder of nadelen wel voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

Dan beschikken de verzoekende partijen over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bij de Raad beroep in te stellen.

2.

De Raad oordeelt dat het louter nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang te verschaffen om bij de Raad beroep in te stellen.

Alle verzoekende partijen zijn eigenaars of bewoners van een woning in de zeer nabije omgeving van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de Loofstraat en de Mosselerlaan gekenmerkt worden door eengezinswoningen.

De bouw van een appartementsgebouw met veertien appartementen kan dus zeker de rust in de Loofstraat verstoren, zoals de vierde verzoekende partij, die er woont, aanvoert.

De eerste en tweede verzoekende partij, die in de Mosselerlaan wonen, maken voldoende aannemelijk dat zij, omwille van de schaal van het door de bestreden beslissing vergund appartementsgebouw, zichthinder kunnen ondervinden.

De woning van de derde verzoekende partij paalt aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. De derde verzoekende partij brengt een foto bij met het uitzicht van op haar terras op de reeds uitgevoerde ruwbouw van de door de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning en daaruit blijkt dat zij, als gevolg van inkijk, eventueel zichthinder en privacyhinder kan ondervinden. De afstand van de door de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning ten opzichte van de perceelsgrens doet hieraan geen afbreuk.

Dat het door de bestreden beslissing vergund project gelegen is in woongebied doet geen afbreuk aan de eventuele hinder en nadelen voor de verzoekende partijen.

3.

De verzoekende partijen hebben bij hun verzoekschrift enkele foto's gevoegd waaruit blijkt dat er parkeer- en visuele hinder kan ontstaan door de inplanting van het door de bestreden beslissing vergund appartementsgebouw.

De verzoekende partijen beschrijven in hun verzoekschrift voldoende concreet deze mogelijke hinderaspecten en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de door de bestreden beslissing vergunde werken.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen.

De Raad verwerpt de exceptie van de tussenkommende partij.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van artikel 4.7.23 VCRO en van het algemeen rechtsbeginsel "audi et alteram partem":

*"...*

*1.- Verzoekende partijen hebben bij schrijven van 13 augustus 2012 een eerste maal verzocht om gehoord te worden door verwerende partij naar aanleiding van het administratief beroep ingesteld de heer DIRIX.*

*Telefonisch werd verzoekende partijen immers eerder al meegedeeld dat deze doorgang zou vinden op 11 september 2012.*

*Gelet zij geen uitnodiging mochten ontvangen, hebben verzoekende partij hun vraag herhaald bij schrijven van 4 september 2012.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt dat de hoorzitting op 28 augustus 2012 doorgang heeft gevonden, zonder dat verzoekende partijen hiervan een uitnodiging mochten ontvangen.*



Op 14 september 2012 heeft de raadsman van verzoekende partijen vervolgens een schrijven ontvangen van verwerende partij, stellende dat:

...

2.- Nochtans bepaalt artikel 4.7.23 VCRO, §1 VCRO dat:

...

De Vlaamse Regering heeft tot op heden nog geen nadere regels bepaald met betrekking tot de hoorprocedure.

Verzoekende partijen zijn ontegensprekelijk als "betrokken partij" te beschouwen bij onderhavig dossier, gelet de eerdere procedure die op hun verzoek reeds is gevoerd voor Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen en die tot de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning heeft geleid.

Uw Raad heeft omtrent de vraag wie als 'betrokken partij' beschouwd moet worden bovendien recent nog geoordeeld dat:

...

Bovendien vormt de hoorplicht een wezenlijk onderdeel van de in de VCRO vastgestelde beroepsprocedure. Het horen van de beroeper die daarom heeft verzocht, is derhalve **een substantiële vormvereiste**. (RvV nr. A/2012/0184 van 9 mei 2012)

Door verzoekers niet de gelegenheid te verschaffen gehoord te worden, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23 VCRO.

Het middel is gegrond.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

"...

Ons college kan hierop in hoofddorde repliceren dat het niet toestaan aan de verzoekende partijen om mondeling gehoord te worden over het ingediend beroep, ondanks hun schriftelijk verzoek hiertoe via Mr. Lauwers, geenszins in strijd is met artikel 4.7.23 VCRO.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt:

...

Ons college is van mening dat uit de letterlijke lezing van het vermeld artikel, evenals uit een samenlezing met artikel 4.7.21 en 4.7.23, §3 VCRO i.v.m. de administratieve beroepsprocedure ons college in casu geenszins verplicht was in te gaan op het verzoek van de huidige verzoekende partijen om (mondeling) gehoord te worden.

Allereerst blijkt het duidelijk uit een letterlijke lezing van artikel 4.7.23, §1 VCRO dat de term "betrokken partijen" slaat op de "bij de beroepsprocedure betrokken partijen". Het gaat oimmers om de partijen die betrokken zijn bij de "beslissing omtrent het ingestelde beroep".

De huidige verzoekende partijen waren evenwel geen "betrokken partijen" bij de beroepsprocedure die werd ingesteld door de vergunningsaanvrager tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Genk.

Dat de huidige verzoekende partijen bezwaar hadden ingediend tijdens het openbaar



*onderzoek over de aanvraag, georganiseerd tijdens de procedure in eerste aanleg bij het gemeentebestuur, maakt van hen nog geen “bij de beroepsprocedure betrokken partijen”.*

*Ook de omstandigheid dat de huidige verzoekende partijen tegen het eerder vergunningsbesluit van 21 april 2010 van ons college een annulatieberoep hadden ingesteld bij uw Raad maakt van hen geenszins op zich partijen die “betrokken” zijn bij de behandeling van de beroepsprocedure in het kader van de nieuwe vergunningsaanvraag (volgend op het tussengekomen vernietigingsarrest van uw Raad).*

*Verder moet er op worden gewezen dat uit artikel 4.7.21 VCRO duidelijk blijkt wie de decreetgever beschouwt als bij de beroepsprocedure betrokken partijen, nl.:*

- in de eerste plaats de “belanghebbende” die het administratief beroep indient (art. 4.7.21, §2 VCRO)*
- de aanvrager van de vergunning en het college van burgemeester en schepenen, in zoverre deze niet zelf het beroep hebben ingediend, aangezien deze, als direct betrokken partijen, door de beroepsindiener, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, moeten worden in kennis gesteld van het beroepschrift (art. 4.7.21, §4 VCRO)*
- de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, aan wie de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een afschrift van het beroepschrift moet bezorgen (art. 4.7.21, §6 VCRO).*

*Artikel 4.7.23, §3 VCRO bevestigt de status van de voormelde partijen als bij de beroepsprocedure betrokken partijen, aangezien dit artikel bepaalt dat, nadat de deputatie de beslissing genomen heeft omtrent het ingesteld beroep, een afschrift moet worden toegestuurd naar de indiener van het beroep, de vergunningsaanvrager en, voor zover zij niet zelf de indiener van het beroep zijn, het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Deze letterlijke interpretatie van artikel 4.7.23, §1 VCRO (samen gelezen met artikelen 4.7.21 en 4.7.23, §3 VCRO) vindt trouwens ook steun in de vroegere regeling i.v.m. het hoorrecht, zoals die vervat was in artikel 120 van het decreet van 18 mei 1999. In dit artikel werd bepaald dat “de aanvrager of zijn gemachtigde, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde of degene die beroep instelt of zijn gemachtigde” op hun verzoek door de deputatie worden gehoord.*

*Uit het voorgaande blijkt duidelijk dat het niet (mondeling) horen van de huidige verzoekende partijen niet in strijd is met de letter en de geest van artikel 4.7.23, §1 VCRO.*

*In het door de verzoekende partij geciteerde arrest nr. A/2011/0171 van 23 november 2011 oordeelde uw Raad dat de deputatie niet buiten de grenzen van artikel 4.7.23, §1 VCRO was getreden door ook de kandidaat-koper van een kavel, samen met de aanvrager van de in beroep bestreden (verkavelings)vergunning tot creatie van deze nieuwe kavel (duidelijk “betrokken partij” in de beroepsprocedure), in zijn middelen te horen. Uit dit arrest kan evenwel geenszins a contrario worden afgeleid dat de deputatie verplicht zou zijn een derde-belanghebbende (omwonende) die geen beroepsindiener is, na een verzoek hiertoe, mondeling te horen alvorens te beslissen.*

*In ondergeschikte orde merkt ons college trouwens op dat het mondeling horen van de*

*huidige verzoekende partijen geen enkel nut zou hebben gehad én, bovenal, dat deze partijen eigenlijk minstens dan toch "schriftelijk" werden gehoord in hun middelen, doordat ons college wel degelijk kennis had van hun tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift (waarvan nog een kopie werd toegestuurd naar ons college).*

*In hun verzoek om te worden gehoord werd trouwens uitdrukkelijk gesteld dat de betrokken omwonenden "volhardden" in de bezwaren die zij tijdens het openbaar onderzoek hadden opgeworpen. Er kan dan ook niet ingezien worden welk nut het eventueel nog mondeling horen van de bezwaarindieners zou hebben gehad, aangezien zij klaarblijkelijk gewoon bij hun reeds gekend standpunt bleven.*

*Ons college was wel degelijk op de hoogte van hun bezwaren en terzake voldoende geïnformeerd én heeft ook bij de besluitvorming rekening gehouden met deze bezwaren, door ze uitdrukkelijk niet bij te treden in zijn besluitvorming.*

*De verzoekende partijen hebben dan ook geen belang bij het middel dat zij niet voorafgaand mondeling werden gehoord.*

*Het eerste middel is dan ook ongegrond, zoniet onontvankelijk.*

*...*

3.

De tussenkommende partij voegt hier nog aan toe:

*"...*

*Vooreerst valt niet in te zien welk belang verzoekende partijen zouden hebben bij dit middel.*

*Alle grieven, die zij ook voor Uw Raad aanvoeren, hadden zij immers reeds uiteengezet in het bezwaarschrift, dat zij hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek over de vergunningsaanvraag.*

*Deze bezwaren werden duidelijk in de bestreden beslissing betrokken en gemotiveerd als ongegrond bevonden:*

*...*

*Verzoekende partijen tonen geenszins aan dat hun bezwaren niet ernstig zouden zijn onderzocht in de bestreden beslissing. Zij lijden dus geen belangenschade, waardoor het middel onontvankelijk is.*

*De argumentatie van verzoekende partijen faalt naar recht.*

*Artikel 4.7.23 §1 VCRO bepaalt:*

*...*

*Verzoekende partijen beweren dat uit de voormelde bepaling zou volgen dat zij zouden moeten worden gehoord door de Deputatie op de hoorzitting, indien zij hiertoe verzoeken.*

*Dit is manifest onjuist.*

*Vooreerst waren verzoekende partijen geen "betrokken partijen" bij de administratieve beroepsprocedure.*

*Het is verzoekende partij tot tussenkomst die als vergunningsaanvrager het administratief beroep had ingediend en de enige andere "betrokken partij" in de zin van de voormelde bepaling was het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Genk.*

*Dit volgt uit de samenlezing van artikel 4.7.23 §1 VCRO, artikel 4.7.23 §2 VCRO en artikel 4.7.21 VCRO.*

*Artikel 4.7.21 §4 VCRO bepaalt immers dat een beroepende partij op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift dient te zenden aan het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeente en desgevallend de aanvrager van de vergunning, indien de beroepende partij niet de aanvrager is. Deze bepaling omschrijft limitatief de "betrokken partijen" in de zin van artikel 4.7.23 §1 VCRO.*

*Artikel 4.7.23 §2 VCRO bepaalt dat de betrokken Deputatie een beslissing dient te nemen binnen een termijn van vijfenzeventig, dan wel honderdenvijf dagen, indien toepassing wordt gemaakt van het mondelinge of schriftelijke hoorrecht.*

*Uit deze bepaling volgt dat enkel de beroepende partij bepaalt welke de vervaltermijn om te beslissen in een concreet geval, is, afhankelijk van zijn vraag om al dan niet gehoord te worden in diens beroepschrift.*

*Verzoekende partijen hebben dus geen hoorrecht op grond van de toepasselijke regelgeving.*

*Zij kunnen dergelijk hoorrecht ook niet contra legem afdwingen.*

*De huidige regelgeving is op het punt van de "betrokken partijen" quasi identiek aan het eerder toepasselijke Coördinatiedecreet. De Raad van State heeft bevestigd dat dit "hoorrecht" in de administratieve beroepsprocedure bij de Deputatie enkel van toepassing is op de aanvrager en desgevallend het College van Burgemeester en Schepenen en toen nog de gemachtigde ambtenaar:*

*...*

*Tenslotte zijn verzoekende partijen schriftelijk gehoord. Zij hebben immers tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift ingediend en deze bezwaren werden in de bestreden beslissing puntsgewijs samengevat en weerlegd. Verzoekende partijen hebben dus de gelegenheid gehad om hun opmerkingen te doen gelden.*

*Het eerste middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.*

*..."*

4.

In hun wederantwoordnota verwijzen de verzoekende partijen naar hun uiteenzetting in het verzoekschrift en stellen zij bijkomend:

*"...*

*2.- Wat betreft de argumentatie van verwerende en tussenkomende partij dat verzoekende partijen geen **belang hebben** bij dit mondeling horen, gelet hun eerder ingediende bezwaren schriftelijk werden behandeld, kan niet worden ontkend dat dergelijke interpretatie in strijd is met artikel 4.7.23 VCRO dat bepaalt dat elke betrokken partij "op zijn verzoek" gehoord moet worden:*

Aan deze regel herinnert de Raad voor Vergunningsbetwistingen in een arrest nr. A/2012/0184 van 9 mei 2012:

...

In voormelde rechtspraak van Uw Raad wordt dan ook bevestigd dat verzoekende partijen wel degelijk een belang hebben om de schending van hun recht om gehoord te worden ex. artikel 4.7.23 §1 VCRO voor Uw Raad op te werpen, niettegenstaande hun eerder ingediende bezwaren schriftelijk zijn behandeld gelet dit hoorrecht als een substantiële vormvereiste beschouwd moest worden.

3.- Daarnaast kan aan het begrip ‘betrokken partijen’ zoals opgenomen in artikel 4.7.23 §1 VCRO geen stringente interpretatie worden gegeven zoals verwerende en tussenkomende partij poneren.

Zoals in het annulatieverzoekschrift reeds gesteld heeft Uw Raad al geoordeeld dat aan het begrip ‘betrokken partijen’ geen beperkende interpretatie kan worden gegeven:

...

Dit werd nogmaals bevestigd in een arrest van eind 2012, met name dat het hoorrecht getoetst moet worden aan de verplichtingen die het bestuur heeft op grond van het algemeen beginsel van de hoorplicht, waarbij de zorgvuldigheidsplicht in hoofde van de verwerende partij centraal moet staan:

...

Op heden zijn nog steeds geen inhoudelijke verplichtingen vastgelegd aangaande de uitoefening van het hoorrecht ex. artikel 4.7.23 VCRO, zodat bovenstaande rechtspraak evenzeer op onderhavig dossier van toepassing is en bijgevolg iedereen die er om verzoekt gehoord dient te worden, zoals dit een zorgvuldige overheid betaamt.

4.- Bovendien kan de stelling van verwerende partij, dat voormeld arrest niet van toepassing is op onderhavige procedure, niet gevolgd worden.

Verzoekende partijen zijn vooreerst niet zomaar enkele buitenstaanders die amper voeling hebben met het dossier. Verzoekende partijen hebben reeds eerder een annulatieprocedure gevoerd voor Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen die tot de vernietiging van de ‘eerste’ stedenbouwkundige vergunning voor het project heeft geleid, hetgeen hen onmiskenbaar tot ‘betrokken partij’ maakt bij de nieuwe beslissing over een aanvraag voor een quasi gelijkaardig project (zoals tussenkomende partij en verwerende partij zelf toegeven).

Evenzeer gaat de stelling van verwerende partij niet op als zou het begrip “betrokken partijen” in artikel 4.7.21 VCRO slaan op de “bij de beroepsprocedure betrokken partijen”, hetgeen verwerende partij afleidt uit de samenlezing van artikel 4.7.21 §2 en 4.7.23 VCRO.

Artikel 4.7.23 spreekt immers expliciet van ‘de betrokken partijen’, zonder dat in enige parlementaire voorbereiding of toelichting omtrent de inhoud van dit begrip wordt gesteld dat dit “bij de beroepsprocedure betrokken partijen” zou betreffen.

Anderzijds, voor zover artikel 4.7.21 §2 VCRO wél in verband zou moeten worden gebracht met artikel 4.7.23 VCRO wat betreft de bepaling van de inhoud van het begrip “betrokken partijen”, kan niet anders dan worden opgemerkt dat artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO stelt dat het beroep door volgende belanghebbenden kan worden ingesteld:

...

Dus indien bijgevolg de stelling van verwerende partij zou dienen gevolgd te worden dat het begrip “betrokken partij” moet worden begrepen in de zin van de “belanghebbenden

*gerechtigd om beroep in te stellen” opgesomd in artikel 4.7.21 §2 VCRO, dan nog zijn verzoekende partijen zonder twijfel te beschouwen als natuurlijke personen die hinder en nadeel kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing (zie supra). De redenering van verwerende partij raakt dan ook kant noch wal.*

*Door verzoekers niet de gelegenheid te verschaffen gehoord te worden, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23 VCRO.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verwerende partij betwist niet dat de verzoekende partijen haar gevraagd hebben te worden gehoord en evenmin dat zij de verzoekende partijen niet heeft gehoord.

