

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1048
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0298/A/0291

Verzoekende partijen	1. de heer Roeland SCHEREN 2. mevrouw Pascale TULKENS vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN
Tussenkomenende partij	de cvba MAASLANDS HUIS vertegenwoordigd door advocaten Paul ENGELN en Kris BOSMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3630 Maasmechelen, Rijksweg 358

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 6 januari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 november 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen 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 tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van een bestaande constructie en het bouwen van een meergezinswoning met veertien woongelegenheden op de percelen gelegen te 3620 Neerharen (Lanaken), Heirbaan/Keelhoffstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 190S en 190P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 maart 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 24 april 2015 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 november 2016.

Advocaat Joris GEBRUEERS die *loco* advocaat Wim MERTENS voor de verzoekende partijen verschijnt, de heer Tom ROOSEN die voor de verwerende partij verschijnt, en advocaat Fatma ULUSOY die *loco* advocaten Paul ENGELN en Kris BOSMANS voor de 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.

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

III. FEITEN

De 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 tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van achttien wooneenheden na afbraak van de bestaande woning op voornoemde percelen te weigeren.

Op 27 maart 2014 dient de 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 wooneenheden 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 wooneenheden, houdt de aanvraag een opsplitsing van de nieuwbouw over twee volumes in. Aan de zijde van de Keelhoffstraat wordt 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 5 juni 2014 gehouden wordt, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De brandweer brengt op 19 mei 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De vzw Toegankelijkheidsbureau brengt op 22 mei 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

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

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 21 augustus 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

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

Het agentschap Onroerend Erfgoed brengt op 22 oktober 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Na de hoorzitting van 14 oktober 2014 beslist de verwerende partij op 20 november 2014 om het beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen en aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“...

Overwegende dat de aanvraag overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 goedgekeurd gewestplan Limburgs Maasland gesitueerd is in een woongebied en waterwinningsgebied;

dat de woongebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en 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;

(...);

dat er voor het deel van het gemeentelijk grondgebied, waar het terrein gelegen is, geen goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg of een vergunde niet-vervallen verkaveling van toepassing is;

dat huidige aanvraag naar bestemming niet in strijd is met het gewestplan;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 19 van bovenvermeld koninklijk besluit van 28 december 1972, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan, de vergunning slechts kan afgegeven worden zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

(...)

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek 7 bezwaarschriften werden ingediend;

dat de argumenten van deze bezwaarschriften in hoofdzaak kunnen worden samengevat als volgt :

- het is onduidelijk waarom met deze moderne bouw het totale karakter van een mooie authentieke oude dorpskern moet veranderd worden. Het is beter om een aangepaste laagbouw te creëren zodat er toch enige eenheid ontstaat;*
- de voorziene woonintensiteit van 84 won/ha respecteert het GRS niet, sluit niet aan bij de bestaande omgeving en vindt er ook in de toekomst zijn plaats niet in;*
- de voorgestelde bouwhoogte (kroonlijst, nok) is duidelijk hoger dan de omgevende bebouwing. Het bebouwingsvoorstel is een dominante structuur;*

- de argumenten van de beroepschriften, zoals hierboven aangehaald, werden grotendeels ook als bezwaar bij het openbaar onderzoek geformuleerd;

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van 14 wooneenheden op een perceel op de hoek van de Heirbaan – Keelhoffstraat – Dikke Hagestraat te Neerharen betreft; dat het ontwerp de sloop van een bestaande woning voorziet en de nieuwbouw van 14 appartementen in 2 afzonderlijke gebouwen, in een L-vormige configuratie ingeplant; dat het grootste gebouw voorzien wordt langs de Keelhoffstraat, met een bouwvolume met een gevelhoogte van 2 bouwlagen en een achteruit gelegen derde bouwlaag met zadeldak; dat aan de zijde van de Dikke Hagestraat dit gebouw een aanbouw heeft van één bouwlaag met plat dak; dat het gebouw gelijkvloers 5 appartementen, op de eerste verdieping 4 appartementen en op de tweede verdieping 3 appartementen omvat (in totaal 12); dat ondergronds een parkeerkelder met 14 garages wordt voorzien, met toegang vanaf de Heirbaan; dat langs de Heirbaan een kleiner gebouw wordt voorzien, met een bouwvolume van circa 900m³ met 2 bouwlagen en een plat dak; dat het gebouw 2 appartementen omvat: 1 op het gelijkvloers en 1 op de eerste verdieping; dat als voornaamste materialen lichte beige genuanceerde baksteen, bruine vlakke pannen voor gevel- en dakbekleding en donkergrijs aluminium buitenschrijnwerk worden gebruikt;

Overwegende dat het perceel gelegen is in de oude dorpskern van Neerharen, tegenover het voormalige gemeentehuis met voorliggende parking; dat rechts naast dit gemeentehuis (thans in gebruik als verenigingsaccommodatie en enkele klaslokalen) zich de kleuterschool en sporthal bevindt; dat links tegenover het gemeentehuis (langs de Heirbaan) zich de naschoolse opvang (voormalig jeugdhuis) en lagere school bevindt; dat de woningen aan de overzijde van de Heirbaan (huisnr's. 65-67, 71, 73 en 75) allen oude (gerenoveerde) panden betreffen, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed; dat ook de gebouwen van de naschoolse opvang en lagere school opgenomen zijn in deze inventaris; dat zich langs het bouwperceel in de Heirbaan twee recentere woningen bevinden, in halfopen bebouwing tegen elkaar, en in de Keelhofstraat (andere zijde Dikke Hagestraat) een vrijstaande, gerenoveerde woning; dat deze onmiddellijk omgevende bebouwing in hoofdzaak gekenmerkt wordt door 2 bouwlagen met hellende daken;

Overwegende dat eerder een vergunningsaanvraag voor een sociaal huisvestingsproject van Maaslands Huis op kwestieus terrein ook al het voorwerp van een beroepsprocedure heeft uitgemaakt; dat bij besluit van deputatie van 23 augustus 2012 het beroep van de vergunningsaanvrager niet werd ingewilligd en de vergunning werd geweigerd; dat het ontwerp toen een project met 18 appartementen betrof; dat de weigering in hoofdzaak gesteund was op de overwegingen van een overdreven woondichtheid en een te grootschalig bouwvolume;

(...)

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 te slopen constructies geen vastgesteld erfgoed zijn en geen bijzondere architecturale waarde hebben; dat er geen principieel bezwaar bestaat tegen een vervangende nieuwbouw;

Overwegende dat volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 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 is; dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan dit overneemt, nuancerende dat deze dichtheid als leidraad wordt gebruikt bij verdichting, richtinggevend is en niet als absolute waarden beschouwd zal worden;

dat bovendien 'woondichtheid' ook beoordeeld moet worden rekening houdende met de plaatselijke context en niet altijd louter op perceelsniveau kan worden doorgerekend;
dat in de situatie ter plaatse de woondichtheid ook beschouwd kan worden op de hectare grondoppervlakte (100m X 100m), waarvan het tegenover gelegen gemeentehuis het middelpunt is, en dat binnen deze oppervlakte er 4 woningen voorkomen;
dat, rekening houdende met de situering van dit bouwperceel en de omgevende publieke ruimte, de voorgestelde woondichtheid ter plaatse wel kan worden aangenomen; dat een aaneengesloten bebouwing met een voldoende bouwhoogte een wenselijke invulling is, teneinde een pleinwand te creëren tegenover het oud gemeentehuis en de voorliggende ruimte;
dat de individuele wooneenheden allen een aanvaardbare woonkwaliteit en een zuid of oost georiënteerd terras hebben, met voldoende onderlinge privacy voor de bewoners van de verschillende appartementen;
dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de omgeving niet worden overschreden;

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

Overwegende dat de volumes ingeplant worden langsheen de Heirbaan en de Keelhoffstraat, met aan de zijde van de Dikke Hagestraat plaatselijk een ruimere bouwdiepte; dat samen met de hier voorziene aanplantingen op deze wijze een omsloten groene achtertuin wordt gevormd, met onder meer een infiltratievoorziening en aanplantingen;
dat tussen de rooilijnen en de bouwlijnen voortuinstroken met een groenaanleg worden voorzien; dat de beplanting zoals voorgesteld op het inplantingsplan gepast is; dat de uitvoering ervan wenselijk is en als voorwaarde bij een vergunning kan worden opgelegd;
dat het bebouwingsvoorstel een verantwoord ruimtegebruik heeft; dat rekening houdende met de ligging van het perceel aan 3 straten de voorgestelde bouwdichtheid ter plaatse aanvaardbaar is;

