

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0080
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0557/A

Verzoekende partij	de heer Jeroen HABRAKEN vertegenwoordigd door advocaat Ann DEVROE met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Louizastraat 32 bus 1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkommende partijen	1. de heer Eddy VERHEYEN 2. mevrouw Mireille WARSON vertegenwoordigd door advocaten Chris SCHIJNS en Jan VERLINDEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3600 Genk, Grotestraat 122 3. het college van burgemeester en schepenen van de stad DILSEN-STOKKEM

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 april 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dilsen-Stokkem van 7 februari 2014 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste en tweede tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de afbraak van 2 bestaande panden, het bouwen van 2 handelspanden op het gelijkvloers, 4 appartementen en 2 studio's op de percelen gelegen te 3650 Dilsen-Stokkem, Europalaan 69-71-73, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 654T, 566Y en 566Z.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste en tweede tussenkommende partij verzoeken met een aangetekende brief van 19 juli 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad stelt met een beschikking van 8 augustus 2017 vast dat het verzoekschrift tot tussenkomst op het eerste gezicht laattijdig is ingediend en dat de tussenkomende partijen de mogelijkheid moeten krijgen om hierover tegenspraak te voeren. De Voorzitter verleent aan de eerste en tweede tussenkomende partij de toelating om in de debatten betreffende het ingestelde beroep tot vernietiging tussen te komen.

2.

De derde tussenkomende partij verzoekt met een gewone brief van 4 augustus 2017 om in de procedure tot vernietiging te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad stelt met een beschikking van 16 oktober 2017 vast dat het verzoekschrift tot tussenkomst op het eerste gezicht laattijdig is ingediend en dat de tussenkomende partij de mogelijkheid moet krijgen om hierover tegenspraak te voeren. De Voorzitter verleent aan de derde tussenkomende partij de toelating om in de debatten betreffende het ingestelde beroep tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter vraagt de derde tussenkomende partij bovendien om haar verzoekschrift te regulariseren en een inventaris van de overtuigingsstukken die allemaal overeenkomstig die inventaris genummerd zijn bij te voegen. De derde tussenkomende partij dient de gevraagde stukken niet in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 augustus 2018.

Advocaat Johan DE WEERDT *loco* advocaat Ann DEVROE voert het woord voor de verzoekende partij.

De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Chris SCHIJNS voert het woord voor de eerste en tweede tussenkomende partij .

De derde tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De eerste en tweede tussenkomende partijen dienen op 25 november 2013 bij de derde tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning *“voor de afbraak van twee bestaande panden, het bouwen van twee handelspanden/appartementen, vijf appartementen en twee studio’s en het verbouwen van een bestaand appartementsgebouw”* op de percelen gelegen te 3650 Dilsen-Stokkem, Europalaan 69- 71-73.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 december 2013 tot en met 8 januari 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 4 februari 2014 voorwaardelijk gunstig.

De derde tussenkomenende partij sluit zich aan bij voormeld advies en verleent op 7 februari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste en tweede tussenkomenende partijen. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling van de aanvraag

Het college van burgemeester en schepenen motiveert de beslissing als volgt:

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de motivatie en de conclusie van de stedenbouwkundig ambtenaar, zoals in dit besluit is opgenomen, maar staat een afwijking toe op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wonen van 5 maart 2009 voor wat betreft de appartementen onder het dak. Deze appartementen kunnen toegelaten worden aangezien de woonkwaliteit er kan gegarandeerd worden: ze zijn voldoende groot en er is voldoende lichtinval.

Het gebouw bestaat uit vier bouwlagen. Ruimtelijk is dit aanvaardbaar. Er kan in dit opzicht verwezen worden naar gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het project die eveneens uit vier bouwlagen bestaan:

- 11 appartementen en 1 handelsruimte, Europalaan 36/38 te Dilsen (Group Knippenberg)*
- 24 appartementen en 1 handelsruimte, Europalaan 20/22 te Dilsen (Compass Projectontwikkeling)*
- 16 appartementen, Oude Kerkstraat 15/17 te Dilsen (Derhaeg)*
- 15 appartementen en 1 handelsruimte, Oude Kerkstraat 3 te Dilsen (Group GL)*

Aangezien er in de onmiddellijke omgeving van het project (centrum Dilsen) verschillende gebouwen met een vierde bouwlaag aanwezig zijn, kan op deze locatie langs de Europalaan eveneens een vierde bouwlaag toegelaten worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 7 FEBRUARI 2014 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- de vrijblijvende delen van de zijgevel dienen uitgevoerd te worden in dezelfde gevelstenen (rood/bruin) zoals gebruikt zal worden in de voorgevel*
- het advies van de brandweer Maasmechelen d.d. 14 januari 2014 dient gevolgd te worden*
- het advies van Infrax d.d. 20 januari 2014 dient gevolgd te worden*
- de normbepalingen van hoofdstuk III van -de verordening toegankelijkheid dienen nageleefd te worden.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 23 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 mei 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Deel 2. Stedenbouwkundige beoordeling

Het creëren van afzonderlijke woongelegenheden op de 4de bouwlaag, in het bovenste deel van het dakvolume, is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

- Deze uitbouwen in het dak zijn architecturaal totaal niet meer geïntegreerd en creëren een disproportioneel en onesthetisch uitzicht dat helemaal niet meer aansluit met zijn omgeving.*
- De oorspronkelijke bebouwing had enkel dakkapellen aan de voorzijde*
- Hierdoor ontstaat het uitzicht van een gebouw met 4 bouwlagen — daar waar het oorspronkelijk slechts 2 bouwlagen met hellend dak had.*
- 4 bouwlagen komen ook nergens voor in het straatbeeld.*
- De woongelegenheden in de nok van het dak geven aanleiding tot privacyhinder.*
- Op basis van dit precedent zou ieder zoldervolume kunnen uitgebouwd worden tot afzonderlijke bijkomende woongelegenheid.*

Er wordt een overdreven woondichtheid op een plaats waar dit niet gewenst is.

- De verdichting gebeurt enkel in functie van een grotere opbrengst van het gebouw.*
- De overdreven verdichting geeft ook aanleiding tot buitensporige volumeuitbreidingen op het perceel.*

[afbeelding]

Er wordt gebouwd tegen het bestaande appartementsgebouw dat eveneens eigendom is van de aanvrager. Het gabarit van dit gebouw met een bouwdiepte van 14m wordt overgenomen. De bouwdiepte en de dakhelling achteraan zijn echter niet uitgevoerd volgens de vergunde plannen van 1992. Het gebouw werd vergund met een bouwdiepte van slechts 12m op de verdieping in plaats van 14m. Het dakvolume werd reeds uitgebreid zonder vergunning. De wederrechtelijke uitvoering kan geen rechten doen ontstaan op een grotere bouwdiepte voor de aanpalende gebouwen. Aanvrager dient eerst een regularisatie te bekomen van deze onvergunde toestand. De aanvraag omvat ook de verbouwing van de zolder van het bestaande gebouw tot woonlaag. Gelet op de onvergunde toestand kan deze verdere uitbreiding niet toegestaan worden.

Onvolledige plannen

De bestaande bestemmingen en verdelingen van het gebouw werden niet op plan aangeduid zodat een beoordeling niet mogelijk is.

De functie op het gelijkvloers dient duidelijk omschreven te zijn: appartementen ofwel handel!

Dit zijn 2 verschillende functiecategorieën. Een vergunning kan enkel gegeven worden voor één van deze bestemmingen.

Verordening

De aanvraag voldoet op een aantal punten niet aan de verordening.

De leefruimtes van de appartementen en studio's mogen zich niet onder het dak bevinden maar enkel op een volwaardige bouwlaag.

Inplanting

Het ontwerp voorziet een volumineuze constructie opgevat als gesloten bebouwing, ingeplant met wachtgevel tegen de rechter perceelsgrens.

Aanvrager gaat er van uit dat de bestaande constructie in gesloten bebouwing ook een nieuwe bebouwing tot tegen de perceelsgrens verantwoordt. Een nieuwe bebouwing met wachtgevel tegen de perceelsgrens is vanuit ruimtelijk oogpunt echter niet te verantwoorden.

- De bestaande situatie is ruimtelijk ook problematisch. De bebouwing sluit op geen enkele manier aan op de bebouwing op het rechter perceel die opgevat is als open bebouwing.*
- Dit betekent dat een nieuwe blinde gevel op de perceelsgrens in de toekomst niet zal afgewerkt worden.*
- Temeer daar het rechter gebouw in open bebouwing opgenomen is in de inventaris van waardevol patrimonium en daardoor een zekere bescherming geniet, waarbij eerder gestreefd wordt naar behoud. Dit waardevol gebouw wordt in huidige en toekomstige situatie weggedrukt door de bebouwing tegen de perceelsgrens.*
- De bestaande bebouwing tegen de perceelsgrens doet geen automatisch recht ontstaan op nieuwe gesloten bebouwing. Een nieuwe aanvraag dient immers opnieuw getoetst te worden aan de ruimtelijke situatie ter plekke.*
- Het voorgestelde ontwerp heeft weinig ruimtelijke en architecturale kwaliteiten en heeft enkel het verhogen van de woondichtheid tot doel.*
- Omwille van betere integratie in de omgeving en in het straatbeeld is het aangewezen om een afstand van 3m ten opzichte van de rechter perceelsgrens te vrijwaren.*

In bijkomende orde dient opgemerkt te worden dat ook de uitvoering van een waterdichte kelder tegen de perceelsgrens problematisch is. Uitgraving kan immers niet gebeuren zonder ook een deel van het aanpalende perceel uit te graven. Om deze problemen te vermijden zou het ook voor de aanvrager beter zijn dat het ontwerp een afstand van 3m tot de perceelsgrens zou behouden.

Conclusie

Rekening houdend met bovenvermelde overwegingen dient besloten dat het beroepsschrift van dhr. Habraken kan ingewilligd worden. De vergunning voor de heer en mevrouw Verheyen-Warson dient geweigerd te worden.

...

Na de hoorzitting van 3 juni 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 juli 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van twee bestaande panden, het bouwen van twee handelspanden op het gelijkvloers en vier appartementen en twee studio's, maar weigert een stedenbouwkundige vergunning voor het realiseren van een wooneenheid in de vierde bouwlaag en voor het verbouwen van een bestaand appartementsgebouw en het creëren van een bijkomende wooneenheid in het dakvolume. De verwerende partij beslist:

“ ...

Bewoonbare oppervlakte:

De totale oppervlakte van alle binnenruimtes van de wooneenheid exclusief kelders, zolders, garages en gemeenschappelijke delen. Voor het berekenen van de oppervlakte worden de binnenafmetingen van het appartement genomen (exclusief buitenmuren, inclusief binnenmuren).

Op elk perceel gelegen aan een uitgeruste weg en in een woongebied in de ruime zin kunnen studio's ingeplant worden. Het aantal hangt af van het aantal appartementen dat gerealiseerd wordt: bij 3-6 appartementen: 1 studio; 7 of meer appartementen: 2 studio's. Elke studio moet voldoen aan de eisen zoals vermeld in artikel 2.4.

Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet in een overstromingsgevoelig gebied ligt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt; dat de aanvraag voldoet aan de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorziening en gescheiden lozing van afval- en regenwater; dat op de plannen een regenwaterput werd aangeduid;

Overwegende dat er naar aanleiding van het openbaar onderzoek één bezwaar werd ingediend door de beroeper, de heer Habraken, met quasi dezelfde inhoud als het beroepschrift;

Overwegende dat het creëren van afzonderlijke woongelegenheden op de 4de bouwlaag, in het bovenste deel van het dakvolume, ruimtelijk niet aanvaardbaar is; dat deze uitbouwen in het dak architecturaal niet meer geïntegreerd zijn en een disproportioneel en onesthetisch uitzicht creëren dat niet meer aansluit met de daken in de omgeving; dat het bestaande gebouw enkel dakkapellen heeft aan de voorzijde; dat er volgens ontwerp uitzicht ontstaat van een gebouw met 4 bouwlagen, daar waar het oorspronkelijk gebouw slechts 2 bouwlagen met hellend dak heeft; dat een constructie met 4 bouwlagen ook nergens in de onmiddellijke omgeving voorkomt; dat de woongelegenheden in de nok van het dak aanleiding geven tot privacyhinder; dat op basis van dit precedent ieder zoldervolume zou kunnen uitgebouwd worden tot afzonderlijke bijkomende woongelegenheid; dat er een overdreven woondichtheid ontstaat op een plaats waar stedelijke verdichting niet gewenst is;

Overwegende dat de deputatie om deze redenen niet akkoord kan gaan met afzonderlijke woongelegenheden in de 4de bouwlaag; dat de woonfuncties in de 4de bouwlaag (derde verdieping) uit de vergunning gesloten worden; dat ook de dakuitbouwen in de 4de bouwlaag uit de vergunning gesloten worden; dat deze uitsluitingen in feite beperkte planaanpassingen inhouden die worden opgelegd om tegemoet te komen aan de bezwaren bij het openbaar onderzoek en het beroepschrift; dat hierdoor overdreven privacyhinder en een overdreven dakvolume worden vermeden; dat ingevolge recente decreetswijziging planaanpassingen als voorwaarde bij de vergunning kunnen opgelegd worden als deze wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken; dat de voorgestelde planaanpassing inhoudt dat de ruimte in de 4de bouwlaag (derde verdieping) in de nieuwbouw niet als woonruimte kan gebruikt worden; dat enkel een gebruik als zolder toegelaten is; dat de dakuitbouw en de 7 terrasinsprong in de 4de bouwlaag aan de achterzijde dienen vervangen door een gesloten hellend dak volgens de voorziene dakhelling van 33°;

Overwegende dat de verbouwing van de 4de bouwlaag in het bestaande gebouw niet kan toegestaan worden om dezelfde redenen:

Overwegende dat er wordt gebouwd tegen het bestaande appartementsgebouw dat eveneens eigendom is van de aanvrager; dat het gabarit van dit gebouw met een bouwdiepte van 14m wordt overgenomen; dat de bouwdiepte en de dakhelling achteraan echter niet zijn uitgevoerd volgens de vergunde plannen van 1992; dat het gebouw werd vergund met een bouwdiepte op de perceelsgrens van slechts 12m op de verdieping in plaats van 14m; dat het dakvolume werd uitgebreid zonder vergunning; dat de regularisatie

van de bouwdiepte van 14m op de verdieping en het afwijkende gabarit ruimtelijk wel aanvaardbaar is op deze locatie; dat het bestaande gebouw werd vergund met een grote uitbouw van 14m diep op de verdieping; dat in recente ruimtelijke uitvoeringsplannen in de omgeving eveneens bouwdieptes tot 14m op de verdieping worden toegestaan; dat de bouwdiepte van 14m op de verdieping om deze reden ook kan toegestaan worden voor de ontworpen nieuwbouw;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat de voorgestelde inplanting tegen de perceelsgrens ruimtelijk wel verantwoord is; dat de bestaande bebouwing die wordt afgebroken zich momenteel ook tegen de perceelgrens bevindt met een gabarit van 2 bouwlagen en hellend dak; dat de afwerking van deze wachtgevel met gevelsteen een verbetering zal betekenen van de bestaande toestand;

Overwegende dat de functie op het gelijkvloers duidelijk dient omschreven te zijn; dat de deputatie van oordeel dat een bestemming van handel op het gelijkvloers aangewezen is;

Overwegende dat door het uitsluiten van de woongelegenheden op de derde verdieping, de mogelijke privacyhinder sterk wordt gereduceerd; dat de terrassen op de tweede verdieping zich aan de voorzijde (straatzijde) van het gebouw bevinden; dat aan de achterzijde enkel slaapvertrekken en een badkamer gelegen zijn; dat de mogelijke inkijk vanuit deze ruimtes tot in de naastliggende tuin zeer beperkt is;

Overwegende dat door het beperken van het aantal toegelaten woongelegenheden op het perceel de geluidshinder in tuinzone door auto's van de bewoners gereduceerd wordt; dat het gebouw wordt voorzien van een ondergrondse parking waardoor het parkeren weinig hinder zal veroorzaken;

Overwegende dat de kroonlijsthoogte van de voorgevel van het project zich gedeeltelijk bevindt op 6m35 (waaronder de zijkanten ter hoogte van de perceelsgrenzen) en gedeeltelijk op 8m50; dat de kroonlijsthoogte van het gebouw aan de linkerzijde van het project eveneens 6m35 bedraagt; dat de kroonlijsthoogte van de woning aan de rechterzijde van het project (woning van de bezwaarindiener) zich bevindt op 5m64, wat slechts een verschil is van 71cm ten opzichte van het voorliggende project; dat de gedeeltelijke verhoging van de kroonlijsthoogte tot 8m50 is verantwoordbaar is vanuit de omgeving, waar verschillende gebouwen aanwezig zijn met een dergelijke kroonlijsthoogte;

Overwegende dat de aanvraag door het uitsluiten van de bovenste appartementen niet meer strijdig is met de gemeentelijke verordening wonen; dat de leefruimtes op de tweede verdieping zich door de gerealiseerde dakuitbouwen aan de voorzijde zich niet onder het dak bevinden maar op een volwaardige verdieping;

Overwegende dat het beroep van de heer Habraken gedeeltelijk kan worden ingewilligd; dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt vernietigd; dat er evenwel een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de afbraak van 2 bestaande panden, en voor het bouwen van een constructie met 2 handelspanden op het gelijkvloers, 4 appartementen en 2 studio's onder voorwaarde dat de ruimte in de 4de bouwlaag (derde verdieping) van de nieuwbouw niet als woonruimte gebruikt wordt; dat enkel een gebruik als berging of zolder toegelaten is; dat de dakuitbouw en de terrasinsprong in de 4de bouwlaag aan de achterzijde dienen vervangen door een gesloten hellend dak volgens de voorziene dakhelling van 33°; dat het ontwerp in die zin wordt gewijzigd; dat er geen stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het realiseren van een woongelegenheid in de 4de bouwlaag; dat er geen stedenbouwkundige

vergunning wordt verleend voor en het creëren van een bijkomende woongelegenheid in een bestaande appartementsgebouw;

...

De verzoekende partij stelt met een aangetekende brief van 21 augustus 2014 een annulatieberoep in bij de Raad.

De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2014 met het arrest nummer RvVb/A/1617/0157 van 11 oktober 2016. De Raad oordeelt onder meer als volgt:

“ ...

5.1

In het derde, het vierde en het zesde onderdeel van het eerste middel en het tweede middel betwist de verzoekende partij in essentie de in de bestreden beslissing vervatte motieven met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening, en meer bepaald de beoordeling van de te verwachten hinder door aan- en afrijdende auto's in de tuinzone en de aansluiting van het beoogde project met de eigen woning van de verzoekende partij die in de inventaris bouwkundig erfgoed is opgenomen.

5.2

Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partij zowel in haar tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaar als in haar beroepschrift uitdrukkelijk aanvoert dat het beoogde project geluidshinder zal doen ontstaan door af- en aanrijdend verkeer in de achtertuin.

De verwerende partij stelt hierover in de bestreden beslissing:

“Overwegende dat door het beperken van het aantal toegelaten woongelegenheden op het perceel de geluidshinder in tuinzone door auto's van de bewoners gereduceerd wordt; dat het gebouw wordt voorzien van een ondergrondse parking waardoor het parkeren weinig hinder zal veroorzaken; “

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op een zeer algemene wijze motiveert waarom de parkeerplaatsen en de inrit naar de ondergrondse garage in de achtertuin aanvaardbaar is. Anders dan wat de verwerende partij en de tussenkomende partijen voorhouden, kan uit deze overwegingen geen, minstens geen afdoende en concrete, beoordeling van te verwachten hinder door het af- en aanrijdend verkeer in de tuinzone afgeleid worden. De verwerende partij beperkt zich in de bespreking van dit aandachtspunt tot algemene bewoordingen.

Hoewel de verwerende partij er niet toe gehouden is om de beroepsargumenten van de verzoekende partij punt voor punt te weerleggen, vereist de op haar rustende motiveringsplicht wel dat wanneer zij afwijkt van de doorheen de administratieve procedure geformuleerde bezwaren en opmerkingen zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Uit de bestreden beslissing moet afdoende blijken waarom de verwerende partij de argumentatie in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

Zo kan de overweging dat “het beperken van het aantal toegelaten woongelegenheden op het perceel de geluidshinder in tuinzone door auto's van de bewoners gereduceerd wordt; dat het gebouw wordt voorzien van een ondergrondse parking waardoor het parkeren

weinig hinder zal veroorzaken”, niet volstaan als beoordeling en motivering voor wat de te verwachten geluidshinder betreft. Immers blijkt uit de concrete gegevens van het dossier dat net zoals de verzoekende partij reeds argumenteerde in haar beroepsschrift, de ondergrondse parkeergarage slechts voorziet in vier van de 13 ingeplande parkeerplaatsen en de overige negen parkeerplaatsen in de achtertuin van de op te richten meergezinswoning staan ingeplant. De verwerende partij kon dan ook niet volstaan door te stellen dat het parkeren weinig hinder zal veroorzaken aangezien er een ondergrondse parkeergarage wordt voorzien. Deze motivering klemmt des te meer nu zoals de verzoekende partij terecht opmerkt, uit de plannen die deel uitmaken van het administratief dossier duidelijk op te maken valt dat de ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage eveneens via de tuinzone van het beoogde project plaatsvindt, en dit op een korte afstand van de perceelsgrens.

Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook naar het oordeel van de Raad niet waarom en op grond van welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven de verwerende partij tot het besluit komt dat de parkeerplaatsen geen hinder met zich zullen brengen.

5.3

Evenmin kunnen de in de bestreden beslissing vervatte motieven met betrekking tot de inplanting van het aangevraagde ten aanzien van de woning van de verzoekende partij als afdoende beschouwd worden. Immers blijkt ook hier dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn andersluidend verslag adviseert om de vergunning te weigeren. Zo stelt hij dat:

“ ...

Inplanting

Het ontwerp voorziet een volumineuze constructie opgevat als gesloten bebouwing, ingeplant met wachtgevel tegen de rechter perceelsgrens. Aanvrager gaat er van uit dat de bestaande constructie in gesloten bebouwing ook een nieuwe bebouwing tot tegen de perceelsgrens verantwoordt.

Een nieuwe bebouwing met wachtgevel tegen de perceelsgrens is vanuit ruimtelijk oogpunt echter niet te verantwoorden.

- De bestaande situatie is ruimtelijk ook problematisch. De bebouwing sluit op geen enkele manier aan op de bebouwing op het rechter perceel die opgevat is als open bebouwing.*
- Dit betekent dat een nieuwe blinde gevel op de perceelsgrens in de toekomst niet zal afgewerkt worden.*
- Temeer daar het rechter gebouw in open bebouwing opgenomen is in de inventaris van waardevol patrimonium en daardoor een zekere bescherming geniet, waarbij eerder gestreefd wordt naar behoud. Dit waardevol gebouw wordt in huidige en toekomstige situatie weggedrukt door de bebouwing tegen de perceelsgrens.*
- De bestaande bebouwing tegen de perceelsgrens doet geen automatisch recht ontstaan op nieuwe gesloten bebouwing. Een nieuwe aanvraag dient immers opnieuw getoetst te worden aan de ruimtelijke situatie ter plekke.*
- Het voorgestelde ontwerp heeft weinig ruimtelijke en architecturale kwaliteiten en heeft enkel het verhogen van de woondichtheid tot doel.*
- Omwille van betere integratie in de omgeving en in het straatbeeld is het aangewezen om een afstand van 3m ten opzichte van de rechter perceelsgrens te vrijwaren.*

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt vast dat de nieuwe bebouwing met wachtgevel tegen de perceelsgrens niet te verantwoorden is omdat de bebouwing op geen enkele manier aansluit op de rechtsaanpalende woning, opgevat als een open bebouwing en er een nieuwe blinde gevel wordt voorzien die in de toekomst niet afgewerkt zal worden. Hij benadrukt bovendien dat het rechtsaanpalende gebouw opgenomen is in de inventaris van bouwkundig erfgoed en het gebouw daardoor een zekere bescherming geniet, waarbij eerder gestreefd wordt naar behoud, en merkt hierbij op dat “dit waardevol gebouw in [de] huidige en toekomstige situatie [wordt] weggedrukt door de bebouwing tegen de perceelsgrens.”

De verwerende partij stelt hierover in de bestreden beslissing louter dat “Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat de voorgestelde inplanting tegen de perceelsgrens ruimtelijk wel verantwoord is; dat de bestaande bebouwing die wordt afgebroken zich momenteel ook tegen de perceelsgrens bevindt met een gabarit van 2 bouwlagen en hellend dak; dat de afwerking van deze wachtgevel met gevelsteen een verbetering zal betekenen van de bestaande toestand”.

Een dergelijke motivering kan niet aangemerkt worden als een juiste, precieze en afdoende motivering van de verenigbaarheid van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening en meer specifiek met de in de omgeving bestaande toestand, met name wat de aansluiting en inplanting van het aangevraagde ten aanzien van de woning van de verzoekende partij betreft. Immers kan het loutere tegenspreken van de andersluidende vaststellingen van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet beschouwd worden als een afdoende weerlegging ervan. Het is geenszins duidelijk waarom en op grond van welke concrete overwegingen de verwerende partij bovendien tot de vaststelling komt dat de wachtgevel een verbetering zal betekenen van de bestaande toestand.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de op dit punt andersluidende vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en worden zijn opmerkingen met betrekking tot de blinde gevel en “het wegdrukken” van de woning van de verzoekende partij niet beantwoordt, laat staan bij de beoordeling betrokken.

5.4

Zoals reeds gesteld diende de verwerende partij, gelet op de uitvoerige bezwaren en het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt, de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde, en in het bijzonder de hinderaspecten met betrekking tot de ondergrondse parking en bovengrondse parkeerplaatsen in de tuinzone en de inplanting van de te realiseren meergezinswoning ten aanzien van de woning van de verzoekende partij des te nauwkeuriger te beoordelen en te motiveren.

In het licht van de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht kan de verwerende partij zich niet beperken tot het formuleren van andersluidende vaststellingen zonder concreet kenbaar te maken hoe zij tot die vaststellingen komt en waarom zij op grond daarvan oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet met de in de omgeving bestaande toestand. Immers kan de loutere negatie van de bevindingen uit het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet beschouwd worden als een onderbouwde weerlegging ervan. Waar de verwerende en de tussenkomende partijen in hun procedurestukken uitvoerig verwijzen naar de relevante overwegingen in de bestreden beslissing en stellen dat uit de bestreden beslissing

afdoende blijkt waarom de verwerende partij alsnog tot het besluit komt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, kan de Raad enkel vaststellen dat, gelet op de voorgaande overwegingen, dit niet uit de bestreden beslissing blijkt.

De Raad is dan ook van oordeel dat, mede in het licht van, het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaar en de door de verzoekende partij geformuleerde beroepsargumenten, de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening op een onzorgvuldige en kennelijk onredelijke wijze tot stand gekomen is en dat de bestreden beslissing in die zin evenzeer de motiveringsplicht schendt.

...

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Eddy VERHEYEN en mevrouw Mireille WARSON is ontvankelijk.

2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2014, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken voor de afbraak van twee bestaande panden, het bouwen van twee handelspanden op het gelijkvloers, vier appartementen en twee studio's op de percelen gelegen te 3650 Dilsen-Stokkem, Europalaan 69-71-73, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 654T, 566Y en 566Z.

3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.

...

Op 19 januari 2017 wordt bij een plaatsbezoek vastgesteld dat de gevraagde werken grotendeels gerealiseerd werden, waarbij de rechterzijgevel werd afgewerkt met een gevelsteen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar handhaaft in een nieuw verslag van 26 januari 2017 zijn ongunstig advies van 26 mei 2014.

Na de hoorzitting van 31 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 februari 2017 gedeeltelijk gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van 2 bestaande panden, het bouwen van 2 handelspanden op het gelijkvloers, 4 appartementen en 2 studio's. De vergunning voor het realiseren van een woongelegenheid in de 4^{de} bouwlaag en voor het verbouwen van het bestaande appartementsgebouw en het creëren van een bijkomende woongelegenheid in het dakvolume wordt geweigerd. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat het perceel volgens het goedgekeurd gewestplan gelegen is binnen een woongebied; dat de woongebieden overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven;

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg of een RUP, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat het de bevoegdheid van de overheid blijft de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overwegende dat de gemeentelijke verordening “wonen” de volgende relevante voorschriften bevat:

“2.3 Appartement:

*Wooneenheid, afhankelijk van de grootte, bestemd voor de huisvesting van een klein of groot gezin of
alleenstaanden, meestal niet-grondgebonden, met een bewoonbare oppervlakte van minimum 84m²,
een minimum buitenruimte van 10m² (met kleinste maat min 2m80) aansluitend aan de leefruimtes.*

*De leefruimtes mogen zich niet onder het dak bevinden maar op een volwaardige verdieping. Per
appartement of groep van appartementen is een afzonderlijke ruimte, gesitueerd op de begane grond
of kelderniveau, voor het plaatsen van de huisvuilcontainers en fietsen vereist.*

2.4 Studio:

*Wooneenheid bestemd voor de (tijdelijke) huisvesting van max twee personen, meestal niet grondgebonden,
met een bewoonbare oppervlakte tussen 50m² en 84m², een minimum buitenruimte van 6m² (met kleinste maat min 1m80) aansluitend aan de leefruimtes. De leefruimtes mogen zich niet onder het dak bevinden maar op een volwaardige verdieping. Per studio of groep van studio's is een afzonderlijke ruimte, gesitueerd op de begane grond of kelderniveau, voor het plaatsen van de huisvuilcontainers en fietsen vereist.*

2.7 Bewoonbare oppervlakte:

*De totale oppervlakte van alle binnenruimtes van de wooneenheid exclusief kelders, zolders, garages en
gemeenschappelijke delen. Voor het berekenen van de oppervlakte worden de binnenafmetingen van het
appartement genomen (exclusief buitenmuren, inclusief binnenmuren).*

4.4 Op elk perceel gelegen aan een uitgeruste weg en in een woongebied in de ruime zin kunnen studio's

*ingeplant worden. Het aantal hangt af van het aantal appartementen dat gerealiseerd wordt:
bij 3-6*

*appartementen: 1 studio; 7 of meer appartementen: 2 studio's. Elke studio moet voldoen aan de eisen zoals
vermeld in artikel 2.4.”;*

Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet in een overstromingsgevoelig gebied ligt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt;

dat de aanvraag voldoet aan de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorziening en gescheiden lozing van afval- en regenwater;
dat op de plannen een regenwaterput werd aangeduid;

Overwegende dat er naar aanleiding van het openbaar onderzoek één bezwaar werd ingediend door de beroeper, de heer Habraken, met quasi dezelfde inhoud als het beroepsschrift;

Overwegende dat het creëren van afzonderlijke woongelegenheden op de 4de bouwlaag, in het bovenste deel van het dakvolume, ruimtelijk niet aanvaardbaar is; dat deze uitbouwen in het dak architecturaal niet meer geïntegreerd zijn en een disproportioneel en onesthetisch uitzicht creëren dat niet meer aansluit met de daken in de omgeving; dat het bestaande gebouw enkel dakkapellen heeft aan de voorzijde; dat er volgens ontwerp uitzicht ontstaat van een gebouw met 4 bouwlagen, daar waar het oorspronkelijk gebouw slechts 2 bouwlagen met hellend dak heeft; dat een constructie met 4 bouwlagen ook nergens in de onmiddellijke omgeving voorkomt; dat de woongelegenheden in de nok van het dak aanleiding geven tot privacyhinder; dat op basis van dit precedent ieder zoldervolume zou kunnen uitgebouwd worden tot afzonderlijke bijkomende woongelegenheden;

Overwegende dat de deputatie om deze redenen niet akkoord kan gaan met afzonderlijke woongelegenheden in de 4de bouwlaag; dat de woonfuncties in de 4de bouwlaag (derde verdieping) uit de vergunning gesloten worden; dat ook de dakuitbouwen in de 4de bouwlaag uit de vergunning gesloten worden; dat deze uitsluitingen in feite beperkte planaanpassingen inhouden die worden opgelegd om tegemoet te komen aan de bezwaren bij het openbaar onderzoek en het beroepsschrift; dat hierdoor overdreven privacyhinder en een overdreven dakvolume worden vermeden; dat ingevolge recente decreetswijziging planaanpassingen als voorwaarde bij de vergunning kunnen opgelegd worden als deze wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken; dat de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening; dat de wijzigingen geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen;
dat de voorgestelde planaanpassing inhoudt dat de ruimte in de 4de bouwlaag (derde verdieping) in de nieuwbouw niet als woonruimte kan gebruikt worden; dat enkel een gebruik als zolder toegelaten is; dat de dakuitbouw en de terrasinsprong in de 4de bouwlaag aan de achterzijde dienen vervangen door een gesloten hellend dak volgens de voorziene dakhelling van 33°;

Overwegende dat de verbouwing van de 4de bouwlaag in het bestaande gebouw niet kan toegestaan worden om dezelfde redenen;

Overwegende dat er wordt gebouwd tegen het bestaande appartementsgebouw, aan de linkerzijde van het nieuwbouwproject, dat eveneens eigendom is van de aanvrager; dat het gabarit van dit gebouw met een bouwdiepte van 14m wordt overgenomen; dat de bouwdiepte en de dakhelling achteraan echter niet zijn uitgevoerd volgens de vergunde plannen van 1992; dat het gebouw werd vergund met een bouwdiepte op de perceelsgrens van slechts 12m op de verdieping in plaats van 14m; dat het dakvolume werd uitgebreid zonder vergunning; dat de regularisatie van de bouwdiepte van 14m op de verdieping en het afwijkende gabarit ruimtelijk wel aanvaardbaar is op deze locatie; dat het bestaande gebouw werd vergund met een grote uitbouw van 14m diep op de verdieping; dat in recente

ruimtelijke uitvoeringsplannen in de omgeving eveneens bouwdieptes tot 14m op de verdieping worden toegestaan; dat de bouwdiepte van 14m op de verdieping om deze reden ook kan toegestaan worden voor de ontworpen nieuwbouw; dat het gebouw aan de linkerzijde van het nieuwbouwproject op datum van 30 oktober 2015 bij besluit van het college van burgemeester en schepenen werd geregulariseerd; dat deze regularisatievergunning van 30 oktober 2015, bij gebrek aan een hiertegen ingesteld beroep, definitief is;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat de voorgestelde inplanting tegen de perceelsgrens ruimtelijk verantwoord is om volgende redenen; dat de Europalaan, in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Dilsen-Stokkem, wordt aangewezen als ruimtelijke drager van het hoofddorp Dilsen; dat de Europalaan de facto effectief is uitgegroeid tot de ruimtelijke drager van het hoofddorp Dilsen; dat er dat er zowel functioneel, door een toename van meergezinswoningen, als ruimtelijk, door meer gesloten bebouwing, een verdichting is opgetreden in de bebouwing langs deze Europalaan; dat er dienaangaande ook verwezen moet worden naar het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Heilderveld" (10 juli 2013) waarin een zone voor meergezinswoningen wordt voorzien achter de percelen van de aanvrager en beroeper; dat deze zone voor meergezinswoningen in het GRUP "Heilderveld" is bedoeld als spiegelbeeld van de van de voorliggende zone aan de Europalaan; dat deze voorliggende zone aan de Europalaan niet mee opgenomen werd in het GRUP "Heilderveld" gezien de ligging van deze zone in woongebied waardoor een verdere verdichting mogelijk is binnen de gewestplanbestemming van woongebied; dat de voorschriften van het GRUP "Heilderveld", dat zoals hierboven vermeld bedoeld is als spiegelbeeld van de van de voorliggende zone aan de Europalaan, 3 bouwlagen toelaten, geen verplichte afstand tot de laterale perceelsgrenzen en ruime bouwdieptes en bebouwingsindexen voorzien; dat binnen deze ruimtelijke context zowel de achter- als voorzijde van de percelen van aanvrager en beroeper voor verdichting in aanmerking komen waarbij een grootschaligere bebouwing ruimtelijk verantwoord is en waarbij gebouwd kan worden tot tegen de perceelgrens; dat een grootschalige bebouwing tot tegen de perceelgrens eigen is aan de realisatie van de Europalaan als ruimtelijke drager van het hoofddorp Dilsen;

Dat de deputatie deze ruimtelijke ontwikkeling prefereert boven een stilstand waarin hardnekkig wordt vastgehouden aan een historisch gegroeide situatie van variërende bouwlijnen, bouwvolumes en verschijningsvormen;

Dat, aangaande de bebouwing tot tegen de rechterperceelsgrens, tevens moet verwezen worden naar de voormalige bebouwing, die inmiddels werd vervangen door het nieuwbouwproject; dat deze voormalige bebouwing op het perceel van aanvrager ook tegen de perceelsgrens stond, waardoor het karakter van gesloten bebouwing reeds aanwezig was; dat de woning van beroeper zich immers ook over een lengte van 8m tegen de perceelsgrens bevindt, en door de getrapte zijgevel deels op 1,18m en deels op 2,08m van de perceelsgrens; dat de voorgevellijn van de nieuwbouw zich bijna 5m naar achteren bevindt t.o.v. de voormalige bebouwing, waardoor de woning van beroeper in de huidige ruimtelijke context minder weggedrukt wordt dan vroeger; dat de woning van beroeper zich ook over een lengte van 8m tegen de perceelsgrens bevindt, en door de getrapte zijgevel deels op 1,18m en deels op 2,08m van de perceelsgrens;

Overwegende dat de aanvrager de suggesties doet om in het voorste gedeelte van de onderdoorrit in de rechterzijgevel drie verticale sleuven te voorzien en om de vrijstaande muur, die zich bevindt vóór de voorgevel en in het verlengde van de rechterzijgevel, te verlagen tot op hetzelfde niveau als de voortuinmuur van de buur om zodoende tot een luchtiger geheel te komen; dat, mits akkoord van beroeper, deze aanpassingen kunnen gerealiseerd worden;

Overwegende dat de deputatie, aangaande het bezwaar over hinder door de voorziene parkeerplaatsen in de kelder en in de achtertuinzone van de nieuwbouw, tot de volgende beoordeling komt; dat een bestaande muur de twee tuinzones van elkaar scheidt; dat deze muur een visuele en geluidsbuffer is; dat de bijkomende parkeerbewegingen niet als onaanvaardbaar beschouwd kunnen worden, rekening houdende met het feit dat het nieuwbouwproject en de woning van beroeper langs een druk bereden verbindingsweg met parkeerplaatsen aan weerszijden van de straat liggen;

*Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat de bestemming van handel op het gelijkvloers aangewezen is;
dat het project als zodanig werd uitgevoerd;*

Overwegende dat door het uitsluiten van de woongelegenheden op de derde verdieping, de mogelijke privacyhinder sterk wordt gereduceerd; dat de terrassen op de tweede verdieping zich aan de voorzijde (straatzijde) van het gebouw bevinden; dat aan de achterzijde enkel slaapvertrekken en een badkamer gelegen zijn; dat de mogelijke inkijk vanuit deze ruimtes tot in de naastliggende tuin zeer beperkt is;

Overwegende dat de kroonlijsthoogte van de voorgevel van het project zich gedeeltelijk bevindt op 6m35 (waaronder de zijkanten ter hoogte van de perceelsgrenzen) en gedeeltelijk op 8m50; dat de kroonlijsthoogte van het gebouw aan de linkerzijde van het project eveneens 6m35 bedraagt; dat de kroonlijsthoogte van de woning aan de rechterzijde van het project (woning van de bezwaarindiener) zich bevindt op 5m64, wat slechts een verschil is van 71cm ten opzichte van het voorliggende project; dat de gedeeltelijke verhoging van de kroonlijsthoogte tot 8m50 is verantwoordbaar is vanuit de omgeving, waar verschillende gebouwen aanwezig zijn met een dergelijke kroonlijsthoogte;

Overwegende dat de aanvraag door het uitsluiten van de bovenste appartementen niet meer strijdig is met de gemeentelijke verordening wonen; dat de leefruimtes op de tweede verdieping zich door de gerealiseerde dakuitbouwen aan de voorzijde zich niet onder het dak bevinden maar op een volwaardige verdieping;

Overwegende dat het beroep van de heer Habraken gedeeltelijk kan worden ingewilligd; dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt vernietigd; dat er evenwel een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de afbraak van 2 bestaande panden, en voor het bouwen van een constructie met 2 handelspanden op het gelijkvloers, 4 appartementen en 2 studio's onder voorwaarde dat de ruimte in de 4de bouwlaag (derde verdieping) van de nieuwbouw niet als woonruimte gebruikt wordt; dat enkel een gebruik als berging of zolder toegelaten is; dat de dakuitbouw en de terrasinsprong in de 4de bouwlaag aan de achterzijde dienen vervangen door een gesloten hellend dak volgens de voorziene dakhelling van 33°; dat het ontwerp in die zin wordt gewijzigd;

dat er geen stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het realiseren van een woongelegenheid in de 4de bouwlaag;

dat er geen stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het creëren van een bijkomende woongelegenheid in een bestaande appartementsgebouw;

Gehoord het verslag van Inge Moors, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 Aan de heer en mevrouw Verheyen-Warson, Kanaalstraat 1, 3650 Dilsen-Stokkem wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken voor de afbraak van 2 bestaande panden, het bouwen van 2 handelspanden op het gelijkvloers, 4 appartementen en 2 studio's onder volgende voorwaarden :

- *dat de ruimte in de 4de bouwlaag (derde verdieping) in de nieuwbouw niet als woonruimte gebruikt kan worden;*
- *dat enkel een gebruik als zolder toegelaten is;*
- *dat de dakuitbouw en de terrasinsprong in de 4de bouwlaag aan de achterzijde dienen vervangen door een gesloten hellend dak volgens de voorziene dakhelling van 33°;*
- *dat het ontwerp in die zin wordt gewijzigd;*

De vergunning voor het realiseren van een wooneenheid in de 4de bouwlaag wordt geweigerd.

De vergunning voor het verbouwen van het bestaande appartementsgebouw en het creëren van een bijkomende wooneenheid in het dakvolume wordt geweigerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst van de eerste en tweede tussenkomende partij

De voorzitter van de Raad stelt met een beschikking van 8 augustus vast dat het verzoekschrift tot tussenkomst op het eerste gezicht laattijdig is ingediend en dat de tussenkomende partijen de mogelijkheid moeten krijgen om hierover tegenspraak te voeren.

Standpunt van de partijen

1.

De eerste en tweede tussenkomende partij stellen in hun schriftelijke uiteenzetting dat zij *“slechts later dan 16 juni 2017”* kennis hebben gekregen van het verzoekschrift tot vernietiging. Bovendien stellen zij dat de procedure op generlei wijze wordt vertraagd.

Zij betogen ten slotte dat de schriftelijke uiteenzetting tijdig werd neergelegd aangezien zij de betekening van de beschikking van de Raad van 8 augustus 2017 met een aangetekend schrijven van 10 augustus 2017 hebben ontvangen op 16 augustus 2017 en dat zij een schriftelijke uiteenzetting hebben ingediend op 15 september 2017.

2.

De verzoekende partij stelt dat zij geen kennis heeft van de indiening van het verzoek tot tussenkomst en de beschikking van de Raad, en gedraagt zich wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst naar de wijsheid van de Raad.

Zij betwist evenwel dat de schriftelijke uiteenzetting tijdig werd ingediend.

Beoordeling door de Raad

Met een aangetekende brief van 16 juni 2017 heeft de griffier aan de tussenkomende partijen een afschrift van het verzoekschrift betekend. Met een aangetekende brief van 19 juli 2017 verzoeken de tussenkomende partijen om in de procedure tot vernietiging te mogen tussenkomen.

Een verzoekschrift tot tussenkomst wordt overeenkomstig artikel 61, §1 Procedurebesluit ingediend binnen een vervaltermijn van twintig dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening van een afschrift van het verzoekschrift,

De betekening met een aangetekende brief wordt, behoudens bewijs van het tegendeel, geacht plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief. De datum van aanbidding door de postdiensten geldt, niet de feitelijke kennisneming van de beveiligde zending op een later tijdstip. Deze regeling is vervat in artikel 6 Procedurebesluit.

De termijn voor de tussenkomende partijen om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen verstreek derhalve op maandag 10 juli 2017.

De tussenkomende partijen roepen verder geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling in die betrekking hebben op de laattijdigheid van het verzoek tot tussenkomst.

Het verzoek tot tussenkomst is laattijdig en derhalve onontvankelijk.

B. Tussenkomst van de derde tussenkomende partij

De voorzitter van de Raad stelt met een beschikking van 16 oktober 2017 vast dat het verzoekschrift tot tussenkomst op het eerste gezicht laattijdig is ingediend en vraagt de derde tussenkomende partij bovendien om haar verzoekschrift te regulariseren en een inventaris van de overtuigingsstukken die allemaal overeenkomstig die inventaris genummerd zijn bij te voegen.

De derde tussenkomende partij dient de door de voorzitter van de Raad gevraagde stukken niet in. In een e-mailbericht van 7 november 2017 meldt zij dat zij geen verzoek tot tussenkomst wenst in te dienen.

Het verzoek tot tussenkomst wordt geacht niet te zijn ingediend.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.1

De verzoekende partij voert in een eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b en artikel 4.3.1, §2 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de formele motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

In het eerste middelenonderdeel voert zij aan dat de aanvraag de visueel- vormelijke en cultuurhistorische aspecten van de omgeving en de bestaande toestand miskent, en dat de motivering van de verwerende partij op dit punt niet zorgvuldig en niet redelijk is.

De Europalaan telt heel wat gebouwen die als waardevol beschouwd worden en die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het buitenproportioneel grote appartementsgebouw met vier bouwlagen betekent een verstoring van het visueel-vormelijke kader en doet afbreuk aan de rust, de kleinschaligheid, het meer landelijk karakter en de historiciteit van de locatie.

Het gegeven dat het perceel gelegen is aan een hoofdweg in een landelijke gemeente volstaat niet om de relevante en waardevolle cultuurhistorische elementen, een normale schaal tussen gebouwen en het visueel-vormelijk uitzicht van de bebouwing uit te schakelen als beoordelingscriteria voor de goede ruimtelijke ordening. Voor zover de verwerende partij verwijst naar het GRUP “Heiderveld” wijst de verzoekende partij er op dat de aanvraag buiten het plangebied van dit GRUP gelegen is.

De verzoekende partij “brengt bovendien een foto bij waaruit de discrepantie tussen het aangevraagde project en de woning van de verzoekende partij moet blijken. Noch de stelling dat de woning van de verzoekende partij in de huidige context minder wordt weggedrukt dan vroeger, noch de gesuggereerde verlaging van de voortuinmuur ter hoogte van de inrit van de garage (die enkel een toename van de geluidshinder zal veroorzaken) volstaan om in te gaan tegen de vaststelling dat het aangevraagde project het zicht op de woning geheel verspert.

In het tweede onderdeel betoogt de verzoekende partij dat de plannen leiden tot reële en ernstige hinder voor de verzoekende partij.

Ten eerste zal zij privacyhinder ondergaan doordat er inkijk is vanop het terras op de tweede woonlaag. De verzoekende partij, die zelf een stedenbouwkundige aanvraag indiende, kreeg van de verwerende partij te horen dat het gebruik van haar dak als terras vermeden moet worden omwille van mogelijke burenhinder. De stelling van de verwerende partij in het voorliggende dossier, dat de vertrekken aan de tuinzijde enkel slaapkamers en een badkamer behelzen, is feitelijk onjuist aangezien uit de bouwplannen blijkt dat het wel degelijk woonvertrekken betreffen. De argumentatie van de verwerende partij is foutief zodat de bestreden beslissing met schending van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet niet afdoende gemotiveerd is. De beslissing is bovendien onzorgvuldig. De verzoekende partij merkt ten overvloede op dat er nog steeds drie verdiepingen met terrassen en uitkijk overblijven zodat het argument, dat de vierde verdieping geen woongelegenheden zal bevatten, niet relevant is.

Ten tweede vreest de verzoekende partij lawaai-, stof en lichthinder ingevolge het gebruik van de tuin naast zijn eigendom als oprit voor een ondergrondse parking en parkeerplaats voor auto's. De

verzoekende partij wijst erop dat de Raad in zijn vernietigingsarrest stelde dat de motivering met betrekking tot de hinder door de ontsluiting van de parkeergarage in de vorige beslissing niet afdoende was, en stelt dat ook in de huidige bestreden beslissing de argumentatie van de verwerende partij kennelijk onredelijk is. Het feit dat haar woning aan een drukke weg gelegen is vormt geen vrijbrief om de hinder van af- en aanrijdende en parkerende auto's erbij te nemen; de tuinmuur die beide tuinen scheidt, kan niet alle lawaai tegenhouden. De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij niet afdoende gemotiveerd en niet zorgvuldig.

In het derde onderdeel van het middel zet de verzoekende partij uiteen dat de creatie van een wachtgevel naast een waardevol gebouw strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. De Raad vernietigde de vorige beslissing wegens een motiveringsgebrek. Na het vernietigingsarrest handhaafde de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zijn eerder advies, maar ook in de huidige bestreden beslissing wijkt de verwerende partij hier op niet afdoende gemotiveerde wijze van af, aangezien geen verantwoording wordt gegeven voor de creatie van een wachtgevel. De verwerende partij stelt weliswaar dat door de inplanting van het gevraagde, de woning van de verzoekende partij minder wordt weggedrukt dan vroeger, maar houdt er geen rekening mee dat de schaal het gebouw buitenproportioneel doet lijken ten opzichte van de woning van de verzoekende partij, dat de getrapte zijgevel van de verzoekende partij uit beeld verdwijnt door de hoge muur van het aangevraagde, en dat de grote blinde muur die nu wordt voorzien van een heel andere proportie is dan de vroegere gemene muur en een plomp bakstenen vlak op de scheidingslijn tussen de beide percelen. De bestreden beslissing miskent de goede ruimtelijke ordening, is niet naar behoren gemotiveerd en onzorgvuldig en onredelijk.

In het vierde onderdeel van het middel betoogt de verzoekende partij dat de gebruikte materialen, en meer bepaald de grijze sidings, grijs aluminium en zwarte dakpannen, niet in harmonie zijn met de omgeving, waarin zich onder meer de als waardevol beschouwde woning van de verzoekende partij bevindt. De verwerende partij heeft niet geantwoord op het hierover door de verzoekende partij opgeworpen beroepsargument.

1.2

In haar tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.22 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet) en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, en het ontbreken van de rechtens vereiste grondslag.

De verzoekende partij is van mening dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet antwoordt op het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en citeert een passage in het advies die betrekking heeft op de gevraagde inplanting, schaal en bouwdichtheid.

2.1

De verwerende partij verwijst met betrekking tot het eerste onderdeel van het eerste middel naar de beoordeling van de Raad in het arrest van 11 oktober 2016, en meent dat de verzoekende partij ook nu slechts loutere opportunistiekritiek geeft. Louter ondergeschikt stelt zij dat het aspect van de inpasbaarheid in de omgeving, met inbegrip van de visueel-vormelijke en cultuurhistorische aspecten nog des te zorgvuldiger werd onderzocht en gemotiveerd in de bestreden beslissing, waarin de verwerende partij –net als het college van burgemeester en schepenen van Dilsen-Stokkem- tot de conclusie kwam dat het aangevraagde gelet op de tendens aan verdichting en het heterogeen karakter van de omgeving verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en bovendien een verbetering vormt ten aanzien van de vorige toestand.

Aangaande het tweede middelonderdeel stelt de verwerende partij dat op de plannen duidelijk blijkt dat er op de tweede verdieping aan de achterzijde enkel slaapvertrekken en een badkamer gelegen zijn, en dat de terrassen op deze verdieping aan de voorzijde gelegen zijn. De motivering in de bestreden beslissing is niet onjuist. De verzoekende partij, die in haar beroepsschrift enkel privacyhinder uit de vierde bouwlaag aanhaalde, laat ook nu na om concreet aan te tonen waarin enige vorm van onaanvaardbare privacyhinder gelegen zou zijn.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt bovendien waarom de vermeende hinder door de ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage aanvaardbaar wordt geacht. Volgens de verwerende partij blijkt uit een op de hoorzitting bijgebrachte foto duidelijk dat de scheidingsmuur tussen de twee percelen voor afdoende buffering zorgt. Gelet op de ligging aan een druk bereden verbindingsweg mag er in elk geval een grotere vorm van tolerantie verwacht worden ten aanzien van hinder die eigen is aan verkeersbewegingen.

Als antwoord op het derde onderdeel argumenteert de verwerende partij dat de opname van de woning van de verzoekende partij op de inventaris van het onroerend erfgoed geen consequenties heeft voor verplichte afstanden, schaal of gebruikte materialen van aanpalende bebouwing. De 'wachtgevel' waar de verzoekende partij van spreekt is een gevel afgewerkt in rood-bruine gevelsteen, dezelfde als de voorgevel, zodat er qua materiaalgebruik bezwaarlijk sprake kan zijn van visuele hinder. Wat de inplanting en schaal betreft heeft de verwerende partij in haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid geoordeeld dat deze inpasbaar zijn in de heterogene omgeving, waar in elk geval al sprake is van een harmonisering door de nieuwbouw in te plannen op identieke bouwdiepte als de bebouwing aan de linkerzijde, en op 5 meter dieper dan het eerdere gebouw aan de rechterzijde, zodat de woning van de verzoekende partij minder wordt weggedrukt.

Met betrekking tot het vierde onderdeel merkt de verwerende partij vooreerst op dat de verzoekende partij in haar beroepsschrift geen specifieke argumenten heeft gewijd aan het materiaalgebruik. Aan de bezwaren die de verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek uitte met betrekking tot de onduidelijkheid over de keuze van het materiaalgebruik werd reeds tegemoet gekomen door het college van burgemeester en schepenen, dat de voorwaarde oplegde dat de zichtbaar blijvende delen van de zijgevel in dezelfde gevelsteen als de voorgevel moesten worden uitgewerkt. De verwerende partij achtte het opleggen van deze voorwaarde niet noodzakelijk aangezien de plannen dit duidelijk genoeg aangeven. Wat de modernere materialen betreft heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing omstandig de ruimtelijke context van de voortschrijdende residentialisering en woonverdichting ter plaatse geschetst, en is zij op niet kennelijk onredelijke en afdoende gemotiveerde wijze gekomen tot het oordeel dat de aanvraag in overeenstemming wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening.

2.2

De verwerende partij antwoordt op het tweede middel dat zij reeds deels aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tegemoet gekomen is door het opleggen van de voorwaarde dat de derde verdieping niet als woonruimte en enkel als zolder gebruikt kan worden, en dat de dakuitbouw en terrasinsprong vervangen moeten worden door een gesloten hellend vlak. Het motiveringsgebrek dat de Raad vaststelde in het eerder vernietigingsarrest werd volgens de verwerende partij dan ook hersteld. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijken thans de redenen voor de beoordeling, die omstandig werden uitgewerkt zodat er voldaan is aan de verscherpte motiveringsplicht ten aanzien van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij heeft op zorgvuldige wijze alle feitelijke en juridisch relevante gegevens onderzocht en is op afdoende gemotiveerde wijze tot een kennelijk niet onredelijke beoordeling gekomen.

De verwerende partij wijst verder nog op de eerdere vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van Dilsen- Stokkem en het door dit college ter gelegenheid van de hoorzitting ingenomen standpunt dat de omgeving een heterogeen karakter kent en dat de Europalaan in het ruimtelijk structuurplan wordt aangeduid als de ruimtelijke drager van het hoofddorp Dilsen, en argumenteert dat ook hieruit blijkt dat het niet kennelijk onredelijk is dat de verwerende partij ruimtelijke ontwikkeling prefereert boven stilstand en meent dat residentialisering en verdichting betekenen dat er een grotere mate van tolerantie moet bestaan ten aanzien van modernere visueel-vormelijke elementen en inplantingswijzen.

Zij brengt tenslotte nog foto's bij waaruit moet blijken dat de inplanting van de huidige bebouwing een verbetering vormt ten aanzien van de vroegere situatie en dat er ter plaatse sprake is van een historisch gegroeide situatie van sterk variërende bouwlijnen, bouwvolumes en verschijningsvormen, waaraan de verwerende partij niet wil vasthouden.

De verwerende partij besluit dan ook dat zij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening omstandig gemotiveerd heeft en dat deze motivering niet onjuist, onzorgvuldig of kennelijk onredelijk is.

3.1

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota met betrekking tot het eerste middelonderdeel van het eerste middel dat noch de vaststelling dat de bebouwing verderop in de straat een grotere verdichting kent, noch algemene beschouwingen over het Ruimtelijk Structuurplan Limburg en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, vrijgeleides kunnen bieden om de vereisten van artikel 4.3.1 VCRO niet te respecteren. De verwerende partij antwoordt niet op het argument dat de visueel-vormelijke elementen en de cultuurhistorische aspecten van de omgeving worden miskend. Het is ook niet correct om zomaar te stellen dat de woning van de verzoekende partij thans minder wordt weggedrukt dan bij de vorige bebouwing, die inderdaad vijf meter verder naar voren stond maar een veel lagere achterbouw had.

Met betrekking tot het tweede onderdeel herhaalt de verzoekende partij dat er wel degelijk terrassen zijn over heel de breedte van de eerste verdieping, terwijl de verwerende partij enkel spreekt over de tweede verdieping. De verwerende partij weerlegt trouwens de stelling van de verzoekende partij niet dat de motivering van de bestreden beslissing foutief enkel verwijst naar de tweede verdieping. De verwerende partij heeft ten slotte niet geantwoord op de door de verzoekende partij aangebrachte argumentatie dat zij in een ander dossier (met name de eigen aanvraag van de verzoekende partij voor een stedenbouwkundige vergunning) heeft geoordeeld dat een terras niet aanvaardbaar was gelet op de privacyhinder voor de burens, hetgeen de beoordeling van de verwerende partij inconsequent maakt.

De muur tussen de twee percelen houdt niet alle lawaai en alle licht tegen, en de verzoekende partij ondervindt nog steeds hinder door de aan- en afrijdende auto's in de woon- en slaapgelegenheden van haar woning en in de tuin.

Aangaande het derde middelonderdeel wijst de verzoekende partij erop dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar de term '*wachtgevel*' gebruikt, en dat de muur een groot monolithisch vlak vormt zonder aansluiting op het buurperceel.

Met betrekking tot het vierde onderdeel stelt de verzoekende partij ten slotte dat het niet is omdat er in de buurt allerlei materialen gebruikt worden, dat dit een vrijbrief vormt om eender welk materiaal toe te laten naast een woning met bijzondere architecturale kenmerken en een historisch karakter. De uitvoering van de aanvraag toont aan dat er geen harmonie gezocht werd met de naastliggende woning.

3.2

De verzoekende partij stelt met betrekking tot het tweede middel dat de bestreden beslissing geen verantwoording biedt voor de creatie van een wachtgevel en dat niet wordt geantwoord op de hieromtrent door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar geuite bezwaren. De stelling dat grootschalige bebouwing eigen is aan de realisatie van de Europalaan legt niet uit waarom de bebouwing niet moet aansluiten.

Er wordt evenmin antwoord geboden op de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de blinde wachtgevel op de perceelsgrens niet zal worden afgewerkt, terwijl het huis van de verzoekende partij opgenomen is in de inventaris van waardevol patrimonium zodat er gestreefd wordt naar behoud.

Volgens de verzoekende partij ontbreekt er ook een antwoord van de verwerende partij op de stelling dat de aanvraag weinig ruimtelijke en architecturale kwaliteiten heeft en enkel het verhogen van de woondichtheid tot doel heeft, en dat het aangewezen is om een afstand van drie meter ten opzichte van de rechterperceelsgrens te vrijwaren. De door de verwerende partij nu voor het eerst aangevoerde argumentatie, dat de vroegere situatie niet optimaal was, klopt niet en biedt geen relevant antwoord op deze opmerking.

4.1

De verwerende partij voegt in haar laatste nota nog toe dat het onaanvaardbaar is dat de verzoekende partij pas in haar wederantwoordnota duidelijk maakt dat zij een vermeende privacyhinder door de aanwezigheid van terrassen op de eerste verdieping viseert, terwijl zij deze kritiek niet uitdrukkelijk en op afdoende, ondubbelzinnige wijze heeft uiteengezet in het verzoekschrift. Indien de Raad deze laattijdige kritiek toch nog zou wensen te beoordelen, wenst de verwerende partij te benadrukken dat de verzoekende partij geenszins aannemelijk maakt dat zij door de aanwezigheid van terrassen op de eerste verdieping enige relevante vorm van privacyhinder kan ondergaan. Deze terrassen bevinden zich namelijk ter hoogte van de achterbouw van de verzoekende partij, hetgeen verhindert dat er een rechtstreekse inijk kan worden genomen in de directe tuinzone. Toen de verwerende partij, in het kader van een andere aanvraag, aan de verzoekende partij oplegde dat deze haar plat dak niet als terras mocht gebruiken, was dit omwille van de diepere inplanting van de woning en de achteruitbouw, waardoor er rechtstreekse zichten zouden ontstaan in de tuinzone van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn. Er kan slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Of de bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de vergunningverlenende overheid beschikt. De verwerende partij beschikt ter zake over een discretionaire beoordelingsruimte. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

3.

In het eerste, derde en vierde onderdeel van haar eerste middel betoogt de verzoekende partij dat de verwerende partij bij haar beoordeling geen rekening heeft gehouden met de bijzondere visueel-vormelijke en cultuurhistorische aspecten die bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving kenmerken, doordat er een buitenproportioneel groot gebouw wordt vergund dat vloekt met de ruimere omgeving maar in het bijzonder ook met de rechtsaanpalende woning van de verzoekende partij, aangezien er noch qua bouwlijn, noch qua principe van open bebouwing, noch qua materiaalgebruik wordt aangesloten bij de in de omgeving bestaande bebouwing en er tot op de perceelsgrens een blinde gevel wordt gebouwd.

In het tweede middel betoogt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing op dit punt geen afdoende weerlegging vormt van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Zoals blijkt uit de tekst van artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO is een vergunningverlenend bestuursorgaan niet verplicht om alle daarin vermelde aandachtspunten en criteria te betrekken in het onderzoek naar de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Het is voldoende dat uit de bestreden beslissing blijkt dat er een concreet onderzoek is gevoerd naar deze verenigbaarheid daarbij gebruik makend van de vermelde aandachtspunten of criteria voor zover die nuttig zijn en zonder deze uitdrukkelijk bij naam te noemen.

Wanneer de verwerende partij afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat

punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat een grootschaligere bebouwing ruimtelijk verantwoord is binnen de ruimtelijke context van zowel de voorzijde van de percelen (gelegen in woongebied overeenkomstig het gewestplan) als de achterzijde (die door het GRUP "Heilderveld" bestemd werd tot een zone voor meergezinswoningen), die voor verdichting in aanmerking komen. Zij verwijst hierbij naar de historisch gegroeide situatie van variërende bouwlijnen, bouwvolumes en verschijningsvormen en oordeelt dat een grootschalige bebouwing tot aan de perceelsgrens eigen is aan de realisatie van de Europalaan als ruimtelijke drager van het hoofddorp Dilsen. Specifiek met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de bebouwing op het rechtsaanpalend perceel, dat van de verzoekende partij, stelt de verwerende partij dat het karakter van gesloten bebouwing reeds aanwezig was gelet op de inplanting van de bestaande bebouwing, en dat de woning van de verzoekende partij door de aanvraag minder wordt weggedrukt ten aanzien van de voormalige bebouwing.

De Raad is van oordeel dat er uit deze motivering afdoende blijkt dat de verwerende partij bij haar beoordeling rekening heeft gehouden met de inpasbaarheid van het aangevraagde in de ruime omgeving, en dat zij van oordeel is dat de aanvraag zich inpast in een woongebied met toenemende verdichting, dat omwille van een historisch gegroeide situatie een heterogeen uitzicht heeft en dat grootschalige verbouwing verantwoordt gelet op de ligging aan de Europalaan, die als ruimtelijke drager van het hoofddorp Dilsen te beschouwen valt.

Wat betreft de beoordeling van de van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijk aanpalende bebouwing, en in het bijzonder de vrijstaande woning met bijzondere architecturale kenmerken van de verzoekende partij, is de Raad echter van oordeel dat de bestreden beslissing geen afdoende weerlegging vormt van het op dit punt andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij moet de nodige zorgvuldigheid aan de dag leggen om het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen aan de hand van een juiste, precieze en afdoende motivering.

Waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opmerkt dat de bestaande bebouwing reeds problematisch is en aldus geen automatisch recht doet ontstaan op nieuwe gesloten bebouwing, stelt de verwerende partij enkel dat het aangevraagde slechts een voortzetting vormt van de op heden reeds bestaande gesloten bebouwing en poneert zij de visie dat de woning van de verzoekende partij in de aangevraagde toestand minder wordt weggedrukt dan in de bestaande, hetgeen een loutere negatie vormt van de stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat dit waardevol gebouw in de huidige én in de toekomstige situatie op problematische wijze wordt weggedrukt.

De bestreden beslissing bevat bovendien geen enkele motivering met betrekking tot de gevel op de perceelsgrens, die door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wordt omschreven als een ruimtelijk onaanvaardbare en niet- afgewerkte wachtgevel. Hoewel uit de nota's van de verwerende partij in de huidige procedure blijkt dat zij deze gevel, afgewerkt in dezelfde steen als de voorgevel, niet beschouwt als een wachtgevel, blijkt uit de bestreden beslissing niet waarom deze blinde gevel op de perceelsgrens, in weerwil van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wel verantwoord wordt geacht.

Met betrekking tot de afwerking en de visueel-vormelijke elementen van het aangevraagde in het algemeen blijkt er tot slot evenmin uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij deze heeft getoetst aan de architecturale kenmerken en/of de huidige staat van de woning van de verzoekende partij, die nochtans, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook benadrukt, werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en die dus naar alle verwachting met het huidige uitzicht behouden zal worden in de onmiddellijke omgeving, en dit terwijl het aangevraagde volgens de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar weinig ruimtelijke en architecturale kwaliteiten heeft.

De verwerende partij heeft het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dan ook niet zorgvuldig en afdoende gemotiveerd weerlegd.

Het eerste, derde en vierde onderdeel van het eerste middel en het eerste onderdeel van het tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

6.

In het tweede onderdeel van het eerste middel voert de verzoekende partij een aantal elementen aan die volgens haar zullen leiden tot onaanvaardbare hinder.

Ten eerste stelt zij in het verzoekschrift dat zij privacyhinder zal ondervinden doordat er inkijk genomen kan worden vanop *“het terras dat op de tweede woonlaag werd ingetekend”*.

De Raad kan enkel vaststellen dat de verwerende partij de vermeende hinder bespreekt voor elke individuele bouwlaag, maar de eerste verdieping (met de terrassen van waarop mogelijk inkijk zou kunnen zijn) onbesproken laat. Het komt de Raad niet toe zich op dat punt in de plaats te stellen.

Vervolgens klaagt de verzoekende partij dat zij wordt geschaad in het genot van haar tuin door de lawaai-, stof en lichthinder die zij zal moeten gaan doordat de tuin naast haar eigendom wordt ingevuld als bovengrondse parkeerzone (met negen parkeerplaatsen) en oprit voor een ondergrondse parkeergarage (met vier parkeerplaatsen).

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de vermindering van het aantal woongelegenheden te beperkt is om enige impact te hebben op de hinder die de verzoekende partij meent te zullen ondervinden.

Anders dan in de eerste, door de Raad vernietigde vergunningsbeslissing, beperkt de verwerende partij zich thans niet tot de stelling dat het verminderen van het aantal woongelegenheden de geluidshinder zal reduceren, maar komt zij op afdoende gemotiveerde wijze tot het besluit dat de hinder aanvaardbaar is. De verwerende partij motiveert enerzijds dat de twee percelen van elkaar gescheiden worden door een muur die dienst zal doen als visuele en geluidsbuffer, en anderzijds, dat het aantal bijkomende verkeersbewegingen niet zal leiden tot buitensporige hinder gelet op het feit dat er ook reeds parkeerplaatsen zijn aan weersijden van de straat waaraan de aanvraag en de woning van de verzoekende partij gelegen zijn.

De verzoekende partij, die zich beperkt tot de vage stelling dat de muur niet alle lawaai tegenhoudt en dat er nog steeds lawaai en stof zal zijn en dat er lichthinder zal zijn wanneer er 's avonds de parking opgereden wordt, slaagt er niet in de kennelijke onjuistheid of onredelijkheid van deze motivering aan te tonen.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

Het eerste en tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkomst van de heer Eddy VERHEYEN en mevrouw Mireille WARSON zijn onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad DILSEN-STOKKEM wordt geacht niet te zijn ingediend.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 februari 2017, waarbij aan de eerste en tweede tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het voor de afbraak van 2 bestaande panden, het bouwen van 2 handelspanden op het gelijkvloers, 4 appartementen en 2 studio's op de percelen gelegen te 3650 Dilsen-Stokkem, Europalaan 69-71-73, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 654T, 566Y en 566Z.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit 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, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de eerste en tweede tussenkomende partij, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 september 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Stephanie SAMYN

Marc VAN ASCH