2.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.*

*De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”*

Het beginsel van behoorlijk bestuur met betrekking tot de hoorplicht geldt niet voor zover er, zoals hier, een uitdrukkelijke regeling is uitgewerkt.

Wanneer een norm de hoorplicht voorschrijft, maar de inhoud ervan niet bepaalt, moet het optreden van de overheid worden getoetst aan de verplichtingen die het bestuur, op basis van het beginsel van de hoorplicht, moet naleven.

De hoorplicht is een wezenlijk onderdeel van de in de VCRO vastgestelde administratieve beroepsprocedure. Het horen van een betrokken partij, die dit vraagt, is dan ook een substantiële vormvereiste.

Hieruit volgt dat de verzoekende partijen, die gevraagd hebben om gehoord te worden, los van het antwoord op de vraag of zij beschouwd kunnen worden als een te horen “betrokken partij”, belang hebben bij het aanvoeren van hun eerste middel.

3.

De verwerende partij is krachtens artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, waarvan de tekst voldoende duidelijk is, alleen verplicht (passend) gevolg te geven aan een verzoek om te worden gehoord van de “*betrokken partijen*” en dat zijn (eerst en vooral) de indiener(s) van het administratief beroep, zoals bepaald in artikel 4.7.21, §2 VCRO, evenals de aanvrager(s) van de vergunning en het college van burgemeester en schepenen, aan wie de indiener van het administratief beroep, krachtens artikel 4.7.21, §4 VCRO, een afschrift van het administratief beroepschrift bezorgt.

De indiener(s) van het administratief beroep, het college van burgemeester en schepenen en/of de aanvrager(s) van de vergunning zijn dan ook, alhoewel de Vlaamse regering, ter uitvoering van artikel 4.7.23, §1, tweede lid VCRO, nog geen “nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure” bepaald heeft, en artikel 4.7.23, §1 VCRO niet belet dat de verwerende partij ook andere dan de bij de administratieve beroepsprocedure betrokken partijen zou kunnen horen, de enige verplicht te horen ‘*betrokken partijen*’ in de administratieve beroepsprocedure.

De verzoekende partijen zijn noch de indieners van het administratief beroep, noch de aanvragers van de vergunning, noch het college van burgemeester en schepenen.

De verwerende partij schendt dan ook, door niet in te gaan op de vraag van de verzoekende partijen om te worden gehoord, artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO niet.

Dat de derde en de vierde verzoekende partij procespartijen waren in een eerdere procedure bij de Raad tegen een eerdere, na administratief beroep, door de verwerende partij genomen beslissing over de eerdere aanvraag van de tussenkommende partij, en dat de verzoekende partijen een bezwaar hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag, die tot de bestreden beslissing geleid heeft, maakt van hen nog geen bij de administratieve beroepsprocedure ‘betrokken partij’, zoals bepaald in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing overigens, zoals hierna blijkt uit de beoordeling van de andere middelen van de verzoekende partijen, de bezwaren van de verzoekende partijen afdoende weerlegd.

4.

De verzoekende partijen roepen ook de schending in van het beginsel “*audi et alteram partem*”.

Volgens het beginsel van behoorlijk bestuur van de hoorplicht kan een overheid tegen niemand een ernstige maatregel treffen die gebaseerd is op zijn persoonlijk gedrag en van aard is zijn belangen zwaar aan te tasten, zonder de betrokkene vooraf de gelegenheid te bieden zijn standpunt op nuttige wijze te doen kennen aan deze overheid.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beslissing van de verwerende partij om aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de bouw van een meergezinswoning, een ernstige maatregel is die gebaseerd is op hun persoonlijk gedrag en van aard is hun belangen zwaar aan te tasten.

Zelfs wanneer de tekst van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO onvoldoende duidelijk is, quod non, moest de verwerende partij de verzoekende partijen dan ook niet horen op basis van het beginsel “*audi et alteram partem*” of de hoorplicht.

5.

Het eerste middel is dan ook ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun tweede middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van artikel 4.1.1, 14° VCRO, artikel 4.2.15 VCRO, artikel 11, §1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige



vergunning en verkavelingsaanvragen, zoals gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 9 september 2011, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur:

“ ...

1.- Artikel 4.2.15. VCRO omvat de verplichting tot het aanvragen van een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een stuk grond:

...

Het begrip 'verkavelen' wordt op zijn beurt als volgt gedefinieerd in artikel 4.1.1, 14° VCRO:

...

Dit artikel werd recent verduidelijkt door artikel 20 van het decreet van 11/5/2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft:

...

Het is op basis van de hierboven aangehaalde regelgeving m.a.w. duidelijk dat een verkavelingsvergunning vereist is wanneer men een grond verdeelt in meerdere kavels en ten minste één van deze kavels verkoopt opdat de koper deze zou kunnen bebouwen.

Bij verkoop van één van de appartementen op plan, zijnde vooraleer deze gerealiseerd zijn, is een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist.

2.- De voorbereidende werken bij artikel 92, 14° van het Aanpassingsdecreet van 27 maart 2009 (huidig artikel 4.1.1.1, 14° VCRO) verduidelijken het begrip "verkavelen" als volgt:

...

Naar luid van voormelde bepaling en de recente stringente rechtspraak van de Raad van State moet afgeleid dat **ook het opdelen van een grond in 'juridische entiteiten' aan de verkavelingsvergunningsplicht onderhevig is.**

In casu wordt op één kadastraal perceel een appartementsgebouw opgericht met 14 juridische entiteiten zodat de aanvraag onderworpen is aan de voorafgaandelijke verkavelingsvergunningsplicht.

Dit wordt bevestigd door de recente rechtspraak van de Raad van State die stelt dat een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning noodzakelijk is in geval van horizontale stapeling van eigendomsrechten aan de hand van de appartementswetgeving (R.v.St., W.B. en M.C. t./ Gemeente De Panne en Vlaams Gewest, nr. 197.847 van 16 november 2009).

Wanneer men een groep van gebouwen opricht of wanneer de gelijkvloerse verdieping van een appartementsgebouw uit meer dan één kavel bestaat, zal men binnen het toepassingsgebied van artikel 4.2.15 § 1 van de Vlaamse Codex R.O. vallen. In deze gevallen wordt de grond namelijk onderverdeeld in kavels.

Zo oordeelde de Raad van State in casu dat men niet aan de verkavelingsvergunningsplicht ontsnapt door een groep van gebouwen op te richten binnen het kader van de Appartementswet, wanneer de grond in kavels wordt onderverdeeld die na de realisatie van de bouwwerken zonder de grond worden



overgedragen. Deze redenering is niet enkel van toepassing op groepen van gebouwen, maar zal eveneens gelden wanneer slechts één gebouw wordt opgericht op meerdere kavels die zullen worden overgedragen op een wijze waarin artikel 4.2.15 § 1 van de Vlaamse Codex R.O. voorziet. Het feit dat de kadastrale eenheid behouden blijft, vormt geen beletsel om binnen het toepassingsgebied van deze bepaling te vallen. Deze bepaling vereist namelijk enkel een verdeling van de grond in kavels (S. BOULY, « Een collectieve stedenbouwkundige vergunning als alternatief voor een verkavelingsvergunning? Over de splitsing van eigendom in het administratief recht, noot onder R.v.St. nr. 197.847, TBO 2010, p. 254).

Uit de afdrukken van de website van het makelaarskantoor behept met de verkoop van de appartementen, blijkt dat deze reeds allemaal verkocht zijn, in casu verwoord als "in optie" genomen, zodat er geen twijfel over kan bestaan dat de appartementen — of minstens een deel ervan — te koop zijn aangeboden en verkocht zijn alvorens de appartementen opgericht zijn (STUK 17).

Dat van deze voorafgaandelijke verkavelingsvergunningsplicht niet kan worden afgeweken, blijkt ook uit o.m. het recente arrest gemeente Malle (RvS, nr. 215.001, 8 september 2011) waarin de Raad van State het openbare orde - karakter van de verkavelingsvergunningsplicht, en de dubbele finaliteit van de verkavelingsvergunning, die er niet alleen in bestaat toekomstige kopers, maar ook omwonenden te beschermen:

...

De Raad besloot:

...

De Raad vervolledigt haar rechtspraak in het arrest NV SEFACO van 27 oktober 2011 (RvS, nr. 216.038):

...

De naleving van de verplichting om de verkavelingsvergunning aan te vragen raakt de openbare orde en **een stedenbouwkundige vergunning die haar miskent is nietig**.

3.- A fortiori stellen verzoekende partijen vast dat verwerende partij nalaat om het bezwaar met betrekking tot de schending van de verkavelingsvergunningsplicht, door verzoekende partijen ingediend naar aanleiding van deze tweede vergunningsaanvraag, gemotiveerd te weerleggen.

De vergunningverlenende overheid moet zich namelijk in overeenstemming met artikel 11 § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen wel degelijk bij gemotiveerd besluit over elk van de bezwaren en opmerkingen uitspreken.

Dat de overheid haar uitspraak over de bezwaren moet motiveren, volgt ook uit de verplichting om beslissingen formeel te motiveren, en die bovendien vereist dat deze motivering de juiste juridische en feitelijke overwegingen vermeldt die aan de grondslag van de beslissing liggen, maar bovenal dat deze motivering afdoende is (R.v.St., Tufano, nr. 47.961, 15 juni 1996, J.T. 1994, 597; R.v.St., nr. 65.346, 19 maart 1997, Amen. 1997, 219).

Dat door het verzuim de bezwaren en opmerkingen te behandelen en in de besluitvorming te betrekken ook het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden werd.

*4.- In casu stelt de verwerende partij enkel dat "de aanvraag in casu een appartementsgebouw betreft met gemeenschappelijke delen zoals een parkeerkelder en toegang met gemeenschappelijke liften en trappen, waarvoor een voorafgaande verkaveling niet dienstig is"*

*Dergelijke motivering kan in het licht van bovenstaande gewijzigde rechtspraak uiteraard bezwaarlijk als een afdoende en pertinente rechtspraak beschouwd worden.*

*De bestreden beslissing schendt dan ook de artikelen 4.1.1, 14° juncto 4.2.15 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel, minstens de formele motiveringsplicht.*

*Het middel is dan ook gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

*"...*

*Ons college wenst hierop te repliceren dat geheel wettig en op afdoende gemotiveerde wijze werd geoordeeld dat er geen voorafgaande verkavelingsvergunningsplicht van toepassing was op de huidige vergunningsaanvraag.*

*De aanvraag – het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse garages op één kadastraal perceel met het oog op de verkoop van de appartementen na realisatie – voldoet duidelijk niet aan de toepassingsvoorwaarden opdat er sprake is van ‘verkavelen’ in de zin van artikel 4.1.1,14° VCRO, waardoor er conform artikel 4.2.15 ook geen verkavelingsvergunning moest worden aangevraagd.*

*Verkavelen wordt in artikel 4.1.1,14° VCRO gedefinieerd als:*

*...*

*In casu is er evenwel geenszins sprake van het verdelen van een grond in meerdere kavels met de bedoeling om minstens één ervan te verkopen of te verhuren voor méér dan 9 jaar, dan wel om een recht van erfpacht of opstal erop te vestigen met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.*

*Wanneer de eigenaar van gronden zelf een of meer woningen wenst op te richten op zijn grond om deze vervolgens, doch pas nadat de woningen zijn opgetrokken, te verkopen, slaat volgens de vaststaande rechtspraak van de Raad van State de verkoop op de woningen en niet op de loten grond (zie o.m. R.v.St., 11 mei 1984, nr. 23.335, gemeente Waterloo; R.v.St., 18 juni 1997, nr. 66.863, Kremer-Wasmuht; R.v.St., 5 oktober 2006, nr. 163.246, Beeckmans en Cosemans; R.v.St., 27 januari 2009, nr. 189.815, Bourgeois e.a.; J. BOUCKAERT en J. ROGEN, "Over het nut van een verkavelingsvergunning bij groepswooningbouw", noot onder RvS 16 november 2009, nr. 197.847, Bruynooghe en Casteleyn.).*

*Bijgevolg is dan ook niet voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.1.1,14° VCRO zodat conform artikel 4.2.15, §1 VCRO ook geen verkavelingsvergunning moet worden aangevraagd.*

*Deze vaststaande rechtspraak beantwoordt tevens aan de tweevoudige doelstelling die bij de redactie van de regelgeving betreffende de verkavelingsvergunningsplicht in de*

*(inmiddels vervangen) Stedenbouwwet van 29 maart 1962 werd voorop gesteld, te weten enerzijds de koper verzekeren dat een perceel dat hem als bouwgrond werd verkocht, dat ook daadwerkelijk is, en anderzijds het opleggen van stedenbouwkundige voorschriften die binnen de verkaveling de goede plaatselijke ordening moeten garanderen. Doordat een woning aan de koper wordt verkocht, is de garantie dat het oorspronkelijk onbebouwde lot daadwerkelijk kan bebouwd worden, zonder voorwerp geworden. De goede stedenbouwkundige ontwikkeling wordt in dat geval op het niveau van de stedenbouwkundige vergunning gegarandeerd waarbij de ruimtelijke inpasbaarheid van de beoogde groepswoningbouw bovendien concreet kan worden beoordeeld nl. op het ogenblik dat de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd (zie in die zin R.v.St., 18 juni 1997, nr. 66.863, Kremer-Wasmuht). Hierdoor wordt de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening nog beter gewaarborgd.*

*De uiteenzetting van de verzoekende partijen waarin zij verwijzen naar rechtspraak van de Raad van State is trouwens voorbijgestreefd door de interpretatieve bepaling van artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft (B.S., 6 juni 2012).*

*In artikel 20 van het vermelde decreet wordt het volgende gestipuleerd:*

*...*

*In de artikelsgewijze bespreking als onderdeel van de parlementaire voorbereidende stukken (Memorie van Toelichting, Parl. St. 2011-2012, nr. 1494/1, p. 5) wordt de Raad van State met betrekking tot de door de verzoekende partijen in hun verzoekschrift ingeroepen arresten uitdrukkelijk teruggefloten wegens de strijdigheid van het oordeel van de Raad van State met de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever. Zo wordt gesteld als volgt:*

*...*

*In het voorkomende geval was er bijgevolg geen voorafgaande verkavelingsvergunning vereist.*

*Ons college heeft in het bestreden besluit trouwens op afdoende gemotiveerde wijze geoordeeld dat een voorafgaande verkaveling niet dienstig is.*

*Het middel moet dan ook als ongegrond worden afgewezen.*

*...”*

3.

De tussenkomenende partij voegt hier nog aan toe:

*“ ...*

*Vooreerst is het middel onontvankelijk, nu de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit middel.*

*Zij zijn omwonenden en geen kopers. Zij hoeven geen zekerheid te krijgen over de bouwmogelijkheden op het terrein, of de goede ruimtelijke ordening die geldt op dit perceel door middel van reglementaire voorschriften. De verkavelingsvergunningsplicht is ingevoerd ter bescherming van kopers van een kavel en betracht de kopers concrete informatie te geven omtrent de bouwmogelijkheden van die kavel.*

*De argumentatie van verzoekende partijen faalt alleszins naar recht.*

*Artikel 4.1.1.14° VCRO bepaalt:*

...

*Artikel 4.2.15 VCRO bepaalt:*

...

*In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij voorhoudt, volgt niet uit de voormelde bepalingen dat een verkavelingsvergunning noodzakelijk zou zijn voor de oprichting van één appartementsgebouw op één en hetzelfde kadastraal perceel.*

*Er is in dit geval geen sprake van een verdeling in twee of meer kavels, zodat er geen sprake kan zijn van "verkavelen".*

...

*Het is niet de bedoeling geweest van de decreetgever om appartementen binnen één en hetzelfde appartementsgebouw bij juridische fictie als afzonderlijke "kavels" te beschouwen. Er moet minstens sprake zijn van fysieke kavels, doordat meerdere constructies op één perceel zullen worden opgericht. De fundamentele doelstelling van de verkavelingsvergunningsplicht is immers het verzekeren aan de koper dat het lot dat hem als onbebouwde bouwgrond wordt verkocht, het ook daadwerkelijk is en anderzijds het verstrekken van duidelijke voorschriften omtrent de bouw mogelijkheden voor die onbebouwde kavel.*

*Ten onrechte menen de verzoekende partijen uit de arresten nr. 197.847, 215.001 en 216.038 van de Raad van State te kunnen afleiden dat een verkavelingsvergunningsplicht zou gelden voor de oprichting van één appartementsgebouw. De rechtsvraag die in deze casussen voorlag aan de Raad van State, was fundamenteel verschillend.*

*In het arrest "Bruynooghe" (nr. 197.847 van 16 november 2009) oordeelde de Raad van State dat een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning noodzakelijk was voor de bouw van een woonerf, bestaande uit 35 woningen, verdeeld over 11 woonblokken, met 18 parkeerplaatsen en gemeenschappelijke nutsvoorzieningen. In deze hypothese gaat het niet over 11 woonblokken, maar wel om één woonblok, met 14 appartementen.*

*In het arrest "gemeente Malle" (nr. 215.001 van 8 september 2011) oordeelde de Raad van State dat een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning noodzakelijk was voor de bouw van twee meergezinswoningen (met telkens zes wooneenheden) met twee ondergrondse autobergplaatsen. Het ging in die hypothese om een zogenaamde "collectieve stedenbouwkundige vergunning", waarbij meerdere meergezinswoningen werden opgericht op één terrein. In dit geval gaat het slechts om één meergezinswoning, met 14 appartementen.*

*In het arrest "Sefaco" (nr. 216.038 van 27 oktober 2011) oordeelde de Raad van State dat een woonpark met 28 woningen, waarbij de grond in mede-eigendom toebehoorde aan de eigenaars van de afzonderlijke woningen, een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning vereiste. In dit geval gaat het niet om een woonpark met verschillende ééngezinswoningen, wel om één appartementsgebouw met verschillende wooneenheden.*

*Geen enkel arrest van de Raad van State kan de door verzoekende partijen verdedigde stelling ondersteunen.*

*De decreetgever heeft in de parlementaire voorbereiding van de interpretatieve bepaling (cfr. decreet van 12 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft) nogmaals willen onderstrepen dat "groepswoningbouwprojecten" slechts onder bepaalde voorwaarden een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning vereisen (Parl. St. (2011-12), nr. 1, 1494, p. 6):*

*...*

*Verzoekende partijen gaan er ten onrechte vanuit dat de oprichting van één appartementsgebouw met 14 appartementen beschouwd moet worden als een "groepswoningbouwproject".*

*De term "groepswoningbouw" wordt immers gedefinieerd in artikel 1.2.7° van het Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 als "het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn."*

*De decreetgever heeft duidelijk niet de bedoeling gehad om de oprichting van appartementsgebouwen te beschouwen als groepswoningbouw, nu artikel 4.1.8 van het decreet grond- en pandenbeleid enerzijds de groepswoningbouwprojecten en anderzijds de bouw of herbouw van appartementsgebouwen als aparte categorieën van bouwprojecten beschouwt, waarop een verplichte sociale last van toepassing is:*

*...*

*Als een gevolg van deze bepaling blijkt klaar en duidelijk dat appartementsgebouwen in geen enkel geval kunnen worden beschouwd als groepswoningbouwprojecten. Immers zou dan onoverkomelijk verwarring kunnen ontstaan over het toepassingsgebied van de verplichte sociale lasten.*

*De parlementaire voorbereiding biedt uitsluitend dat slechts de gelijktijdige oprichting van meerdere gebouwen, kan worden beschouwd als "groepswoningbouw" (Parl. St., 2008-09, nr. 2012, nr. 1, p. 94):*

*...*

*De redenering van verzoekende partijen houdt dus geen steek. Er is geen verkavelingsvergunningsplicht.*

*De bestreden beslissing heeft zeer terecht het bezwaar van de verzoekende partijen op dit punt afgewezen als ongegrond, als volgt:*

*...*

*Er is geen sprake van een motiveringsgebrek.*

*Uit de bestreden beslissing blijken de essentiële redenen waarom er in dit geval geen verkavelingsplicht is: het gaat om één appartementsgebouw, waarvoor een voorafgaandelijke verkaveling niet dienstig is. De verkavelingsvergunningsplicht moet immers steeds worden begrepen tegen haar dubbele doelstelling, namelijk enerzijds het verzekeren aan de koper dat het lot dat hem als bouwgrond wordt verkocht, het ook daadwerkelijk is en anderzijds dat er duidelijke voorschriften zijn omtrent de bouw mogelijkheden van dit lot.*

*Ten overvloede doet verzoekende partij tot tussenkomst opmerken dat Uw Raad reeds tal van arresten heeft geveld betreffende annulatieberoepen, gericht tegen stedenbouwkundige vergunningen voor appartementsgebouwen. De voorafgaandelijke*



*verkavelingsvergunningsplicht werd daarin nooit aanvaard en ook niet ambtshalve als middel door Uw Raad opgeworpen.*

*Het tweede middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.*

*...*

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

*“ ...*

*2.- Wat betreft de opmerking van tussenkomende partij dat verzoekende partijen geen belang zouden hebben bij het tweede middel, moet worden opgemerkt dat verzoekende partijen wel degelijk over het vereiste belang bij dit tweede middel beschikken, gelet een verkavelingsvergunning een reglementair karakter heeft en bijgevolg een stedenbouwkundig kader schept voor de ruimtelijke ontwikkeling op het terrein, die verder reikt dan de bestreden stedenbouwkundige vergunning:*

*...*

*Verzoekende partijen hebben dan ook wel degelijk belang bij het tweede middel en verwijzen ook naar de in het inleidend verzoekschrift aangehaalde vaststaande rechtspraak van de Raad van State ter zake.*

*3.- Door verwerende en tussenkomende partij wordt zoals gezegd de toepasselijkheid van de deze arresten van de Raad van State die door verzoekers uitgebreid waren opgesomd in hun annulatieverzoekschrift betwist. Enerzijds omdat de arresten betrekking zouden hebben op niet-vergelijkbare projecten en anderzijds omdat deze arresten voorbijgestreefd zouden zijn door het wijzigingsdecreet van 11 mei 2012.*

*Wat betreft het aspect dat de rechtsvraag in de arresten “Bruynooghe”, “gemeente Malle”, “Sefaco”, ... niet dezelfde zou zijn als deze in onderhavig dossier, gaat tussenkomende partij voorbij aan de conclusie die de Raad van State in alle voormelde dossiers heeft getrokken ...*

*Of het bouwproject in casu nu één of meerdere woonblokken tot voorwerp heeft, doet geen afbreuk aan de conclusie die de Raad van State in deze diverse arresten genomen heeft.*

*4.- Verwerende en tussenkomende partij gaan bovendien in hun redenering omtrent het niet vereist zijn van een voorafgaande verkavelingsvergunning uit van een verkeerde premisse: met name dat het appartementsgebouw volledig zou worden opgericht alvorens de verschillende entiteiten afzonderlijk te koop zouden worden aangeboden en het project bijgevolg als een ‘groepswoningbouw’ beschouwd moet worden, hetgeen niet aan een voorafgaande verkavelingsvergunning is onderworpen ingevolge artikel 4.1.1., 14° VCRO en de verduidelijking van dit artikel door artikel 20 van het decreet van 11/5/2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening.*

*Alle partijen zijn het er over eens dat een onderscheid gemaakt dient te worden tussen groepswoningbouwprojecten die integraal gerealiseerd worden vooraleer de diverse onderdelen te koop worden aangeboden en deze waarbij onderdelen van een kavel te*

*koop worden aangeboden alvorens de constructies die erop komen te staan reeds gerealiseerd zijn.*

*Artikel 4.1.1., 14° VCRO aangaande de verkavelingsvergunningsplicht werd in deze zin verduidelijkt door artikel 20 van het decreet van 11/5/2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft:*

*...*

*Het is op basis van de hierboven aangehaalde regelgeving m.a.w. duidelijk dat een verkavelingsvergunning vereist is wanneer men een grond verdeelt in meerdere kavels en ten minste één van deze kavels verkoopt opdat deze zou kunnen bebouwd worden.*

***Conclusie: Bij verkoop van één van de appartementen op plan, zijnde vooraleer deze gerealiseerd zijn, is een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist.***

*Dit wordt ook bevestigd door de parlementaire voorbereidingen bij voormeld artikel 20 van het wijzigingsdecreet van 11 mei 2012, waarnaar o.m. verwerende partij zelf verwijst (Parl. St. VI. Parl. 2011-2012, nr. 1494/1, p.5 - uittreksel):*

*...*

*In onderhavig dossier is het duidelijk dat de verschillende loten te koop werden aangeboden én zelfs verkocht zijn, alvorens de diverse woonentiteiten gerealiseerd waren. Dit blijkt onder meer uit STUK 17 dat door verzoekers reeds bij hun annulatieverzoekschrift werd gevoegd en eveneens uit een recente outprint van de website van de door de begunstigde van de vergunning met de verkoop gelaste vastgoedmakelaar JURIMEX waaruit duidelijk blijkt dat op 1 na alle loten met appartement in oprichting reeds verkocht zijn (STUK 18). Deze appartementen zijn op heden nog geenszins winddicht.*

*Wanneer dan gekeken wordt naar de 2 opties die de decreetgever naar voren heeft geschoven in de parlementaire voorbereiding bij het wijzigingsdecreet van 11 mei 2012 (zie supra), blijkt duidelijk dat het betrokken project onder optie 2 valt en een verkavelingsvergunning vereist was:*

*...*

*De naleving van de verplichting om de verkavelingsvergunning aan te vragen raakt de openbare orde en **een stedenbouwkundige vergunning die haar miskent is nietig.***

*5.- In navolging van het voormelde kon verwerende partij dan ook geenszins volstaan met de weerlegging van bezwaar dat dienaangaande door verzoekers werd ingediend door te stellen dat:*

*...*

*Verwerende partij heeft dan ook nagelaten het bezwaar van verzoekende partijen gemotiveerd te weerleggen, in weerwil van hetgeen verwerende en tussenkomende partij opwerpen in hun respectievelijke nota's. Verwerende partij was er op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing goed van op de hoogte dat het gebouw nog geenszins was afgewerkt, zelfs nog niet winddicht was (werken waren gestaakt in ruwbouwfase, zie fotodossier), terwijl alle afzonderlijke loten wel al te koop waren aangeboden waren en zelfs al in optie genomen waren/verkocht waren.*

*Dat door het verzuim de bezwaren en opmerkingen te behandelen en in de besluitvorming te betrekken ook het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden werd. Het middel is gegrond.*



...

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen bij hun tweede middel oordeelt de Raad dat een verkavelingsvergunning onder meer als doel heeft voor een bepaald perceel reglementaire stedenbouwkundige voorschriften op te leggen, die een goede ruimtelijke ordening moeten garanderen, en niet alleen gelden ter bescherming van potentiële of toekomstige kaveleigenaars, maar ook van omwonenden, zodat de verzoekende partijen, als omwonenden, wel belang hebben bij het invoeren van de schending van de verkavelingsvergunningsplicht.

2.

Artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO bepaalt:

*“Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. [...]”*

Artikel 4.1.1, 14° VCRO definieert het begrip “verkavelen” als:

*“een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;”*

Het begrip “verkavelen” wordt verder als volgt toegelicht in de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 90-91):

“...

288. Die voorwaarden kunnen nader worden omschreven als volgt.

*Van een onroerend goed dat aan een eigenaar (of in mede-eigendom aan verschillende mede-eigenaars) toebehoort, wordt ten minste een deel juridisch afgesplitst. Of het perceel een kadastraal nummer of meerdere kadastrale nummers heeft, heeft geen belang, ook niet wanneer het afgesplitste gedeelte samenvalt met een kadastraal perceel.*

*Wat telt is dat een aaneensluitend onroerend goed, ongeacht het aantal kadastrale nummers, aan een eigenaar (of meerdere eigenaars in onverdeeldheid) toebehoort, en dat daarvan een deel wordt afgesplitst.*

*De juridische vorm van de afsplitsing is de vrijwillige verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of het toestaan van een erfpacht- of opstalrecht.*

*Het afgesplitste deel moet bestemd zijn voor woningbouw of voor de oprichting van constructies. In het eerste geval zal de verkavelingsvergunning een verplichting zijn (zie nieuw artikel 107, §1, eerste lid, DRO) ; in het tweede geval kan facultatief een verkavelingsvergunning worden aangevraagd (zie nieuw artikel 107, §1, tweede lid, DRO).”*

Uit deze bepalingen volgt dat een verkavelingsvergunning vereist is wanneer een perceel grond verdeeld wordt in twee of meerdere kavels met de bedoeling ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

Een verkavelingsvergunning is dus alleen vereist wanneer er een verdeling is van een perceel grond in twee of meerdere kavels, met, zoals blijkt uit de memorie van toelichting, een juridische afsplitsing.

3.

De Raad oordeelt dat de stelling van de verzoekende partijen dat bij verkoop van één van de appartementen op plan, dus voor ze gerealiseerd zijn, een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist is, niet correct is

De aanvraag heeft betrekking op de bouw van een meergezinswoning met 14 appartementen.

Noch uit de plannen noch uit enig ander document van het aanvraagdossier blijkt echter dat het de bedoeling is of was om de grond waarop de meergezinswoning wordt gebouwd, te verdelen in twee of meer kavels om die dan te verkopen met het oog op woningbouw.

Dat de meergezinswoning, waarvoor de verwerende partij de bestreden vergunning verleent, betrekking heeft op afzonderlijk en vooraf verkochte appartementen, die als “juridische entiteiten” beschouwd kunnen worden, heeft niet als gevolg heeft dat de grond waarop deze appartementen worden gebouwd, eveneens onderverdeeld wordt in kavels of “juridische entiteiten”.

Bij de bouw van een appartementsgebouw ontstaat voor de eigenaars van de afzonderlijke appartementen immers een verplichte onverdeeldheid van de gemeenschappelijke delen, waartoe ook de grond behoort waarop de meergezinswoning wordt gebouwd.

De aanvraag van de bestreden vergunning beoogt dus geen verdeling van kavels en een juridische afsplitsing van grond.

Dat de appartementen op plan, dus voor de start van de bouw van de door de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning, te koop werden aangeboden, minstens de intentie bestond om deze appartementen te verkopen voor de meergezinswoning zou worden gebouwd, doet daaraan geen afbreuk.

De door de verzoekende partijen geciteerde arresten van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, doen evenmin ter zake omdat ze geen betrekking hebben op een met de aanvraag vergelijkbare situatie, maar wel op een duidelijke verdeling van een grond in kavels.

De parlementaire voorbereiding van artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft (interpretatieve bepaling bij artikel 4.1.1, 14° en artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO) heeft betrekking op groepswooningsbouwprojecten, maar de door de bestreden beslissing vergunde bouw van één meergezinswoning kan niet beschouwd worden als groepswooningsbouw, zoals ook als volgt blijkt uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (Parl. St., 2008-2009, 2012, nr.1, p.94):

*“De definitie van het begrip “groepswoningbouw” wordt op grond van het advies van de Raad van State decretaal verduidelijkt. Volgens de rechtspraak van de Raad van State zijn er drie cumulatieve criteria om te kunnen besluiten dat een aanvraag betrekking heeft op groepswoningbouw : 1) het moet gaan om het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, 2) het moet gaan om gebouwen bestemd voor bewoning en 3) die gebouwen moeten één samenhangend geheel vormen. In het arrest-NIJS heeft de Raad van State het begrip immers gedefinieerd als volgt : “Overwegende dat onder ‘groepswoningbouw’ (...) dient te worden verstaan het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen voor bewoning die één samenhangend geheel vormen”*

Hieruit volgt dat ‘groepswoningbouw’, anders dan in de bestreden beslissing, de gelijktijdige bouw van meerdere gebouwen veronderstelt.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij terecht beslist heeft dat er geen voorafgaande verkavelingsvergunning vereist was.

4.

Met betrekking tot de stelling van de verzoekende partijen dat de verwerende partij in gebreke blijft hun bezwaar met betrekking tot de schending van de verkavelingsvergunningsplicht gemotiveerd te weerleggen, oordeelt de Raad dat de verwerende partij als orgaan van actief bestuur, en niet als administratief rechtscollege optreedt, wanneer zij beslist over een administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Bij de behandeling van dit administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag volledig. De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle naar aanleiding van het openbaar onderzoek ingediende bezwaren rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

In de bestreden beslissing beantwoordt de verwerende partij het bezwaar van de verzoekende partijen door te stellen dat een voorafgaande verkaveling niet nodig is.

De Raad oordeelt dat deze motivering volstaat nu blijkt dat het bezwaar van de verzoekende partijen ongegrond is.

5.

Het tweede middel is dan ook ongegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun derde middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO juncto artikel 4.3.1, §2 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel:

*“ ...*

*Verzoekende partijen zullen aantonen dat de motivering van de bestreden beslissing als kennelijk onredelijk dient te worden aangemerkt, gelet de bestreden beslissing niet op deugdelijke motieven is gesteund.*

*Verzoekende partijen hebben in hun bezwaarschrift in belangrijke mate gewezen op de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op het gebied van schaal, bouwhoogte, bouwdiepte, inplanting, ...*

*De Deputatie verwijst onder de rubriek "toetsing aan de goede ruimtelijke ordening" louter naar de woondichtheid, de afstand van het vergunde ten opzichte van de omgevende gebouwen en de groenaanleg rondom het project, maar laat na te onderzoeken, hoewel uiterst pertinent:*

- De mobiliteitsimpact van het betrokken project;*
- Hinderaspecten (parkeerhinder, geurhinder, privacy, zichtvervuiling);*
- Gebruiksgenot;*
- Veiligheid;*
- Artikel 1.1.4 VCRO — "ruimtelijke kwaliteit"*

*4.- Het niet bespreken van de mobiliteitsimpact van het betrokken project klemt des te meer nu alle verzoekende partijen in het kader van hun bezwaarschrift te kennen gaven dat het project parkeerhinder voor alle omwonenden zou veroorzaken en - gezien het project de toegang en inrit voor wagens naar de ondergrondse garage voorziet aan de zijde van de Loofstraat, een op heden rustige straat met slechts 20 woongelegenheden - minstens verkeershinder voor de bewoners van de Loofstraat zou veroorzaken.*

*Bijkomend gaat verwerende partij er compleet aan voorbij dat recent het parkeerbeleid voor de parkeerplaatsen op de Reinpadstraat gewijzigd werd. Naast de blauwe zone waarin de parkeerschijf gelegd dient te worden, is er nu ook een hele strook voor vergunninghouders ingevoerd.*

*Voor de bewoners van de hoge appartementsblokken is het thans al quasi onmogelijk om parkeerplaats te vinden en door het betalend systeem van vergunninghouders kunnen bezwaarindieners nu al vaststellen dat nu meer geparkeerd wordt in de Mosselerlaan en de Loofstraat.*

*Het tekort aan parkeermogelijkheid van het voorliggend project op het eigen terrein is dan ook onaanvaardbaar.*

*Bovendien spreekt het voor zich dat de vaststelling dat "het ontwerp voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende parkeerplaatsen; dat het intern verkeerskundig advies van de Stad Genk gunstig is wat betreft de inrit van de parkeergarage langs de Loofstraat" geen in concreto beoordeling inhoudt van de verkeers-en parkeerhinder die het project voor omwonenden kan veroorzaken, gezien op geen enkele wijze de specifieke kenmerken van de omgeving betreffende verkeer en parkeren in beeld worden gebracht.*

*5.- Aangaande de verhouding van het aangevraagde appartementsgebouw tot de omliggende woningen van verzoekers beperkt het bestreden besluit zich tot een louter stijlformule en de vermelding van de afstanden tussen de panden:*

*...*

*Het is duidelijk dat deze stijlformule in geen geval een concrete ruimtelijke beoordeling in de zin van artikel 4.3.1. VCRO inhoudt. De Deputatie heeft namelijk geen enkel concrete*

*afweging gemaakt over de verenigbaarheid van de aanvraag met goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving.*

*Voor wat betreft de concretisering door middel van het opnoemen van "afstanden" tot de nabijgelegen woningen besliste de Raad van State in een recent arrest nog:*

*...*

*De loutere vaststelling van afstanden houdt bijgevolg geen beoordeling van de integratie van het aangevraagde met de onmiddellijke en ruimere omgeving in, en kan op zich in voorliggend geval niet zonder in concreto onderzoek leiden tot de vaststelling van niet-aantasting van de woonkwaliteit.*

*Een loutere beschrijving van de omgeving en het gebruik van loutere affirmaties en stijlformules, zonder concrete en precieze gegevens, kan niet als de vereiste beoordeling van de plaatselijke ruimtelijke ordening worden beschouwd (R.v.St., Gysbrechts, nr. 178.749, 21 januari 2008; R.v.St., De Rouck, nr. 178.833, 23 januari 2008).*

*6.- Dat het appartementsgebouw ruime terrassen heeft, zelfs op behoorlijke hoogte en gedeeltelijk langs de zijkanten van het gebouw, wordt evenmin in de bestreden beslissing betrokken.*

*Nochtans zal dit ernstige hinder op gebied van privacy veroorzaken voor de eerste, tweede en derde verzoekende partij nu een rechtstreekse inkijk op hun perceel zal mogelijk zijn van op deze terrassen, evenals lawaaihinder op zomerse dagen.*

*Deze stelling klemmt des te meer nu verzoekende partijen dit uitdrukkelijk hebben opgenomen in hun bezwaar. De enige motivering die ter weerlegging van dit bezwaar wordt opgenomen door verwerende partij betreft "uit de hoger geformuleerde ruimtelijke analyse volgt tevens dat de privacy van de omgevende eigendommen niet wordt aangetast; dat de appartementen ruim zijn en van ruime terrassen worden voorzien en kwaliteitsvol worden afgewerkt".*

*Ook dit bevat geenszins enige concrete toetsing van dit kolossale bouwproject aan zijn omgeving met betrekking tot de hinderaspecten.*

*De inplantingsplaats van een gebouw te dicht tegen het aanpalende perceel is niet verenigbaar met de eisen van de goede aanleg en ruimtelijke ordening indien dit hinder veroorzaakt voor de burens (bijv. visuele hinder, inkijk, lichtafname, ...), wat steeds afhangt van de concrete omstandigheden (Voor voorbeelden, zie R.v.St., Bernaert, nr. 170.230, 19 april 2007; R.v.St., Missiaen, nr. 168.572, 7 maart 2007; R.v.St., Bruyneel, nr. 42.078, 25 februari 1993).*

*In casu kan niet ernstig betwist worden dat rekening houdende met het residentieel karakter van de wijk een appartementsgebouw met effectieve woonruimten op alle drie de woonlagen én onder dak meer uitpandige terrassen voor ernstige in casu onaanvaardbare inkijk en privacyverlies in de woning en tuin van derde verzoekende partij resulteert.*

*7.- Dat ook de stelling dat de bestemming van 14 appartementen ter plaatse geen overdreven woondichtheid inhoudt niet meer is dan een loutere bewering die nergens in concreto wordt toegelicht.*

*Dat 14 woningen op een perceel van ca. 26 are een woningdichtheid van 53 woningen/ha oplevert. Verwerende partij voegt hier nog aan toe dat voor zover de helft van het openbaar domein bij het perceel wordt gevoegd, de gemiddelde woningdichtheid daalt naar 35 woningen/ha.*

*Dat tevens nergens wordt toegelicht waarom voor dit specifieke perceel plots de helft van de omgevende publieke ruimte mee in rekening dient genomen te worden voor de bepaling van de bouwdichtheid.*

*Dat dergelijke redenering kant noch wal raakt, zodat enkel **de werkelijke woondichtheid van 53 woningen/ha** in rekening kan worden gebracht.*

*8.- De bestreden beslissing stelt zelf dat de gemiddelde woondichtheid langs de Loofstraat en de Mosselerlaan gemiddeld 15 woningen/ha bedraagt.*

*Verwerende partij brengt het aangevraagde vervolgens echter in verband met enkele beleidslijnen in zake woondichtheid in bepaalde gebieden.*

*Dat de abstracte beleidslijn dat voor nieuwe ontwikkelingen binnen de stadskern gestreefd wordt naar een gemiddelde minimum dichtheid van 30 woningen/ha echter geen afbreuk doet aan de verplichting om de verenigbaarheid van het project te toetsen aan de ruimere en onmiddellijke omgeving, a fortiori kan een beleidslijn die betrekking heeft op een aanpalende zone en 50 woningen/ha voorziet niet als vergelijkingspunt gebruikt worden!*

*Zo oordeelde de Raad van State dat het argument inzake de woonverdichting op zich niet kon volstaan om de afgifte van de bestreden vergunning te verantwoorden, nu dit argument geen concrete toetsing inhoudt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, los van de vraag of ook dit argument op een correcte feitenvinding is gesteund. De formeel uitgedrukte motieven van de bestreden beslissing lieten volgens de Raad van State niet toe te besluiten dat het schepencollege bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto rekening had gehouden met de ordening van de onmiddellijke omgeving (R.v.St., D'Hauwe en Sleenwagen, nr. 119.892, 26 mei 2003).*

*De verwerende partij tracht de immense schaalbreuk in situ (bestaande toestand: 15 woningen/ha, vergunde toestand 53 woningen/ha) goed te praten door te verwijzen naar de "parkaanleg" rondom het gebouw.*

*Het feit dat enkele oudere bomen op het terrein zijn blijven staan kan bezwaarlijk als redelijk aanvaardbaar argument beschouwd worden om de schaalbreuk te vergoelijken.*

*Dat dit argument ook in feite op niets slaat, kan geïllustreerd worden aan de hand van o.m. onderstaande foto. De schaalbreuk met de omliggende woningen is manifest strijdig met de goede ruimtelijke ordening: (zie ook STUK 11 b.)*

*...*

*Het feit dat het pand reeds gedeeltelijk is opgericht, betreft een risico genomen door de bouwheer, en kan geenszins tot gevolg hebben dat verwerende partij zich laat beïnvloeden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*



9.- Tot slot kan ook de argumentatie van verwerende partij niet bijgetreden worden wanneer deze de schaal en het gabariet van het appartementsgebouw beoordeelt.

Verwerende partij stelt dat:

...

Verwerende partij stelt dus in haar motivering inzake schaal en gabariet dat:

- *Buiten de woningen van verzoekers, alle woningen in de omgeving 2 tot 3 bouwlagen tellen;*
- *Dat de gevel langs de Loofstraat een kroonlijst van 6 meter heeft en 2 bouwlagen telt, hetgeen verenigbaar is met de omgeving, enkel de nokhoogte verschilt;*
- *Verwerende partij verwijst naar 2 projecten van aaneengesloten woningen in de omgeving, waarmee het aangevraagde te vergelijken zou zijn;*

*Deze weergave van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving strookt niet met de werkelijkheid en is sterk subjectief te noemen.*

*Vooreerst dient te worden betwist dat de omgeving gekenmerkt zou worden door overwegend gebouwen met 2 tot 3 bouwlagen (zie STUKKEN 8 en 10).*

*Bovendien neemt verwerende partij de gevel langsheen de Loofstraat in aanmerking om te oordelen dat het project 'slechts' 2 bouwlagen telt en een aanvaardbare kroonlijsthoogte heeft. Hiermee wordt totaal voorbijgegaan aan het gegeven dat het bouwproject 4 woonlagen telt, die langs de Loofstraat enkel worden verdoezeld door een grote dakconstructie. (STUK 11)*

*Zo zijn langs de Mosselerlaan duidelijk de 3 bouwlagen zichtbaar, met nog een 4<sup>e</sup> woonlaag in de dakconstructie.*

*Voor zover de stelling van verwerende partij al aangenomen zou kunnen worden dat in de onmiddellijke omgeving diverse gebouwen zijn met 2 tot 3 bouwlagen, quod non, moet worden opgemerkt dat in casu verwerende partij de 4 woonlagen in aanmerking had moeten nemen om de schaal en gabariet van het aangevraagde te beoordelen, en niet louter afgaan op de verlaagde dakconstructie, die een vertekend beeld geeft van de werkelijke omvang en impact van de constructie.*

10.- *In het bestreden besluit wordt bovendien ter motivering van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening verwezen naar panden in een omgeving waarin het bouwperceel niet gelegen is en zelfs ruimtelijk niet op aansluit.*

*Verzoekers verwijzen ten dien einde ook naar het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de stad Genk dd. 14.06.2012 waaruit duidelijk blijkt dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de bestaande bebouwing in de omgeving:*

...

*De "aangesloten gebouwen" waarnaar verwerende partij verwijst zijn gelegen binnen een totaal andere zone, met name tegenover de grootschalige appartementsgebouwen aan de Reinpadstraat. Zoals de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar terecht aanhaalde, zijn deze gelegen in een ruimtelijk afgescheiden gebied van het gebied waarin*



*het bouwperceel gelegen is en dat gekenmerkt wordt door vrijstaande of halfopen ééngezinswoningen.*

*De beoordeling van verwerende partij aangaande de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is dan ook kennelijk onredelijk.*

*Bijgevolg dient te worden vastgesteld dat verwerende partij GEEN van de werkelijk relevante aspecten als vervat in artikel 4.3.1 VCRO op concrete wijze in haar motivering betreft en er bijgevolg niet uit kan worden opgemaakt om welke redenen verwerende partij de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening acht.*

*Het middel is gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

*“ ...*

*Ons college wenst ter weerlegging van dit middel in hoofddorde te verwijzen naar de motivering die in het bestreden besluit zelf werd aangehaald voor de toekenning van de bestreden vergunning (met eigen onderstreping):*

*...*

*Ons college heeft dus duidelijk afdoende motieven aangegeven voor de verenigbaarheid van de aanvraag met de omgeving en met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1 VCRO. Hierbij werden wel degelijk de relevante beoordelingscriteria opgenomen in artikel 4.3.1, §2 VCRO betrokken in het oordeel, zoals o.m. de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten.*

*Het concrete voorwerp van de aanvraag, minutieus omschreven in het bestreden besluit zelf, werd, ook rekening houdende met de feitelijke omgevingskenmerken die eveneens gedetailleerd werden weergegeven, uitdrukkelijk en op gunstige wijze beoordeeld in het licht van:*

- de woondichtheid, de schaal van het project en het ruimtegebruik*
- de inpasbaarheid in de onmiddellijke en ruimere omgeving*
- de woonkwaliteit van de omgeving en de mogelijke hinder voor de omwonenden (o.a. visuele hinder en privacy)*
- de mobiliteitsimpact (ontsluiting en parkeercapaciteit)*
- de architecturale kwaliteit.*

*Al deze aspecten komen duidelijk aan bod in de hoger vermelde overwegingen van ons college. De motivering voor de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de omgeving is dan ook afdoende en voldoende draagkrachtig om het besluit te onderbouwen.*

*Er moet hierbij ook nog worden verwezen naar de vaststaande rechtspraak van de Raad van State en van uw Raad, volgens dewelke het tot de wettelijk toegekende*

*appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid behoort om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg.*

*De Raad van State, en naar analogie uw Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermag dus niet zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake 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 besluit is kunnen komen.*

*Welnu, de verzoekende partijen hebben klaarblijkelijk louter een andere mening omtrent de inpasbaarheid van het bouwontwerp in de omgeving dan ons college.*

*Louter een andere mening hebben omtrent een dergelijke aangelegenheid die in se een ruime appreciatiemarge inhoudt, volstaat evenwel niet om de motivering van een besluit onderuit te halen.*

*De motivering kan enkel als niet afdoende worden beschouwd als ze onjuist, dan wel "kennelijk onredelijk" zou zijn.*

*De opgegeven motieven zijn in casu evenwel het resultaat van een zorgvuldig onderzoek van het beroepsdossier, feitelijk correct en in alle redelijkheid in rekening gebracht bij de besluitvorming. Ze zijn m.a.w. voldoende ondersteund door de stukken van het dossier én afdoende en kunnen het besluit in alle redelijkheid dragen.*

*In dit opzicht kan trouwens nog worden verwezen naar de uitvoerige beschrijvende nota bij de bouwaanvraag (zie stuk nr. 5.1.1), evenals naar het uitvoerig beroepschrift dat bij ons college werd ingediend (zie stuk nr. 1), waarin de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening werd onderbouwd door de aanvrager zelf.*

*Minstens moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen nalaten aan te tonen dat de beoordeling door ons college terzake kennelijk onredelijk zou zijn, wat impliceert dat geen enkele andere zorgvuldige overheid een dergelijke beslissing zou hebben genomen in dit dossier. Dit is geenszins het geval.*

*Aangezien de verzoekende partijen op geen enkele wijze aantonen dat de opgegeven motieven onjuist of onredelijk zouden zijn, in het licht van de gegevens van het dossier, is het derde middel dan ook ongegrond.*

*...*

3.

De tussenkomen partij voegt hier nog aan toe:

*"...*

*Verzoekende partijen slagen er niet in om aan te tonen dat de in de bestreden beslissing gemaakte beoordeling van de "goede ruimtelijke ordening" kennelijk onredelijk zou zijn.*

*De bestreden beslissing bevat een bijzonder uitvoerige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de "goede ruimtelijke ordening", waarbij de*

onmiddellijke omgeving correct in de beoordeling wordt betrokken aan de hand van de voormelde aandachtspunten:

...

Het is slechts ten overvloede dat verzoekende partij tot tussenkomst nog nader uitweidt over een aantal van deze aandachtspunten, waaruit des te meer blijkt dat de bestreden beslissing tot een zorgvuldige beoordeling kwam.

...

✓ Woondichtheid ("Bouwdichtheid")

In de onmiddellijke omgeving van het bouwterrein komen er verscheidene grootschalige appartementsgebouwen (meergezinswoningen) voor, met een vergelijkbare - zelfs grotere - woondichtheid.

Het project is gelegen op de hoek van de Mosselerlaan en de Jan Habexlaan en kadert qua functie in de woonontwikkelingen in beide straten. Het perceel is aan de achterzijde, waar de ontsluiting voorzien is, gelegen aan de Loofstraat.

De Mosselerlaan wordt gekenmerkt door een zeer diverse bebouwing, en het blijkt dat in de directe en ruimere omgeving van de bouwplaats er veel hogere appartementsgebouwen met een grotere woondichtheid voorkomen.

Dit blijkt uit onderstaande foto, genomen ter hoogte van het bouwperceel:

...

Ook langs de Jan Habexlaan, in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel, bevinden zich veel hogere appartementsgebouwen met een grotere bouwdichtheid dan hetgeen thans wordt aangevraagd. Dit blijkt uit onderstaande foto, die genomen is vanuit het standpunt van het bouwperceel, richting deze bebouwing (bron: google streetview):

...

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan van de Stad Genk is het project trouwens gelegen midden in de "Kernstad", waarin beleidsmatig gestreefd wordt naar verdichting. De woondichtheid is dan ook niet overdreven.

De aanvraag is verenigbaar met het criterium "bouwdichtheid".

✓ Ontsluiting en vermeende parkeerdruk ("mobiliteitsimpact")

In de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag werd genoegzaam verduidelijkt dat er geen sprake kan zijn van enige ontsluitingsproblematiek of een situatie van wildparkeren.

Het aantal parkeerplaatsen is conform de gemeentelijke Parkeerverordening, die van rechtswege geacht wordt de goede ruimtelijke ordening op dit punt weer te geven.

Doordat voldoende parkeerplaatsen worden voorzien, kan er geen sprake zijn van het tot stand brengen van enige problematiek van wildparkeren in de Loofstraat.

Men kiest daarenboven voor een verkeersveilige inrit van het project langs de Loofstraat, precies omwille van het feit dat de creatie van een in/uitrit langs de Mosselerlaan zou aanleiding geven tot gevaarlijke verkeerssituaties, hetgeen ruimtelijk niet wenselijk zou zijn.

*Men staat daarenboven niet in het minst waarom er in de Loofstraat enige problematiek van wildparkeren zou ontstaan. Het is thans een rustige woonstraat, met voldoende brede bermen. Geen van de omliggende woningen hebben op eigen terrein "bezoekersparkings", zodat niet in te zien valt waarom dit wel vereist zou kunnen worden van verzoekende partij tot tussenkomst.*

*Dat er zich geen probleem stelt, en dat het voormelde weigeringsmotief een drogreden uitmaakt, wordt eens te meer onderstreept in de adviezen, verleend in het kader van deze aanvraag.*

*Zo adviseert de stedelijke dienst mobiliteit op 8 mei 2012 zonder meer gunstig en benadrukt hierbij dat het project optimaal ontsloten wordt (STUK 7):*

*...*

*De aanvraag is aldus verenigbaar met het criterium "mobiliteit".*

*✓      Aantal bouwlagen en schaal ("functionele inpasbaarheid" en schaal").*

*Het project is gelegen op de hoek van de Mosselerlaan en de Jan Habexlaan, en kadert qua functie in de woonontwikkelingen in beide straten. Het perceel is aan de achterzijde, waar de ontsluiting voorzien is, gelegen aan de Loofstraat.*

*Het project vormt een overgang tussen de aanpalende bebouwing langs de Mosselerlaan (nr.9) met een nokhoogte van 9 meter 70, doch ook de verder gelegen bebouwing (nrs. 11-13-17-19) en de hoogbouw die gesitueerd is langs de Jan Habexlaan (over 7 á 9 verdiepingen), doch ook het aanpalende appartementsgebouw aan de Reinpadstraat nr. 3, aan de overzijde van de Jan Habexlaan, hetgeen een nokhoogte heeft van 28 meter 25.*

*Dit wordt overzichtelijk weergegeven in bouwplan 1 "inplanting" bij de vergunningsaanvraag. Het bouwconcept is, met een kroonlijsthoogte van 14 meter 12 voldoende bescheiden.*

*De Mosselerlaan wordt trouwens gekenmerkt door een zeer diverse bebouwing en het blijkt dat in de directe en ruimere omgeving van de bouwplaats er veel hogere appartementsgebouwen voorkomen.*

*De vergunningsaanvraag kan daarenboven ingepast worden in de ruimtelijke visie van de Stad Genk, zoals weergegeven in de voorschriften van het BPA "Franse Bos", hetwelk de stedenbouwkundige voorschriften bevat voor de bebouwing aan de overzijde van de Loofstraat.*

*Het uittreksel uit het bestemmingsplan ziet er als volgt uit voor de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel (de pijl duidt het "te bebouwen" perceel aan):*

*...*

*Het perceel aan de overzijde van de Loofstraat, ten opzichte van het te bebouwen perceel, is gelegen in een "zone voor gesloten bebouwing", met nadere aanduiding " 31" hetgeen betekent dat een bebouwing van maximaal 3 bouwlagen is toegelaten met een nokhoogte van maximaal 17 meter (hetgeen hoger is dan de nokhoogte in de huidige bouwtoestand).*

*In de toelichtende nota bij het RUP (p. 26) wordt de bebouwingstypologie en structuur in het BPA als volgt verantwoord:*

*...*

*De filosofie in het BPA is conform aan het "overgangsprincipe" van deze stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, nu het gaat om de ontwikkeling van een hoekperceel, aansluitend bij de "verstedelijkte rand", waar hogere bebouwing is toegelaten. De bouwaanvraag vormt aldus ook een perfecte overgang naar de bebouwing aan de overzijde van de Loofstraat.*

*Ook het behoud van de overgrote meerderheid van de bestaande bomen op het perceel sluit aan op de visie van het BPA, waarin zones van voortuinen worden voorzien langsheen de bebouwing ten opzichte van de straatzijde, die moeten worden beplant met streekeigen beplanting (cfr. artikel 13 van de stedenbouwkundige voorschriften).*

*Het is dus duidelijk dat het project qua schaal en functie inpasbaar is in de onmiddellijke en ruime omgeving.*

*Ook het behoud van de overgrote meerderheid van de bestaande bomen op het perceel sluit aan op de visie van het BPA, waarin zones van voortuinen worden voorzien langsheen de bebouwing ten opzichte van de straatzijde, die moeten worden beplant met streekeigen beplanting (cfr. artikel 13 van de stedenbouwkundige voorschriften).*

*Hieruit komt nogmaals vast te staan dat het gebouw niet grootschalig overkomt ten opzichte van de omgevende bebouwing. Er wordt helemaal geen trendbreuk gerealiseerd met de al bestaande diverse bebouwing.*

*De aanvraag is qua schaal en functie inpasbaar in de omgeving.*

*Architectuur ("visueel- vormelijke elementen")*

*Het gebouw past qua hoogte, vorm en typologie perfect in de onmiddellijke omgeving. Er werd duidelijk in het architecturaal ontwerp akte genomen van de bestaande toestand, en de ruimtelijk gewenste vormgeving van bebouwing in de betreffende zone.*

*Ook het materiaalgebruik is weloverwogen.*

*Het gebouw wordt opgericht met de gebruikelijke en duurzame bouwmaterialen, in het bijzonder gevelsteen 'Oud Genk' van Heylen. Daarnaast wordt er beton, kalkzandsteen en natuursteen gebruikt. Dit zijn gebruikelijke materialen en het valt niet in te zien waarom het gebruik van deze materialen niet aanvaardbaar zou zijn.*

*Het derde middel is ongegrond.  
..."*

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

*"...*

*2.- In eerste instantie kan de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening door tussenkomende partij, als beschreven op de pagina's 22 tot en met 28 van zijn verzoekschrift in tussenkomst, niet aanvaard worden en dient deze als een ontoelaatbare **motivering a posteriori** afgewezen te worden.*

*Aan de motiveringsplicht is pas voldaan wanneer de beslissing zelf duidelijk de redenen opgeeft waarop zij steunt, zodat Uw Raad zijn wettigheidscontrole kan uitoefenen, d.w.z. dat hij kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het betrokken besluit is kunnen komen (R.v.St., NV Hoeve e.a., nr. 45.623, 30 december 1993; R.v.St., Debaerdemaker, nr. 53.975, 22 juni 1995).*

*Bij de beoordeling of een beslissing gemotiveerd is, kan, in beginsel, geen rekening worden gehouden met motieven die niet in de beslissing zelf, maar in andere stukken, worden verstrekt, ongeacht of deze dateren van voor of na de bestreden beslissing. Het belangrijkste oogmerk van de motiveringsplicht is immers dat de bestuurde in de beslissing zelf de motieven moet kunnen vinden, zodat hij met kennis van zaken kan uitmaken of het aangewezen is die beslissing aan te vechten (R.v.St., Rondelez, nr. 39.161, 3 april 1992; R.v.St., Devillers, nr. 64.724, 24 februari 1997)*

*Een motivering achteraf is dus niet duldbaar. Ten aanzien van de verplichting tot formele motivering is de reden daarvan dat de betrokkene opzichtsens het formeel te motiveren besluit zelf moet kunnen inzien of het zin heeft zich tegen dat besluit op het stuk van de motieven te verweren; met de verplichting tot materiële motivering is het achteraf opgeven van motieven onverenigbaar omdat niet bewezen is dat die motieven inderdaad bij het nemen van de beslissing hebben meegespeeld (I. OPDEBEEK en A. COOLSAET, Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, Die Keure, 1999, 128).*

*Uiteraard kan Uw Raad geen rekening houden met motieven die veruitwendigd zijn in documenten die na het vellen van het bestreden besluit pas worden opgeworpen, te meer voor zover deze door de vergunninghouder zelf worden aangebracht.*

*3.- Verzoekende partijen tonen bovendien wél aan dat de beoordeling die verwerende partij gemaakt heeft van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is, a fortiori in het licht van het bezwaarschrift dat in dit verband door verzoekende partijen is ingediend.*

*Verzoekende partijen hebben immers in hun bezwaarschrift in belangrijke mate gewezen op de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op het gebied van schaal, bouwhoogte, bouwdiepte, inplanting, ...*

*De Deputatie verwijst onder de rubriek “toetsing aan de goede ruimtelijke ordening” louter naar de woondichtheid, de afstand van het vergunde ten opzichte van de omgevende gebouwen en de groenaanleg rondom het project, maar laat na te onderzoeken, hoewel uiterst pertinent:*

- De mobiliteitsimpact van het betrokken project;*
- Hinderaspecten (parkeerhinder, geurhinder, privacy, zichtvervuiling);*
- Gebruiksgenot;*
- Veiligheid;*
- Artikel 1.1.4 VCRO – “ruimtelijke kwaliteit”*

*Het niet bespreken van de mobiliteitsimpact van het betrokken project klemmt des te meer nu alle verzoekende partijen in het kader van hun bezwaarschrift te kennen gaven dat het project parkeerhinder voor alle omwonenden zou veroorzaken en - gezien het project de toegang en inrit voor wagens naar de ondergrondse garage voorziet aan de zijde van de*



*Loofstraat, een op heden rustige straat met slechts 20 woongelegenheden - minstens verkeershinder voor de bewoners van de Loofstraat zou veroorzaken.*

*Bijkomend gaat verwerende partij er compleet aan voorbij dat recent het parkeerbeleid voor de parkeerplaatsen op de Reinpadstraat gewijzigd werd, met nu reeds zeer negatieve gevolgen voor verzoekende partijen. Bijkomende verkeers- en parkeerdruk is voor verzoekende partijen dan ook niet aanvaardbaar.*

*Verwerende partij heeft zich hier ten onrechte geen rekenschap van gegeven, en kan niet volstaan met de verwijzing in het bestreden besluit naar het intern verkeerskundig advies dat beperkt is tot de inrit naar de parkeergarage en het loutere feit dat is voldaan aan de gemeentelijke verordening inzake parkeerplaatsen. Beide elementen houden geen in concreto beoordeling van het project in in verhouding tot de onmiddellijke omgeving en bestaande toestand.*

*Bovendien heeft het college van burgemeester en schepenen van de Stad Genk in zijn weigeringsbesluit van 20 juni 2012 aangaande de verkeershinder – niettegenstaande het gunstig advies van de dienst Mobiliteit – dat het bezwaar van verzoekers wordt bijgetreden gelet “de parkeerdrukke en het wildparkeren in de Loofstraat, zoals blijkt uit de fotoreportage van de bewoner van Mosselerlaan 7, zal eveneens in belangrijke mate toenemen door de bijkomende bewoning evenals de verdere overbelasting van de Jan Habexlaan”. De verkeershinder is dus geen ‘vermoeden’ doch wel een vaststaand feit dat door de Stad Genk, die hieromtrent als lokale overheid over de nodige expertise beschikt, bevestigd wordt.*

*Ook aangaande de verhouding van het aangevraagde appartementsgebouw tot de omliggende woningen van verzoekers beperkt het bestreden besluit zich tot een louter stijlformule en de vermelding van de afstanden tussen de panden, hetgeen in het annulatieverzoekschrift uitgebreid werd uiteengezet.*

*Ook de stelling dat de bestemming van 14 appartementen ter plaatse geen overdreven woondichtheid inhoudt, is niet meer dan een loutere bewering die nergens in concreto wordt toegelicht.*

*Dat de abstracte beleidslijn dat voor nieuwe ontwikkelingen binnen de stadskern gestreefd wordt naar een gemiddelde minimum dichtheid van 30 woningen/ha echter geen afbreuk doet aan de verplichting om de verenigbaarheid van het project te toetsen aan de ruimere en onmiddellijke omgeving, a fortiori kan een beleidslijn die betrekking heeft op een aanpalende zone en 50 woningen/ha voorziet niet als vergelijkingspunt gebruikt worden!*

*Zo oordeelde de Raad van State dat het argument inzake de woonverdichting op zich niet kon volstaan om de afgifte van de bestreden vergunning te verantwoorden, nu dit argument geen concrete toetsing inhoudt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, los van de vraag of ook dit argument op een correcte feitenvinding is gesteund. De formeel uitgedrukte motieven van de bestreden beslissing lieten volgens de Raad van State niet toe te besluiten dat het schepencollege bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto rekening had gehouden met de ordening van de onmiddellijke omgeving (R.v.St., D’Hauwe en Sleeuwagen, nr. 119.892, 26 mei 2003).*

*Verzoekende partijen hebben in hun annulatieverzoekschrift reeds terecht geargumenteed dat dergelijke stijlformules, zonder in concreto toetsing van het kolossale bouwwerk ten opzichte van de bestaande bebouwing, niet aanvaard kan worden.*

*Verwerende en tussenkomende partij tonen in hun antwoordnota en verzoekschrift tot tussenkomst niet aan dat het bestreden besluit op dit punt wel afdoende gemotiveerd zou zijn.*

*4.- Dat het appartementsgebouw ruime terrassen heeft, zelfs op behoorlijke hoogte en gedeeltelijk langs de zijkanten van het gebouw, wordt evenmin in de bestreden beslissing betrokken.*

*Nochtans zal dit ernstige hinder op gebied van privacy veroorzaken voor de eerste, tweede en derde verzoekende partij, nu een rechtstreekse inkijk op hun perceel zal mogelijk zijn van op deze terrassen, evenals lawaaihinder op zomerse dagen.*

*Deze stelling klemmt des te meer nu verzoekende partijen dit uitdrukkelijk hebben opgenomen in hun bezwaar. De enige motivering die ter weerlegging van dit bezwaar wordt opgenomen door verwerende partij betreft "uit de hoger geformuleerde ruimtelijke analyse volgt tevens dat de privacy van de omgevende eigendommen niet wordt aangetast; dat de appartementen ruim zijn en van ruime terrassen worden voorzien en kwaliteitsvol worden afgewerkt".*

*Ook dit bevat geenszins enige concrete toetsing van dit kolossale bouwproject aan zijn omgeving met betrekking tot de hinderaspecten.*

*De inplantingsplaats van een gebouw te dicht tegen het aanpalende perceel is niet verenigbaar met de eisen van de goede aanleg en ruimtelijke ordening indien dit hinder veroorzaakt voor de burens (bijv. visuele hinder, inkijk, lichtafname, ...), wat steeds afhangt van de concrete omstandigheden (Voor voorbeelden, zie R.v.St., Bernaert, nr. 170.230, 19 april 2007; R.v.St., Missiaen, nr. 168.572, 7 maart 2007; R.v.St., Bruyneel, nr. 42.078, 25 februari 1993).*

*In casu kan niet ernstig betwist worden dat rekening houdende met het residentieel karakter van de wijk een appartementsgebouw met effectieve woonruimten op alle drie de woonlagen en onder dak meer uitpandige terrassen voor ernstige in casu onaanvaardbare inkijk en privacyverlies in de woning en tuin van derde verzoekende partij resulteert.*

*5.- Tot slot kan ook de argumentatie van verwerende partij niet bijgetreden worden wanneer deze de schaal en het gabariet van het appartementsgebouw beoordeelt.*

*Verwerende partij stelt dat:*

*...*

*Verwerende partij stelt dus in haar motivering inzake schaal en gabariet dat:*

- o Buiten de woningen van verzoekers, alle woningen in de omgeving 2 tot 3 bouwlagen tellen;*

- *Dat de gevel langs de Loofstraat een kroonlijst van 6 meter heeft en 2 bouwlagen telt, hetgeen verenigbaar is met de omgeving, enkel de nokhoogte verschilt;*
- *Verwerende partij verwijst naar 2 projecten van aaneengesloten woningen in de omgeving, waarmee het aangevraagde te vergelijken zou zijn;*

*Deze weergave van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving strookt niet met de werkelijkheid, en is sterk subjectief te noemen.*

*Vooreerst dient te worden betwist dat de omgeving gekenmerkt zou worden door overwegend gebouwen met 2 tot 3 bouwlagen (zie STUKKEN 8 en 10).*

*Bovendien neemt verwerende partij de gevel langsheen de Loofstraat in aanmerking om te oordelen dat het project 'slechts' 2 bouwlagen telt en een aanvaardbare kroonlijsthoogte heeft. Hiermee wordt totaal voorbijgegaan aan het gegeven dat het bouwproject 4 woonlagen telt, die langs de Loofstraat enkel worden verdoezeld door een grote dakconstructie. (STUK 11)*