Overwegende dat ondergronds 14 parkeerplaatsen (inclusief ruimte voor fietsenstalling) worden voorzien, één per woongelegheden; dat het wenselijk is dat een koppeling van één parkeerplaats per woontiteit (bij verkoop of verhuur) als voorwaarde/verplichting bij een vergunning wordt opgelegd, zodat ieder appartement over een eigen parkeervoorziening beschikt;

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

dat inzake verkeersveiligheid geen problemen worden verwacht, rekening houdende met de ligging nabij een kruispunt, in een bebouwde kom, in een schoolomgeving;

dat bezoekers van de woongelegheden gebruik kunnen maken van een ruime publieke parking aan de overzijde van de Keelhoffstraat, vóór het voormalig gemeentehuis;

dat in de beroepschriften aangegeven wordt 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; dat huidig al dan niet rechtmatig gebruik van het terrein als parkeergelegenheid geen afbreuk doet aan de bebouwingsmogelijkheden van het perceel; dat er geen dwingende noodzaak bestaat om deze parkeergelegenheid in de omgeving te compenseren, om het de automobilisten opnieuw gemakkelijker te maken; dat de overheid ter zake ook een mobiliteitskeuze kan maken en door niet voor nog meer parkeergelegenheid te zorgen, het gebruik van alternatieve vervoerswijzen (bus, fiets of te voet) kan gestimuleerd worden;

dat wat betreft het beweerdde wildparkeren gesteld kan worden dat het parkeren op het openbare domein geregeld is in het verkeersreglement;

dat de mobiliteit die door 14 woongelegheden gegenereerd wordt, ook niet overroepen mag worden; dat in verhouding tot de bestaande verkeersbewegingen in deze omgeving de aanvraag slechts een minimale mobiliteitsimpact zal hebben;

Overwegende dat een schaduwstudie geen vereist onderdeel is van een vergunningsaanvraagdossier; dat indien beroepers beweren ernstige schaduwhinder te lijden, het aan beroepers toekomt dit concreet aan te tonen; dat rekening houdende met de oriëntatie, de mogelijke hinder van een eventuele beperking van zoninval en licht en hinder van mogelijke schaduw in casu niet als uitzonderlijk kan worden aangemerkt; dat naar inplanting en bouwhoogte het project in de omgeving inpasbaar is; dat het in een bebouwde omgeving normaal is dat van omgevende woningen enige beperking van zon en licht kan uitgaan; dat de normaal te dragen lasten van (gewoon) nabuurschap niet als hinder ingeroepen kunnen worden om een weigering van de vergunning te verantwoorden;

dat bovendien ook beide beroepschriften ter zake moeten worden gerelativeerd; dat de woning Heirbaan 75 op ruime afstand schuin aan de overkant van het kruispunt staat, achter 4 hoge lindebomen en 1 spar; dat deze bomen minstens een grotere weerslag hebben op zon- en lichtinval en ze het perceel van beroeper behoorlijk afschermen tegen inkijk; dat hier van ernstige hinder geen sprake is;

dat de woning Heirbaan 73 ten oosten aan de overzijde van de straat staat; dat tussen de betreffende gevels er een afstand van circa 15m is; dat het volume met de terugspringende derde bouwlaag een afstand behoudt van circa 19m; dat wat betreft mogelijke inkijk op dit perceel er geen uitzicht gevende terrassen aan deze zijde zijn; dat de enkele gevelopeningen in de straatgevel Heirbaan niet uitzonderlijk zijn en geen aanleiding geven tot een grotere hinder dan wat volgens gewoon nabuurschap (van tegen over elkaar liggende woningen) aanvaardbaar is;

dat de aanvraag een woonbestemming betreft; dat bij een normale bewoning ernstige lawaaihinder ongebruikelijk is; dat in geval van systematische uitzonderlijke lawaaihinder het om

burenhinder gaat en dit een burgerlijke aangelegenheid betreft, die voor de bevoegde rechter kan worden gebracht;

dat het gebruiksgenot respectievelijk het woon- en leefklimaat van de beroepers niet ernstig aangetast zal worden door het voorgestelde project;

Overwegende dat de hinder van uitvoering der werken en mogelijke gevolgschade een burgerlijke aangelegenheid betreft; dat de werken niet vrijgesteld zijn van medewerking van een architect en veiligheidscoördinator, die een goede en veilige uitvoering der werken horen te waarborgen; dat het bouwterrein een vrijliggend perceel betreft; dat de bouwput ruim meer dan 10m verwijderd zal blijven van de dichtst bijgelegen woningen, zodat wat dit betreft het niet om een uitzonderlijke uitvoering gaat;

dat ruimtelijk-stedenbouwkundig het project geen aanleiding geeft tot veiligheidsproblemen;

Overwegende dat buiten de voorgaande overwegingen in antwoord op de inhoud van de bezwaarschriften/ beroepschriften nog kan worden gesteld :

- dat de beweringen dat de hoogte van het project -11.52m- (betreft de nokhoogte) 5 tot 6m hoger is dan de omliggende gebouwen, niet met de feitelijke toestand overeen stemmen;*
- dat inzake de beweerde strijdigheid met de voorgenomen ontwikkeling zoals voorzien in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan :*
 - o een ruimtelijke structuurplan een beleidsdocument is dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur en een langetermijnvisie geeft op de ruimtelijke ontwikkeling; dat het geen beoordelingsgrond vormt voor vergunningsaanvragen (art. 2.1.2§7 VCRO);*
 - o de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, zoals vermeld in art. 4.3.1§2, 1° VCRO, als beoordelingsgrond in rekening kunnen worden genomen; dat de deputatie in deze voorrang geeft aan de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand;*
- dat de beweerde partijdigheid van het college van burgemeester en schepenen geen ruimtelijk bezwaar betreft en bovendien inhoudelijk ook niet kan bijgetreden worden; dat in toepassing van art. 4.7.1§2 VCRO aanvragen uitgaande van een sociale huisvestingsmaatschappij overeenkomstig de reguliere procedure ingediend en behandeld worden; dat een voorafgaande verkoop van een bouwperceel door de gemeente niet verhindert dat een college van burgemeester en schepenen zich kan uitspreken over de verenigbaarheid van een latere vergunningsaanvraag met de geldende voorschriften en de goede ruimtelijke ordening;*
- dat huidige aanvraag een compleet nieuw ontwerp ten opzichte van de voorafgaande beroepsprocedure voorstelt; dat de structurele aanpassingen in voldoende mate tegemoet komen aan de toen geformuleerde weigeringsmotieven;*

...”

Dat is de bestreden beslissing.

Met een aangetekende brief van 7 januari 2015 dient ook Toon HUINCK een beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing in. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1415/0297/A/0290.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partijen betreft

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“ ...

De verzoekende partijen beroepen zich op artikel 4.8.11. § 1, 3° VCRO om hun belang te staven: "De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld: (...) elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;"

Verzoekende partijen - die in de onmiddellijke omgeving van het voorwerp van de aanvraag wonen en eigenaar zijn van onroerend goed - ondervinden diverse vormen van hinder ingevolge de vergunde constructies die voorwerp zijn van de aanvraag. Kort samengevat komt de hinder neer op geluidshinder, zichthinder, privacyhinder, mobiliteitshinder en — meer algemeen — een verstoring van het leef- en woonklimaat van verzoekende partijen.

Verzoekende partijen zijn eigenaars van, en wonen tevens in het historisch pand "Lindenhof" (blauw omcirkeld) gelegen op de hoek met de Keelhofstraat. Deze historische woning bevindt zich schuin tegenover en aldus in de onmiddellijke omgeving van het voorwerp van de aanvraag (...):

(...)

Beroepers kunnen niet akkoord gaan met huidige bouwaanvraag zoals zij momenteel voorligt. Zoals hierna zal blijken zullen beroepers overdreven hinder en nadelen ondervinden indien de aanvraag wordt vergund en uitgevoerd. De hinder bestaat o.m. uit zichthinder, privacy-hinder door inkijk, geluidshinder, mobiliteitshinder en meer algemeen een verstoring van het algemeen woon- en leefklimaat.

Uit een simulatie van de aanvrager blijkt dat verzoekende partijen in de toekomst dienen op te kijken tegen de volgende massieve bebouwing:

(...)

Terwijl het actuele zicht van verzoekende partijen op de percelen van de aanvraag het volgende is:

(...)

De vergunde bebouwing doet zich momenteel niet voor in de nabije omgeving (zie supra). Het landelijke karakter van de bestaande bebouwing dreigt te worden vervangen door een massieve bouwblok die niet thuishoort in de nabije omgeving. Een eerste vorm van hinder is dan ook de zichthinder.

Daarnaast zullen de terrassen bij de aanvraag, en de ramen in de derde bouwlaag, zichten genereren in de richting van de tuin van verzoekende partijen. Verzoekende partijen ondervinden dan ook privacy-hinder van de aanvraag.

Verder zal de aanvraag een negatieve mobilitétsimpact voor gevolg hebben. In het huidige project is er immers ondergrondse parking voorzien voor maar 14 wagens, evenveel als het aantal voorziene wooneenheden. Dit is manifest onvoldoende. In de wetenschap dat een groot deel van de gezinnen vandaag de dag beschikt over meer dan één wagen, betekent dit dat het aantal voorziene parkeerplaatsen al gauw ruimschoots onvoldoende zal zijn.

Parkeeroverlast zal dan ook het gevolg zijn temeer aangezien in de onmiddellijke omgeving quasi geen vrije parkeergelegenheid beschikbaar is. Aangezien het project in de huidige vorm quasi het hele perceel bebouwd, is er ook daar geen mogelijkheid tot parkeren. Het is dan ook meer te verwachten dat de bewoners hun auto's op het tegenovergelegen plein van het voormalige gemeentehuis van Neerharen zullen parkeren. Dit is op dit moment echter een openbare parkeergelegenheid die nu al meestal grotendeels bezet is en is nog meer bezet zal worden door de bewoners van de 14 woningen en hun bezoekers.

Tot slot zijn verzoekende partijen het niet eens met de gekozen typologie. De bebouwing betekent een manifeste trendbreuk met het historische karakter van de aanwezige bebouwing. Verzoekende partijen hechten veel belang aan het landelijk karakter van de bestaande omgeving, en wensen geen aantasting met de voorgenomen monolithisch ogende bebouwing.
..."

2.

De tussenkomen partij betwist het belang van de verzoekende partijen:

“...

Concluante weerlegt dat huidige verzoekers enige daadwerkelijke hinder kunnen ondervinden in gevolge de verwezenlijking van het project en verwijst naar haar argumentatie hierna.

Inzake de zichthinder & trendbreuk met historisch karakter:

Verzoekers stellen dat door de bouw van de constructie, het landelijk karakter van de bestaande bebouwing dreigt te worden vervangen door een massieve bouwblok dewelke niet zou thuishoren binnen de nabije omgeving.

Concluante betwist de zienswijze van verzoekende partij. Zij verwijst naar de omgevingskenmerken rond het terrein. Het terrein is o.a. omgeven door schoolgebouwen, waarvan de bouwvolume ruimer is dan dat van het ontwerp.

Het ruimtelijk kader waarbinnen het project is ontwikkeld, is er een van dorpskernbebouwing, met dorpskernfuncties van school, kerk, en een gemeenschapsgebouw rond eenzelfde plein, binnen de kern/het centrum van Neerharen.

Bij het ontwerpen van het project werd inzake de volume van het gebouw rekening gehouden met de volumes van de naastliggende gebouwen. De gevelhoogte en nokhoogte stemt overeen met de grootte-orde van het merendeel van de omliggende gebouwen en woningen.

Ook de materiaalkeuze is doelbewust afgestemd op de historische gebouwen in de omgeving.

De verwerende partij stelt dat de historische gebouwen net in hun authentieke waarde worden bevestigd en versterkt door de eigentijdse architectuur van het gebouw.

Van enige zichthinder kan geen sprake zijn, nu het project perfect inpasbaar is in het straatbeeld.

Inzake de privacy-hinder:

Voorts stellen verzoekende partijen privacy-hinder te zullen ondervinden doordat de terrassen en de ramen in de derde bouwlaag van het woonproject, storend uitzicht zouden mogelijk maken richting de tuin van verzoekers.

Concluante heeft bij het ontwerpen van het project, de nodige zorg besteed om mogelijke privacy-hinder door bv. inkijk bij de rechterburen aan de Heirbaan te vermijden door de opbouw van een afzonderlijk woonblokje. Ook de openbare circulatiezone werd door concluante uit het achtergebied gehaald om te verzekeren dat langs de tuinzijde geen overlast of privacy-hinder zou worden ondervonden.

Van enige privacy-hinder in hoofde van verzoekers kan absoluut geen sprake zijn, nu het pand van verzoekende partij gelegen is op de Heirbaan nr. 75, schuin tegenover het bouwproject op ruime afstand ervan. De woning van verzoekers wordt gescheiden van de appartementen door de Heirbaan, een openbare weg.

Bovendien is de woning van verzoekers omgeven door vier hoge linden een 1 spar. Deze bomen schermen het perceel van verzoekers reeds voldoende af voor eventuele inkijk en privacy-hinder.

Verzoekende partij slaagt er geenszins in te overtuigen dat zij daadwerkelijk privacy-hinder zal ondervinden.

Inzake de negatieve mobiliteitsimpact:

Verder argumenteren verzoekende partijen dat zij hinder zullen ondervinden door de onvoldoende parkeerplaatsen voorzien in het project.

Concluante heeft conform de gestelde norm van 1 op 1 voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de toekomstige bewoners van de appartementen op haar eigen terrein binnen een ruim en goed toegankelijke parkeerkelder. Bovendien zullen de appartementen ook door ouderen bewoond worden die niet langer zelf rijden, doch gebruik maken van het openbaar vervoer.

Door verwerende partij wordt tevens aan de vergunning de voorwaarde gekoppeld dat ieder appartement over één parkeerplaats (inclusief fietsenstalling) moet beschikken. Daarenboven is er een ruime publieke parking aan de overzijde van de Keelhoffstraat, waar eventuele bezoekers gebruik van kunnen maken.

Verwerende partij stelt m.b.t. de huidige parkeerproblematiek dat de overheid het gebruik van alternatieve vervoerwijzen kan stimuleren door niet te zorgen voor meer parkeergelegenheid.

Verwerende partij is terecht de overtuiging toegedaan dat de verkeersimpact, die door 14 woongelegenheden zal worden gegenereerd, slechts een minimale impact zal hebben.

Door verzoekende partij wordt niet gemotiveerd waaruit de verstoring van het algemeen leef- en woonklimaat zou bestaan.

Verzoekende partij overtuigt niet over het rechtens vereiste belang te beschikken, nu op grond van de ongefundeerde middelen niet kan worden aangenomen dat zij rechtstreeks of

onrechtstreeks hinder of nadeel kan ondervinden van de handelingen die het voorwerp van de bestreden beslissing uitmaken.

...

3.

De verzoekende partijen repliceren:

“ ...

Om het bestaan van een belang te verantwoorden, hoeft de verzoekende partij niet aan te tonen dat er sprake is van onaanvaardbare of ondraaglijke hinder of nadelen, of dat de verwerende partij de te verwachten hinder of nadelen kennelijk onredelijk of op grond van onjuiste gegevens heeft beoordeeld. Die beoordeling raakt de grond van de zaak, met name de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening. Voor de beoordeling van het belangvereiste volstaat het dat er aannemelijk wordt gemaakt dat er hinder is of kan zijn.

In het verzoekschrift wordt op pagina 4-7 aannemelijk gemaakt dat er hinder is of kan zijn. Verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang. De exceptie aangaande het gebrek aan belang is ongegrond.

...”

4.

De tussenkommende partij herneemt in de laatste schriftelijke uiteenzetting haar exceptie uit de schriftelijke uiteenzetting zonder daar iets aan toe te voegen.

Beoordeling door de Raad

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat een verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partijen hoeven niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervinden. Het volstaat dat zij de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijven, en redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat. Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen, of het risico daarop, onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden.

2.

De verzoekende partijen zijn de eigenaars en bewoners van het pand, gelegen aan de Heirbaan 75 op de hoek van de Keelhoffstraat met de Heirbaan, schuin tegenover de bouwplaats. Zij visualiseren het zicht dat zij op de bouwplaats hebben. De visuele impact van de aangevraagde nieuwbouw kan niet in ernst worden ontkend. De mobiliteitsimpact van de bestreden beslissing kan evenmin in redelijkheid worden betwist, ook al wordt er aan de afgifte van de vergunning de voorwaarde van een parkeerplaats per woongegelegenheid verbonden. De verzoekende partijen koppelen als omwonenden voorts hun belang aan de vrijwaring van de landelijke en door historische bebouwing gekenmerkte omgeving.

De uiteenzetting in het verzoekschrift volstaat ter verantwoording van het belang.

In haar exceptie verwacht de tussenkomende partij de beoordeling van het belangvereiste met de grond van de zaak. Met haar argumenten dat de aanvraag op het vlak van functie, volume, gevel- en nokhoogte, en materiaalkeuze inpasbaar is in de dorpskern, verdedigt zij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Die argumenten missen relevantie ter betwisting van de potentiële hinder of nadelen en dus van het belang van de verzoekende partijen om de vergunning aan te vechten. De opgelegde voorwaarde van een parkeerplaats per woongelegenheid en de mogelijkheid van openbaar vervoer sluiten niet uit dat er parkeerhinder zal zijn. Die hinder hoeft niet ondraaglijk te zijn om tot het bestaan van een belang te besluiten.

Of de verzoekende partijen (het risico op) het ondergaan van hinder of nadelen als gevolg van de vergunning plausibel maken, hangt niet af van de vraag of hun middelen gegrond zijn. Het is uit het onderzoek van de grond van de zaak dat moet blijken of de verzoekende partijen al dan niet “ongefundeerde middelen” aanvoeren.

3.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.1.

Een eerste middel ontlenen de verzoekende partijen aan de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (vervolgens: Inrichtingsbesluit) en het bestemmingsvoorschrift ‘woongebied’ van het gewestplan ‘Limburgs Maasland’, van de materiële motiveringsplicht en van artikel 4.3.1 VCRO.

De verzoekende partijen stellen:

“ ...

Voor een goed begrip schetsen verzoekende partijen eerst de nabije omgeving waarin de aanvraag zich manifesteert. Het project zal worden opgericht op een hoekperceel aan de Herirbaan- Keelhofstaat- Dikke Hagestraat:

(...)

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:

(...)

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

(...)

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

(...)

De aanpalende bebouwing in de Heirbaan betreft enkel vrijstaande eengezinswoningen:

(...)

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

(...)

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 allerm minst als evident kan worden beschouwd.

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

(...)

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 4 van het bestreden besluit onder paragraaf 4:

(...)

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.

HET VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Het voorwerp van de aanvraag wordt door verwerende partij in het bestreden besluit als volgt omschreven op pagina 4 van het bestreden besluit onder paragraaf 3:

(...)

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

(...)

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 gevellengte van 36,16m

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 mobilitétsimpact, 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 overschaduwten, 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:

(...)

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:

(...)

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 gesausissonneerd, 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-vormelijke 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 vorm'.

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 (verzoekschrift pagina 5 en 12).

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:

(...)

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:

(...)

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.

...

1.2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

1.1 Allereerst wenst ons college er alvast op te wijzen dat de verzoekende partijen in hun middelaanhef weliswaar ook een schending opwerpen van het Inrichtingsbesluit en van de gewestplanbestemming van “woongebied”, maar dat zij evenwel in hun verdere uiteenzetting volledig nalaten aan te geven op welke wijze het Inrichtingsbesluit en het gewestplanvoorschrift dan wel zouden zijn geschonden door de bestreden vergunning voor de 14 woongelegenheden.

*Blijkens de toelichting bij hun eerste middel hebben de verzoekende partijen in wezen enkel kritiek op de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §1, 1°, **b)** en artikel 4.3.1, §2 VCRO. Zij eindigen hun hele uiteenzetting dienaangaande - waarop hieronder verder wordt ingegaan – dat “om die reden” dient te worden besloten dat de bestreden beslissing o.m. artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit zou schenden, (...) omdat niet zou zijn aangetoond dat het aangevraagde (o.m.) “bestaanbaar is met het kwestieus woongebied”.*

*Ons college wenst tegen te werpen dat het middel niet als een ontvankelijk middel kan worden beschouwd in zoverre de schending wordt aangevoerd van de woongebiedbestemming en van het bijbehorende artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit (wat in wezen neerkomt op een vermeende schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, **a)** VCRO), omdat op geen enkele wijze concreet wordt aangegeven op welke wijze de vergunningsbeslissing hiermee in strijd zou zijn.*

Volgens vaststaande rechtspraak van uw Raad volgt uit het (voor de huidige zaak) toepasselijke artikel 4.8.2, 2de alinea VCRO en artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen - dat bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden - dat uw Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en dat het aan een verzoeker toekomt om in zijn verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze “onregelmatigheid” van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

Een middel moet bestaan uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel of beginsel van behoorlijk bestuur én van de wijze waarop deze volgens de verzoekende partij werd geschonden.

Een middel, waarin enkel een schending van regelgeving (in casu het artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit) wordt aangevoerd, zonder dat uiteengezet wordt op welke wijze de vergunningsbeslissing deze regelgeving schendt, moet dan ook als onontvankelijk worden verworpen.

*1.2 Zoals gesteld betreft het eerste middel een schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, **b)** VCRO en artikel 4.3.1, §2 VCRO, samen genomen met de motiveringsplicht.*

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.

Het middel moet evenwel als ongegrond worden verworpen, om de redenen zoals hieronder uiteengezet.

1.3 Allereerst wenst ons college te verwijzen naar de uitvoerige motivering die in het besluit wordt gegeven ter onderbouwing van de voorwaardelijke toekenning van de vergunning voor het project, motivering die luidt als volgt:

(...)

Deze motivering is op het eerste zicht alleen al uitvoerig, concreet, zorgvuldig en dus afdoende om het bestreden besluit tot toekenning van de vergunning te dragen.

1.4 Ons college kan hieraan nog toevoegen dat blijkens de hierboven geciteerde motivering duidelijk afdoende motieven werden aangegeven voor de verenigbaarheid van de aanvraag met de omgeving en met de goede ruimtelijke ordening, zoals dat vereist is overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2 VCRO. Meer bepaald werd enerzijds wel degelijk rekening gehouden met al 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 anderzijds 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*
- 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).

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 hoger vermelde overwegingen van ons college. De motivering voor de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de omgeving is dan ook afdoende en voldoende draagkrachtig om het besluit te onderbouwen.

1.5 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), 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

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 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.

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

De tussenkomende partij voert ter weerlegging van het eerste middel het volgende aan:

Het middelonderdeel kan dan ook niet weerhouden worden, nu de rechten van verdediging concludante niet worden gewaarborgd door de gebrekkige en onzorgvuldige handelingswijze van verzoekende partij.

Voor zoveel als nodig merkt concludante eveneens op dat verzoekende partijen in eenzelfde middel de schending van de **formele motiveringsplicht** als de **materiële motiveringsplicht** opwerpen.

Verzoekers verwarren de formele motiveringsplicht met de materiële motiveringsplicht.

De formele motiveringsplicht heeft tot doel de rechtsonderhorigen in kennis te stellen van de motieven die de verwerende partij tot haar beslissing heeft gebracht.

Er kan niet gesteld worden dat de verwerende partij haar bestreden beslissing van 20.11.2014, niet uitdrukkelijk gemotiveerd heeft en dus niet voldaan zou hebben aan de formele motiveringsplicht nu verzoekers zelf in hun beroepschrift op uitvoerige wijze ingaan op de beslissingsmotieven van verweerster.

Concludante verwijst dienaangaande naar rechtspraak van de Raad van State.

(...)

Een schending van de formele motiveringsplicht wordt niet aangetoond door verzoekende partijen, het eerste middelonderdeel is bijgevolg **onontvankelijk, minstens ongegrond**.

Het eerste middel beperkt zich, gelet op de uiteenzetting opgenomen in het verzoekschrift, dan ook tot de vermeende schending van de artt. 4.3.1§1, 1^e lid, 1^ob en §2, eerste lid, 1^o en 2^o VCRO alsmede de schending van de materiële motiveringsplicht.

Verzoekende partijen zijn van oordeel dat de bestreden beslissing de voornoemde artikelen schendt nu de aanvraag onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, dewelke dient beoordeeld te worden adhv de beginselen opgenomen in het art. 4.3.1.§2 VCRO:

(...)

Voor de invulling van de desbetreffende artt. verwijst concludante naar vaststaande rechtspraak van Uw Raad:

(...)

Verzoekende partijen stellen dat, rekening houdend met de aard van het project (14 appartementen), verwerende partij in eerste instantie rekening dient te houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel, meer bepaald de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten en de hinderaspecten.

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.

Concludante verwijst dienaangaande naar haar uiteenzetting in haar motivatiebesluit, opgenomen onder stuk 8 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.

Verwerende partij omschrijft de nabije omgeving als volgt:

(...)

In zijn advies toetst de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening door de volgende elementen uitvoerig te motiveren:

- de functionele inpasbaarheid en woondichtheid;
- schaal, visueel-vormelijke elementen;
- ruimtegebruik, bouwdichtheid;
- mobiliteitsimpact;
- mogelijke hinderaspecten ivm zon, licht, privacy-inkijk, lawaai;
- veiligheid

De aanvraag doorstaat de toets van de goede ruimtelijke ordening. (stuk 9 pg. 3 e.v.)

Verwerende partij verwijst in haar beslissing naar het voormeld advies, en argumenteert dat de aanvraag tot betreffende het sociaal huisvestingsproject met 14 appartementen ruimtelijk aanvaardbaar is in de dorpskern. (zie motivering stuk 2 pg. 3-7)

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.

Concluante betwist dit gegeven. Bij de bepaling van de volumeafmetingen liet concluante 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 burens, 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:

(...)

Verder motiveert concluante 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 concluante.

(...)

Verwerende partij motiveert haar beslissing betreffende het volume van het project als volgt:

(...)

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

Concluante 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 concluante.

Concluante 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 8, pg. 6)

Verder verwijst concluante betreffende de woondichtheid naar de uiteenzetting van verwerende partij in haar beslissing op pg. 5, paragraaf 2:

(...)

Bovendien stelt verweerster:

(...)

Verzoekende partijen verliezen steeds uit het oog dat de na te streven woningdichtheid 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 hebben gehandeld.

De door verzoekende partijen opgeworpen grieven werden reeds meermaals op gefundeerde wijze weerlegd door zowel de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het CBS, concluante, 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.

...

1.4.

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen:

“...

Dupliek op het standpunt van verwerende partij

(...)

De exceptie van onontvankelijkheid van verwerende partij kan niet worden gevolgd. Verzoekende partijen hebben duidelijk uiteengezet waarom zij het bestemmingsvoorschrift ‘woongebied’ van het gewestplan Limburgs Maasland’ en het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna inrichtingsbesluit) geschonden achten. In de voorlaatste paragraaf van pagina 17 worden beide rechtsnormen expliciet in de motivering betrokken, en wordt aangegeven waarom beide rechtsnormen worden geschonden.

De exceptie is ongegrond.

Onder randnummer 1.4 stelt verwerende partij onder randnummer 1.4 dat het concrete voorwerp van de aanvraag uitdrukkelijk werd beoordeeld op het vlak van de functie van het

gebouw, de voorgestelde woondichtheid, de schaal van het project en het ruimtegebruik, de inpasbaarheid in de onmiddellijke en ruimtelijke omgeving, de goede ontsluiting en de woonkwaliteit en het gebruiksgenot.

Dergelijke vage argumentatie biedt geen antwoord op de concrete kritieken van verzoekende partijen. In het verzoekschrift wordt op omstandige wijze, en met verwijzing naar fotomateriaal, aangetoond dat het gegeven project allerm minst als evident kan worden beschouwd.

Het is ook volstrekt onjuist om te beweren dat verzoekende partijen niet verder zouden geraken dan hun mening tegenover deze van verwerende partij te plaatsen, zoals verwerende partij ten onrechte stelt onder randnummer 1.5. Verzoekende partijen hebben niet 'louter een andere mening omtrent de inpasbaarheid van het bouwontwerp in de omgeving'.

Doordat het eerste middel het gebrek aan een duidelijke en omstandige motivering opwerpt, kan verwerende partij onmogelijk verwijzen naar de 'uitvoerige beschrijvende nota van de bouwaanvraag', naar de motivatienota die werd neergelegd tijdens de hoorzitting en naar de motivering die in eerste aanleg werd verstrekt. Te dezen staat enkel de in het bestreden besluit opgenomen motivering ter beoordeling. Verwerende partij kan op dit ogenblik geen bijkomende motieven meer toevoegen aan het bestreden besluit.

De Raad zal vaststellen dat verwerende partij in haar antwoordnota niet tegensprekt dat het project ter hoogte van de Heirbaan een hoogte heeft van 11,52m, wat 5-6m hoger is dan de omliggende gebouwen, dat de directe omgeving bestaat uit gebouwen met 2 bouwlagen en een zadeldak, dat er zich in de onmiddellijke omgeving geen dergelijke meergezinswoningen bevinden, dat het ontwerp voorziet in drie bouwlagen mét een zadeldak, dat de dichtheid 5 keer de voorziene dichtheid bedraagt, dat in het vorige weigeringsbesluit van 23.08.2012 werd erkend dat de omgeving bestaat uit vrijstaande éénsgezinswoningen in open vorm, dat het bouwvolume een lengte heeft van 36,16m en dat de bouwdieptes van de bebouwing in de nabije omgeving niet vergelijkbaar zijn met de bouwdiepte van het voorliggende project.

Dupliek op het standpunt van tussenkomende partij

In navolging van verwerende partij werpt ook tussenkomende partij een exceptie van onontvankelijkheid van het eerste middel op. Ook tussenkomende partij meent dat het middel niet kan worden aangenomen voor zover het voorziet in de schending van het bestemmingsvoorschrift 'woongebied' van het gewestplan Limburgs Maasland' en het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna inrichtingsbesluit). In de vorige titel hebben verzoekende partijen aangetoond dat het middel wel wordt geconcretiseerd in het inleidende verzoekschrift.

(...)

Voorts meent tussenkomende partij dat de schending van de formele motiveringsplicht niet gelijktijdig met de schending van de materiële motiveringsplicht kan worden opgeworpen voor uw Raad. Hiervoor steunt tussenkomende partij zich op oude rechtspraak van de Raad van State (arrest nr. 93.123 van 20.12.2002).

In de vroegere rechtspraak van uw Raad werd deze rechtspraak van de Raad van State eerst hernomen. In de meer recente rechtspraak van uw Raad hebben verzoekende partijen deze zienswijze niet meer aangetroffen. Verzoekende partijen zijn ook geen enkele valabele reden waarom de beide rechtsnormen niet kunnen worden gecombineerd in één middel?

(...)

Volgens tussenkomende partij trachten verzoekende partijen uw Raad een verkeerd beeld te geven van de in de omgeving bestaande toestand door te nadruk te leggen op de eengezinswoningen in de omgeving. Dit zou niet stroken met het 'werkelijke beeld' waarbinnen het project kadert. Zo zouden er eveneens scholen, het oud gemeentehuis en gebouwen met een groot volume bevinden. De dakrandhoogte zou overeen komen met die van de burens, en zelfs lager zijn dan die van de oude overbuurwoning. De woningdichtheid zou dan weer enkel als leidraad fungeren.

Verzoekende partijen zien niet goed in op welke wijze zij een verkeerd beeld van de in de omgeving bestaande toestand zouden schetsen? De fotoreportage die in het verzoekschrift op pagina 9-11 wordt weergegeven kan toch bezwaarlijk worden beschouwd als een subjectieve weergave van de bestaande toestand?

Van 'scholen' in de nabije omgeving is geen enkele sprake. Er bevindt zich slechts één school – die wordt getoond in het verzoekschrift op pagina 10 – in de nabije omgeving (kleuterschool 'de Bolster'), en die een eerder beperkt en teruggetrokken bouwprofiel kent. De andere school waarnaar wordt verwezen bevindt zich een stuk verder van de aanvraag (basisschool 'De Bolster'). Welke 'gebouwen met een groot volume' er zich in de nabije omgeving zouden bevinden is verzoekende partijen een raadsel. Dit wordt niet nader geduid door tussenkomende partij.

De woning van de overbuur die zou beschikken over een hogere dakrand wordt getoond op pagina 9 van het verzoekschrift. De hoogte van de dakrand van deze historische woning vormt de uitzondering op de regel. De overige woningen in de nabije omgeving beschikken niet over dergelijke dakrand. In ieder geval kan op de schets die wordt getoond op pagina 5 en pagina 13 van het verzoekschrift eenvoudig worden vastgesteld dat de dakrand van de overige omliggende woningen niet vergelijkbaar is met het project van de aanvrager. Deze zijn gemiddeld 5 tot 6m lager.

Het is juist dat de normen uit het RSV geen bindende normen vormen, maar het kan tussenkomende partij toch niet ontgaan dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening ook wordt beoordeeld a.h.v. de bouwdichtheid (art. 4.3.1 § 2, 1° VCRO).

De Raad zal ook hier vaststellen dat niet wordt tegengesproken dat de directe omgeving bestaat uit gebouwen met 2 bouwlagen en een zadeldak, dat er zich in de onmiddellijke omgeving geen dergelijke meergezinswoningen bevinden, dat het ontwerp voorziet in drie bouwlagen mét een zadeldak, dat de dichtheid 5 keer de voorziene dichtheid bedraagt, dat in het vorige weigeringsbesluit van 23.08.2012 werd erkend dat de omgeving bestaat uit vrijstaande éénsgezinswoningen in open vorm, dat het bouwvolume een lengte heeft van 36,16m en dat de bouwdieptes van de bebouwing in de nabije omgeving niet vergelijkbaar zijn met de bouwdiepte van het voorliggende project.

...

1.5.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

De verzoekende partijen werpen op dat de opgeworpen exceptie van onontvankelijkheid betreffende de middelonderdelen aangaande de vermeende schending van het bestemmingsvoorschrift “woongebied” en het inrichtingsbesluit, zoals opgeworpen door de verwerende en tussenkommende partij ongegrond zou zijn.

De tussenkommende partij verwijst naar Uw vernietigingsbevoegdheid.

Uw Raad is enkel bevoegd over te gaan tot de vernietiging van vergunningsbeslissingen die strijdig zijn met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Het is aan de verzoekende partijen om hun middelen op te werpen en afdoende uit te werken in het verzoekschrift tot nietigverklaring om de onregelmatigheden van de bestreden vergunningsbeslissing aan te tonen. Een onduidelijk omschreven middel, of in casu een niet omschreven middel, schendt het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure, en met dien verstande de rechten van de verdediging van de andere partijen. (...)

Uit het verzoekschrift van verzoekende partijen kan niet worden achterhaald op welke wijze het opgeworpen art. 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit zou zijn geschonden. Evenmin slagen verzoekers erin te bewijzen waaruit de schending van het gewestplanbestemming van “woongebied” zou zijn geschonden.

De verzoekende partij laat na de vermeende “onregelmatigheid” aan te tonen. Zij werkt haar middel dienaangaande niet uit, zodat de opgeworpen exceptie gegrond voorkomt.

*Betreffende de argumentatie van verzoekende partij aangaande het opwerpen van de formele motiveringsplicht en het materieel motiveringsbeginsel in eenzelfde rechtsmiddel verwijst de tussenkommende partij naar de vaste rechtspraak van de Raad van State.
(...)*

De bestreden beslissing dient, teneinde te voldoen aan de formele motiveringsplicht, de juridische en feitelijke overwegingen te vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.

Verzoekende partijen tonen niet aan dat dit niet zou zijn aangetoond, noch tonen zij aan een belang te hebben bij de vermeende schending van de formele motiveringsplicht, nu uit het verzoekschrift tot nietigverklaring volgt dat zij de motieven van de bestreden beslissing kennen.

Dat zij dan ook niet aannemelijk maken dat zij enige schade ondervinden door de vermeende schending van de formele motiveringsplicht, nu zij zich inzake in rechte kunnen weren.

Verder merkt de tussenkommende partij op dat verzoekers een selectieve en eerder subjectieve beschrijving van de nabije omgeving weergeven door de nadruk te leggen op de eengezinswoningen.

*De tussenkommende partij verwijst voor zoveel als nodig nogmaals naar de omschrijving van de nabije omgeving zoals vermeld in de bestreden beslissing op pg. 4:
(...)*

Verzoekers maken niet aannemelijk dat het project niet inpasbaar zou zijn in de onmiddellijke omgeving van het perceel, wanneer er zich in de nabije omgeving:

- het voormalige gemeentehuis met voorliggende parking;*
- een kleuterschool;*
- een naschoolse opvang;*

- een lagere school;
- twee recentere woningen en een gerenoveerde woning bevinden.

Bovendien is de bevoegdheid van de Raad inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beperkt:

(...)

Dat verzoekers er niet in slagen te overtuigen dat vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, geen rekening zou hebben gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Noch slagen de verzoekende partijen erin aan te tonen dat de motieven in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk zouden zijn geweest, en met dien verstande geen afdoende motivering zouden vormen voor het bestreden besluit.

...”

2.1.

Een tweede middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen het volgende:

“ ...

Onder titel III.3. van hun administratief beroep hebben verzoekende partijen gewezen op het feit dat de bebouwingsdichtheid van de aanvraag fel overdreven is en geen aansluiting vindt met de bebouwing van de onmiddellijke omgeving:

(...)

In essentie pareert de deputatie deze kritiek door te stellen dat ‘in de situatie ter plaatse de woondichtheid ook beschouwd kan worden op de hectare grondoppervlakte (100m x 100m), waarvan het tegenover gelegen gemeentehuis het middelpunt is, en dat binnen deze oppervlakte er 4 woningen voorkomen; dat rekening houdende met de situering van dit bouwperceel en de omgevende publieke ruimte, de voorgestelde woondichtheid ter plaatse wel kan worden aangenomen.’

In andere dossiers wordt de woondichtheid steevast berekend op perceelsniveau, maar voor huidig dossier wordt kennelijk een uitzondering gemaakt — enkel en alleen om de terechte kritiek van verzoekende partijen van tafel te kunnen vegen. De benadering van de deputatie is bijzonder arbitrair en zet de deur wagenwijd open voor willekeur.

Op die manier kan telkenmale à la tête du client een berekeningsmethode worden gevonden die geen enkele zekerheid in uitvoering biedt. Ditmaal wordt het vergelijkingspunt gezet op ‘het tegenover gelegen gemeentehuis’ terwijl verzoekende partijen er het raden naar hebben waarom de dichtheid exact op dit punt moet worden berekend? De willekeurigheid van de gehanteerde methode blijkt duidelijk uit onderstaande weergave:

(...)

De deputatie heeft ongeveer gekozen voor de rode perimeter. Afhankelijk van de gekozen perimeter schommelt de woondichtheid tussen de 4 w/ha, 12w/h en >15w/h.. Het motief van de deputatie vormt geen pertinent motief om de kritiek onder titel III.4. te verwerpen.

Onder titel III.4. van hun administratief beroep hebben verzoekende partijen gewezen op de gebrekege verkeersvoorziening van het project en de daaruit voortvloeiende verkeershinder voor de omgeving. Verzoekende partijen vrezen dat wildparkeerders voor overlast zullen zorgen. De

aanvraag voorziet enkel in 14 ondergrondse parkeerplaatsen voor 14 wooneenheden. Voor derden wordt geen enkele parkeerplaats voorzien.

In de administratieve beroepsprocedure wordt hierover het volgende opgeworpen:

(...)

In de eerste paragraaf op pagina 6 stelt de deputatie hier tegenover dat 'bezoekers van de woongelegenheden gebruik kunnen maken van een ruimte publieke parking aan de overzijde van de Keelhoffstraat, voor het voormalig gemeentehuis'.

Het ontgaat de deputatie dat de aanvrager zélf dient te voorzien in voldoende parkeervoorziening. Op dit ogenblik wordt de parkeerverlast afgewenteld op het openbaar domein, wat niet kan worden toegestaan. Indien een nieuw project wordt gerealiseerd op de site van het oude gemeentehuis verdwijnt bovendien deze parkeervoorziening (en ook de preciaire oplossing van de deputatie).

De terechte kritiek wordt niet weerlegd met afdoende motieven. Uit de repliek blijkt helemaal niet dat de zelf voorziet in voldoende parkeervoorziening. Volgens artikel 4.3.1. § 2, 1 ° VCRO dient de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening immers te worden beoordeeld met inachtneming van de mobiliteitsimpact en hinderaspecten. De kritiek van verzoekende partijen is zeker relevant.

Onder titel III.9. van hun administratief beroep hebben verzoekende partijen gewezen op de cultuur-historische aspecten van de omgeving, en beargumenteerd dat de aanvrager hier geen enkele rekening mee heeft gehouden:

(...)

Volgens verwerende partij vormen de woningen gelegen te Heirbaan nrs. 65-67, 71, 73 en 75 allen historische woningen. Deze woningen en de gebouwen van de naschoolse opvang en de lagere school zijn volgens verwerende partij allen opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Er geldt dus klare aanleiding om de cultuur-historische aspecten van de omgeving in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te betrekken. In het bestreden besluit is geen spoor van dergelijke toets aan te treffen. De deputatie heeft ook geen enkel weerwerk geboden op de kritieken dienaangaande van verzoekende partij.

...”

2.2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Ons college kan op dit middel summier antwoorden dat het ongegrond is door te verwijzen naar de uitvoerige en hierboven besproken motivering aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. In deze motivering werd uitdrukkelijk de beroepsargumentatie tegen de eerder in eerste aanleg verleende vergunning ontmoet.

Er kan trouwens nog worden opgemerkt dat deze beroepsargumentatie trouwens eerder ook al werd weergegeven in het bezwaarschrift van de huidige verzoekende partijen tegen de vergunningsaanvraag, bezwaarschrift dat eveneens op uitvoerig gemotiveerde wijze werd weerlegd door het college van burgemeester en schepenen van Lanaken. Dit bezwaarschrift had o.m. betrekking op de mobiliteitsimpact, de bouwdichtheid en het beweerd onvoldoende rekening houden met de cultuurhistorische aspecten.

Het college van burgemeester en schepenen van Lanaken heeft deze bezwaren op uitvoerig gemotiveerde wijze weerlegd.

Bij de behandeling van het beroep van de huidige verzoekende partijen tegen de in eerste aanleg verleende vergunning (beroep waarin opnieuw kritiek werd geuit o.a. op de schaalbreuk en bouwdichtheid, de verkeers- en parkeerhinder en de beweerd onvoldoende inpassing in het historische en authentieke dorpsbeeld) is ons college dan eveneens op voldoende duidelijke wijze ingegaan op deze bezwaren. Dit gebeurde expliciet door uitdrukkelijk in te gaan op deze bezwaren, dan wel impliciet bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, waarbij zoals gesteld de schaal, bouwdichtheid, parkeer- en verkeersproblematiek en de inpasbaarheid in de omgeving met o.a. de historische gebouwen werden beoordeeld.
..."

2.3.

De tussenkomenende partij voert ter weerlegging van het middel het volgende aan:

"...

Wederom wordt door verzoekende partij zowel het formeel als het materieel motiveringsbeginsel tegelijk in één middel opgeworpen, daar waar het eventuele gebrek aan deugdelijke formele motivering het verzoekende partij onmogelijk maakt uit te maken of de materiële motiveringsplicht geschonden is..." (...)

*Uit de omschrijving van de grieven van verzoekende partijen volgt de vermeende schending van het **materieel** motiveringsbeginsel.*

Geheel in strijd met de inhoud van de bestreden beslissing, wordt voor verzoekende partijen opgeworpen dat verwerende partij zou hebben nagelaten op afdoende wijze een antwoord te bieden aan de volgende beroepsgrieven van verzoekende partij:

- grief betreffende de bebouwingsdichtheid;

Verzoekende partijen kunnen niet worden gevolgd wanneer zij stellen dat verwerende partij in haar besluitvorming inzake de motivering van de bebouwingsdichtheid willekeurig te werk zou zijn gegaan.

Verwerende partij weerlegt afdoende de opmerking van verzoekende partijen inzake de bebouwingsdichtheid.

Concluante verwijst dienaangaande nogmaals naar de uitdrukkelijke motivering van verwerende partij:

(...)

Bovendien stelt verweerster:

(...)

Dat verwerende partij binnen de grenzen van haar discretionaire bevoegdheid, en rekening houdend met de concrete feitelijke gegevens in het dossier, over is gegaan tot een correcte invulling van het criterium inzake de woondichtheid.

Dat verzoekers er niet in slagen te bewijzen dat de motivering van verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn.

Noch de schending van de materiële motiveringsplicht, noch de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel kunnen worden weerhouden.

- ***grief betreffende de gebrekkige verkeersvoorziening en daaruit voortvloeiende verkeershinder;***

In een tweede onderdeel stellen verzoekers dat verwerende partij de kritiek betreffende de vermeend gebrekkige verkeersvoorziening en daaruit voortvloeiende verkeershinder niet afdoende zou weerleggen.

Ook dit onderdeel strookt niet met de uitdrukkelijke motivering opgenomen in het bestreden besluit van verwerende partij.

Concluante heeft conform de gestelde norm van 1 op 1 voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de toekomstige bewoners van de appartementen op haar eigen terrein binnen een ruim en goed toegankelijke parkeerkelder. Bovendien zullen de appartementen ook door ouderen bewoond worden die niet langer zelf rijden, doch gebruik maken van het openbaar vervoer.

Door verwerende partij wordt tevens aan de vergunning de voorwaarde gekoppeld dat ieder appartement over één parkeerplaats (inclusief fietsenstalling) moet beschikken. Daarenboven is er een ruime publieke parking aan de overzijde van de Keelhoffstraat, waar eventuele bezoekers gebruik van kunnen maken.

Verwerende partij stelt m.b.t. de huidige parkeerproblematiek dat de overheid het gebruik van alternatieve vervoerwijzen kan stimuleren door niet te zorgen voor meer parkeergelegenheid.

Verwerende partij is terecht de overtuiging toegedaan dat de verkeersimpact, die door 14 woonegelegenheden zal worden gegenereerd, slechts minimaal zal zijn.

Zij weerlegt het bezwaar inzake de verkeerssituatie in haar beslissing op uitvoerige wijze als volgt:

(...)

Dat de bewering in hoofde van verzoekers dan ook manifest ongegrond is, wanneer zij de schending van de motiveringsplicht opwerpen.

Verwerende partij gaat in haar motivering op zorgvuldige wijze over tot het gefundeerd weerleggen van al de opgeworpen grieven van verzoekers inzake de verkeershinder.

Ook dit middel mist feitelijke en juridische grondslag.

- ***grief betreffende de cultuur-historische aspecten van de omgeving;***

Tot slot stellen verzoekers dat verwerende partij niet zou zijn overgegaan tot het toetsen van de aanvraag aan de cultureel-historische aspecten van de omgeving.

Ook deze grief mist iedere feitelijke en juridische grondslag, nu uit de motivering van verwerende partij volgt dat zij bij de beoordeling van de aanvraag, de cultureel-historische aspecten van de omgeving wel degelijk in overweging neemt.

Zo benadrukt verwerende partij dat concluante de materiaalkeuze doelbewust heeft afgestemd op de historische gebouwen in de omgeving.

De verwerende partij stelt dat de historische gebouwen net in hun authentieke waarde worden bevestigd en versterkt door de eigentijdse architectuur van het gebouw. Concluante verwijst naar de uitvoerige motivering van verwerende partij in haar beslissing.

Verwerende partij stelt terecht dat het project perfect inpasbaar is in het straatbeeld.
...

2.4.

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen:

“ ...

Dupliek op het standpunt van verwerende partij

(...) Het weerwerk van verwerende partij beperkt zich tot de zinsnede dat het middel ‘ongegrond is door te verwijzen naar de uitvoerige en hierboven besproken motivering aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.’ Ook wordt gewezen op de behandeling van de grieven door het college van burgemeester en schepenen.

Verwerende partij levert geen enkel inhoudelijk weerwerk op de terechte kritieken van verzoekende partijen. In het verzoekschrift wordt nochtans aangetoond dat 3 grieven niet op afdoende wijze werden weerlegd (t.a.v. de derde grief werd zelfs geen enkele tegenmotivering verstrekt).

Dupliek op het standpunt van tussenkomende partij

Ook in repliek op het tweede middel van verzoekende partijen werpt tussenkomende partij de exceptie op dat de schending van de formele motiveringsplicht niet met de schending van de materiële motiveringsplicht in één middel kan worden gevat. Hierover hebben verzoekende partijen reeds standpunt ingenomen, zodat zij op dit punt kunnen verwijzen naar hun eerdere uiteenzetting.

M.b.t. de eerste kritiek van verzoekende partijen stelt tussenkomende partij enkel dat verwerende partij binnen de grenzen van haar discretionaire bevoegdheid is overgegaan tot een correcte invulling van het criterium inzake de woondichtheid. De repliek van tussenkomende partij beperkt zich tot het louter tegenspreken van de argumentatie van verzoekende partijen. Van inhoudelijk weerwerk is geen sprake.

Het tweede onderdeel van het tweede middel, dat peilt naar de wijze van beantwoording van het bezwaar op de mobiliteitsimpact, viseert in essentie het motief dat stelt dat het openbaar domein kan worden ingeschakeld voor de parkeervoorziening van de aanvrager. In de schriftelijke uiteenzetting wordt niet ingegaan op dit punt.

Tot slot meent tussenkomende partij dat verwerende partij wel oog heeft gehad voor de cultureel historische aspecten van de omringende bebouwing. Verwerende partij heeft benadrukt dat de materiaalkeuze doelbewust wordt afgestemd op de historische gebouwen in de omgeving, en dat de eigentijdse materiaalkeuze het historische karakter versterkt.

Dat de materiaalkeuze zou zijn afgestemd op de omringende bebouwing vormt niet meer dan een algemeenheid die door geen enkel concreet element wordt gesteund. Dergelijke stijlformuleringen vormen geen afdoend antwoord op de duidelijke kritieken van verzoekende partijen. Het argument dat door de eigentijdse materiaalkeuze het historische karakter wordt

versterkt, mist iedere ernst. Op die manier motiveert verwerende partij de verenigbaarheid met de onverenigbaarheid.

...

2.5.

De tussenkomende partij repliceert in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

Inzake de correcte invulling van het criterium betreffende de woondichtheid sluit de tussenkomende partij zich aan bij de uitvoerige motivering van verwerende partij.

Betreffende het geformuleerd bezwaar inzake de vermeende mobiliteitsimpact verwijst de tussenkomende partij naar hetgeen supra reeds is uiteengezet in haar schriftelijke uiteenzetting.

De vergunning wordt door verwerende partij toegekend onder de voorwaarde dat ieder appartement over één parkeerplaats (inclusief fietsenstalling) moet beschikken.

De bestaande parkeerproblematiek rond de scholen kan niet worden afgewenteld op het huidig project.

Voor het overige sluit de tussenkomende partij zich aan bij de correcte weerlegging van deze grief door de verwerende partij, zoals vermeld in de bestreden beslissing:

(...)

Tot slot formuleren verzoekers kritiek inzake het verweer omtrent de cultureel historische aspecten van de omringende bebouwing.

De tussenkomende partij verduidelijkt dat de ontwerper het materiaalgebruik voor het project heeft afgestemd op de aanwezige materialen van de historische gebouwen.

Zoals de verwerende partij ook terecht stelt in de bestreden beslissing, wordt door de materiaalkeuze voor het nieuwe gebouw, de authentieke dorpskern net geaccentueerd.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren onder meer artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit als geschonden geachte rechtsregel aan. Zij zien over het hoofd dat de door artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit voorgeschreven bestaanbaarheidstoets en beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving enkel voor de in die bepaling vermelde bedrijven, voorzieningen en inrichtingen geldt, niet voor woningen.

De kritiek van de verzoekende partijen dat de verwerende partij met het vergunnen van de meergezinswoning de bebouwing in de onmiddellijke omgeving miskend heeft, kan dus niet artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit als rechtsgrondslag hebben.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan 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 wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld 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 en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn.

Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, is het wel degelijk mogelijk om tegelijk de schending van de formele en de materiële motiveringsplicht aan te voeren. Artikel 3 van de Motiveringswet vereist dat de in de bestreden beslissing opgenomen motivering afdoende moet zijn, dat wil zeggen dat de opgegeven redenen de beslissing moeten kunnen dragen. Motieven die materieel niet deugen, kunnen niet voldoen aan de vereiste van een draagkrachtige, afdoende motivering.

De door artikel 3 van de Motiveringswet opgelegde motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing duidelijk de redenen te kennen geeft waarom de aanvraag volgens de verwerende partij de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Alleen met de in de beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven kan er rekening worden gehouden.

3.

De woondichtheid is een van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde aandachtspunten op grond waarvan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden. 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 beroepsschrift 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 tussenkommende 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:

“ ...

Overwegende dat volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) voor de kernen van het buitengebied een na te streven woningdichtheid van minimaal 15 woningen/ha als een dichtheid eigen aan een woonkern is te beschouwen; dat het GRS dit overneemt, nuancerende dat deze dichtheid als leidraad gebruikt wordt bij verdichting, ze richtinggevend is en niet beschouwd zal worden als absolute waarden; dat rekening houdende met de situering van dit bouwperceel en de omgevende publieke ruimte ter plaatse een grotere dichtheid dan 15 woningen/ha kan worden aangenomen; dat het project echter 18 appartementen voorziet bij een perceelsoppervlakte van 16a49ca waardoor een woondichtheid (inclusief openbaar domein) van meer dan 80 woningen/ha wordt gerealiseerd; dat deze woondichtheid ter plaatse overdreven is;

...”

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.

De in de bestreden beslissing opgegeven motieven betreffende de woondichtheid laten allerm minst toe om op dat punt de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening aan te tonen.

4.

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 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 evenmin van een concrete beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Voor zover de verwerende en de tussenkomende partij verwijzen naar de in administratief beroep neergelegde motivatienota ter verantwoording van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, is dat een *a posteriori* argumentatie die niet in aanmerking genomen kan worden.

5.

In hun administratief beroepschrift hebben de verzoekende partijen de aandacht van de verwerende partij op het voorkomen van historische bebouwing in de omgeving gevestigd en betoogd dat het bouwproject, gelet op de architectonische eigenschappen en het volume ervan, zich daar niet mee verdraagt.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat diverse panden in de omgeving van de bouwplaats in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen zijn. De verwerende partij vermeldt 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.

De cultuurhistorische impact van de aanvraag dient zich dan ook aan als een relevant aandachtspunt voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dat onderzoek wordt met stijloverwegingen afgedaan. In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat "naar bouwhoogte, volume en materiaalgebruik deze nieuwbouw afgestemd is op het voorkomen van deze historische gebouwen". Dat is een vrijwel inhoudsloze affirmatie. Het motief dat "door niet te imiteren maar een eigentijdse architectuur te ponen de historische panden in hun authentieke waarde bevestigd en versterkt worden", overtuigt evenmin.

6.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Het verzoek van de tussenkomende partij om de kosten van de tussenkomst ten laste van de verzoekende partij te leggen, kan niet worden ingewilligd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba MAASLANDS HUIS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 november 2014 waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het slopen van een bestaande constructie en het bouwen van een meergezinswoning met veertien wooneenheden op de percelen gelegen te 3620 Neerharen (Lanaken), Heirbaan/Keelhoffstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 190S en 190P.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 juli 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF