

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 12 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0258  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0337-SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de heer <b>Roeland SCHEREN</b></li><li>2. mevrouw <b>Pascale TULKENS</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van LIMBURG</p> <p>vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN</p>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de heer <b>Toon HUINCK</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3870 Heers, Steenweg 161</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. de cvba <b>MAASLANDS HUIS</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaten Paul ENGELEN en Kris BOSMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3630 Maasmechelen, Rijksweg 358</p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 25 januari 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 december 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen en de eerste tussenkommende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken van 24 juli 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van een bestaande constructie en het bouwen van veertien woongelegenheden op de percelen gelegen te 3620 Lanaken, Heirbaan/Keelhoffstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 190S en 190P.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 maart 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 23 april 2018 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 maart 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 23 april 2018 toe in de debatten.

Met het arrest van 12 juni 2018 met nummer RvVb/S/1718/0998 wordt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ingewilligd.

De eerste en tweede tussenkomende partij dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 mei 2019.

Advocaat Philippe DREESEN, die *loco* advocaat Wim MERTENS voor de verzoekende partijen verschijnt, de heer Tom ROOSEN, die voor de verwerende partij verschijnt, advocaat Gerald KINDERMANS, die voor de eerste tussenkomende partij verschijnt, en advocaat Paul ENGELLEN, die voor de tweede tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

### **III. FEITEN**

1.

De tweede tussenkomende partij, een sociale huisvestingsmaatschappij, is eigenaar van de percelen gelegen te Neerharen (Lanaken), Heirbaan/Keelhoffstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 190S en 190P. Zij wenst op die percelen, gelegen in de dorpskern van Neerharen, een sociaal woningbouwproject te realiseren.

De bouwplaats ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Limburgs Maasland', vastgesteld met een koninklijk besluit van 1 september 1980, in woongebied.

Op 23 augustus 2012 beslist de verwerende partij in administratief beroep om aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van achttien woongelegenheden na afbraak van de bestaande woning op voornoemde percelen te weigeren.

Op 27 maart 2014 dient de tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van veertien woongelegenheden na afbraak van de bestaande woning op dezelfde percelen.

De beschrijvende nota licht toe dat de aangepaste aanvraag tegemoetkomt aan de motieven die aan de weigeringsbeslissing van 23 augustus 2012 van de verwerende partij ten grondslag liggen. Naast de vermindering van het aantal woongelegenheden, houdt de aanvraag een opsplitsing van de nieuwbouw over twee volumes in. Aan de zijde van de Keelhoffstraat wordt er een gebouw van twee bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag aangevraagd, dat twaalf appartementen telt. Een kleiner volume met twee appartementen en twee bouwlagen onder een plat dak wordt langs de Heirbaan ingeplant.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 6 mei 2014 tot en met 4 juni 2014 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen en de eerste tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken verleent op 24 juli 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tweede tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 21 augustus 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De eerste tussenkomende partij tekent op 27 augustus 2014 administratief beroep aan.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 oktober 2014 om een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 14 oktober 2014 beslist de verwerende partij op 20 november 2014 om een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

2.

Met het arrest van 18 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1048 wordt de vergunningsbeslissing van 20 november 2014 van de verwerende partij op beroep van de verzoekende partijen vernietigd.

3.

Met het oog op een herstelbeslissing van de verwerende partij adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 19 oktober 2017 om een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 oktober 2017 beslist de verwerende partij op 7 december 2017 om de beroepen niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“...

*Overwegende de beoordeling van de aanvraag zoals weergegeven in het verslag d.d. 19 oktober 2017 van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, waarin tevens het verslag d.d. 10 oktober 2014 van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd opgenomen; (...)*

*Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*  
*functionele inpasbaarheid, woondichtheid*

- *De aanvraag betreft een sociaal huisvestingsproject met 14 appartementen. Het voorgestelde ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften. Sociale huisvesting is in de hoger beschreven context ruimtelijk aanvaardbaar. De te slopen constructies zijn geen vastgesteld erfgoed en hebben geen bijzondere architecturale waarde. Er bestaat geen principieel bezwaar tegen een vervangende nieuwbouw.*

- Volgens het RSV is voor de kernen van het buitengebied een na te streven woningdichtheid van minimaal 15 woningen per ha als een dichtheid eigen aan een woonkern te beschouwen. Het GRS neemt dit over, nuancerende dat deze dichtheid als leidraad wordt gebruikt bij verdichting, ze is richtinggevend en zal niet beschouwd worden als absolute waarden.
- Bovendien moet 'woondichtheid' ook beoordeeld worden rekening houdende met de plaatselijke context en kan dit niet altijd louter op perceelsniveau worden doorerekend. Twee voorbeelden:
  1. In de situatie ter plaatse kan de woondichtheid worden beschouwd op de hectare bodemoppervlakte (100m X 100m), waarvan het tegenover gelegen gemeentehuis het middelpunt is. Binnen deze oppervlakte zijn er 4 woningen begrepen.
  2. In het centrum van Lanaken komt op meerdere plaatsen een aaneengesloten bebouwing van appartementen voor, 3 – 4 bouwlagen hoog, waarbij de woondichtheid een veelvoud van 15 won/ha bedraagt en zonder dat dit als een overdreven dichtheid wordt ervaren.
- Rekening houdende met de situering van dit bouwperceel en de omgevende publieke ruimte kan de voorgestelde woondichtheid ter plaatse wel worden aangenomen. Een aaneengesloten bebouwing met een voldoende bouwhoogte is een wenselijke invulling, teneinde een pleinwand te creëren tegenover het oud gemeentehuis en de voorliggende ruimte.  
De individuele wooneenheden hebben allen een aanvaardbare woonkwaliteit en een zuid of oost georiënteerd terras, met voldoende onderlinge privacy voor de bewoners van de verschillende appartementen.
- De ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de omgeving worden niet overschreden.

#### *schaal, visueel-vormelijke elementen*

- Door de opdeling in 2 afzonderlijke bouwvolumes sluit de totaliteit beter aan bij de omgevende bebouwing. Langs de Heirbaan heeft het kleiner gebouw met 2 bouwlagen met plat dak de omvang van een modale eengezinswoning, langs de Keelhoffstraat heeft het grotere volume de nodige afmetingen (inzake gevellengte, bouwhoogte, zadeldak) om een pleinwand te kunnen bieden. Deze gevellengte van 36.16m is niet uitzonderlijk in de omgeving ter plaatse. Op perceel 393/G heeft het pand Heirbaan 65/67 een bouwbreedte van ca. 39m, op perceel 411/P heeft de lagere school een gevellengte van ca. 46m.  
De gevels worden in hoofdzaak gerealiseerd met 2 materialen : lichte/beige genuanceerde baksteen en donkerbruine vlakke pannen. De volumes die opgetrokken worden in baksteen zijn max. 2 bouwlagen hoog, het volume dat afgewerkt wordt met pannen is de terugliggende derde bouwlaag met de dakkap (zadeldak). Door de verhouding tussen deze volumes en het onderscheiden materiaalgebruik zal het geheel een speelse indruk geven. Met de toepassing van de en zijn terugliggende positie zal de bouwhoogte van de derde bouwlaag visueel kleiner voorkomen.  
De gevelhoogten en nokhoogte in het project zijn van dezelfde grootte-orde als bij het merendeel van de onmiddellijk omgevende woningen. Het zadeldak en de voorgestelde bouwhoogten, zowel langs de Heirbaan als langs de Keelhofstraat, zijn niet vreemd in het straatbeeld.
- In de onmiddellijke omgeving staan meerdere gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Naar volume en materiaalgebruik is deze nieuwbouw afgestemd op het voorkomen van deze historische gebouwen.  
Door niet te imiteren maar een eigentijdse architectuur te poneren worden de historische panden in hun authentieke waarde bevestigd en versterkt.

- *Inzake volume, dakvorm, bouwhoogte en materiaalkeuze sluiten de voorgestelde werken voldoende harmonisch aan bij de omgevende bebouwing en is het ontwerp ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar.*

#### *ruimtegebruik, bouwdichtheid*

- *De volumes worden ingeplant langsheen de Heirbaan en de Keelhoffstraat, met aan de zijde van de Dikke Hagestraat plaatselijk een ruimere bouwdiepte. Samen met de hier voorziene aanplantingen wordt op deze wijze een omsloten groene achtertuin gevormd, met onder meer een infiltratievoorziening en aanplantingen.*
- *Tussen de rooilijnen en de bouwlijnen worden voortuinstraken met een groenaanleg voorzien. De beplanting zoals voorgesteld op het inplantingsplan is gepast. De uitvoering ervan is wenselijk en kan als voorwaarde bij een vergunning worden opgelegd.*
- *Het bebouwingsvoorstel heeft een aanvaardbaar ruimtegebruik. Rekening houdende met de ligging van het perceel aan 3 straten is de voorgestelde bouwdichtheid ter plaatse aanvaardbaar.*

#### *mobiliteitsimpact*

- *Ondergronds worden 14 parkeerplaatsen voorzien, één per woongegelegenheid. Het is wenselijk dat een koppeling van één parkeerplaats per woonentiteit (bij verkoop of verhuur) als voorwaarde/verplichting bij vergunning wordt opgelegd, zodat ieder appartement over een eigen parkeervoorziening (inclusief fietsenstalling) beschikt.*

*De situering van de toegang naar deze ondergrondse garage langs de Heirbaan is ter plaatse aanvaardbaar en lijkt ook de meest logische plaats. Een toegang langs de Keelhoffstraat is niet wenselijk in functie van een wandvorming op die plaats en de ligging dicht bij de scholen. De Dikke Hagestraat is niet geschikt om reden dat ze te smal is als toegangsweg voor elkaar kruisende voertuigen.*

*Inzake veiligheid worden geen problemen verwacht, rekening houdende met de ligging nabij een kruispunt, in een bebouwde kom, in een schoolomgeving.*

- *Bezoekers kunnen gebruik maken van een ruime publieke parking aan de overzijde van de Keelhoffstraat, vóór het voormalig gemeentehuis.*
- *In de beroepschriften wordt aangegeven dat er zich in de huidige situatie al parkeerproblemen voordoen bij begin en einde van de schoolactiviteit, zelfs met gebruik van een deel van het bouwterrein als parking.*

*Het terrein betreft zonder meer een bebouwbaar perceel.*

*Vraag is of er in de omgeving nog meer parkeerplaatsen moeten voorzien worden om het de automobilisten opnieuw gemakkelijker te maken? De overheid kan ter zake ook een mobiliteitskeuze maken: door niet voor nog meer parkeergelegenheid te zorgen het gebruik van alternatieve vervoerswijzen (per bus of fiets of te voet) stimuleren.*

*Wat betreft het beweerde wildparkeren kan gesteld worden dat het parkeren op het openbare domein geregeld is in het verkeersreglement.*

- *De mobiliteit die door 14 woongegelegenheden gegenereerd wordt, moet ook niet overroepen worden.*
- *In verhouding tot de bestaande verkeersbewegingen in deze omgeving zal de aanvraag slechts een minimale mobiliteitsimpact hebben.*

#### *mogelijke hinderaspecten i.v.m. zon, licht, privacy-inkijk, lawaai*

- *Een schaduwstudie is geen vereist onderdeel van een vergunningsaanvraagdossier. Indien beroepers beweren ernstige schaduwhinder te lijden, is het aan beroepers dit concreet aan te tonen.*

*Rekening houdende met de oriëntatie en de in de omgeving inpasbare inplanting en bouwhoogte van het project, kan de mogelijke hinder van een eventuele beperking van zoninval en licht en hinder van mogelijke schaduw in casu niet als uitzonderlijk worden bestempeld.*

- *In een bebouwde omgeving is het normaal dat van omgevende woningen enige beperking van zon en licht kan uitgaan. De normaal te dragen lasten van (gewoon) nabuurschap kunnen niet als hinder ingeroepen worden om een weigering van de vergunning te verantwoorden.*
- *Bovendien moeten beide beroepschriften ter zake ook worden gerelativeerd. De woning Heirbaan 75 staat op ruime afstand schuin aan de overkant van het kruispunt, achter 4 hoge lindebomen en 1 spar. Deze bomen hebben minstens een grotere weerslag op zon- en lichtinval en ze schermen het perceel van beroeper behoorlijk af tegen inkijk. Hier is van ernstige hinder geen sprake. De woning Heirbaan 73 staat ten oosten aan de overzijde van de straat. Tussen de betreffende gevels is er een afstand van ca. 15m, het volume met de terugspringende derde bouwlaag behoudt een afstand van ca.19m. Wat betreft mogelijke inkijk op dit perceel zijn er geen uitzicht gevende terrassen aan deze zijde. De enkele gevelopeningen in de straatgevel Heirbaan zijn niet uitzonderlijk en geven geen aanleiding tot een grotere hinder dan wat volgens gewoon nabuurschap (van tegen over elkaar liggende woningen) aanvaardbaar is.*
- *De aanvraag betreft een woonbestemming. Bij een normale bewoning is ernstige lawaaihinder ongebruikelijk. In geval van systematische uitzonderlijke lawaaihinder gaat het om burenhinder en betreft dit een burgerlijke aangelegenheid, die voor de bevoegde rechtbank kan worden gebracht.*
- *Het gebruiksgenot respectievelijk het woon- en leefklimaat van de beroepers zal niet ernstig aangetast worden door het voorgestelde project.*

#### *veiligheid*

- *De hinder van uitvoering der werken en mogelijke gevolgschade betreft een burgerlijke aangelegenheid. De werken zijn niet vrijgesteld van medewerking van een architect en veiligheidscoördinator, die een goede en veilige uitvoering der werken horen te waarborgen. Het bouwterrein betreft een vrijliggend perceel. De bouwput zal ruim meer dan 10m verwijderd blijven van de dichtst bijgelegen woningen, zodat wat dit betreft het niet om een uitzonderlijke uitvoering gaat.*
- *Ruimtelijk-stedenbouwkundig geeft het project geen aanleiding tot veiligheidsproblemen.*

*Buiten de voorgaande bespreking in dit verslag kan in antwoord op de inhoud van de bezwaarschriften/ beroepschriften nog worden gesteld:*

- *De beweringen dat de hoogte van het project -11.52m- (betreft de nokhoogte) 5 tot 6m hoger is dan de omliggende gebouwen, stemmen niet met de feitelijke toestand overeen.*
- *Inzake de beweerde strijdigheid met de voorgenomen ontwikkeling zoals voorzien in het GRS Lanaken:*
  - *Een ruimtelijke structuurplan is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur en een langetermijnvisie geeft op de ruimtelijke ontwikkeling. Het vormt geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen (art. 2.1.2§7 VCRO).*

- De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, zoals vermeld in art. 4.3.1§2,1° kunnen als beoordelingsgrond wel in rekening worden genomen.
- Huidige aanvraag betreft een compleet nieuw ontwerp ten opzichte van de voorafgaande beroepsprocedure. De structurele aanpassingen komen in voldoende mate tegemoet aan de toen geformuleerde weigeringsmotieven.

#### *Conclusie*

*Mits het opleggen van de nodige voorwaarden kan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt kan het voorgestelde ontwerp ter plaatse worden aangenomen.*

*Beide beroepschriften worden ongunstig geadviseerd.*

*(...)*

*Volgende op het vernietigingsarrest worden onderstaande standpunten ingenomen m.b.t. de ruimtelijke inpasbaarheid van het project in zijn omgeving.*

*Inzake de woondichtheid werd door architect van aanvrager een studie bijgebracht waarbij de bebouwingsdichtheid ten gevolge van het project getoetst wordt aan het, weliswaar niet bindend, maar desalniettemin ruimtelijk richtinggevend kader van het GRS-Lanaken waarin een woningdichtheid van minimaal 15 woningen per ha als leidraad wordt gebruikt bij verdichting.*

*Binnen de nederzettingsstructuur van Neerharen bevindt het bouwproject zich binnen een zone (met rode kleur aangeduid) die gekenmerkt wordt door een bebouwingsdichtheid van 9 tot 15 gebouwen per hectare zoals weergegeven op kaart 10 van het informatief deel van het GRS-Lanaken (zie bijlage 6).*

*Wanneer men deze zone op het niveau van het kadasterplan (zie bijlage 7) bekijkt, dan zou men, met een maximale bebouwingsdichtheid van 15 woningen/ha en rekening houdende met een foutenmarge, aan een totaal van maximaal 680 toegelaten woningen binnen deze zone komen terwijl er 332 blokjes geteld werden op het kadasterplan binnen deze rode zone, ervan uitgaande dat één blokje met één woning overeenkomt.*

*De 14 bijkomende woongelegenheden, ten gevolge van het gevraagde project, binnen deze zone hebben nagenoeg geen impact op de bestaande gemiddelde woningdichtheid.*

*Ter zake wordt verwezen naar de bijgebrachte studie waarin nog wordt vermeld:*

*“...Als we de getelde woningen met een negatieve foutmarge van 10% nemen dan komen we op 365 woningen. Als we de berekende oppervlakte met een negatieve foutmarge van 10% nemen dan komen we op 41.18ha oppervlakte. Dit geeft een huidige woningdichtheid van 8.86 woningen/ha afgerond naar 9 woningen/ha.*

*Wij merken op dat derhalve momenteel zelf met foutmarges genomen, de rode zone van het GRS-Lanaken slechts aan zijn bedoelde ondergrens van woningdichtheid zit. (Het GRS schrijft minimum 9 en maximum 15 woningen per ha voor!). De 13 extra woningen uit ons project betekenen slechts een groei van 3.56% binnen de zone waardoor de gemiddelde woningdichtheid van de zone zal groeien naar 9.18 woningen per ha.*

*Om de in het GRS-Lanaken gestelde wens van woningdichtheid te halen zal over de gehele zone nog een extra aantal woningen toegelaten zijn van maximaal 240 woningen. Momenteel zijn er merkkelijk minder dan 240 vrije percelen in de zone over....”.*

*Binnen het geschetste ruimtelijk kader zijn de bijkomende 14 woongelegenheden dan ook aanvaardbaar.*

*Met betrekking tot de hoogte en het volume van het appartementsgebouw in relatie tot de bebouwing in de onmiddellijke omgeving werd een volumestudie opgemaakt (zie bijlagen 8 en 9).*

*Deze volumestudie geeft aan dat de schaal van de naast- en achtergelegen woningen werd aangehouden en dat zowel naar volume als hoogte toe aansluiting wordt gevonden bij deze bebouwing.*

*In relatie tot de naastgelegen historische woning wordt vastgesteld dat de hoogte van het hoofdblok van het project, d.i. het bouwvolume aan de straat, overeenstemt met de hoogte van de goot van de historische woning en dat de nokhoogte van het middenblok, in setback op het hoofdblok van het project, overeenstemt met de nokhoogte van de historische woning (zie ook bijlage 10, simulatie).*

*Zoals door de volumestudie (zie bijlagen 8 en 9) aangetoond, werd de schaal van de naast- en achtergelegen bebouwing aangehouden, te meer omdat door de setback van het middenblok, tot een maatvoering wordt gekomen die eigen is aan de woningen in de onmiddellijke omgeving.*

*Daarnaast moet eveneens worden geduid op het wel zeer heterogene karakter van het straatbeeld in de Heirbaan en Keelhofstraat dat gekenmerkt wordt door woningen en gebouwen (school) met variërende architecturale stijl, volume, gevelbreedte en inplanting, zowel vrijstaand als geschakeld.*

*Een uniforme bouwtypologie, waaraan nieuwbouwprojecten zich desgevallend dienen te confirmeren, is binnen deze ruimtelijke context onbestaand.*

*Het straatbeeld van de Heirbaan en Keelhofstraat ter hoogte van het nieuwbouwproject wordt dus niet enkel bepaald door historische gebouwen, zoals door de woning met trapgevels, maar evenzeer door de woningen die zich aan linker- en rechterzijde van het te realiseren project bevinden en die gekenmerkt worden door hun onderlinge variatie en eerder alledaagse architectuur.*

*Deze woningen, aan linker- en rechterzijde van het te realiseren project, zijn allerminst afgestemd op de historische gebouwen waarvan bezwaarlijk kan gesteld worden dat deze een ruimtelijk samenhangend geheel zouden vormen die als toetssteen kan gelden voor nieuwbouw.*

*Middels de volumestudie werd hierboven al aangetoond dat het nieuwbouwproject zowel naar volume als hoogte ook aansluiting vindt bij deze woningen aan linker- en rechterzijde. Het materiaalgebruik (lichte/beige genuanceerde baksteen, donkerbruine pannen) van het nieuwbouwproject is ook van die aard dat het aansluit bij het materiaalgebruik van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.*

*Op 12 oktober 2017 werd de locatie bezocht waarbij werd vastgesteld dat de bestaande constructie gesloopt werd en de kelder reeds werd uitgevoerd.*

*Het voorgestelde ontwerp kan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt ter plaatse worden aangenomen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in het vergunningsbesluit d.d. 20-11-2014, namelijk dat:*

*(...)*

*Overwegende dat de deputatie de bevindingen en de conclusies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bijtreedt en deze tot de hare maakt; dat de deputatie aansluitend de volgende aanvullende overwegingen maakt;*

*Overwegende dat, ten opzichte van de vergunning van 23 augustus 2012, in de huidige aanvraag het aantal woongelegenheden gereduceerd werd van 18 naar 14; dat het thans voorgestelde project een bouwvolume voorziet dat, rekening houdende met de omgevende*



*bebouwing, ter plaatse inpasbaar is, zoals blijkt uit voorgaande overwegingen; dat een aaneengesloten gevel met een voldoende bouwhoogte een noodzaak is om ter plaatse een pleinwand te kunnen vormen; dat in het bouwvolume aan de Keelhofstraat 12 appartementen worden voorzien, dat voor iedere wooneenheid een aanvaardbare woonkwaliteit wordt geboden; dat in deze context de deputatie van oordeel is dat in casu de benadering van een woondichtheid, doorgerekend tot op perceelsniveau, zoals geformuleerd in de overwegingen van haar besluit d.d. 23 augustus 2012, thans niet meer kan aangehouden blijven; dat de berekening van dichtheden normaliter ook beter gebeurt ten opzichte van een ruimtelijk samenhangend geheel zoals voorgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; dat in casu, m.b.t. de berekening van de woondichtheid, wordt verwezen naar de berekening van de woondichtheid binnen de nederzettingsstructuur van Neerharen zoals bijgebracht door de ontwerper, dewelke hierboven in het verslag van de PSA geciteerd wordt;*

*Overwegende dat de aanvraag een nieuwbouwproject betreft met een bebouwd oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> in woongebied; dat in toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, het agentschap van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed dat belast is met de uitvoering van het beleid inzake onroerend erfgoed om advies moet worden verzocht; dat dit advies door de gemeente niet werd ingewonnen; dat bij brief van 8 oktober dit advies alsnog werd aangevraagd; dat door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 22 oktober 2014 een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend (...);*

*Overwegende dat de voorwaarden bij het gunstig archeologisch advies van ZOLAD+ een archeologisch vooronderzoek, het eventueel verder vervolg en de uitvoeringsmodaliteiten betreffen; dat de voorwaarden bij het gunstig advies van de brandweer enkele opmerkingen betreffen inzake de specifieke uitvoering van sommige details (die geen vergunningsplichtige aanpassingen inhouden) en verder de naleving van algemene regelgeving; dat het advies van Infrac de uitvoering betreft van de afvoeren/riolering en aansluiting van nutsleidingen; dat de voorwaarden bij het gunstig advies van het Toegankelijkheidsbureau de uitvoering van ruwbouw en afwerking in overeenstemming met kwestieuze stedenbouwkundige verordening betreffen; dat deze voorwaarden geen problemen stellen en bij een eventuele vergunning kunnen worden overgenomen/ opgelegd;*

*Overwegende dat het in deze beroepsprocedure verstrekte advies d.d. 22 oktober 2014 van het Agentschap Onroerend Erfgoed geformuleerd wordt enkel vanuit het aspect archeologische erfgoedzorg; dat het Agentschap van oordeel is dat het terrein nog waardevol archeologische erfgoed kan bevatten; dat de voorwaarden bij het gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed een archeologische prospectie, het eventueel verder vervolg en de uitvoeringsmodaliteiten betreffen; dat deze voorwaarden hetzelfde doel beogen als de voorwaarden bij het advies van ZOLAD+, maar onder andere uitvoeringsmodaliteiten; dat ter zake het Agentschap Onroerend Erfgoed de bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) aangewezen adviesinstantie is; dat bijgevolg dit advies weerhouden wordt en met het advies van ZOLAD+ niet verder rekening gehouden wordt;*

*Overwegende dat de aanvraag een sociaal huisvestingsproject met 14 appartementen betreft; dat het voorgestelde ontwerp voldoet aan de voor deze plaats vigerende normen en algemene stedenbouwkundige voorschriften; dat sociale huisvesting in deze dorpskern ruimtelijk aanvaardbaar is;*

*dat de inmiddels gesloopte constructies geen vastgesteld erfgoed waren en geen bijzondere architecturale waarde hadden; dat er geen principieel bezwaar bestaat tegen een vervangende nieuwbouw;*

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

*Overwegende dat het voorgestelde ontwerp vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt ter plaatse kan worden aangenomen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in het vergunningsbesluit d.d. 20 november 2014, namelijk dat :*

- in verband met de brandweerstand en de brandveiligheid van de constructie en de evacuatievoorzieningen het advies van de Brandweer dd. 19/05/2014 met ref. 00074.14.02 strikt wordt gevolgd;*
- er strikt wordt voldaan aan de voorwaarden bij het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed dd. 22 oktober 2014 met ref. 4.002/73042/99.104;*
- er strikt wordt voldaan aan de voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van Toegankelijkheidsbureau dd. 22/05/2014 met ref. 14.235.OGBL;*
- er strikt wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gunstig advies van Infrax cvba dd. 02/06/2014 met ref. sd-rio 2014/0270;*
- er bij de verkoop / verhuur van de appartementen één parkeerplaats per appartement gekoppeld wordt, zodat ieder appartement over een eigen parkeervoorziening (inclusief fietsenstalling) beschikt;*
- de op het inplantingsplan voorgestelde groenaanleg aangeplant en gerealiseerd wordt, uiterlijk binnen het eerste plantseizoen na ingebruikname van het gebouw;*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

4.

Ook de eerste tussenkomende partij vordert de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1718/0339/A.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat de verzoekschriften tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend zijn. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

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

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Een eerste middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van het gezag van gewijsde van het arrest van 18 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1048, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de materiële motiveringsplicht en artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

De verzoekende partijen stellen:

“ ...

*(I) HET ARREST VAN 18 JULI 2017 MET NUMMER RvVB/A/1617/1048*

*(...)*

*Het gezag van gewijsde van een vernietigingsarrest geldt volgens de RvVb niet alleen voor het beschikkend gedeelte, maar strekt zich eveneens uit tot de motieven die hiervoor als grondslag hebben gediend. (...)*

*In de hiernavolgende uiteenzetting zullen verzoekende partijen aantonen dat noch de PSA, noch verwerende partij voldoende rekenschap hebben gegeven aan deze motieven, en dat zij - koste wat het wil - het project opnieuw wensen te vergunnen. Verwerende partij heeft nagelaten om de optie van verzoekende partijen, om een bouwlaag minder te vergunnen, ernstig te onderzoeken.*

*(II) HET STANDPUNT VAN DE PSA*

*(1) De kwestie van de woondichtheid*

*Uw Raad oordeelde dat de woondichtheid een relevant aandachtspunt is voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Nog volgens uw Raad vormt de volgende motivering een onwettige motivering die niet kan worden aanvaard: “De afwijzing van die kritiek in de bestreden beslissing steunt op de motivering dat de dichtheid uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan richtinggevend en geen absolute waarde is, dat er bovendien met “de plaatselijke context” rekening gehouden moet worden en dat de woondichtheid “niet altijd louter op perceelsniveau kan worden doorgerekend”, dat “in de situatie ter plaatse de woondichtheid ook beschouwd kan worden op de hectare grondoppervlakte (...), waarvan het tegenover gelegen gemeentehuis het middelpunt is, en dat binnen deze oppervlakte er 4 woningen voorkomen”. De verwerende partij besluit dat “rekening houdende met de situering van dit bouwperceel en de omgevende publieke ruimte, de voorgestelde woondichtheid ter plaatse wel kan worden aangenomen”.*

*Deze motivering kan aldus niet meer worden hernomen door de deputatie, aangezien die redengeving volgens uw Raad ‘in redelijkheid niet kan worden aanvaard’.*

*Een aantal motieven werden volgens uw Raad eerder door de deputatie aangewend, en gelden bijgevolg opnieuw in huidig dossier. Zo is het dat de woondichtheid uit het*

*gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als richtsnoer geldt én dat een dichtheid van meer dan tachtig woningen per hectare overdreven is.*

*Wat is nu de reactie van de PSA op deze kritiek van uw Raad? In het verslag wordt op pagina 6-7 het volgende standpunt ingenomen over de dichtheid van de aanvraag:*

*Inzake de woondichtheid werd door architect van aanvrager een studie bijgebracht waarbij de bebouwingsdichtheid ten gevolge van het project getoetst wordt aan het, weliswaar niet bindend, maar desalniettemin ruimtelijk richtinggevend kader van het GRS-Lanaken waarin een woningdichtheid van minimaal 15 woningen per ha als leidraad wordt gebruikt bij verdichting.*

*Binnen de nederzettingsstructuur van Neerharen bevindt het bouwproject zich binnen een zone (met rode kleur aangeduid) die gekenmerkt wordt door een bebouwingsdichtheid van 9 tot 15 gebouwen per hectare zoals weergegeven op kaart 10 van het informatief deel van het GRS-Lanaken (zie bijlage 6).*

*Wanneer men deze zone op het niveau van het kadasterplan (zie bijlage 7) bekijkt, dan zou men, met een maximale bebouwingsdichtheid van 15 woningen/ha en rekening houdende met een foutenmarge, aan een totaal van maximaal 680 toegelaten woningen binnen deze zone komen terwijl er 332 blokjes geteld werden op het kadasterplan binnen deze rode zone, ervan uitgaande dat één blokje met één woning overeenkomt.*

*De 14 bijkomende woongelegenheden, ten gevolge van het gevraagde project, binnen deze zone hebben nagenoeg geen impact op de bestaande gemiddelde woningdichtheid.*

*Ter zake wordt verwezen naar de bijgebrachte studie waarin nog wordt vermeld:*

*“...Als we de getelde woningen met een negatieve foutmarge van 10% nemen dan komen we op 365 woningen. Als we de berekende oppervlakte met een negatieve foutmarge van 10% nemen dan komen we op 41.18ha oppervlakte. Dit geeft een huidige woningdichtheid van 8.86 woningen/ha afgerond naar 9 woningen/ha.*

*Wij merken op dat derhalve momenteel zelf met foutmarges genomen, de rode zone van het GRS-Lanaken slechts aan zijn bedoelde ondergrens van woningdichtheid zit. (Het GRS schrijft minimum 9 en maximum 15 woningen per ha voor!). De 13 extra woningen uit ons project betekenen slechts een groei van 3.56% binnen de zone waardoor de gemiddelde woningdichtheid van de zone zal groeien naar 9.18 woningen per ha.*

*Om de in het GRS-Lanaken gestelde wens van woningdichtheid te halen zal over de gehele zone nog een extra aantal woningen toegelaten zijn van maximaal 240 woningen. Momenteel zijn er merklijk minder dan 240 vrije percelen in de zone over....”.*

*Binnen het geschetste ruimtelijk kader zijn de bijkomende 14 woongelegenheden dan ook aanvaardbaar.*

*De PSA sluit zich volledig aan bij de aanvullende studie die door de architect van de aanvrager werd opgesteld. Deze studie die als belangrijk document wordt gebruikt door de PSA heeft niet ter inzage gelegen tijdens het openbaar onderzoek wat een schending is van de principiële rechten van belanghebbenden. Indien dit document essentieel is voor de besluitvorming, had er minstens een nieuw openbaar onderzoek moeten bevolen worden.*

*Uit deze 'studie', waarbij de aanvraag woedt afgezet op de rode zone van kaart 10 uit het informatief gedeelte van het GRS van Lanaken, wordt afgeleid dat er zich binnen de rode zone thans 332 'blokjes werden geteld', waardoor er een maximaal van 680 woningen*

toegelaten zou zijn. Het is op basis van deze berekening dat de PSA de woondichtheid aanvaardbaar acht.

Nergens wordt echter duidelijk weergegeven of dit overeenkomst met de huidige feitelijke situatie. Het GRS en het plan waarop de berekening gesteund wordt dateert immers van meer dan tien jaar geleden. Bovendien wordt elk blokje als één woongelegenheid gerekend, terwijl de feitelijke situatie duidelijk aantoonde dat er vele blokjes zijn met meer dan één woongelegenheid zodat opnieuw het uitgangspunt van die berekening al foutief is.

Indien dergelijke redenering trouwens wordt gevolgd, heeft dit voor gevolg dat de aanvraag zou kunnen voorzien in 348 wooneenheden. De redenering van de architect, en jammer genoeg zo gevolgd door de PSA, is zo absurd dat zij niet werkbaar is.

N.a.v. het vorige bouwdoossier oordeelde verwerende partij al op 23.08.2012 dat een dichtheid van meer dan tachtig woningen per hectare overdreven is. Uit het vernietigingsarrest kan worden afgeleid dat er werd gesanctioneerd omdat verwerende partij toen juist heeft geopteerd voor een motivering die 'niets zegt over de bezettingsgraad op de bouwplaats'.

Opnieuw kiest de PSA voor een motivering die niets zegt over de bezettingsgraad op de bouwplaats. Waar er voorheen tenminste nog werd verwezen naar andere percelen, wordt er ditmaal gekozen voor zeer abstracte richtnormen van de rode zone van kaart 10 uit het informatief gedeelte van het GRS van Lanaken. De voorgestelde motivering is zelfs een stap achteruit in vergelijking met de motivering van het deputatiebesluit van 20.11.2014 die de toets van uw Raad al niet heeft doorstaan.

Het voorstel van de PSA komt niet tegemoet aan de kritieken van uw Raad.

## (2) De kwestie van de verenigbaarheid met de aanwezige bebouwing

In de administratieve beroepsprocedure hebben beroepers erop gewezen dat de aanvraag zich niet verstaat met de in nabije omgeving gelegen bebouwing. Op dit punt verwijzen beroepers naar hun administratief beroep.

Uw Raad heeft de volgende motivering van verwerende partij onderzocht en volledig verworpen: "De verwerende partij vermeldt enkel concrete gegevens betreffende het pand aan de Heirbaan 6567, met een breedte van ongeveer 39 meter, en de lagere school, met een gevellengte van ongeveer 46 meter, om te besluiten dat de gevellengte van 36,16 meter van het volume aan de Keelhoffstraat niet uitzonderlijk is in de omgeving en dat dit volume dankzij zijn afmetingen een pleinwand kan bieden. Voor de overige bebouwing in de onmiddellijke omgeving langs de Heirbaan en de Keelhoffstraat, die volgens de verwerende partij in hoofdzaak door twee bouwlagen met hellende daken gekenmerkt wordt, blijft het bij zeer algemene beschouwingen "dat de gevelhoogten en nokhoogte in het project van dezelfde grootte-orde zijn als bij het merendeel van de onmiddellijk omgevende woningen", en "dat het zadeldak en de voorgestelde bouwhoogten, zowel langs de Heirbaan als langs de Keelhoffstraat, niet vreemd zijn in het straatbeeld"."

De overweging dat het volume langs de Heirbaan de omvang heeft van een "modale eengezinswoning" getuigt volgens uw Raad evenmin van een concrete beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

*Wat is nu de reactie van de PSA op deze kritiek van uw RAaad? In het verslag wordt op pagina 7 het volgende standpunt ingenomen over de verenigbaarheid met de aanwezige bebouwing:*

*(...)*

*De PSA haalt in essentie enkel aan dat de aanvrager een volumestudie heeft opgesteld, dat uit deze studie zou blijken dat er aansluiting wordt gevonden bij de naast- en achtergelegen bebouwing, dat de hoogte van het hoofdblok en de setback aansluiten bij, respectievelijk, de hoogte van de goot en nokhoogte van de historische woning, dat er sprake zou zijn van een heterogene bebouwing in de nabije omgeving, dat het straatbeeld niet enkel wordt bepaald door historische bebouwing, dat de historische bebouwing 'bezwaarlijk' als toetssteen kan worden gehanteerd voor nieuwe bebouwing en dat het materiaalgebruik aansluit met deze van de bebouwing in de nabije omgeving.*

*Deze bijkomende volumestudie, die als belangrijk document worden gebruikt door de PSA heeft niet ter inzage gelegen tijdens het openbaar onderzoek wat een schending is van de principiële rechten van belanghebbenden.*

*Uw Raad oordeelde eerder dat de toets van de verenigbaarheid met de in de nabije omgeving gelegen bebouwing niet beperkt mag blijven tot zeer algemene beschouwingen als "dat de gevelhoogten en nokhoogte in het project van dezelfde grootte-orde zijn als bij het merendeel van de onmiddellijk omgevende woningen", en "dat het zadeldak en de voorgestelde bouwhoogten, zowel langs de Heirbaan als langs de Keelhoffstraat, niet vreemd zijn in het straatbeeld".*

*Opnieuw komt de PSA niet verder dan enkel stijlformuleringen. De vermelding dat de hoogte van het hoofdblok en de setback aansluiten bij, respectievelijk, de hoogte van de goot en nokhoogte van de historische woning, toont helemaal niet aan waarom de aanvraag verenigbaar is met haar omgeving. Nog steeds in er geen afdoende motivering voorhanden waaruit blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een concrete toets aan de omringende bebouwing, die bestaan uit eengezinswoning, is nog steeds niet voorhanden.*

*Op het eerste gezicht kan worden vastgesteld dat het materiaalgebruik van de aanvraag helemaal niet verenigbaar is met het materiaalgebruik van de omringende eengezinswoningen.*

### *(3) De kwestie van de historische bebouwing*

*Een derde pijnpunt vormt volgens uw Raad het gebrek aan verenigbaarheid met de in de nabije omgeving bestaande historische bebouwing. uw Raad stelt dat de cultuurhistorische impact van de aanvraag zich aandient als een relevant aandachtspunt voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Uw Raad legt de nadruk op het feit dat dat diverse panden in de omgeving van de bouwplaats in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen zijn, meer bepaald de woningen met nummers 65-67, 71, 73 en 75 aan de overzijde van de Heirbaan, de gebouwen van de naschoolse opvang en de lagere school links tegenover het vroegere gemeentehuis als gerepertorieerde gebouwen.*

*Het vorige onderzoek van verwerende partij wordt volgens uw Raad met stijloverwegingen afgedaan. De volgende motieven kunnen volgens uw Raad niet meer worden ingeroepen. "Naar bouwhoogte, volume en materiaalgebruik deze nieuwbouw afgestemd is op het*

*voorkomen van deze historische gebouwen" en "door niet te imiteren maar een eigentijdse architectuur te poneren de historische panden in hun authentieke waarde bevestigd en versterkt worden"*

*Wat is nu de reactie van de PSA op deze kritiek van uw Raad?*

*Volgens de PSA zou er sprake zijn van een heterogene bebouwing in de nabije omgeving, wordt het straatbeeld niet enkel bepaald door historische bebouwing en kan de historische bebouwing 'bezwaarlijk' als toetssteen worden gehanteerd voor nieuwe bebouwing.*

*Uw Raad oordeelde zeer duidelijk dat de cultuurhistorische impact van het voorwerp van de aanvraag als een relevant aandachtspunt voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient beschouwd te worden en dat de vorige keer uw deputatie dat onderzoek met stijloverwegingen afgedaan heeft.*

*Opnieuw gaat de PSA volledig voorbij aan de historische bebouwing in de omgeving. Het verslag van de PSA vormt een duidelijke miskennen van het gezag van gewijsde dat de cultuurhistorische impact van de aanvraag als een relevant aandachtspunt heeft gekwalificeerd. Stellen dat de historische bebouwing 'bezwaarlijk' als toetssteen kan worden gehanteerd voor nieuwe bebouwing, gaat resoluut in tegen het oordeel van uw Raad.*

### *(III) HET STANDPUNT VAN VERWERENDE PARTIJ*

*Verwerende partij stelt in het bestreden besluit dat zij de motieven van de PSA tot de hare maakt, en aansluitend nog enkele aanvullende overwegingen maakt. Dat de motieven van de PSA niet deugen, werd reeds aangetoond in de vorige titel. Op de bijkomende motieven van verwerende partij merken verzoekende partijen het volgende op.*

*“Overwegende dat, ten opzichte van de vergunning van 23 augustus 2012, in de huidige aanvraag het aantal woongelegenheden gereduceerd werd van 18 naar 14; dat het thans voorgestelde project een bouwvolume voorziet dat, rekening houdende met de omgevende bebouwing, ter plaatse inpasbaar is, zoals blijkt uit voorgaande overwegingen; dat een aaneengesloten gevel met een voldoende bouwhoogte een noodzaak is om ter plaatse een pleinwand te kunnen vormen; dat in het bouwvolume aan de Keelhofstraat 12 appartementen worden voorzien, dat voor iedere wooneenheid een aanvaardbare woonkwaliteit wordt geboden; dat in deze context de deputatie van oordeel is dat in casu de benadering van een woondichtheid, doorgerekend tot op perceelsniveau, zoals geformuleerd in de overwegingen van haar besluit d.d. 23 augustus 2012, thans niet meer kan aangehouden blijven; dat de berekening van dichtheden normaliter ook beter gebeurt ten opzichte van een ruimtelijk samenhangend geheel zoals voorgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; dat in casu, m.b.t. de berekening van de woondichtheid, wordt verwezen naar de berekening van de woondichtheid binnen de nederzettingsstructuur van Neerharen zoals bijgebracht door de ontwerper, dewelke hierboven in het verslag van de PSA geciteerd wordt;”*

*Uw Raad sanctioneerde de eerdere motivering nog omdat deze 'niets zegt over de bezettingsgraad op de bouwplaats'. Opnieuw zegt de opgegeven motivering niets over de bezettingsgraad op de bouwplaats. Uw Raad verwees ook naar het eerdere besluit van verwerende partij waarbij de woondichtheid uit het GRS als richtsnoer wordt gehanteerd en stelde dat de woondichtheid een relevant beoordelingscriterium vormt voor dit dossier.*

*Verwerende partij houdt geen rekening met deze motieven. Verwerende partij sluit enkel aan bij de absurde berekeningsmethode van de architect van de aanvrager, waarvan het onwerkzaam karakter in de vorige titel werd aangetoond. Met deze verwijzing maakt verwerende partij de eerdere sanctionering niet goed. Nog steeds ontbreekt een concrete motivering waarin verwerende partij op perceelsniveau uitlegt dat de aanvraag een aanvaardbare woningdichtheid bevat en waarom haar eerder standpunt opeens niet meer van tel zou zijn.*

*(...)*

*Tot slot moet worden vastgesteld dat verwerende partij geen enkel motief heeft besteed aan de eerdere vaststelling van uw Raad dat waar de schaal van de aangevraagde meergezinswoning in verhouding tot de bebouwing in de omgeving wordt beoordeeld, de in de bestreden beslissing verwoorde motieven evenmin volstaan als een afdoende concrete beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

#### *(IV) ALGEMEEN*

*(...)*

#### *(V) DE NABIJE OMGEVING VAN DE AANVRAAG*

*Verzoekende partijen schetsen de nabije omgeving waarin de aanvraag zich manifesteert. Het project zal worden opgericht op een hoekperceel aan de Herirbaan- Keelhofstaat-Dikke Hagestraat:*

*[afbeelding]*

*Het perceel van verzoekende partijen werd reeds getoond op de luchtfoto op pagina 5 van het verzoekschrift. De twee historische woningen die zich tegenover de aanvraag in de Schuttershofstraat bevinden zijn de volgende:*

*[afbeelding]*

*Langs de aanvraag in de Schuttershofstraat bevinden zich enkel eengezinswoningen met twee bouwlagen:*

*[afbeelding]*

*Aan de overzijde van de aanvraag bevindt zich het oude gemeentehuis van de gemeente Lanaken met publieke parking en een schoolgebouw met sporthal:*

*[afbeelding]*

*De aanpalende bebouwing in de Heirbaan betreft enkel vrijstaande eengezinswoningen:*

*[afbeelding]*

*Achter het perceel van de aanvraag liggen enkel tuinen van de daarachterliggende bebouwing:*

*[afbeelding]*

*In de feitelijke uiteenzetting hebben verzoekende partijen ook aangetoond dat het GRS voor de percelen van de aanvraag een dichtheid wordt voorzien van 15 woningen/ha, en dat volgens het GRS een RUP zal opgesteld worden om de zones aan te duiden waar de bouw van appartementen en meergezinswoningen 'nog toegelaten' zullen worden. Niettegenstaande de regel van artikel 2.1.2 § 7 VCRO blijkt uit deze bepalingen dat het vergunde project allerminst als evident kan worden beschouwd.*

*Samengevat kan de nabije omgeving worden vastgesteld op onderstaande luchtfoto die dateert van 2013:*



[afbeelding]

*De Raad zal de visu kunnen vaststellen dat de aanvraag zich manifesteert binnen een landelijke omgeving met hoofdzakelijk eengezinswoningen (A-B-J-C-D-H), en dan nog voornamelijk woningen met een uitgesproken historisch karakter (A-B-J). Meergezinswoningen komen niet voor in de nabije omgeving.*

*De nabije omgeving van de aanvraag wordt door verwerende partij geschetst op pagina 6 van het bestreden besluit:*

*(...)*

*De Raad zal merken dat verwerende partij vooral de nadruk tracht te leggen op punt E en F van hoger getoond overzichtsplan, zijnde het oude gemeentehuis en het schoolgebouw. De naschoolse opvang waar verwerende partij ook verwijst bevindt zich boven het punt J. Deze gebouwen liggen echter boven de Keelhoffstraat. De nabije omgeving wordt in eerste instantie gevormd door de punten A-B-C-D-H-G.*

#### **(V) HET VOORWERP VAN DE AANVRAAG**

*Het voorwerp van de aanvraag wordt door verwerende partij in het bestreden besluit als volgt omschreven op pagina 6 van het bestreden besluit:*

*(...)*

*Uit de nota die de aanvrager bij verwerende partij heeft ingediend blijkt genoegzaam dat het ontwerp zijn gelijke niet kent in de nabije omgeving:*

[afbeelding]

*Het gaat dan ook om een zeer omvangrijk bouwproject, bestaande uit 14 wooneenheden, gespreid over twee verschillende bouwvolumes. De in- en uitrit is voorzien aan de Heirbaan. Het bouwvolume aan de Heirbaan heeft twee bouwlagen met een plat dak. Het grotere volume aan de Keelhofstraat telt drie bouwlagen met zadeldak. Dit bouwvolume telt een gevallengte van 36,16m*

#### **(VII) DE MOTIVERING IN HET BESTREDEN BESLUIT SCHENDT DE GECITEERDE RECHTSNORMEN**

*Een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag kan enkel worden ingewilligd indien deze verenigbaar is met de omgeving waarin zij zich manifesteert. Uit de beslissing moet blijken waarom de aanvraag zich verstaat met de omgeving waarin zij zich manifesteert. Voor een goed voorbeeld van deze motiveringsplicht kan worden verwezen naar het arrest nr. A/2012/0145 van 18 april 2012 in de zaak 2010/0654/A/3/0605:*

*(...)*

*Het project van aanvrager moet op het vlak van inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen en andere gevelkenmerken, harmoniëren met de bestaande gebouwen in de omgeving. Volgens artikel 4.3.1. § 2, 1° VCRO dient de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening immers te worden beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen: "Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimte gebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*De gekozen schaal van het gehele project is nog steeds een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht en veel te dominant in het bestaande landschap. Ter hoogte van de Heirbaan heeft het project een hoogte van 11,52m. Dit is 5 tot 6m hoger dan omliggende gebouwen, wat volstrekt in strijd is met de beschrijvende nota die stelt: "de verhouding tussen hoge en lage volumes werd zo gekozen dat het geheel een speelse en kleinschalige indruk geeft".*

*De groteske omvang en de gehanteerde bouwhoogtes tonen aan dat het voorliggende project niet aansluit bij de onmiddellijke omgeving, en dat het aldus een bouwkundige structuur betreft die de uiteindelijke kern van Neerharen enkel en alleen maar zal domineren en overschaduwen, laat staan dat zij enige speelse of kleinschalige indruk geeft.*

*De optische illusie die de aanvrager trachten aan te wenden door te werken met 2 uitstekende bouwlagen en een derde naar achteren geplaatste bouwlaag werkt niet daar de derde bouwlaag maar enkele luttele meters naar achteren werd geplaatst, en vanwege haar 'bombastische omvang onmiddellijk beeldbepalend zal zijn. Het project is nog steeds veel te grootschalig.*

*De directe omgeving bestaat uit gebouwen met twee bouwlagen en een zadeldak. In de onmiddellijke omgeving bevinden er zich geen dergelijke meergezinswoningen. De aanvraag voorziet in een ontwerp van drie bouwlagen met een zadeldak. Dergelijk bebouwing komt in de omgeving niet voor. Vlak bij de aanvraag bevindt zich ook een parkgebied:*

*[afbeelding]*

*Bovendien is de bouwdichtheid veel te hoog. Ter plaatse kan enkel bebouwing met een dichtheid van rond de 15 woningen/ha worden aanvaard. De aanvraag voorziet in maar liefst een dichtheid van 84 woningen/ha. Dat is meer dan 5 keer de voorziene dichtheid.*

*In het bestreden besluit wordt de zgn. verenigbaarheid met de nabije omgeving als volgt gemotiveerd op pagina 7:*

*(...)*

*Het valt ten eerste op dat verwerende partij de aanvraag in twee delen opsplijst, en zo ook beoordeeld. Enkel het project in zijn geheel, en niet gesaucissonneerd, kan natuurlijk worden beoordeeld.*

*De verenigbaarheid met de talrijke historische woningen in de nabije omgeving (...) wordt door verwerende partij gemotiveerd door te stellen dat .... door niet te imiteren maar een eigentijdse architectuur te poneren de historische panden in hun authentieke waarde bevestigd worden. De verenigbaarheid met de historische panden wordt door verwerende partij klaarblijkelijk gemotiveerd door de onverenigbaarheid. Begrijpe wij begrijpe kan*

*De voorgestelde 'eigentijdse' bebouwing vloekt met de bebouwingswijze van de historische panden. De aanvrager heeft geen enkele moeite getroost om aansluiting te zoeken met deze bestaande bebouwing. Nochtans wordt de goede ruimtelijke ordening ook beoordeeld a.h.v. visueel-volinelijke elementen en cultuurhistorische aspecten.*

*Verwerende partij komt nog tot de nietszeggende zinsnede dat 'inzake volume, dakvorm, bouwhoogte en materiaalkeuze de voorgestelde werken voldoende harmonisch aansluiten bij de omgevende bebouwing en het ontwerp ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar is'.*

*Uit de opgegeven motivering blijkt niet dat de aanvraag zich verstaat met de overheersende bebouwing in de nabije omgeving, die volgens het weigeringsbesluit van de deputatie van 23.08.2012 bestaat uit 'vrijstaande éénsgezinswoningen in open vond.*

*Het bouwvolume, aantal bouwlagen en bouwdiepte is NIET verenigbaar met de bebouwing in de nabije omgeving. In de nabije omgeving komt zelfs geen enkele meergezinswoning voor. De aanvraag bevat een zeer groot bouwvolume over een totale lengte van 36,16m.*

*Ter vergoelijking van het volume kan verwerende partij niet verwijzen naar de creatie van een 'pleinwand' (...) of naar de bebouwing op het perceel 393/G (kinderopvang) en het perceel 411/P (school). Deze percelen liggen beide ten noorden van de Keelhoffstraat, en maken geen deel uit van de onmiddellijke omgeving.*

*Verwerende partij dient eerst te toetsen aan deze omgeving- dewelke ontegensprekelijk bestaat uit vrijstaande éénsgezinswoningen. Bovendien is de bebouwing op het perceel 393/G zeer smal en heeft het bijlage na niet de bouwdiepte waarin de aanvraag voorziet (zie supra).*

*De aanvraag voorziet in drie bouwlagen. Dergelijke typologie komt in de omgeving NIET voor. De aanvraag is ook om die reden niet verenigbaar met de omgeving waarin zij zich manifesteert. Dat de derde bouwlaag wordt uitgevoerd in andere materialen dan de eerste twee bouwlagen, en dat deze derde bouwlaag een beetje terugspringt, doet hier geen enkele afbreuk aan. Uit de hoger getoonde simulatie van de aanvrager blijkt onbetwistbaar dat de derde bouwlaag nog steeds zeer omvangrijk is en prominent in het straatbeeld zal verschijnen.*

*De bouwdiepte van het project vloekt ook met de bouwdiepte van de panden in de nabije omgeving. Verwerende partij geeft overigens zelf aan dat het volume aan de Dikke Hagestraat een 'ruimere bouwdiepte' heeft. De bouwdieptes in de nabije omgeving zijn grosso modo de volgende:  
[afbeelding]*

*Bijna het gehele perceel wordt bebouwd. De aanvraag voorziet in een overdreven densiteit die niet verenigbaar is met hetgeen gangbaar is in de nabije/onmiddellijke omgeving:  
[afbeelding]*

*De beroepen bestreden beslissing schendt artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, \*eerste lid, 1° en 2° VCRO, evenals de motiveringsplicht, omdat niet, minstens niet op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde verenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand.*

*Het staat vast dat de opgegeven motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient integendeel concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens na te gaan of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Zij dient hierbij in het bijzonder rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, zijnde eengezinswoningen in open bebouwing met veel groen, en met een lage bebouwingsdichtheid.*

*Om die reden dient te worden besloten dat de bestreden beslissing artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, artikel 4.3.1., §2 VCRO en de materiële motiveringsplicht schendt aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde bestaanbaar is met kwestieus woongebied en daarenboven in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*Ons college merkt allereerst op dat ons college uiteraard rekening heeft gehouden met het eerder vernietigingsarrest van uw Raad en de dragende motieven van dit arrest.*

*Uw Raad stelt in dit opzicht dat in het geval een vergunningverlenende overheid zijn eerdere gunstige beslissing herneemt, waarvan door een vernietigingsarrest vast staat dat ze gebrekkig was gemotiveerd, een verzoekende partij mag verwachten dat uit de nieuwe beslissing blijkt dat met de dragende overwegingen van het arrest rekening is gehouden en dat na vernietiging op grond van een gebrekkige motivering van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs mag gevraagd worden dat het de motieven die het resultaat van zijn bevestigende beslissing onderbouwen, uiterst nauwkeurig uiteenzet (...).*

*Ons college heeft hieraan voldaan in het nu bestreden besluit.*

*Volgens uw Raad kleeft het gezag van gewijsde erga omnes van een vernietigingsarrest aan het beschikkend gedeelte ervan en aan de motieven ervan die onverbrekelijk verbonden zijn tot het dictum. Dit gezag van gewijsde strekt zich uit tot de motieven, die aan de vernietiging ten grondslag lagen en de noodzakelijke ondersteuning ervan uitmaken in die mate dat die motieven betwistingen beslechten die de vernietiging ondersteunden.*

*Ons college heeft t.o.v. de door de Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigde beslissing van 20 november 2014 bijkomende en andere motieven aangedragen om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder de onmiddellijke omgeving, te motiveren, zodat een schending van het gezag van gewijsde van het eerder vernietigingsarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet kan worden aangenomen.*

*Deze motieven zijn daarenboven afdoende om de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving te kunnen schragen.*

*Uw Raad oordeelde aangaande de beoordeling in het eerder besluit van 20 november 2014 van de woondichtheid door ons college als volgt:*

*(...)*

*Het dragende vernietigingsmotief van uw Raad, waarop het gezag van gewijsde slaat, betreft de door uw Raad ongeoorloofd geachte beoordelingswijze waarbij ons college zelf een perimeter van een hectare heeft afgebakend, met als middelpunt (“arbitrair” gekozen volgens uw Raad) het tegenovergelegen vroegere gemeentehuis, ter berekening van de in het structuurplan als richtinggevend vooropgestelde woondichtheid van 15 woningen per ha.*

*Na de herneming van het dossier heeft ons college dan, zich op dit punt volledig aansluitende bij de bevindingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn hernieuwd verslag over de zaak, de kwestie van de woondichtheid als volgt beoordeeld:*  
(...)

*Ons college heeft m.a.w. de woningdichtheid van het project deze maal gunstig beoordeeld door niet willekeurig een perimeter af te bakenen met 1 ha als oppervlakte, maar door het richtcijfer te beoordelen voor de gehele zone op de kaart 10 “nederzettingsstructuur Neerharen” ingekleurd als rood (zoals het aanvraagperceel), waar de richtinggevende bebouwingsdichtheid geldt van 9-15 “gebouwen per hectare” en binnen deze zone dan rekening te houden met de concreet aanwezige bebouwing volgens het kadasterplan voor deze zone. De woondichtheid ter plaatse werd in het licht hiervan (en t.o.v. een ruimtelijk samenhangende geheel), op gemotiveerde wijze, aanvaardbaar geacht.*

*Ons college merkt trouwens op dat op de bewuste kaart van het GRS vermeldt staat: 9-15 “gebouwen” per ha, zodat het niet onredelijk is rekening te houden met de aanwezige gebouwen binnen de betrokken zone.*

*Het middelonderdeel is niet gegrond.*

*Aangaande de eerdere beoordeling door ons college in het later vernietigde besluit aangaande de schaal van de aangevraagde meergezinswoning in verhouding tot de bebouwing in de omgeving oordeelde de Raad als volgt in het vernietigingsarrest:*  
(...)

*Uw Raad vond m.a.w. de beoordeling van de schaal van het gebouw niet afdoende in het bijzonder in het licht van de kleinschaligere bebouwing langs de Heirbaan en Keelhoffstraat.*

*In het nu bestreden besluit werd tegemoet gekomen aan deze kritiek als volgt:*  
(...)

*Deze motivering is afdoende.*

*Er ligt dan ook geen schending voor van het gezag van gewijsde, noch van de motiveringsplicht.*

*Ten slotte oordeelde uw Raad nog als volgt:*  
(...)

*Ons college verwijst naar de bovenstaande motivering waaruit ook blijkt dat bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het gebouw rekening werd gehouden met het historische karakter van sommige in de buurt aanwezige gebouwen.*

*De inpasbaarheid van het project werd ook gunstig beoordeeld in het licht van de direct tegenovergelegen historische woning, waarbij in redelijkheid werd geoordeeld dat er voldoende aansluiting was met deze woning, zowel op het vlak van de hoogtes, de volumes en het gebruikte materiaal. De foto op bijlage 10, ter verduidelijking en ter informatie gehecht aan het nu bestreden besluit zelf, toont aan dat dit oordeel niet kennelijk onredelijk is.*

*Wederom ligt geen schending voor van het gezag van gewijsde, noch van de motiveringsplicht, noch van de in artikel 4.3.1 VCRO vervatte toets aan de goede ruimtelijke ordening.*

*De verzoekende partijen stellen verder bij de uiteenzetting van hun eerste middel dat de in artikel 4.3.1, §2 VCRO vervatte toets van de goede ruimtelijke ordening niet zorgvuldig is*

*gebeurd in het licht van de in de omgeving bestaande toestand. De verzoekende partijen voeren aan dat het vergunde project niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening en met de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand, door de te grote schaal, omvang en bouwhoogte van het bouwontwerp, de te grote woondichtheid die ter plaatse wordt beoogd, het gebrek aan harmonie met de historische woningen in de omgeving en de niet in de omgeving passende bouwdiepte. Het besluit zou dienaangaande niet afdoende gemotiveerd zijn in het licht van de in de omgeving bestaande toestand.*

*Ons college wenst hierop allereerst te antwoorden dat de uiteenzetting op dit punt een woordelijke kopie is van hetgeen de verzoekende partijen eerder hebben aangevoerd tegen de reeds door uw Raad vernietigde beslissing van 20 november 2014. Dit is niet ernstig.*

*Ons college heeft de aanvraag, na de vernietiging van de vermelde beslissing, opnieuw aan een volledig nieuw onderzoek onderworpen en een nieuwe, anders, gemotiveerde beslissing genomen.*

*Het gaat dan niet op om ongewijzigd de kritiek over te nemen die gericht is tegen het eerder vernietigde besluit.*

*Het middel is op dit punt niet ontvankelijk.*

*Aangaande de motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, kan ons college verwijzen naar de motieven die in het besluit van 7 december 2017 werden aangehaald om opnieuw de stedenbouwkundige vergunning toe te kennen voor het appartementencomplex.*

*Ons college heeft hierbij rekening gehouden met de in casu relevante beoordelingscriteria en aandachtspunten zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, waaronder de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en de hinderaspecten, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen en is bij de beoordeling van het aangevraagde in de eerste plaats uitgegaan van de in de omgeving bestaande toestand, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO.*

*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 beoordeeld op het vlak van de volgende aspecten:*

- de functie van het gebouw voor sociale huisvesting en de inpasbaarheid van deze functie in de dorpskern*
- de voorgestelde woondichtheid, in het licht van de situering van de projectsite (begrensd door drie straten, gelegen in de dorpskern) en de omgevende bebouwing*
- de schaal van het project en het ruimtegebruik, rekening houdende met de voorgestelde bouwhoogte en -diepte en het volume*
- de inpasbaarheid in de onmiddellijke en ruimere omgeving, door het voorgestelde concept, de architectuur, het materiaalgebruik en de groenaanleg en het respect voor de historische panden in de buurt (en de mogelijke cultuurhistorische impact)*
- de goede ontsluiting van en toegang tot het gebouw en de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen*
- de woonkwaliteit en het gebruiksgenot van de omgeving en de mogelijke hinder voor de omwonenden, waarbij uitdrukkelijk rekening werd gehouden met de verkeersveilige ontsluiting, de parkeermogelijkheden, mogelijke schaduw-, privacy- en geluidshinder en de veiligheid bij uitvoering van de werken.*

*en dit alles in het licht van de in de omgeving bestaande toestand (zoals concreet weergegeven in het besluit) en eveneens in het licht van de ingediende bezwaren en de argumenten van de beroepsindieners (zoals eveneens weergegeven in het besluit zelf).*

*Ons college verwijst ter zake naar de uitvoerige overwegingen in de bestreden beslissing zelf.*

*Al de relevante aandachtspunten voor een volledige en zorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse komen duidelijk en uitvoerig aan bod in de 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.*

*Ons college wenst verder nog erop te wijzen dat de verzoekende partijen klaarblijkelijk niets meer doen dan kritiek formuleren op de beoordeling van ons college inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. In feite komt hun kritiek erop neer dat zij een andere mening zijn toegedaan op het vlak van de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving dan ons college, als vergunningverlenende overheid.*

*De aangevoerde kritiek is evenwel geenszins van aard om de wettigheid van het bestreden vergunningsbesluit met succes te kunnen aanvechten. Volgens de vaststaande rechtspraak van de Raad van State en van uw Raad behoort het immers tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid 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.*

*Zoals gesteld hebben de verzoekende partijen 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. 9.1.1), evenals naar de uitvoerige motivatienota die bij ons college door de aanvrager werd neergelegd tijdens de hoorzitting (zie stuk nr. 19) en n.a.v.*

*de herneming van het dossier na de vernietiging door uw Raad (zie stuk nr. 37A), 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 ter zake 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. Ook het college van burgemeester en schepenen van Lanaken besliste in eerste aanleg positief over de vergunningsaanvraag, waarbij eveneens op uitvoerige wijze de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening werd beoordeeld. Ons college verwijst hiervoor naar de motivering van het besluit in eerste aanleg genomen. Dit besluit werd wel in beroep vervangen door het huidige bestreden besluit (op grond van de devolutieve werking van het beroep) en werd in het bijzonder aangepast op het vlak van de formulering van enkele voorwaarden, doch het is duidelijk dat ons college, zij het met een eigen motivering en na een eigen beoordeling, tot twee maal toe, zich kon aansluiten bij de positieve appreciatie van het aangevraagde project door het college van burgemeester en schepenen.*

*Ons college kan hieraan nog toevoegen dat het uitdrukkelijk heeft geoordeeld dat het huidige ontwerp, in tegenstelling tot een vorige aanvraag, wél verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, waarbij duidelijk werd gewezen op de omstandigheid dat het ontwerp op essentiële punten werd gewijzigd t.o.v. de vorige aanvraag. Deze wijzigingen betroffen nl. het concept, de inplanting, het volume, de vorm en het gevelmateriaal. Door deze wijzigingen, die overigens nog werden toegelicht door de aanvrager tijdens de eerste hoorzitting (zoals blijkt uit de neergelegde “motivatie” nota, stuk nr. 19) kon in alle redelijkheid het ontwerp ditmaal wél inpasbaar in de omgeving worden beschouwd, zoals ook werd geadviseerd door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in zijn stedenbouwkundig verslag over het dossier. Ons college kan voor een vergelijking van de huidige plannen met de vorige verwijzen naar stukken nrs. 29 en 29.1 van het administratief dossier.*

*De beoordeling van ons college kan dan ook manifest niet als “kennelijk onredelijk” worden beschouwd en al evenmin als feitelijk onjuist.*

*...*

3.

De tweede tussenkomende partij repliceert:

*“...*

*- Inzake de woondichtheid:*

*Verzoeker werpt op dat de verwerende partij niet tegemoetkomt aan de kritiek van de Raad inzake de problematiek van de woondichtheid.*

*Ingevolge het arrest van Uw Raad werd door de architect van tussenkomende partij een studie uitgevoerd en bijgebracht waarbij de bebouwingsdichtheid van het project werd getoetst aan het ruimtelijk richtinggevend kader van het GRS-Lanaken.*

*De tussenkomende partij brengt de studie bij onder haar stuk 9.*

*(...)*

*Uit de voorliggende studie volgt dat, zelfs met een ruime foutmarge, de zone waarbinnen het project gesitueerd is (rode zone), aan de ondergrens van de woningdichtheid zit.*



*Geheel ten onrechte stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij met haar huidige beslissing het gezag van gewijsde van het arrest dd. 18.07.2017 zou schenden door niet tegemoet te komen aan de kritieken van Uw Raad.*

*Zowel de PSA als verwerende partij motiveren immers afdoende dat het project inpasbaar is inzake de woningdichtheid.*

*De PSA beantwoordt immers in zijn verslag de kritieken van de Raad inzake de woondichtheid:*

*(...)*

*De verwerende partij motiveert haar beslissing inzake de woondichtheid verder als volgt:*

*(...)*

*Dat verwerende partij binnen de grenzen van haar discretionaire bevoegdheid, en rekening houdend met de concrete feitelijke gegevens in het dossier en de voorliggende en onderbouwde studie, beantwoordt aan de kritieken van de Raad.*

*De verwerende partij geeft in haar beslissing een correcte invulling van het criterium inzake de woondichtheid en motiveert haar beslissing afdoende.*

*- De kwestie van de verenigbaarheid met de aanwezige bebouwing:*

*In een tweede middelonderdeel stelt verzoeker dat de aanvraag zich niet verstaat met de in de nabije omgeving gelegen bebouwing, en de verwerende partij niet afdoende motiveert dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.*

*De tussenkomende partij verwijst inzake de verenigbaarheid van het project met de aanwezige bebouwing naar de volumestudie die zij heeft uitgevoerd.*

*De volumestudie, gevoegd bij de motivatienota van de tussenkomende partij in het kader van het administratief beroep, maakte reeds onderdeel uit van de stukken van de huidige tussenkomende partij in de eerste beroepsprocedure tussen partijen.*

*De tussenkomende partij verwijst verder naar de nota van de ontwerper na tussenkomst van het arrest van uw Raad inzake de toets met de goede ruimtelijke ordening van het project. (stuk 9)*

*De tussenkomende partij, heeft net om reden van een goede volumetrische inpassing van het project binnen de nabije omgeving, een volumestudie uitgevoerd.*

*Hieruit volgt dat de schaal van de naast- en achtergelegen woningen werd aangehouden bij het ontwerpen van het project.*

*Verder blijkt uit de volumestudie dat:*

- de hoogte van het bouwvolume aan de straat (680 cm) perfect overeenkomt met de goothoogte van de historische woning aan de tegenovergelegen hoek van het kruispunt (trapgevels);*
- de nokhoogte van het middelblik gelijkgesteld is met de nokhoogte van de voormelde woning, evenals de nokken van de meeste gebuurwoningen;*
- de gebuurwoningen zijn geen vrijstaande woningen doch lintbebouwing en de omliggende gevels niet kleinschalig zijn;*

*De gevelbreedte van het project bedraagt 36,78 lm, daar waar conform het kadasterplan in de directe omgeving van het project bestaande gevelbreedtes zijn van 34,70lm, 41,30 lm, 58,20 lm en 59,35 lm. (zie stuk 9 & bijlage 3-5)*

*De verwerende partij steunt haar beslissing inzake de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald inzake de verenigbaarheid met de aanwezige bebouwing op motieven waarvan het feitelijk bestaan naar behoren bewezen is, zodat de motieven in rechte in aanmerking genomen dienen te worden ter verantwoording van de bestreden beslissing.*

*De motivering van de verwerende partij beperkt zich niet tot algemene bewoordingen, doch bespreekt de bevindingen in de volumestudie in detail en toetst in concreto aan de omliggende bebouwing, o.a. naar de naast- en achtergelegen woningen.*

*Er is dan ook voldoende naar recht aangetoond dat het project de toetst inzake de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening heeft doostaan naar hoogte en volume.*

*- De kwestie van de historische bebouwing:*

*In een derde middelonderdeel stelt verzoeker dat de bestreden beslissing niet beantwoordt aan de kritiek van de Raad inzake de verenigbaarheid van het project met de in de nabije omgeving bestaande historische bebouwing.*

*De PSA beantwoordt op gemotiveerde wijze de kritieken van de Raad, zoals in de bestreden beslissing ook wordt uiteengezet.*

*Immers volgt uit het bestaande straatbeeld dat de omgeven gebouwen allerminst uitsluitend historische gebouwen zijn.*

*De SBA motiveert in zijn verslag op pg. 7:*

*“ Daarnaast moet eveneens worden geduid op het wel zeer heterogene karakter van het straatbeeld in de Heirbaan en Keelhofstraat dat gekenmerkt wordt door woningen en gebouwen (school) met variërende architecturale stijl, volume, gevelbreedte en inplanting, zowel vrijstaand als geschakeld.*

*Een uniforme bouwtypologie, waarin nieuwbouwprojecten zich desgevallend dienen te confirmeren, is binnen deze ruimtelijke context onbestaand.*

*Het straatbeeld van de Heirbaan en Keelhofstraat ter hoogte van het nieuwbouwproject wordt dus niet enkel bepaald door historische gebouwen, zoals door de woning met trapgevels, maar evenzeer door de woningen die zich aan linker- en rechterzijde van het te realiseren project bevinden en die gekenmerkt worden door hun onderlinge variatie en eerder alledaagse architectuur.*

*Deze woningen, aan linker- en rechterzijde van het te realiseren project, zijn allerminst afgestemd op de historische gebouwen waarvan bezwaarlijk kan gesteld worden dat deze een ruimtelijk samenhangend geheel zouden vormen die als toetssteen kan gelden voor de nieuwbouw.” (...)*

*Tot slot volgt uit een vergelijking tussen het ontwerp en de omliggende woningen en gebouwen, waarvan de foto's bijgevoegd zijn onder stuk 9, bijlage 3-6, dat het project ook qua materiaalkeuze en kleuren perfect aansluit bij het materiaalgebruik van de omliggende woningen en gebouwen.*

*De verwerende partij motiveert verder dat de ontwerp voldoet aan de voor vigerende normen en stedenbouwkundige voorschriften en sociale huisvesting in de dorpskern ruimtelijk aanvaardbaar is.*

*Dat er bovendien een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend en werd gesteld dat het terrein nog waardevol archeologisch erfgoed kan bevatten en er geen bezwaar bestaat tegen een vervangende nieuwbouw van de gesloopte constructies, die geen vastgesteld erfgoed waren.*

*De verwerende partij staat duidelijk stil bij de cultuurhistorische impact en motiveert afdoende dat de aanvraag verzoenbaar is met een goede ruimtelijke ordening.*

*De beslissing voldoet dan ook aan de motiveringsverplichting. Het project is verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.*

*Verwerende partij is na grondig onderzoek, op zorgvuldige wijze overgegaan tot het nemen van haar beslissing, gefundeerd door draagkrachtige motieven in feite en in rechte.*

*Dat uit de motivering van de bestreden beslissing niet volgt dat verwerende partij kennelijk onredelijk zou hebben gehandeld.*

*- Algemene uiteenzetting inzake schending schending van de artt. 4.3.1§1, 1e lid, 1°b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO alsmede de schending van de materiële motiveringsplicht. (...)*

*Verzoekende partijen trachten de Raad een verkeerd beeld te geven van de werkelijke toestand van de “in de omgeving bestaande toestand” door de nadruk te leggen op de eengezinswoningen in de omgeving.*

*Het beeld dat door verzoekende partij wordt geschetst van de nabije omgeving strookt echter niet met het werkelijk beeld waarbinnen het project kadert.*

*De tussenkomende partij verwijst dienaangaande naar haar uiteenzetting in haar motivatiebesluit, opgenomen onder stuk 10 pg. 2 en bijgebrachte foto's, waaruit duidelijk volgt dat de nabije omgeving niet voornamelijk door eengezinswoningen, doch er in de nabije omgeving eveneens scholen, het oud gemeentehuis met parking, e.a. gebouwen met een grote volume bevinden.*

*De aanvraag doorstaat de toets van de goede ruimtelijke ordening. (stuk 10 pg. 3 e.v.)*

*Dat verwerende partij haar bestreden beslissing inzake de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening aldus op motieven steunt waarvan het feitelijk bestaan naar behoren bewezen is, zodat de motieven in rechte in aanmerking genomen dienen te worden ter verantwoording van de bestreden beslissing.*

*Verzoekende partijen werpen ten onrechte op dat de gekozen schaal van het project een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht inhoudt en veel te dominant is in het bestaande landschap.*

*De tussenkomende partij betwist dit gegeven. Bij de bepaling van de volumeafmetingen liet concludante zich inspireren door de omliggende gebouwen. Bovendien werd het project op een dergelijke wijze ontworpen, met een wisselwerking van open en gesloten geveldelen*

*waardoor een luchtigheid ontstaat in de volume. Het gehanteerde volumespel refereert naar de volumes van de naastliggende gebouwen.*

*Verder beweren verzoekende partijen geheel in strijd met de werkelijkheid dat het project ter hoogte van de Heirbaan een hoogte van 11, 52 zou hebben, en dit 5 tot 6 m hoger zou liggen dan de omliggende gebouwen.*

*Het ontwerp sluit aan de kant van de Heirbaan (straatzijde woning verzoekers) perfect aan wat betreft de gevelhoogte, gevelbreedte, volumewerking en inplanting, met de naastliggende gebouwen aan deze straat. De dakrandhoogte komt overeen met die van de burelen, zij is zelfs lager dan die van de oude overbuurwoning. De nokhoogte van het hoofdvolume is even hoog als die van de oude overbuurwoning.*

*Dienaangaande wijst verwerende partij in haar beslissing op pg. 7 verzoekers eveneens op de foutieve voorstelling van de feiten:*

*“– dat de beweringen dat de hoogte van het project – 11, 52m- (betreft nokhoogte) 5 tot 6 m hoger is dan de omliggende gebouwen, niet met de feitelijke toestand overeen stemmen.”*

*Verder motiveert de tussenkommende partij dat het hoofdvolume aan de pleinzijde wordt verantwoord door de schuin tegenover gelegen schoolgebouwen die ruim dubbel zo breed zijn en even hoog, tot hoger zijn dan het project van de tussenkommende partij.  
(stuk 10, pg 6)*

*Voorts werpen verzoekende partijen op dat de woondichtheid veel te hoog zou zijn.*

*De tussenkommende partij betwist dit ten stelligste. Zij heeft haar eerste project van 18 woningen teruggebracht naar 14 woningen, rekening houdend met het weigeringsbesluit van huidige verwerende partij in het kader van het eerste project van concludante.*

*De tussenkommende partij stelt dat het aantal woongelegenheden te verantwoorden zijn, rekening houdende met:*

- het project dat midden in de dorpskern van Neerharen is gelegen, tegenover het dorpsplein, scholen en het oud gemeentehuis;*
  - door het concept en de technische uitwerking het grootste deel van de woningen rolstoel toegankelijk is en zelfs rolstoelbewoonbaar werden gemaakt, aldus dat er oudere bewoners zullen zijn;*
  - dat de appartementen twee slaapkamers tellen, en aldus niet geschikt zijn voor de bewoning van grote gezinnen;*
- (stuk 10, pg. 6)*

*Verzoekende partijen verliezen steeds uit het oog dat de na te streven woondichtheid van het RSV wordt overgenomen door het GRS als leidraad, doch niet absoluut en afdwingbaar is.*

*Dat bovendien verwerende partij over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid beschikt om binnen de grenzen van redelijkheid een invulling te geven aan de na te streven woondichtheid.*

*Dat uit de motivering van de bestreden beslissing niet volgt dat verwerende partij kennelijk onredelijk zou heeft gehandeld.*

*De door verzoekende partijen opgeworpen grieven werden reeds meermaals op gefundeerde wijze weerlegd door zowel de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het CBS, concludante, de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij.*

*Verwerende partij is na grondig onderzoek, op zorgvuldige wijze overgegaan tot het nemen van haar beslissing, gefundeerd door draagkrachtige motieven in feite en in rechte.*

*...*

5.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota dat de verwerende partij geen aandacht besteedt aan de schorsingsmotieven van het arrest van 12 juni 2018. De antwoordnota gaat daar niet op in, wat volgens de verzoekende partijen inhoudt dat de verwerende partij de motieven van het arrest niet weet te weerleggen. Dat geldt ook voor de schriftelijke uiteenzetting van de tweede tussenkomenende partij.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1, b) VCRO, in zijn toepasselijke versie, blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

De verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld. Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Het vergunningverlenend bestuur moet daarbij in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen. Die beoordeling moet *in concreto* geschieden.

Waar het de toets aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuur over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Daaruit volgt dat er enkel met de in de bestreden beslissing opgegeven redengeving rekening kan worden gehouden.

2.

Met de bestreden beslissing spreekt de verwerende partij zich opnieuw uit over de bouwaanvraag van de tweede tussenkomenende partij nadat de vergunningsbeslissing van 20 november 2014 met het arrest van 18 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/0148 op beroep van de verzoekende partijen vernietigd werd.

Een aan de vernietiging ten grondslag liggend motief is dat de aanvraag uit het oogpunt van de woningdichtheid, als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening, op grond van een in redelijkheid onaanvaardbare motivering gunstig beoordeeld werd. Het arrest overweegt:

*“..."*

*Uit de gegevens van de zaak blijkt, en het wordt niet betwist, dat de woondichtheid van de aangevraagde nieuwbouw, als die op perceelniveau berekend wordt, ongeveer 84 woningen per hectare bedraagt.*

*In hun administratief beroepschrift hebben de verzoekende partijen doen gelden dat de woondichtheid van de aanvraag meer dan vijfmaal de woondichtheid is die het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Lanaken vooropstelt (vijftien woningen per hectare).*

*De afwijzing van die kritiek in de bestreden beslissing steunt op de motivering dat de dichtheid uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan richtinggevend en geen absolute waarde is, dat er bovendien met “de plaatselijke context” rekening gehouden moet worden en dat de woondichtheid “niet altijd louter op perceelsniveau kan worden doorgerekend”, dat “in de situatie ter plaatse de woondichtheid ook beschouwd kan worden op de hectare grondoppervlakte (...), waarvan het tegenover gelegen gemeentehuis het middelpunt is, en dat binnen deze oppervlakte er 4 woningen voorkomen”. De verwerende partij besluit dat “rekening houdende met de situering van dit bouwperceel en de omgevende publieke ruimte, de voorgestelde woondichtheid ter plaatse wel kan worden aangenomen”.*

*Die redengeving kan in redelijkheid niet worden aanvaard. De afwezigheid van een rechtsregel die voorschrijft dat de dichtheid op het niveau van het perceel berekend moet worden, houdt niet in dat de verwerende partij arbitrair een andere perimeter kan afbakenen ter berekening van de woondichtheid. Het valt niet in te zien waarom vanwege “de omgevende publieke ruimte” van de bouwpercelen de hectare met als middelpunt het tegenovergelegen vroegere gemeentehuis genomen moet worden om de woondichtheid van het bouwproject te beoordelen. Dat zegt niets over de bezettingsgraad op de bouwplaats. Met reden stellen de verzoekende partijen dat het op die manier eenvoudig wordt om, naargelang de afbakening van de perimeter van een hectare, op het vlak van de woondichtheid al dan niet tot een gunstige vergelijking te komen.*

*Het is als dusdanig correct dat de woondichtheid in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet bindend is bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. Dat neemt niet weg dat de woondichtheid een relevant aandachtspunt is voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Uit de gegevens van de zaak blijkt bovendien dat de verwerende partij op 23 augustus 2012 een eerdere aanvraag van de tussenkomende partij voor de bouw van een meergezinswoning met achttien woongelegenheden niet vergund heeft. Die weigering steunt onder meer op de als overdreven beoordeelde woondichtheid van die aanvraag, zoals blijkt uit de volgende overwegingen:*

*(...)*

*De verwerende partij heeft in de weigeringsbeslissing over de vorige bouwaanvraag de woondichtheid uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als richtsnoer gehanteerd, de omgevende publieke ruimte in ogenschouw genomen, een grotere dichtheid dan vijftien woningen per hectare aanvaardbaar genoemd, maar niettemin geoordeeld dat een dichtheid van meer dan tachtig woningen per hectare overdreven is, zonder daarbij de*

*oppervlakte van een hectare met als middelpunt het tegenover gelegen gemeentehuis als referentiepunt te nemen.*

*...*

### 3.1.

De in het vernietigingsarrest gewraakte motivering wordt in de bestreden beslissing niet meer aangewend om de woningdichtheid aanvaardbaar te noemen. De verwerende partij maakt zich de beoordeling in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen die op basis van de berekening door de architect van de tweede tussenkomende partij de veertien bijkomende woongelegenheden binnen “het geschetste ruimtelijk kader” aanvaardbaar noemt. Het “geschetste ruimtelijk kader” is de rode zone binnen de “nederzettingsstructuur van Neerharen”, afgebakend op kaart 10 van het informatief gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Lanaken. Kaart 10 vermeldt voor de betrokken zone een dichtheid van 9 tot 15 gebouwen per hectare. De berekening uit de studie van de architect van de tweede tussenkomende partij wordt in de bestreden beslissing als volgt weergegeven:

*“ ...*

*Wanneer men deze zone op het niveau van het kadasterplan (zie bijlage 7) bekijkt, dan zou men, met een maximale bebouwingsdichtheid van 15 woningen/ha en rekening houdende met een foutenmarge, aan een totaal van maximaal 680 toegelaten woningen binnen deze zone komen terwijl er 332 blokjes geteld werden op het kadasterplan binnen deze rode zone, ervan uitgaande dat één blokje met één woning overeenkomt.*

*De 14 bijkomende woongelegenheden, ten gevolge van het gevraagde project, binnen deze zone hebben nagenoeg geen impact op de bestaande gemiddelde woningdichtheid.*

*Ter zake wordt verwezen naar de bijgebrachte studie waarin nog wordt vermeld:*

*“...Als we de getelde woningen met een negatieve foutmarge van 10% nemen dan komen we op 365 woningen. Als we de berekende oppervlakte met een negatieve foutmarge van 10% nemen dan komen we op 41.18ha oppervlakte. Dit geeft een huidige woningdichtheid van 8.86 woningen/ha afgerond naar 9 woningen/ha.*

*Wij merken op dat derhalve momenteel zelf met foutmarges genomen, de rode zone van het GRS-Lanaken slechts aan zijn bedoelde ondergrens van woningdichtheid zit. (Het GRS schrijft minimum 9 en maximum 15 woningen per ha voor!). De 13 extra woningen uit ons project betekenen slechts een groei van 3.56% binnen de zone waardoor de gemiddelde woningdichtheid van de zone zal groeien naar 9.18 woningen per ha.*

*Om de in het GRS-Lanaken gestelde wens van woningdichtheid te halen zal over de gehele zone nog een extra aantal woningen toegelaten zijn van maximaal 240 woningen. Momenteel zijn er merkkelijk minder dan 240 vrije percelen in de zone over....”*

*...”*

### 3.2.

De verwerende partij berekent de gemiddelde woningdichtheid van de betrokken zone, of maakt zich de berekening eigen, op grond van een telling van het aantal “blokjes” (woningen) op het kadasterplan en van een becijferde oppervlakte van 41,18 hectare, komt tot een woningdichtheid van afgerond 9 woningen per hectare om te besluiten dat de aanvraag de gemiddelde woningdichtheid van de zone op 9,18 hectare brengt, met andere woorden een stijging van maar 3,56% betekent.

Daargelaten de vraag naar de betrouwbaarheid en actualiteit van de in de bestreden beslissing zonder meer overgenomen berekening, blijkt uit die motivering niet hoe de woningdichtheid van de

aanvraag zich verhoudt tot de dichtheid in de onmiddellijke omgeving. Volgens de bij de nota van 10 oktober 2017 van de tweede tussenkomende partij gevoegde berekening bedraagt de woningdichtheid van de aanvraag op perceelniveau 84 woningen per hectare. Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuur bij de beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand. Ook voor het aandachtspunt van de woningdichtheid moet het bestuur onderzoeken hoe de aanvraag zich tot de dichtheid in de omgeving verhoudt. Het ontbreekt de bestreden beslissing aan omgevingsreferenties en een vergelijking van de aanvraag daarmee. Van geen bebouwd perceel in de onmiddellijke omgeving wordt er specifiek aangegeven wat de woningdichtheid is. De vaststelling dat de aanvraag maar tot een geringe verhoging van de globale woningdichtheid van de betrokken zone leidt en dat er globaal binnen de zone nog marge zou zijn voor bijkomende wooneenheden, laat in het ongewisse of het bouwproject op de betrokken locatie inpasbaar is en of het aantal vergunde wooneenheden zich niet disproportioneel tot de bestaande woningdichtheid in de omgeving verhoudt.

De in de bestreden beslissing gehanteerde motieven zijn niet afdoende om tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening qua woningdichtheid te besluiten. De overwegingen dat het noodzakelijk is om in het licht van de omliggende bebouwing ter plaatse een pleinwand te vormen, dat iedere wooneenheid een aanvaardbare woonkwaliteit heeft en dat in die context de benadering van de woningdichtheid in de weigeringsbeslissing van 23 augustus 2012 van de verwerende partij niet meer aangehouden kan worden, kunnen daar niet anders over doen oordelen.

Ter zitting verwijst de advocaat van de tweede tussenkomende partij nog tevergeefs naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en de daarin opgenomen passage dat het “voor de hand (ligt) dat de woningdichtheid nader moet bepaald worden in meer gedetailleerde plannen (gemeentelijke aanlegplannen)”. Die verwijzing doet niet ter zake. Waar het om gaat, is dat de woningdichtheid tot de kenmerken van de onmiddellijke omgeving behoort en dat de verwerende partij daar in de bestreden beslissing geen uitspraak over doet. De ligging van de bouwplaats binnen de “nederzettingsstructuur” volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wettigt dat niet. Terzijde wordt er nog opgemerkt dat het niet duidelijk is waarom de verwerende en de tweede tussenkomende partij zich dan nog beroepen op een kaart die tot het informatief gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan behoort.

4.

Een tweede aan de vernietiging van de vergunningsbeslissing van 20 november 2014 ten grondslag liggend motief in het arrest van 18 juli 2017 luidt:

“...

*Waar de schaal van de aangevraagde meergezinswoning in verhouding tot de bebouwing in de omgeving wordt beoordeeld, volstaan de in de bestreden beslissing verwoorde motieven evenmin als een afdoende concrete beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij vermeldt enkel concrete gegevens betreffende het pand aan de Heirbaan 65-67, met een bouwbreedte van ongeveer 39 meter, en de lagere school, met een gevellengte van ongeveer 46 meter, om te besluiten dat de gevellengte van 36,16 meter van het volume aan de Keelhoffstraat niet uitzonderlijk is in de omgeving en dat dit volume dankzij zijn afmetingen een pleinwand kan bieden. Voor de overige bebouwing in de onmiddellijke omgeving langs de Heirbaan en de Keelhoffstraat, die volgens de verwerende partij in hoofdzaak door twee bouwlagen met hellende daken gekenmerkt wordt, blijft het bij zeer algemene beschouwingen “dat de gevelhoogten en nokhoogte in het project van dezelfde grootte-orde zijn als bij het merendeel van de onmiddellijk omgevende woningen”, en “dat het zadeldak en de*



*voorgestelde bouwhoogten, zowel langs de Heirbaan als langs de Keelhoffstraat, niet vreemd zijn in het straatbeeld". De overweging dat het volume langs de Heirbaan de omvang heeft van een "modale eengezinswoning" getuigt evenmin van een concrete beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.*

*...*

In de bestreden beslissing maakt de verwerende partij zich de bevindingen in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen en steunt zij op doorslaggevende wijze op de 'volumestudie' van de tweede tussenkomende partij om tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving te besluiten. In vergelijking met de vernietigde beslissing overweegt de verwerende partij bijkomend:

*" ...*

*Met betrekking tot de hoogte en het volume van het appartementsgebouw in relatie tot de bebouwing in de onmiddellijke omgeving werd een volumestudie opgemaakt (zie bijlagen 8 en 9).*

*Deze volumestudie geeft aan dat de schaal van de naast- en achtergelegen woningen werd aangehouden en dat zowel naar volume als hoogte toe aansluiting wordt gevonden bij deze bebouwing.*

*In relatie tot de naastgelegen historische woning wordt vastgesteld dat de hoogte van het hoofdblok van het project, d.i. het bouwvolume aan de straat, overeenstemt met de hoogte van de goot van de historische woning en dat de nokhoogte van het middenblok, in setback op het hoofdblok van het project, overeenstemt met de nokhoogte van de historische woning (zie ook bijlage 10, simulatie).*

*Zoals door de volumestudie (zie bijlagen 8 en 9) aangetoond, werd de schaal van de naast- en achtergelegen bebouwing aangehouden, te meer omdat door de setback van het middenblok, tot een maatvoering wordt gekomen die eigen is aan de woningen in de onmiddellijke omgeving.*

*..."*

Relevant voor de beoordeling van de schaal als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening is de combinatie van de lengte, hoogte en diepte. Waar het de gevellengte van 36,16 meter van het volume aan de Keelhoffstraat betreft, verwijst de verwerende partij naar de bebouwing op perceel nr. 393G en perceel nr. 411P (school). Wat de hoogte van dat volume (midden- en hoofdblok) betreft, wendt de verwerende partij haar blik naar de naastgelegen historische woning. De conclusie dat de schaal van de naast- en achtergelegen woningen aangehouden werd, wordt daarmee niet verantwoord.

5.

Het middel in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

Het overige middel wordt niet besproken omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **VII. KOSTEN**

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet wordt het rolrecht van het verzoekschrift, bepaald op 600 euro, ten laste van de verwerende partij als ten gronde in het ongelijk gestelde partij gelegd.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt. Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten.

Artikel 20/1, §1 van het Procedurebesluit bepaalt het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding op 700 euro. Met toepassing van artikel 20/1, §2, eerste lid van het Procedurebesluit wordt het basisbedrag met 20% verhoogd als het beroep tot vernietiging gepaard gaat met een vordering tot schorsing als vermeld in artikel 40, §1 of artikel 40, §2 van het DBRC-decreet.

De aanspraak van de verzoekende partijen op een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro wordt ingewilligd.

De aanspraak van de eerste tussenkomende partij op een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro wordt afgewezen.

De tussenkomst berust op een vrijwillige beslissing. Het rolrecht van het verzoek tot tussenkomst blijft ten laste van de eerste tussenkomende partij.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Toon HUINCK is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba MAASLANDS HUIS is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 december 2017, waarbij aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het slopen van een bestaande constructie en het bouwen van veertien woongelegenheden op de percelen gelegen te 3620 Lanaken, Heirbaan/Keelhoffstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 190S en 190P.
4. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en de eerste tussenkomende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van 600 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de eerste tussenkomende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tweede tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 november 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Geert DE WOLF