*Zo zijn langs de Mosselerlaan duidelijk de 3 bouwlagen zichtbaar, met nog een 4<sup>e</sup> woonlaag in de dakconstructie.*

*Voor zover de stelling van verwerende partij al aangenomen zou kunnen worden dat in de onmiddellijke omgeving diverse gebouwen zijn met 2 tot 3 bouwlagen, quod non, moet worden opgemerkt dat in casu verwerende partij de 4 woonlagen in aanmerking had moeten nemen om de schaal en gabariet van het aangevraagde te beoordelen, en niet louter afgaan op de verlaagde dakconstructie, die een vertekend beeld geeft van de werkelijke omvang en impact van de constructie.*

*6.- In het bestreden besluit wordt bovendien ter motivering van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening verwezen naar panden in een omgeving waarin het bouwperceel niet gelegen is en zelfs ruimtelijk niet op aansluit.*

*Verzoekers verwijzen ten dien einde ook naar het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de stad Genk dd. 14.06.2012 waaruit duidelijk blijkt dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de bestaande bebouwing in de omgeving:*

*...*

*De "aangesloten gebouwen", waarnaar verwerende partij verwijst, zijn gelegen binnen een totaal andere zone, met name tegenover de grootschalige appartementsgebouwen aan de Reinpadstraat. Zoals de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar terecht aanhaalde, zijn deze gelegen in een ruimtelijk afgescheiden gebied van het gebied waarin het bouwperceel gelegen is en dat gekenmerkt wordt door vrijstaande of halfopen ééngezinswoningen.*

*De beoordeling van verwerende partij aangaande de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is dan ook kennelijk onredelijk.*

*Bijgevolg dient te worden vastgesteld dat verwerende partij GEEN van de werkelijk relevante aspecten als vervat in artikel 4.3.1 VCRO op concrete wijze in haar motivering betreft en er bijgevolg niet uit kan worden opgemaakt om welke redenen verwerende partij de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening acht.*

*Verwerende en tussenkomende partijen slagen er niet in het tegendeel aan te tonen. De verwijzing van tussenkomende partij naar zijn eigen beoordeling van de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening, evenals de verwijzing van verwerende partij in zijn antwoordnota naar de beschrijvende nota bij de bouwaanvraag en het uitgebreide beroepsschrift van tussenkomende partij, zijn geheel irrelevant nu zij los staan van de motivering van het bestreden besluit en niet dienstig aangehaald kunnen worden om aan te tonen dat het bestreden besluit afdoende gemotiveerd zou zijn en de bezwaren van verzoekende partijen afdoende gemotiveerd weerlegd zouden zijn.*

*Het middel is gegrond.  
...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### **1.**

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht en beoordeeld aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

In de uitoefening van zijn wettigheidscontrole kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die daarbij over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

De Raad is alleen bevoegd te onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk zijn beslissing heeft kunnen nemen.

##### **2.**

De verzoekende partijen bekritisieren de beoordeling van de verwerende partij met betrekking tot de mobiliteit in de bestreden beslissing.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat het project, dat 18 ondergrondse parkeerplaatsen voorziet voor 14 appartementen, voldoet aan artikel 5.4.1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 20 december 2007 betreffende de parkeerplaatsen, goedgekeurd door de verwerende partij op 28 februari 2008.

Zoals blijkt uit artikel 2 van deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is de doelstelling van deze verordening voldoende parkeerplaatsen te voorzien bij de bouw van nieuwe gebouwen en de uitbreiding en/of verbouwing van bestaande gebouwen.

Artikel 5.4.1 van de verordening bepaalt een minimum aantal parkeerplaatsen voor nieuwe meergezinswoningen.

De verzoekende partijen betwisten niet dat het project voldoet aan artikel 5.4.1 van de verordening.

Verder verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing naar het in het administratief dossier opgenomen gunstig advies van de dienst mobiliteit van de stad Genk van 8 mei 2012, dat als volgt luidt:

“ ...

*Onze diensten hebben op vlak van mobiliteit geen bezwaren tegen bovenvermelde bouwaanvraag gezien:*

*- de voorziene parkeercapaciteit voldoet aan de stedelijke reglementering terzake;*

*- het project wordt optimaal ontsloten via de Loofstraat (woonfunctie).*

...”

De Raad oordeelt dat de verwerende partij in de bestreden het mobiliteitsaspect afdoende en concreet beoordelen dat de mobiliteit niet in het gedrang komt door het door de bestreden beslissing vergund project, door vast te stellen dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de parkeerplaatsen, en door te verwijzen naar het gunstig advies van de dienst mobiliteit van de stad Genk.

De verzoekende partijen beweren dan wel dat er een tekort aan parkeermogelijkheid zal zijn op het terrein, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, en verwijzen ook naar het recent gewijzigd parkeerbeleid in de Reinpadstraat, maar zij tonen daarmee niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing niet afdoende of kennelijk onredelijk is.

3.

De verzoekende partijen voeren verder aan dat de bestreden beslissing zich met betrekking tot de verhouding van het vergund appartementsgebouw tot de omliggende gebouwen beperkt tot een loutere stijlformule en de vermelding van de afstanden tussen de gebouwen.

De verzoekende partijen verwijzen in hun verzoekschrift alleen naar de volgende passage in de bestreden beslissing:

“ ...

*Overwegende dat, gelet op de oppervlakte van het te bebouwen terrein en gelet op het behoud van de groenstructuur, de woonkwaliteit van de omgeving niet aangetast wordt;*

*dat de inplanting van het appartementsgebouw voldoende afstand houdt ten opzichte van de omgevende bebouwing, meer specifiek 16 meter ten opzichte van de solitaire woning links, 27 meter ten opzichte van de bebouwing aan de overzijde van de Loofstraat, 41 meter ten opzichte van het appartementsgebouw op de hoek; dat de gevel met de ontworpen terrassen langs de Mosselerlaan gesitueerd is op een afstand van 41 meter ten opzichte van de woning aan de overzijde van de straat; dat er derhalve geen sprake kan zijn van hinder inzake privacy of afbreuk aan woonkwaliteit van de omringende eigendommen;*

...”

De bestreden beslissing bevat echter ook andere motieven en/of overwegingen met betrekking tot de verhouding van het vergund appartementsgebouw tot de omliggende gebouwen, die eigendom zijn van de verzoekende partijen.

Zo stelt de verwerende partij vast dat door het behoud van een aantal bomen langs de drie gevels rond het door de bestreden beslissing vergund appartementsgebouw een parkaanleg ontwikkeld kan worden, waarin de gerealiseerde constructie geen schaalbreuk vormt met de omgevende bebouwing. Langs de Loofstraat zou het gebouw, volgens de verwerende partij in de bestreden beslissing, zelfs nauwelijks zichtbaar zijn.

Verder in de bestreden beslissing concludeert de verwerende partij dat er op basis van de bestaande bebouwde toestand geen schaalbreuk is omdat

- de omgevende bebouwing zeer divers is,
- de vrijstaande woning met dakverdieping op het aanpalend perceel aan de Mosselerlaan en de vrijstaande woning op het perceel er tegenover de enige bebouwing is die lager is dan twee bouwlagen,
- de andere bebouwing in de omgeving twee tot drie bouwlagen heeft,
- de gevel van het appartementsgebouw langs de Loofstraat twee bouwlagen heeft met een kroonlijst van 6 meter en dit, de nokhoogte buiten beschouwing gelaten, vergelijkbaar is met alle woningen in de Loofstraat,
- er schuin tegenover het door de bestreden beslissing vergund project langs de Reinpadstraat een aaneengesloten bebouwing van vier woningen in drie bouwlagen onder zadeldak is, met dezelfde bouwhoogte als de voorgevel van het betwiste project, en, tot slot,
- tegenover de grootschalige appartementsgebouwen in de Jos Habexlaan ook aaneengesloten woningen in drie bouwlagen onder zadeldak voorkomen.

De Raad oordeelt dat al deze overwegingen wel degelijk een concrete beoordeling vormen van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, die niet alleen gesteund is op stijlformules en vermelding van afstanden tussen het door de bestreden beslissing vergund project en de omliggende gebouwen.

4.

De verzoekende partijen hebben ook kritiek op de beoordeling in de bestreden beslissing met betrekking tot de hinderaspecten, privacy- (en lawaai-)hinder, die de eerste, tweede en derde verzoekende partij stellen te ondervinden door rechtstreekse inkijk van op de langs de Mosselerlaan voorziene terrassen.

De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partijen geen rekening gehouden met deze ruime terrassen en het project niet concreet getoetst aan de omgeving.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de woonkwaliteit van de omgeving niet aangetast wordt omwille van de oppervlakte van het terrein waarop het door de bestreden beslissing vergund project gerealiseerd wordt, en omwille van het behoud van de groenstructuur.

De verwerende partij stelt ook dat de inplanting van het appartementsgebouw voldoende afstand houdt ten opzichte van de omgevende bebouwing en vermeldt daarbij concrete afstanden.



De Raad oordeelt dat de verwerende partij de hinderaspecten concreet toetst aan de omgeving, door in de bestreden beslissing te verwijzen naar de oppervlakte van het terrein en het behoud van de groenstructuur en de vermelding van precieze afstanden tussen het door de bestreden beslissing vergund appartementsgebouw en de omringende gebouwen, evenals van de aanwezigheid van terrassen aan de kant van de Mosselerlaan.

De Raad oordeelt dat al deze door de verwerende partij vermelde gegevens afdoende en niet kennelijk onredelijk motiveren dat er geen hinder is inzake privacy, noch enige afbreuk doen aan de woonkwaliteit van de omringende eigendommen. De door de verwerende partij in de bestreden beslissing vermelde afstanden lijken dermate ruim te zijn dat inkijk van op de terrassen, ook voor de woning van de derde verzoekende partij, enigszins geneutraliseerd wordt.

Ook de aanwezigheid van groen op het terrein leidt tot een verminderde mogelijkheid tot inkijk.

De verzoekende partijen tonen op geen enkele manier aan dat de overwegingen van de verwerende partij in de bestreden beslissing niet correct of kennelijk onredelijk zijn. Ook de door de verzoekende partijen bij hun verzoekschrift gevoegde foto's doen de Raad niet anders oordelen.

5.

Wanneer de verzoekende partijen in verband met de woondichtheid van het project aanvoeren dat een beleidslijn geen afbreuk kan doen aan de verplichting om de verenigbaarheid van een project te toetsen aan de ruimere en onmiddellijke omgeving, oordeelt de Raad dat de verwerende partij in de bestreden beslissing weliswaar verwijst naar het streefdoel van gemiddeld 30 woningen per hectare dat door het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Genk werd vooropgesteld voor nieuwe ontwikkelingen binnen de deelruimte "omgeving Weg naar As" (kernstad), maar dat de verwerende partij ook verwijst naar de bestaande woondichtheden in de omgeving van het project.

Zo stelt de verwerende partij vast dat de woondichtheid langs de Loofstraat en de Mosselerlaan gemiddeld 15 woningen per hectare bedraagt en er in de onmiddellijke omgeving van het project, langs de Reinpadstraat en de Jan Habexlaan, aaneengesloten appartementsgebouwen werden gerealiseerd met woondichtheden van gemiddeld 160 tot meer dan 200 wooneenheden per hectare.

De verzoekende partijen betwisten deze feiten niet en tonen evenmin aan dat, rekening houdend met al hetgeen voorafgaat, een woondichtheid van 53 woningen per hectare overdreven is.

De verwerende partij heeft, door te verwijzen naar de doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Genk en de in de omgeving bestaande woondichtheden, de woondichtheid van het door de bestreden beslissing vergund project voldoende concreet beoordeeld.

Daaraan doet geen afbreuk dat de verwerende partij de helft van het openbaar domein in rekening brengt bij het berekenen van de woondichtheid om te oordelen dat het door de bestreden beslissing vergund project, thans met een woondichtheid van 35 woningen per hectare, zich inpast in de planologische visie op de kernstad.

6.

Met betrekking tot de beoordeling van de schaal en het gabariet van de door de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning, oordeelt de Raad dat de verzoekende partijen ten

onrechte stellen dat het op het terrein blijven staan van enkele oudere bomen niet als redelijk aanvaardbaar argument kan worden beschouwd om de schaalbreuk met de omgeving te “vergoelijken”.

Uit de foto's in het administratief blijkt dat de door de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning omgeven is door relatief hoge bomen tussen de woning van de derde verzoekende partij, langs de Loofstraat en de Jan Habexlaan, zoals ook de verwerende partij vaststelt in de bestreden beslissing.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk beslist dat door de aanwezigheid van deze bomen de meergezinswoning langs de Loofstraat nauwelijks zichtbaar is en dat binnen deze “parkaanleg” de constructie geen schaalbreuk vormt met de omgevende bebouwing.

Verder oordeelt de Raad dat aan de hand van de documenten van de verzoekende partijen niet kan worden vastgesteld dat de omgeving niet zou bestaan uit bebouwing met twee tot drie bouwlagen.

De Raad oordeelt tevens dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk rekening houdt met het werkelijk aantal bouwlagen en dit niet negeert.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing immers dat er schuin tegenover het vergund project, langs de Reinpadstraat, een aaneengesloten bebouwing is van vier woningen in drie bouwlagen onder zadeldak met dezelfde hoogte als de voorgevel van de door de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning, en dat er tegenover de grootschalige appartementsgebouwen in de Jos Habexlaan ook aaneengesloten woningen in drie bouwlagen onder zadeldak zijn.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing ook dat de gevel van de vergunde meergezinswoning langs de Loofstraat twee bouwlagen heeft met een kroonlijsthoogte van zes meter, hetgeen vergelijkbaar is met alle woningen in de straat, en dat alleen de nokhoogte verschilt en de gevel langs de Loofstraat nauwelijks zichtbaar is.

Op basis van al deze overwegingen kan de verwerende partij beslissen dat er, omwille van de reeds bebouwde toestand geen schaalbreuk is en de verzoekende partijen tonen niet aan dat deze overwegingen foutief of kennelijk onredelijk zijn.

7.

De verzoekende partijen beroepen zich tenslotte op het (ongunstig) advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 14 juni 2012 om te stellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst naar niet in de omgeving van het bouwperceel gelegen panden, waar het vergund project ruimtelijk zelfs niet op aansluit.

De Raad oordeelt dat uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing correct de onmiddellijke en ruimere omgeving beschrijft van het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, en niet alleen verwijst naar eengezinswoningen in de Mosselerlaan, maar ook naar de appartementsgebouwen in de Jos Habexlaan en aaneengesloten bebouwing van drie bouwlagen onder zadeldak in de Reinpadstraat, hetgeen onbetwistbaar de onmiddellijke of ruimere omgeving is van het perceel.

Alhoewel het niet onjuist is te stellen dat het perceel behoort tot de "ruimtelijke sequentie" van de Mosselerlaan, is het evenmin onjuist of kennelijk onredelijk om te beslissen, zoals de verwerende partij, dat het vergund project zich inpast in de in de omgeving bestaande bebouwing.

8.

Het derde middel is dan ook ongegrond.

#### **D. Vierde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun vierde middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van het 'patere legem quam ipse fecisti'-beginsel, het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur:

*" ...*

*1.- In casu moet de onregelmatigheid van het voorbereidend verslag van de PSA worden vastgesteld, hetgeen leidt tot de nietigheid van de bestreden beslissing.*

*Immers vormt het verslag van de PSA een wezenlijk onderdeel van de administratieve beroepsprocedure voor de verwerende partij.*

*Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt immers uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt, zodat het verslag van de PSA een noodzakelijk voorbereidend document vormt in de administratieve beroepsprocedure.*

*In de rechtsleer wordt aanvaard dat "de complexe administratieve rechtshandeling" bestaat uit een reeks elkaar opeenvolgende en onlosmakelijk met elkaar verbonden administratieve handelingen waarvan de laatste beslissend is. De andere voorafgaande handelingen, al dan niet vóórbeslissingen, hebben t.a.v. de eindbeslissing een voorbereidend karakter. Zij vormen als het ware de noodzakelijke onderdelen van één enkele ondeelbare beslissing (VAN MENDEL, A, CLOECKAERT, I., ONDERDOCK, W., WYCKAERT, S., "De administratieve rechtshandeling, een proeve", Mys & Breesch, Gent, 1997, p.11)".*

*Wanneer het resultaat van een complexe rechtshandeling voor de RvS wordt bestreden, dan kan de vernietiging daarvan worden uitgesproken op grond van de onregelmatigheid van één van de voorbereidende handelingen (RvS STRICK, nr. 191723, 23 maart 2009; R.v.St., De Hen, nr. 33.415, 14 november 1989).*

*De onregelmatigheid van het verslag van de PSA zal bijgevolg leiden tot de nietigheid van de bestreden beslissing.*

2.- Het verslag van de PSA wijkt in ernstige mate en zonder enige redelijke motivering af van het eerder verslag omtrent de eerste vergunningsaanvraag, en dit terwijl het aangevraagde project nagenoeg ongewijzigd is gebleven.

Naar aanleiding van de eerste vergunningsaanvraag met betrekking tot onderhavig bouwproject, oordeelde de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar (hierna: PSA) omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

...

3.- Begin 2012 werd door de heer DIRIX een nieuwe vergunningsaanvraag ingediend voor hetzelfde project. Slechts zeer beperkte wijzigingen werden doorgevoerd, die vnl. betrekking hebben op details (bijkomende veluxen, herinrichting kelderverdieping, bijkomende zie supra randnummer 11 t.h.v. het feitenrelaas) en geenszins enige wijziging behelzen aangaande de omvang of impact van het project, dan wel het uitzicht ervan.

Toch beoordeelt de PSA het aangevraagde project geheel anders in zijn verslag van 23.08.2012:

...

Deze beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening wijkt geheel af van hetgeen eerder werd geoordeeld in het verslag van de PSA van 02.03.2010.

Als "motivering" voor deze afwijking wordt verwezen naar een bezoek ter plaatse waaruit zou blijken dat een aantal van de bestaande bomen werden behouden en bijgevolg een "parkstructuur" werd gecreëerd die tot gevolg heeft dat het aangevraagde zich plots wel zou integreren in de omgeving.

Deze motivering kan niet aanvaard worden om het onderscheid tussen 2 totaal verschillende beoordelingen te verantwoorden:

- Vooreerst was het behoud van een deel van de bestaande bomen ook reeds voorzien in de eerste vergunningsaanvraag, zodat het loutere feit dat deze bomen bij het realiseren van de ruwbouw effectief behouden zijn gebleven bezwaarlijk een argument vormen om de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te wijzigen.
- Daarnaast heeft de inkleding van het gebouw in zijn omgeving ook geen effect op beoordelingscriteria als schaal, volume, inplanting, nokhoogte, ...

Het verschil tussen de eerste en de tweede aanvraag is zo minimaal dat het in rechte en rede onverstaanbaar is waarom de eerste niet gunstig geadviseerd werd en het tweede wel. (RvS WAUTERS, nr. 196655, 5 oktober 2009; RvSt TIMMERMAN, nr. 83765, 1 december 1999) Door dit gebrek aan afdoende en pertinente motivering van voormelde ommezwaaai in beoordeling, schendt het verslag van de PSA de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Omtrent het advies van de gemachtigde ambtenaar oordeelde de Raad van State reeds meermaals dat dit niet zomaar kan afwijken van een vroeger advies (RvS NUYTTENS, nr. 77205, 25 november 1998; RvS VAN HOOVELS, nr. 74520, 24 juni 1998) zonder gedegen motivering.

*In het verslag, noch in het administratief dossier is enige verantwoording terug te vinden van de ommekeer van de PSA bij de beoordeling van de nieuwe bouwaanvraag (cfr. RvSt VAN DEN VLOED, nr. 74758, 29 juni 1998; RvSt DE BLEEKER, nr. 74756, 29 juni 1998).*

*4.- De Raad van State was inzake een wijziging van beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening reeds meermaals van oordeel dat de continuïteit in het beleid enkel kan worden doorbroken "op voorwaarde dat uit de motivering van de bestreden beslissing of uit het dossier blijkt dat de nieuwe opvatting over de eisen van de plaatselijke aanleg resulteert uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens der zaak en wanneer blijkt dat zij niet op onjuiste gronden berust" {R.v.St., Ladyjenski, nr. 18.252, 28 april 1977; R.v.St., Collard, nr. 15.688, 30 januari 1973}.*

*Voor een wijziging in visie op de verhouding van het project tot de goede plaatselijke ordening, dienen in het verslag van de PSA gegronde motieven aangevoerd te worden, afgeleid uit gewijzigde omstandigheden of uit gewijzigde eisen van de behoorlijke ruimtelijke ordening of van de goede plaatselijke aanleg van de plaats, of uit de veranderde inzichten of doelstellingen van het ruimtelijk en stedenbouwkundig beleid (vgl. RvS nr. 198.255 van 26 november 2009) hetgeen in casu niet het geval is.*

*In casu wordt enkel aangehaald dat men, doordat de ruwbouw reeds grotendeels is gefinaliseerd, ter plaatse heeft vastgesteld dat door het behoud van een aantal bomen een parkstructuur wordt gecreëerd die er voor zou zorgen dat het aangevraagde beter wordt geïntegreerd in de omgeving.*

*Zoals hoger al aangehaald bevat dit geenszins nieuwe feiten of een wijziging in de plaatselijke gesteldheid die een ommezwaai in de beoordeling kunnen verantwoorden.*

*Deze stelling klemmt des te meer nu het aangevraagde de facto een regularisatieaanvraag betreft zodat in dit geval uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening duidelijk moet blijken dat die beoordeling niet hoeft te wijken voor het gewicht van de voldongen feiten (RvSt DUMONT, nr. 198604, 7 december 2009; RvS 17 maart 2011, nr. 212.109, VEREECKE), hetgeen in casu zonder twijfel wel is gebeurd.*

*5.- Door deze radicale ommezwaai te maken in de beoordeling van de verenigbaarheid van het bouwproject met de goede ruimtelijke ordening zonder enige redelijke verantwoording, is het verslag van de PSA in strijd met het vertrouwens- en patere legem quam ipse fecisti beginsel (R.v.St., Boodts, nr. 66.641, 9 juni 1997; R.v.St., Vermeulen, nr. 27.685, 17 maart 1987; MAST, A., DUJARDIN, J., VAN DAMME, M. en VANDE LANOTTE, J., Overzicht van het Belgisch Administratief recht, Antwerpen, Kluwer, 1999, 54; DE TAEYE, S., "Het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel" in Behoorlijk Ruimtelijk Ordenen, Algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, HUBEAU, B. en POPELIER, P. (eds.), Brugge, Die keure, 2002, 139).*

*Nu de PSA in zijn verslag zonder enige redelijke verantwoording afwijkt van zijn eerder ingenomen beoordeling, schendt deze de verwachtingen van verzoekende partijen, a fortiori gelet noch de vergunningverlenende overheid, noch de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar bij de beoordeling van een regularisatieaanvraag gebonden is door een eerdere vergunning indien zou blijken dat deze ten onrechte werd verleend, zoals door verzoekende partijen in hun beroep tot nietigverklaring tegen deze eerdere vergunning werd aangevoerd. (RvSt BEECKMAN, nr. 117017, 13 maart 2003).*

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

*Ons college kan hierop allereerst antwoorden dat het beginsel patere legem quam ipse fecisti als dusdanig geen toepassing vindt op de middeluiteenzetting van de verzoekende partijen. Dit beginsel, als één van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, houdt volgens de gevestigde rechtspraak en rechtsleer in dat een overheid bij het nemen van haar beslissingen niet haar eigen regels mag miskennen. Het is van toepassing wanneer individuele beslissingen worden genomen, waarbij het beginsel impliceert dat de overheid dan telkens haar eigen reglementaire beslissingen (die van toepassing zijn) moet naleven.*

*Er valt niet in te zien in welke zin dit beginsel van toepassing zou zijn op de uiteenzetting van de verzoekende partijen in hun laatste middel. Het middel is dan ook onontvankelijk in zoverre een schending van het beginsel patere legem quam ipse fecisti wordt aangevoerd.*

*Verder kan er van enige onzorgvuldigheid in hoofde van ons college geen sprake zijn.*

*Hierboven werd reeds aangetoond dat ons college op zeer zorgvuldige en afgewogen wijze tot zijn eigen beslissing is gekomen om de gevraagde vergunning onder voorwaarden toe te kennen. Het middel, in zoverre het gericht is tegen de motivering uit het verslag van de PSA en niet tegen de eigenlijke motieven van het besluit van ons college, kan hoe dan ook niet in aanmerking worden genomen om dit laatste besluit onderuit te halen.*

*Verder kan ons college er summier op wijzen dat de PSA wel degelijk heeft aangegeven waarom hij bij de behandeling van het tweede beroepsdossier een andersluidend advies meende te moeten formuleren over de vergunningsaanvraag. Ons college verwijst hierbij naar de volgende overwegingen uit zijn verslag:*

...

*De PSA heeft dan ook duidelijk aangegeven waarom hij meende dat de aanvraag in de huidige omstandigheden kon worden vergund, onder voorwaarden. Zijn oordeel is, net zoals het oordeel van ons college zelf, in alle redelijkheid onderbouwd. De bewering van de verzoekende partijen dat de PSA een bocht zou hebben genomen zonder enige aanleiding gaat dan ook manifest niet op.*

*Het vierde en laatste middel is ongegrond.*

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

*Vooreerst valt niet in te zien welk belang de verzoekende partijen zouden hebben bij dit middel.*



*De Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar verleent immers slechts een advies, op grond waarvan de Deputatie een beslissing dient te nemen.*

*De Deputatie is consequent geweest en heeft opnieuw een stedenbouwkundige vergunning verleend, op grond van een gelijklopende beoordeling van de plaatselijke ordening, als het geval was in de beslissing dd. 21 april 2010.*

*Verder faalt het middel naar recht.*

*De Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar adviseerde in diens advies over de eerdere stedenbouwkundige vergunning om de vergunning te weigeren, omdat niet zou aangesloten zijn bij de bestaande bebouwing, de constructies volgens hem te volumineus waren en te hoog.*

*Geen enkele bepaling of beginsel verzet zich er evenwel tegen dat de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar, na onderzoek van de nieuwe vergunningsaanvraag, diens eerdere advies herziet, op gemotiveerde wijze en op grond van een zorgvuldig onderzoek van het dossier.*

*Reeds sinds het arrest "Collard" (R.v.St., nr. 15.688 van 30 januari 1973) aanvaardt de Raad van State immers in haar vaste rechtspraak dat de opvattingen van een overheid en adviserende instanties omtrent de goede ruimtelijke ordening een zekere continuïteit mogen en zelfs moeten vertonen. Ten opzichte van een vroeger gedane beoordeling kan de overheid of adviserende instantie perfect een nieuwe opvatting huldigen, wanneer blijkt dat ze resulteert uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens en ze niet op onjuiste gronden berust.*

*In dit geval heeft de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar een plaatsbezoek georganiseerd teneinde de inplanting en inpasbaarheid van het gebouw te kunnen inschatten en uitvoerig gemotiveerd waarom hij van oordeel is dat de aanvraag verenigbaar is met de "goede ruimtelijke ordening":*

*...*

*Uit deze motivering blijkt zeer duidelijk dat:*

*- de aanvraag qua woondichtheid aanvaard kan worden;*

*- het project qua schaal, afstand tot de perceelsgrenzen en bouwhoogten aanvaard kan worden. Terecht verwijst de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar naar de diversiteit van de aanwezige bebouwing en de gelijkaardige appartementsblokken in de onmiddellijke omgeving. In de weerlegging van het derde middel werd reeds uitvoerig uiteengezet waarom deze beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, die integraal is gevolgd door de Deputatie, correct is en zeker niet kennelijk onredelijk.*

*Het vierde middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.*

*...*

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

*“ ...*

1.- Tussenkomen de en verwerende partij betwist vooreerst het belang van verzoekende partijen bij het vierde middel, dan wel de ontvankelijkheid van het vierde middel aangezien dit louter gericht zou zijn tegen de motivering van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (PSA) en niet tegen de motivering van het bestreden besluit op zich.

Echter vormt het verslag van de PSA een wezenlijk onderdeel van de administratieve beroepsprocedure voor de verwerende partij. Wanneer de onregelmatigheid van het voorbereidend verslag van de PSA wordt vastgesteld, leidt dit tot de nietigheid van de bestreden beslissing.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt immers uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingesteld beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt, zodat het verslag van de PSA een noodzakelijk voorbereidend document vormt in de administratieve beroepsprocedure.

In de rechtsleer wordt aanvaard dat “de complexe administratieve rechtshandeling” bestaat uit een reeks elkaar opeenvolgende en onlosmakelijk met elkaar verbonden administratieve handelingen waarvan de laatste beslissend is. De andere voorafgaande handelingen, al dan niet vóórbeslissingen, hebben t.a.v. de eindbeslissing een voorbereidend karakter. Zij vormen als het ware de noodzakelijke onderdelen van één enkele ondeelbare beslissing (VAN MENSEL, A, CLOECKAERT, I., ONDERDOCK, W., WYCKAERT, S., “De administratieve rechtshandeling, een proeve”, Mys & Breesch, Gent, 1997, p.11)”.

**Wanneer het resultaat van een complexe rechtshandeling voor de RvS wordt bestreden, dan kan de vernietiging daarvan worden uitgesproken op grond van de onregelmatigheid van één van de voorbereidende handelingen** (RvS STRICK, nr. 191723, 23 maart 2009; R.v.St., De Hen, nr. 33.415, 14 november 1989).

De onregelmatigheid van het verslag van de PSA zal bijgevolg leiden tot de nietigheid van de bestreden beslissing.

Verzoekende partijen hebben dan ook onmiskenbaar belang bij het vierde middel. Het vierde middel is tevens ontvankelijk nu de onregelmatigheid van het verslag van de PSA de onwettigheid van het bestreden besluit tot gevolg heeft.

2.- Verwerende en tussenkomen de partij zijn van mening dat het bestreden besluit afdoende motiveert waarom de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag afwijkt van zijn beoordeling gedaan naar aanleiding van de eerste en quasi gelijkaardige vergunningsaanvraag.

Meer bepaald werd naar aanleiding van de ‘eerste’ vergunningsaanvraag enkel op vraag van de PSA een 3D-schets bijgebracht, terwijl nu, naar aanleiding van de ‘tweede’ vergunningsaanvraag, de PSA ter plaatse is geweest en de reeds gerealiseerde ruwbouw in zijn omgeving heeft kunnen beoordelen.

*Naar mening van verwerende en tussenkomende partij is dit een voldoende verantwoording om van een eerder standpunt radicaal af te wijken.*

*3.- Verzoekende partijen kunnen hiermee geenszins akkoord gaan.*

*De feitelijke en juridische omstandigheden waarbinnen het project diende beoordeeld te worden zijn exact dezelfde gebleven. Naar aanleiding van de 'eerste' stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft de PSA nog expliciet het bijbrengen van een 3D-simulatie gevraagd teneinde het project in zijn volledigheid te kunnen beoordelen. Door de 3D-simulatie was de PSA net als verwerende partij perfect op de hoogte van de inpasbaarheid van het aangevraagde in de omgeving en de verhouding tot de omliggende gebouwen.*

*Naar aanleiding van de eerste vergunningsaanvraag met betrekking tot onderhavig bouwproject, oordeelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar echter omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:*

*...*

*Begin 2012 werd door de heer DIRIX een nieuwe vergunningsaanvraag ingediend voor quasi hetzelfde project.*

*Toch beoordeelt de PSA het aangevraagde project geheel anders in zijn verslag van 23.08.2012, met als enige reden hiervoor dat de PSA ter plaatse zou zijn geweest:*

*...*

*Als "motivering" voor deze afwijking wordt verwezen naar een bezoek ter plaatse waaruit zou blijken dat een aantal van de bestaande bomen werden behouden en bijgevolg een "parkstructuur" werd gecreëerd die tot gevolg heeft dat het aangevraagde zich plots wel zou integreren in de omgeving.*

*Verzoekende partijen herhalen dat deze motivering niet aanvaard kan worden om het onderscheid tussen 2 totaal verschillende beoordelingen te verantwoorden:*

- Vooreerst was het behoud van een deel van de bestaande bomen ook reeds voorzien in de eerste vergunningsaanvraag, zodat het loutere feit dat deze bomen bij het realiseren van de ruwbouw effectief behouden zijn gebleven bezwaarlijk een argument vormen om de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te wijzigen.*
- Daarnaast heeft de inkleding van het gebouw in zijn omgeving ook geen effect op beoordelingscriteria als schaal, volume, inplanting, nokhoogte,...*

*Omtrent het advies van de gemachtigde ambtenaar oordeelde de Raad van State reeds meermaals dat dit **niet zomaar kan afwijken van een vroeger advies** (RvS NUYTTENS, nr. 77205, 25 november 1998; RvS VAN HOOVELS, nr. 74520, 24 juni 1998) zonder gedegen motivering.*

*In casu wordt door verwerende en tussenkomende partij enkel aangehaald dat men, doordat de ruwbouw reeds grotendeels is gefinaliseerd, ter plaatse heeft vastgesteld dat door het behoud van een aantal bomen een parkstructuur wordt gecreëerd die ervoor zou zorgen dat het aangevraagde beter wordt geïntegreerd in de omgeving. Zoals hoger al aangehaald bevatten dit geenszins nieuwe feiten of een wijziging in de plaatselijke gesteldheid die een ommezwaai in de beoordeling kunnen verantwoorden.*

*Verzoekende partijen verwijzen naar hun uitgebreide uiteenzetting dienaangaande uit hun annulatieverzoekschrift, hetgeen als integraal hernomen dient te worden beschouwd.*

*Door deze radicale ommezwaai te maken in de beoordeling van de verenigbaarheid van het bouwproject met de goede ruimtelijke ordening **zonder enige redelijke verantwoording**, is het verslag van de PSA in strijd met het vertrouwens- en patere legem ipse fecisti beginsel (R.v.St., Boodts, nr. 66.641, 9 juni 1997; R.v.St., Vermeulen, nr. 27.685, 17 maart 1987; MAST, A., DUJARDIN, J., VAN DAMME, M. en VANDE LANOTTE, J., Overzicht van het Belgisch Administratief recht, Antwerpen, Kluwer, 1999, 54; DE TAEYE, S., "Het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel" in Behoorlijk Ruimtelijk Ordenen, Algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, HUBEAU, B. en POPELIER, P. (eds.), Brugge, Die keure, 2002, 139).*

*Het middel is dan ook gegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Overeenkomstig artikel 4.7.22, eerste lid VCRO maakt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing in (administratief) beroep een verslag op dat de vergunningsaanvraag kadert binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing met betrekking tot het ingesteld administratief beroep neemt op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen stellen terecht dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, samen met de bestreden beslissing, een complexe rechtshandeling vormt.

Een complexe bestuurlijke rechtshandeling bestaat uit een reeks opeenvolgende administratieve handelingen waarvan de laatste beslissend is, en de vorige, al dan niet voorbeslissend, ten opzichte van de eindbeslissing een voorbereidend karakter heeft of hebben.

Op basis van de theorie van de complexe bestuurlijke rechtshandeling kan men de vernietiging van de bestreden (eind)beslissing vorderen wegens de onwettigheid van een (of de) voorbereidende handeling(en).

Toegepast op de vergunningsprocedure betekent dit dat men in het kader van een jurisdictioneel beroep bij de Raad tegen een vergunningsbeslissing, onregelmatigheden of onwettigheden kan aanvoeren die kleven aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, voor zover de bestreden beslissing steunt op de motieven van dit verslag.

In casu heeft de verwerende partij een beslissing genomen die quasi-gelijkkluidend is aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 23 augustus 2012.

De Raad oordeelt dan ook dat de verzoekende partijen voor de Raad de onregelmatigheid kunnen opwerpen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en verwerpt de exceptie hierover van de verwerende partij en de tussenkomenende partij.

2.

Het beginsel 'patere legem quam ipse fecisti' betekent dat een overheid de zelf uitgevaardigde rechtsregels moet respecteren.

De verzoekende partijen voeren in hun vierde middel de onregelmatigheid aan van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar omwille van diens tegengestelde beoordeling van een gelijkaardige aanvraag.

Dit heeft echter geen betrekking op het niet naleven van zelf uitgevaardigde rechtsregels.

De verzoekende partijen kunnen dan ook niet de schending inroepen van het 'patere legem quam ipse fecisti'-beginsel.

3.

Op 30 september 2009 dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk een eerste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van een woning en de bouw van 14 appartementen met een ondergrondse garage.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 maart 2010, naar aanleiding van het toen door de tussenkomenende partij en mevrouw WERCKX tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk van 23 december 2009 ingesteld administratief beroep, dat administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt met betrekking tot de verenigbaarheid van de (eerste) aanvraag met een goede ruimtelijke ordening:

“ ...

***Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening***

...

*Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het voorgestelde ontwerp ter plaatse niet aanvaardbaar:*

- *De appartementen aan de zuidzijde, langs de Reinpadstraat, dateren uit de 60'er jaren en zijn geen referentie voor nieuwe realisaties. Het gebied in de driehoek Reinpadstraat - Jan Habexlaan - Bochtlaan kent een specifieke invulling die op zich een ruimtelijke entiteit vormt, afgescheiden van de bebouwing verderop langs de Mosselerlaan.*

*Naar voorkomen moet een nieuwbouw op kwestieus perceel aansluiten bij de bebouwing verderop in de Mosselerlaan - Loofstraat.*

*Vanuit ruimtelijk oogpunt is de voorgestelde lijn tussen de appartementen en de woning op het rechts belendende perceel, zoals voorgesteld op de profieltekening Mosselerlaan, niet relevant en zonder betekenis.*

- *De constructie is te volumineus. Het bijna 42 m lange volume, 3 bouwlagen hoog, houdt onvoldoende rekening met de omgevende bebouwing in de Mosselerlaan.*

*Hetzelfde geldt voor het bouwvolume ten opzichte van de Loofstraat, waar het volume weliswaar met 1 bouwlaag minder is voorzien.*

*De voorgestelde gevel aan de Mosserlerlaan, een identieke uitwerking van twee hoofdvolumes naast de centrale schakel en veelvuldige repetitie van dezelfde raaminvulling, versterkt deze onaangepaste schaal.*

*De nokhoogte van 14,72 m is overdreven ten opzichte van de rechts belendende woning.*

- *Het ontwerp stelt de inplanting voor midden in de mogelijk bebouwbare oppervlakte van het perceel. Hiermee wordt bij geen enkel straatbeeld aangesloten. Rekening houdend met de Mosselerlaan als een gebiedsverzameweg en de Loofstraat als een lokale erftoegangsweg, is het wenselijk dat een dergelijk project zich naar inplanting en ontsluiting tot de hoofdweg richt.*
- *Bij het openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend, waarvan 1 door 10 omwonenden in de Loofstraat ondertekend.*

*In hoofdzaak betreffen deze bezwaren de bijkomende verkeersoverlast voor de Loofstraat als rustige woonstraat, verhoging bestaande parkeerproblematiek in de Loofstraat, te volumineuze bebouwing, te grootschalig woonproject en té hoge woondichtheid, overdreven bouwhoogte t.o.v. de veel lagere woningen in de omgeving, onvoldoende open ruimte, schending van de privacy door inkijk in de tuin, schending natuurlijke scheiding tussen het Centrum en de Bret in de Loofstraat, Mosselaarlaan en Jan Habexlaan, de typologie van open en halfopen bebouwing wordt doorbroken door dit volumineus gebouw, minderwaardige architectuur op deze stedenbouwkundige strategische plaats, te weinig parkeerplaatsen leidt tot wildparkeren in de omgeving.*

*Het bezwaarschrift van de rechts belendende eigenaar reageert in het bijzonder onder meer tegen het niet passen van het ontwerp in het residentiële en rustige karakter van de Mosselerlaan, tegen de overdreven nokhoogte, het wegnemen van daglicht voor woning en tuin op het belendend perceel, privacyhinder en lichtvervuiling door terrassen.*

*Minstens voor wat betreft de te volumineuze bebouwing en de overdreven bouwhoogte niet samengaan met de omgevende bebouwing moeten deze bezwaren als gegrond worden bijgetreden.*

*Het ontwerp houdt onvoldoende rekening met de specifieke ligging. Het feit dat niet ingespeeld wordt op het gegeven van deze locatie als hoekperceel, moet als een gemiste kans worden beschouwd. Voor een invulling met 2 afzonderlijke volumes zou een hoekaccent met een ruimer volume dan gangbaar in de Mosselerlaan wel kunnen aangenomen worden.*

*Betreffende de bestemming van 14 appartementen ben ik van oordeel dat dit ter plaatse geen overdreven woondichtheid inhoudt. Beleidsmatig wordt voor nieuwe ontwikkelingen binnen in de stadskern gestreefd naar een gemiddelde minimum dichtheid van 30 woningen/ha. Indien voor dit specifieke perceel de helft van de omgevende publieke ruimte mee in rekening wordt genomen (voor een oppervlakte van ca. 41a), dan gaat het in casu om een dichtheid van 34 woningen/ha.*



*Het ontwerp zoals voorgesteld is niet verenigbaar met een goede ordening van de plaats.  
...*

Hieruit blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar toen adviseerde:

- dat de appartementen langs de Reinpadstraat geen referentie zijn voor nieuwe realisaties omdat het gebied waarin deze appartementen gelegen zijn, een afgescheiden ruimtelijke entiteit vormt,
- dat de nieuwbouw op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, moet aansluiten bij de bebouwing verderop in de Mosselerlaan - Loofstraat,
- dat de constructie te volumineus is en onvoldoende rekening houdt met de omgevende bebouwing in de Mosselerlaan en de Loofstraat,
- dat de nokhoogte van 14,72 meter overdreven is ten opzichte van de alleenstaande woning rechts,
- dat door de inplanting midden in de mogelijk bebouwbare oppervlakte van het perceel bij geen enkel straatbeeld wordt aangesloten en
- dat de bezwaren worden bijgetreden minstens met betrekking tot de te volumineuze bebouwing en de overdreven bouwhoogte.

De tussenkomen partij dient op 25 april 2012 een nieuwe aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk.

Het wordt niet betwist dat deze aanvraag niet fundamenteel verschillend is van voormelde, eerder op 30 september 2009 ingediende aanvraag.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert nu in zijn verslag van 23 augustus 2012, naar aanleiding van het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk van 20 juni 2012, dit administratief beroep in te willigen.

Met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening vermeldt dit verslag:

*“ ...*

*02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening*

*02.1 Wat betreft de ontworpen woondichtheid*

*Het voorgestelde project heeft een stedelijke woondichtheid maar het situeert zich in de kern van het regionaal stedelijk gebied.*

*Overeenkomstig het ruimtelijk structuurplan Genk is kwestieus project gesitueerd binnen de kernstad en meer specifiek binnen de deelruimte “omgeving Weg naar As”.*

*Beleidsmatig wordt voor nieuwe ontwikkelingen binnen deze deelruimte gestreefd naar een gemiddelde woondichtheid van 30 woningen/ha; voor de aangrenzende deelruimte "stadsstrip" (Europalaan) wordt gestreefd naar een gemiddelde dichtheid van 50 woningen/ha.*

*De woondichtheid langs de Loofstraat en de Mosselerlaan bedraagt gemiddeld 15 woningen/ha, maar in de onmiddellijke omgeving van het project langs de Reinpadstraat en de Jan Habexlaan werden aaneengeschakelde appartementsgebouwen gebouwd met respectievelijk zeven, acht, negen en tien bouwlagen waarbij woondichtheden van 160 woningen/ha tot meer dan 200 woningen/ha werden gerealiseerd (exclusief het openbaar domein).*

*Voor kwestieus perceel van circa 41are met een bezetting van 14 wooneenheden bedraagt de woondichtheid, exclusief het openbaar domein, 34 woningen/ha. Indien men de helft van het openbaar domein (circa 1 200 m<sup>2</sup>) mee in rekening brengt, bekomt men een woondichtheid van 26,4 woningen/ha, waardoor het project zich inpast in de hoger geschetste planologische visie op deze deelruimte van de kernstad.*

#### *02.2 Wat betreft de inpassing van het project in zijn omgeving.*

*De deputatie had in de vorige procedure aan de architect voorgesteld een 3D-voorstelling van het project bij te brengen, dit in functie van een betere inschatting van het stedenbouwkundig ontwerp in combinatie met het bestaande groen op het terrein. Thans is de toestand ten opzichte van de initiële bouwaanvraag totaal gewijzigd: de ruwbouw werd bijna volledig gerealiseerd, zodat een inschatting van de inpasbaarheid bij het plaatsbezoek en aan de hand van de foto's bestaande toestand kan worden gemaakt.*

*Uit de bestaande toestand blijkt dat de in ontwerp voorgestelde te behouden volwassen bomen effectief bewaard bleven en dat rond het appartementenproject na het beëindigen der werken een parkaanleg kan worden ontwikkeld. Langs de Loofstraat bleven alle bomen bewaard, het appartementsgebouw met een kroonlijsthoogte van 6 meter en nokhoogten van 12 en 14 meter is langs deze straat nauwelijks zichtbaar. Ook bleven de bomen bewaard aan de kopgevel Jan Habexlaan en aan de kopgevel langs de ééngesinswoning Mosselerlaan. Binnen deze parkstructuur vormt de gerealiseerde constructie geen schaalbreuk met de omgevende bebouwing.*

*Gelet op de oppervlakte van het te bebouwen terrein en gelet op het behoud van de groenstructuur wordt de woonkwaliteit van de omgeving niet aangetast. De inplanting van het appartementsgebouw houdt voldoende afstand ten opzichte van de omgevende bebouwing, meer specifiek 16 meter ten opzichte van de solitaire woning links, 27 meter ten opzichte van de bebouwing aan de overzijde van de Loofstraat, 41 meter ten opzichte van het appartementsgebouw op de hoek. De gevel met de ontworpen terrassen langs de Mosselerlaan is gesitueerd op een afstand van 41 meter ten opzichte van de woning aan de overzijde van de straat; er kan derhalve geen sprake zijn van hinder inzake privacy of afbreuk aan woonkwaliteit van de omringende eigendommen.*

*Wat de beoordeling van de schaal en het gabariet van het ontworpen appartementsgebouw betreft wordt het standpunt van de klager en van het college van burgemeester en schepenen niet bijgetreden. De omgevende woonbebouwing is zeer divers, maar de enige bebouwing die lager is dan twee bouwlagen onder zadeldak is de vrijstaande woning met dakverdieping op het perceel naast het project Mosselerlaan*

*(perceel 527N: 1 ½ bouwlaag) en de vrijstaande woning op het perceel er tegenover (1 ½ bouwlaag). De rest van de bebouwing in de omgeving heeft twee tot drie bouwlagen.*

*De gevel van het project langs de Loofstraat heeft twee bouwlagen met een kroonlijst van 6 meter, hetgeen van bouwhoogte vergelijkbaar is met alle woningen in die straat, enkel de nokhoogte verschilt. Schuin tegenover het project langs de Reinpadstraat bevindt zich een aaneengesloten bebouwing van vier woningen in drie bouwlagen onder zadeldak, dus met dezelfde hoogte als de voorgevel van kwestieus appartementsgebouw.*

*Tegenover de grootschalige appartementsgebouwen in de Jos Habexlaan komen ook aaneengesloten woningen in drie bouwlagen onder zadeldak voor. Ook aan de hand van de bestaande bebouwde toestand kan derhalve niet van een schaalbreuk worden gesproken.*

*...*

#### *02.5 Wat betreft de ingediende bezwaren*

*De bezwaren worden niet bijgetreden. De bezwaren inzake de te volgen procedure, de noodzaak van een verkaveling en de toepassing van de verordening inzake toegankelijkheid werden reeds door het college van burgemeester en schepenen weerlegd. De bezwaren inzake de onverenigbaarheid met de omgeving, privacyhinder en verkeer/parkeren worden hoger weerlegd.*

*...*

Deze beoordeling is, behalve met betrekking tot het aspect 'woondichtheid' het tegenovergestelde van de eerdere beoordeling van de overeenstemming van een bijna gelijkaardige aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar mag tegenover een vroegere beoordeling een gewijzigd standpunt innemen voor zover dit standpunt volgt uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens van de zaak en dit standpunt niet berust op onjuiste gronden. Bovendien moet dit alles blijken uit het advies zelf, minstens uit het dossier.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verantwoordt zijn gewijzigd standpunt omdat de ruwbouw van het door de bestreden beslissing vergund gebouw bijna volledig gerealiseerd is, zodat hij de inpasbaarheid nu, bij de beoordeling van de gelijkaardige aanvraag, kan inschatten bij een plaatsbezoek en op basis van foto's van de bestaande toestand.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst er onder meer op dat de in het ontwerp te behouden bomen effectief bewaard zijn gebleven en dat rond het door de bestreden beslissing vergund appartementsgebouw, na het einde van de werken, een parkaanleg kan worden ontwikkeld. Binnen deze parkstructuur vormt de gerealiseerde constructie volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen schaalbreuk met de omgevende bebouwing.

De verzoekende partijen stellen dat deze verantwoording niet deugdelijk is omdat het behoud van een deel van de bomen reeds voorzien was in de eerdere vergunningsaanvraag en de inkleding van het gebouw geen effect heeft op beoordelingscriteria zoals schaal, volume, inplanting en nokhoogte.

Dat het behoud van een deel van de bomen reeds voorzien was in de eerdere vergunningsaanvraag, neemt niet weg dat de Raad oordeelt dat de inschatting van het effect van

de aanwezigheid van de bomen op de impact van het door de bestreden beslissing vergund gebouw op de omliggende omgeving kan veranderen na een bezoek ter plaatse.

De Raad oordeelt dan ook dat het aan een eerder advies tegenovergesteld standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar rechtmatig te verantwoorden is door de verwijzing naar een betere inschatting van de inpasbaarheid van het gebouw in de omgeving na het bijna volledig realiseren van de ruwbouw van het door de bestreden beslissing vergund gebouw.

Uit de beoordeling door de Raad van het derde middel blijkt dat de verwerende partij uitvoerig gemotiveerd en niet kennelijk onredelijk beslist dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De Raad heeft ook geoordeeld dat de bestreden beslissing gebaseerd is op correcte feiten.

Hieruit volgt dat de Raad oordeelt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, alhoewel de ruwbouw reeds gedeeltelijk gerealiseerd is, toch niet zonder meer gewicht is voor de voldongen feiten.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op basis waarvan de verwerende partij de bestreden beslissing neemt, de motiveringsplicht of het zorgvuldigheidsbeginsel of het vertrouwensbeginsel schendt.

Het vertrouwensbeginsel betekent dat het bestuur de rechtmatige verwachtingen, die de burger uit het bestuursoptreden put, niet mag beschamen.

De verzoekende partijen tonen echter niet aan dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hen concrete toezeggingen gedaan heeft met betrekking tot de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, noch dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar rechtmatige verwachtingen gewekt heeft.

4.

Het vierde middel is dan ook ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Mark DIRIX is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 28 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS,                      voorzitter van de eerste kamer,  
met bijstand van

Heidi HUANG,                      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,    De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS