

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0102
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0388/A

Verzoekende partij	de bvba HRED vertegenwoordigd door advocaat Stijn VERBIST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 februari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herk-de-Stad van 1 augustus 2016 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van drie appartementsgebouwen met elk vier wooneenheden en het ontbossen van de percelen gelegen te Herk-de-Stad, Keernestraat 6-8-10, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nrs. 135R en 135S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 mei 2018.

Advocaat Pieter THOMAES *loco* advocaat Stijn VERBIST voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij.

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

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 1 april 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Herk-de-Stad een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie appartementsgebouwen met elk vier wooneenheden en het ontbossen van de percelen gelegen te Herk-de-Stad, Keernestraat 6-8-10.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Hasselt-Genk', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 april 2016 tot en met 29 mei 2016, worden drie bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 29 augustus 2016 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 20 juni 2016 ongunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 1 juli 2016 volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 1 augustus 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

(1) toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Overwegende dat het goed, volgens het van kracht zijnde gewestplan Hasselt-Genk, KB van 3 april 1979 ligt in een woongebied.

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling (1)

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met dit plan (1)

Overwegende de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Parkeernorm bij woongelegenheden, verkavelingen, industrie en werkplaatsen", goedgekeurd door de gemeenteraad van 14 oktober 2013 en de deputatie van de provincie Limburg van 12 december 2013 en het daarbij horende reglement "Gemeentebelasting op het ontbreken, niet aanleggen of niet behouden van parkeerplaatsen", goedgekeurd door de gemeenteraad van 14 oktober 2013.

(1) toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt de oprichting van 3 meergezinswoningen (met elk 4 entiteiten) en heeft betrekking op 2 percelen die gelegen zijn aan de Keernestraat, ten westen van het centrum van Herk-de-Stad. Deze onbebouwde gronden zijn momenteel grotendeels bebost. Om de percelen bouwrijp te maken, dient er een ontbossing te gebeuren. De ontbossing maakt eveneens deel uit van voorliggende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

De gevraagde werken situeren zich binnen de grenzen van het woongebied (conform het geldende gewestplan Hasselt-Genk). De percelen worden voorzien van 3 gebouwen met een woonfunctie (appartementen). Deze functie beantwoordt aan de geldende gewestplanvoorschriften en is verenigbaar met de functies die in de omgeving voorkomen. Bijgevolg wordt de aanvraag als functioneel inpasbaar beschouwd.

Hoewel de functie (wonen) op de percelen als inpasbaar wordt beschouwd, wordt er voorzien in een bebouwingstypologie (meergezinswoning) die zorgt voor een aanzienlijke verdichting die op de locatie in kwestie niet gewenst is. Meergezinswoningen zijn namelijk een eerder "stedelijke typologie" en worden als bebouwingstypologie gebruikt op plaatsen waar er gestreefd wordt naar verdichting. Zo zijn appartementen planologisch verantwoord in het centrum van Herk-de-Stad en kunnen ze ook beperkt worden toegelaten in de kernen van de gehuchten. Voorliggende aanvraag situeert zich ten westen van het centrum van Herk-de-Stad, op de grens van het woongebied, met agrarische gebieden en woongebieden met landelijk karakter in de omgeving en is gelegen in een straat (de Keernestraat) die gekenmerkt wordt door lintbebouwing. Door deze ligging - buiten het centrum van Herk-de-Stad, aan de rand van het woongebied, in een woonlint en in een landelijke omgeving - is een grote verdichting (in de vorm van appartementen) op deze locatie niet gewenst.

De aanvraag situeert zich in het buitengebied waar er gestreefd wordt naar een woondichtheid van 15 wooneenheden per hectare. Beide percelen hebben samen een oppervlakte van 2.604 m². Met de oprichting van de in totaal 12 appartementen (4 per appartementsblok) ontstaat er een woondichtheid van 46 wooneenheden per hectare op perceelsniveau, wat drie keer zo veel is als de beoogde dichtheid. Bij de oprichting van drie eengezinswoningen wordt de dichtheid op 11,5 wooneenheden per hectare gebracht, wat iets lager ligt maar wel beter aansluit bij de richtdichtheid van het buitengebied. Bijgevolg dient geconcludeerd te worden dat de voorziene woondichtheid onaanvaardbaar is en dat de percelen uitsluitend in aanmerking komen voor de oprichting van eengezinswoningen. De op te richten bebouwing betreft 3 blokken met telkens 4 appartementen per gebouw, waarvan blok 1 en 3 (de buitenste blokken) identiek zijn aan elkaar. Het gebouw links (blok 1) wordt geplaatst op 3 m van de zijdelingse perceelgrens en op 13 m uit de as van de weg. Het gebouw rechts (blok 3) situeert zich op minimum 3,53 m van de zijdelingse perceelgrens en wordt ingeplant op 15 m uit de as van de weg. Ook het middelste gebouw situeert zich op 15 m uit de as van de weg en wordt op 6 m van de flankerende gebouwen (blok 1 en blok 3) geplaatst. De afstanden die gerespecteerd worden tot de zijdelingse perceelgrenzen en de afstand tussen de gebouwen onderling beantwoorden aan de algemeen gangbare stedenbouwkundige regels en zijn bijgevolg aanvaardbaar. De afstanden tot de achterste perceelgrens - die de groottes van de tuinzones bepalen - en de inplanting ten opzichte van de straat kunnen niet voor elk gebouw aanvaard worden. De inplanting van de blokken 2 en 3 op 15 m uit de as van de weg (in plaats van op 12 m uit de as van de weg, overeenkomstig de vervallen verkaveling), is te verantwoorden aangezien de appartementsgebouwen op de rechter aanpalende percelen (Keernestraat 12 en 14) eveneens op 15 m werden ingeplant. Ook de woningen aan de overzijde van de straat (Keernestraat 3, 5 en 7) situeren zich op 15 m uit de as van de Keernestraat. Bovendien beschikken deze gebouwen achteraan over een voldoende ruime tuinzone van om en bij de 25 m. Blok 1 wordt echter dicht bij de weg ingeplant want springt 2 m naar voor. Deze inplanting wijkt af van de overige gebouwen uit de straat, doorbreekt de harmonie van het straatbeeld en is bovendien ook in strijd met de visie van de vervallen verkaveling. De verkaveling voorzag namelijk op lot 4 een bouwzone die verder naar achter gelegen is ten opzichte van de twee rechter aanpalende percelen (lot 5 en 6). Bovendien wordt in de beschrijvende nota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geargumenteed dat de inplanting van blok 1 afwijkt om achteraan te kunnen voorzien in voldoende tuinzone. De afwijkende inplanting gebeurt dus niet in functie van een goede ruimtelijke ordening maar enkel om een hoger rendement uit het project te halen. Om voldoende tuinzone achteraan te garanderen kan immers ook de bouwdiepte beperkt worden. Bovendien dient opgemerkt te worden dat de tuinzone (afstand tot de achterste perceelgrens) voor blok 1 sowieso al te beperkt is aangezien deze slechts 8,27 m bedraagt

terwijl doorgaans een minimum tuindiepte van 10 m gehanteerd wordt. Bijgevolg kan de inplanting en het ruimtegebruik van blok 1 niet aanvaard worden.

De 3 gebouwen hebben allemaal 2 bouwlagen en worden afgewerkt met een plat dak. De totale bouwhoogte bedraagt 6,25 m. De gebouwen uit de omgeving hebben 1 tot 2 bouwlagen en worden doorgaans afgewerkt met een hellend dak. Op sommige plaatsen in de Keernestraat zijn ook woningen met een plat dak terug te vinden. De nieuwe blokken zijn 12 m breed en zijn qua gevelbreedte vergelijkbaar met de bebouwing uit de omgeving. Blok 1 en 3 hebben een bouwdiepte van 16,10 m op het gelijkvloers en 11,10 m op de verdieping. Voor blok 2 bedraagt de bouwdiepte op het gelijkvloers 15 m en op de verdieping 12 m. Deze bouwdieptes beantwoorden aan de algemeen gangbare stedenbouwkundige regels (maximum 17 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping) en zijn ook vergelijkbaar met de bouwdieptes van de bebouwing uit de omgeving. Bijgevolg dient geconcludeerd te worden dat de gebouwen qua schaal inpasbaar zijn binnen de omgeving.

De gevels van de nieuw op te richten gebouwen worden uitgevoerd in een combinatie van donkergrijze en lichtgrijze gevelsteen met buitenschrijnwerk in grijs aluminium. De balkons worden afgewerkt met glazen of grijze metalen balustrades. De gebruikte materialen zijn duurzaam en kwalitatief, waardoor de gebouwen visueel als niet hinderlijk worden ervaren. Wat wel visueel als weinig kwalitatief of zelfs hinderlijk ervaren wordt, is de omgevingsaanleg en meer bepaald het ontbreken van groen. In het voorgestelde project worden de bestaande bomen die op het perceel aanwezig zijn gekapt maar worden er nergens nieuwe bomen aangeplant, terwijl hier wel de mogelijkheid toe is. Voor het kappen van de bestaande bomen werd door de bouwheer wel een boscompensatieformulier toegevoegd aan het dossier. Dit compensatievoorstel werd ter advies voorgelegd aan het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB). Tot op heden werd van ANB nog geen advies ontvangen. Uit de ingediende plannen blijkt bovendien dat nagenoeg de volledige voortuin verhard wordt in functie van het parkeren. Deze verhardingen worden, in combinatie met de geparkeerde voertuigen, visueel als hinderlijk ervaren en dragen niet bij tot een kwalitatief openbaar domein. Doorgaans dienen verhardingen in de voortuin tot een minimum beperkt te worden en dient de voortuin groen aangelegd te worden, zo wordt dit vaak vastgelegd in verkavelingsvoorschriften of voorschriften van RUP's of BPA's. De voortuin bepaalt namelijk in belangrijke mate het straatbeeld. Om er voor te zorgen dat de voortuin steeds zo groen en kwalitatief mogelijk wordt aangelegd, werd in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "parkeernorm bij woongelegenheden, verkavelingen, industrie en werkplaatsen" immers opgenomen dat er voor meergezinswoningen die meer dan 4 woonentiteiten bevatten verplicht ondergronds dient geparkeerd te worden. Hoewel voorliggende aanvraag 3 aparte gebouwen betreft met 4 entiteiten per blok, dient het project wel in zijn geheel bekeken te worden en dient er - in functie van de beeldkwaliteit - ondergronds geparkeerd te worden. In voorliggende aanvraag worden alle parkeerplaatsen bovengronds en in de voortuin voorzien, wat ten koste gaat van een kwalitatief straatbeeld en openbaar domein.

Voor elk appartementsblok worden er in de voortuinstrook telkens 5 autostaanplaatsen aangelegd. In totaal betekent dit 15 parkeerplaatsen voor 12 appartementen. De autostaanplaatsen worden bereikbaar gemaakt via een oprit van 6 m breed, per gebouw. Het aantal voorziene parkeerplaatsen (15) voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "parkeernorm bij woongelegenheden, verkavelingen, industrie en werkplaatsen" aangezien er in elk blok telkens 2 appartementen met een netto-vloeroppervlakte tussen de 60 m² en 100 m² en 2 appartementen met een netto-vloeroppervlakte van minder dan 60 m² ingericht worden. Ook de afmetingen van de parkeerplaatsen en de manoeuvreerruimte zijn conform de verordening. Zoals hiervoor reeds gesteld, dient er voor projecten van dergelijke omvang ondergronds geparkeerd te worden - zo bepaalt de verordening dat er vanaf 4 entiteiten ondergronds geparkeerd moet

worden - en dienen er bijkomend ook bezoekersparkeerplaatsen aangelegd te worden (één parkeerplaats voor bezoekers extra per 2 wooneenheden).

Zoals hiervoor aangehaald bij het parkeren, worden er per gebouw verschillende types appartementen (met verschillende oppervlaktes) voorzien. Aangezien de bouwdiepte op de verdieping beperkter is dan op het gelijkvloers, zijn de appartementen op de eerste verdieping kleiner in oppervlakte dan de appartementen op het gelijkvloers. De appartementen op de eerste verdieping (app 1.3, 1.4, 2.3, 2.4 en 3.3 en 3.4) hebben allemaal slechts 1 slaapkamer en hebben een netto-vloeroppervlakte die kleiner is dan 60 m². Een netto-vloeroppervlakte kleiner dan 60 m² voor een appartement met 1 slaapkamer wordt als ontoereikend beschouwd om voldoende woonkwaliteit te garanderen voor de toekomstige bewoners. Dat deze oppervlakte ontoereikend is, blijkt ook uit de oppervlaktes van de verschillende woonruimtes. Zo voldoen bijvoorbeeld de slaapkamers in deze appartementen niet aan de minimumnormen die gehanteerd worden door de Vlaamse Maatschappij voor het Sociaal Wonen (VMSW) voor sociale woningbouwprojecten. Ook de 2de slaapkamers van de appartementen op het gelijkvloers voldoen niet aan de minimumnormen van VMSW. Bijgevolg dient geconcludeerd te worden dat de helft van de appartementen (6 van de 12) uit voorliggend project te klein zijn en als onvoldoende worden beschouwd op het vlak van woonkwaliteit.

Tot slot werden er in het kader van voorliggende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ook een aantal externe adviezen ingewonnen. Door het Agentschap Onroerend Erfgoed - Limburg werd op 28-04-2016 een gunstig advies gegeven. De Hulpverleningszone Zuid-West Limburg, Infrax en De Watergroep gaven allemaal een voorwaardelijk gunstig advies. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) werd tot op heden nog niet ontvangen waardoor de vooropgestelde adviestermijn van 30 dagen overschreden werd en er aan de adviesvereiste voorbijgegaan kan worden.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, wat ook blijkt uit de bezwaren die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Bijgevolg wordt er een ongunstig advies gegeven.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 01-08-2016 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 3 appartementsgebouwen met elk 4 wooneenheden en het ontbossen van de percelen aan Thomas Houben voor bvba HRED.

Aanvullend op het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt door het college van burgemeester en schepenen gesteld dat een verdichting tot 22 wooneenheden per hectare, wat overeenstemt met 6 woningen (in half open bebouwing), op de percelen in kwestie haalbaar is.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 6 september 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 november 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag situeert zich langs de Keernestraat op een afstand van circa 60 meter van de Diestsesteenweg, een in-uitvalsweg van Herk-de-Stad, en op een afstand van circa 800 meter van het handelscentrum van de stad.

Voorliggend terrein is onbebouwd.

Het terrein maakte als lot 4, 5 en 6 deel uit van de verkaveling nr. 351 of nr. 7068/V/45 . De verkavelingsvergunning werd op 21/01/1980 door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd.

De vergunning werd verleend voor het verkavelen van een stuk grond in 11 loten.

Het attest van verval d.d. 17/10/2016 toont aan dat de verkaveling vervallen is voor lot 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10 en lot 11. Voor lot 1 kan momenteel geen uitspraak worden gedaan omdat de gemeente niet de stukken heeft om aan te tonen of het lot 1 al of niet vervreemd werd vóór 21/01/1985.

Voor lot 7 en lot 8 is de verkaveling niet vervallen aangezien voor elk lot er op 25/02/1980 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de oprichting van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden.

Het ontwerp voorziet in de oprichting van 3 appartementsgebouwen met elk 4 woongelegenheden (op de plannen aangeduid als blok 1, 2 en 3).

Artikel 4.3.1, §2 VCRO bepaalt:

...

Beoordeling van het ontwerp a.h.v. de relevante beoordelingscriteria:

1. De functionele inpasbaarheid:

Bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid dient nagegaan te worden of de functie van het project past in de omgeving waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies.

Een bestemming van meergezinswoning komt reeds voor in het straatgedeelte tussen Diestsesteenweg en Oude straat.

De 2 links aanpalende percelen t.a.v. het bouwterrein zijn onbebouwd. De 2 rechts aanpalende percelen, lot 7 en lot 8 van de verkaveling nr. 351, zijn elk bebouwd met een vrijstaande meergezinswoning bestaande uit 4 woongelegenheden. De gerealiseerde bestemming is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

De bebouwing tegenover het bouwterrein aan de overzijde van de weg bestaat uit vrijstaande ééngezinswoningen waaronder enkele met een nevenbestemming (dokterspraktijk, in- en verkoop 2de handsboeken).

Een bestemming van meergezinswoning is in het voorste gedeelte van de Keernestraat, tussen Diestsesteenweg en Oude straat, aanvaardbaar in geval het bouwproject zich ruimtelijk integreert tussen de bestaande bebouwing en een goede woonkwaliteit biedt voor de bewoners binnen het project als voor de omwonenden langs Keernestraat.

In het beroepschrift wordt er tevens verwezen naar de bebouwing langs de Diestsesteenweg. De beroeper haalt aan dat er langs de Diestsesteenweg enkele meergezinswoningen en andere bestemmingen gesitueerd zijn (Diestsesteenweg nr. 61 detailhandel (Okay), meergezinswoning nr. 70,...).

Het straatbeeld langs de Keernestraat en de Diestsesteenweg is echter niet vergelijkbaar.

De Diestsesteenweg is een belangrijke in- en uitvalsweg van Herk-de-Stad. De Diestsesteenweg betreft een 2 rijbaansweg met aan weerszijden een fiets-voetpad.

De Keernestraat is een woonstraat met een rijbaanbreedte van circa 5meter en met aan weerszijden een berm van circa 2 meter breedte. Deze zijdelingse strook is per perceel anders aangelegd (verharding of groenberm).

De bijgebrachte 3D voorstelling van het bouwproject (bijlage 2 van stuk 15 van het beroepschrift) geeft een verkeerd beeld van de Keernestraat. Het perspectief geeft eerder een voorstelling van de Diestsesteenweg (2 rijbaansweg met fiets-voetweg).

2. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid:

Bouwvolume (schaal):

Een gabarit van 2 bouwlagen onder plat dak is in overeenstemming met de omgeving.

De ontworpen dakrandhoogte is 6.15 meter ten aanzien van het afgewerkte vloerpeil (=niv. 0.00) en 6.25 meter t.a.v. het niveau van de buitenruimte (maaiveld/parking/terras).

De meergezinswoningen op de 2 rechts aanpalende percelen hebben een hoger bouwvolume. Het gabarit bestaat uit 2 bouwlagen onder zadeldak waarbij het gelijkvloers vloerniveau een 5-tal treden oftewel circa 1 meter hoger ligt dan het grondniveau van de achteruitbouwzone.

De bebouwing tegenover het bouwterrein en aan de overzijde van de straat bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen onder hellend dak.

Aan het kruispunt met Oude straat bevindt zich ook een woning met 1 bouwlaag onder plat dak.

Een bouwvolume met een breedte van 12 meter en een diepte op het gelijkvloers en de verdieping van respectievelijk 17 meter en 12 meter is in overeenstemming met de omgeving.

De ontworpen afmetingen stemmen overeen met deze van de links aanpalende meergezinswoningen gezien het ontwerp gebaseerd is op de toelaatbare afmetingen van de aanpalende verkaveling.

De woningen aan de overzijde van de straat hebben wat betreft het gelijkvloerse niveau vergelijkbare afmetingen. De woningen nr. 5 en nr. 7 hebben een breedte van circa 13 meter en een diepte van 14 tot 15 meter.

Woning nr. 7 heeft op het gelijkvloers een breedte van circa 20 meter en een diepte van circa 17 meter. Het verdiepingsvolume van deze woning heeft een grotere diepte dan wordt voorzien in voorliggende aanvraag.

Bouwdichtheid:

De bebouwde oppervlakte (hoofdvolume en bijgebouw) op de 2 rechts aanpalende percelen bedraagt circa 1/4 van de perceelsoppervlakte (+/- 485 m²/1934m²).

De huiskavels aan de overzijde van de weg hebben een verhouding variërend tussen 1/4 en 1/5 wat betreft bebouwde oppervlakte t.a.v. perceelsoppervlakte.

In voorliggende aanvraag wordt een totale bebouwde oppervlakte voorzien van 612 m² op een terreinoppervlakte van 2604m². Deze verhouding stemt overeen met de omgevende bebouwing.

Woonkwaliteit:

Voorliggende aanvraag houdt onvoldoende rekening met de praktische behoeften horende bij een verdichte woonvorm zoals een overdekte fietsenstalling, een gemeenschappelijke ruimte voor het plaatsen van afvalcontainer,....

De ontworpen woongelegenheden hebben slechts 1 berging. De gelijkvloerse appartementen hebben een berging met een oppervlakte van 4 à 5 m². De berging van de appartementen op de verdieping hebben slechts een oppervlakte van circa 3,5 m². Dit is ruim onvoldoende gezien in de berging ook een gasketel, wasmachine en droogkast zullen geplaatst worden.

De woonkwaliteit van de appartementen op de verdieping is tevens onvoldoende wat betreft de buitenruimte, zeker wat betreft blok 1 en blok 3. Een terras met een oppervlakte van 4,5 m² en een diepte van 1,50 meter is geen kwalitatieve verblijfsruimte en is overigens te beperkt als enige private buitenruimte.

3. Mobiliteitsimpact:

Het voorwerp van de aanvraag is de realisatie van 12 woongelegenheden in 3 afzonderlijke bouwvolumes.

Uit hogervermelde beoordeling blijkt dat de schaal van de 3 vrijstaande bouwvolumes zich integreren in de omgeving.

Dit zou niet het geval zijn indien de 12 woongelegenheden worden voorzien in 1 hetzelfde bouwvolume. Dit resulteert immers in een te grootschalig gebouw.

De verkeersimpact blijft in beide gevallen echter hetzelfde.

Voor de 12 woongelegenheden zijn voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein te voorzien.

Dit is niet het geval in voorliggende aanvraag.

Het ontwerp voorziet in een minimum aantal aan bewonersparkeerplaatsen cfr. de parkeerverordening.

Eén parkeerplaats per wooneenheid met een vloeroppervlakte van 60 m² of minder. Hieronder vallen de 1 slaapkamer-appartementen op de verdieping. Voor de 2 slaapkamer-appartementen op het gelijkvloers, tussen 60 m² en 100 m², is het aantal parkeerplaatsen bepaald op minimum 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid.

In totaal voorziet het ontwerp in 15 parkeerplaatsen of 5 parkeerplaatsen per blok.

Op het terrein zijn er geen extra parkeerplaatsen voor bezoekers.

De parkeerlast wordt volledig op het openbaar domein gelegd. Dit is niet aanvaardbaar omdat de Keernestraat niet voorzien is van specifieke aangelegde parkeerstroken langs de rijweg.

Om het openbaar domein grotendeels te vrijwaren van geparkeerde auto's is er i.v.m. het bezoekersparkeren minimum één bijkomende parkeerplaats per 2 wooneenheden te voorzien.

Voor een bouwprogramma van 12 woongelegenheden zijn er min. 21 parkeerplaatsen (min. 7 per blok) te realiseren.

In voorliggende aanvraag is er gekozen om de parkeerplaatsen bovengronds aan te leggen. Het bovengronds parkeren van 21 voertuigen zal resulteren in een overdreven parkeerruimte langs de Keernestraat.

Voor de 15 parkeerplaatsen wordt reeds bijna 2/3 van de voortuinzone verhard. De verharde parkeerruimte per blok bedraagt circa 116 m². De voortuinzone heeft een oppervlakte van circa 180 m².

Het bijkomend verharderen omwille van de 6 bijkomende parkeerplaatsen is vanuit ruimtelijk oogpunt zeker niet aanvaardbaar, hetgeen ook blijkt uit de precedentes in de omgeving.

Een volledige verharding van de voortuinzone, zoals bij de meergezinswoningen op de rechts aanpalende percelen, is storend in het straatbeeld en sluit niet aan bij het groene karakter van de woonstraat.

Bij de dokterspraktijk aan de overzijde van de straat is wel beplanting gerealiseerd in de voortuinzone. De parking bestaat echter uit insteekparkeerplaatsen over bijna de volledige perceelsbreedte. Een dergelijke parkeerwijze is niet verkeersveilig gezien bij het achteruitrijden er geen volledig zicht is op het voorbijkomende verkeer.

Conclusie:

Voorliggende aanvraag wordt ongunstig geadviseerd.

De woonkwaliteit is onvoldoende.

Het aantal woongelegenheden is te verminderen ofwel is er een ondergrondse parkeergarage te voorzien waarbij ook een fietsenstalling en extra berging in opgenomen kan worden.

...

Na de hoorzitting van 8 november 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 december 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“... ”

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk de aanvraag gesitueerd is in een woongebied; 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;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het terrein als lot 4, 5 en 6 deel uitmaakte van de verkaveling nr. 351 of nr. 7068/V/45; dat de verkavelingsvergunning op 21/01/1980 door het college van burgemeester en schepenen werd goedgekeurd; dat de vergunning werd verleend voor het verkavelen van een stuk grond in 11 loten;

dat het attest van verval d.d. 17/10/2016 aantoonde dat de verkaveling vervallen is voor lot 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10 en lot 11; dat voor lot 1 momenteel geen uitspraak kan worden gedaan omdat de gemeente niet de stukken heeft om aan te tonen of het lot 1 al of niet vervreemd werd vóór 21/01/1985; dat voor lot 7 en lot 8 de verkaveling niet vervallen is aangezien voor elk lot er op 25/02/1980 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de oprichting van een meergezinswoning met 4 wooneenheden;

Overwegende dat voor het grondgebied van de stad Herk-de-Stad een stedenbouwkundige verordening betreffende parkeernorm bij wooneenheden, verkavelingen, industrie en werkplaatsen goedgekeurd bij deputatie d.d. 12/12/2013 (B.S. 23/12/2013) van kracht is;

Overwegende dat het voorliggende project niet gesitueerd is in een mogelijk of een effectief overstromingsgevoelig gebied; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt is; dat dit moet gecompenseerd worden door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening overeenkomstig de normen in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat uit de aanstipijst van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater blijkt dat de aanvraag eraan voldoet; dat het ontwerp voor elk appartementsgebouw in 1 hemelwaterput met een inhoud van 10 000 liter en een infiltratievoorziening met een inhoud van 5000 liter voorziet;
dat het rioleringsadvies van Infrac d.d. 13/06/2016 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat volgende adviezen werden verleend:

dat het brandweeradvies d.d. 28/04/2016 de voorwaarden betreffende de brandbeveiliging en –voorkoming van de inrichting (documentnr. 2016-0222-001) vermeldt;

dat het advies van het Agentschap Natuur en Bos d.d. 29/08/2016 gunstig is; dat het advies stelt dat de boscompensatieplicht niet van toepassing is gezien het een voormalige boomkwekerij en tuin betreft;

dat Onroerend Erfgoed in een schrijven van 18/05/2016 cfr. Decreet Archeologie stelt geen bezwaar te hebben onverminderd de vondstmeldingsplicht;

dat het advies van De Watergroep d.d. 09/05/2016 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat voorliggend project een stadsontwikkelingsproject cfr. rubriek 10b van bijlage III betreft; dat de ontwerper een nota project-m.e.r.-screening bij het dossier heeft gevoegd en stelt dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 3 (identieke) bezwaarschriften werden ingediend; dat de bezwaren uitgebreid zijn opgenomen in het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 01/08/2016; dat de bezwaren in essentie handelen over: een verlies van het woonkarakter, verkeersveiligheid, gebrek aan groene compensatie, afstand tot de rand van de straat is onvoldoende, appartementsgebouwen moeten beter geïntegreerd worden in de omgeving met aanplantingen (voldoende groen);

Overwegende dat het ontwerp in de oprichting van 3 appartementsgebouwen met elk 4 woongelegenheden (op de plannen aangeduid als blok 1, 2 en 3) voorziet; dat artikel 4.3.1, §2 VCRO bepaalt:

...

Overwegende dat bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid dient nagegaan te worden of de functie van het project past in de omgeving waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies;

Overwegende dat de aanvraag zich langs de Keernestraat situeert op een afstand van circa 800 meter van het handelscentrum van de stad, op circa 160 meter van landelijke woonzone en op circa 190 meter van agrarisch gebied;

Overwegende dat de bebouwing langs Keernestraat voornamelijk bestaat uit vrijstaande ééngezinswoningen waaronder enkele met een nevenbestemming zoals o.a. dokterspraktijk, in- en verkoop 2de handsboeken,...;

dat de bebouwing op de 2 rechts aanpalende percelen, nr. 135c2 en 135x, hierop een uitzondering vormen; dat vermelde percelen als lot 7 en lot 8 gelegen zijn in de verkaveling nr. 351; dat elk lot bebouwd is met een vrijstaande meergezinswoning bestaande uit 4 woongelegenheden; dat de gerealiseerde bestemming in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften;

Overwegende dat het straatbeeld aan Keernestraat een ander karakter heeft dan de Dieststesteenweg; dat er langs de Dieststesteenweg enkele meergezinswoningen en andere bestemmingen gesitueerd zijn (Dieststesteenweg nr. 61 detailhandel (Okay), meergezinswoning nr. 70,...);

dat de Diestsesteenweg een belangrijke in- en uitvalsweg van Herk-de-Stad is; dat de Diestsesteenweg een 2 rijbaansweg met aan weerszijden een fiets-voetpad betreft; dat de Keernestraat een woonstraat is met een rijbaanbreedte van circa 5meter en met aan weerszijden een berm van circa 2 meter breedte; dat deze zijdelingse strook per perceel anders is aangelegd (verharding of groenberm); dat de bijgebrachte 3D voorstelling van het bouwproject (bijlage 2 van stuk 15 van het beroepschrift) een verkeerd beeld geeft van de Keernestraat; dat het perspectief eerder een voorstelling geeft van de Diestersesteenweg (2 rijbaansweg met fiets-voetweg);

Overwegende dat een bebouwingstypologie van meergezinswoning zorgt voor een aanzienlijke verdichting die op de locatie in kwestie niet gewenst is; dat dit duidelijk blijkt uit de bestaande toestand;

dat de bestaande woondichtheid aan Keernestraat circa 12 à 15 wo/ha bedraagt; dat de woondichtheid van de 2 bestaande meergezinswoningen circa 38 wo/ha (inclusief ½ openbaar domein) bedraagt; dat een uitbreiding van een dergelijke hoge woondichtheid niet gewenst is langs Keernestraat omwille van de ligging aan de rand van het woongebied; dat de ontworpen woondichtheid voor het bouwterrein zelfs nog hoger is dan deze op de 2 rechts aanpalende percelen namelijk circa 42 wo/ha (inclusief ½ openbaar domein);

Overwegende dat een hoge woondichtheid een negatieve impact heeft op het straatbeeld; dat de verkeersimpact groot is;

dat voor 12 woongelegenheden voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein te voorzien zijn; dat dit niet het geval is in voorliggende aanvraag;

dat het ontwerp in een minimum aantal bewonersparkeerplaatsen cfr. de parkeerverordening voorziet: één parkeerplaats per wooneenheid met een vloeroppervlakte van 60 m2 of minder; dat de 1 slaapkamer-appartementen op de verdieping hieronder vallen; dat het aantal parkeerplaatsen voor de 2 slaapkamer-

appartementen op het gelijkvloers, tussen 60 m² en 100 m², is bepaald op minimum 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid; dat het ontwerp in totaal 15 parkeerplaatsen of 5 parkeerplaatsen per blok voorziet; dat er op het terrein geen extra parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien worden; dat de parkeerlast alzo deels op het openbaar domein wordt gelegd; dat dit niet aanvaardbaar is omdat de Keernestraat niet voorzien is van specifieke aangelegde parkeerstroken langs de rijweg;

Overwegende dat er voor een bouwprogramma van 12 woongelegenheden minstens 21 parkeerplaatsen (min. 7 per blok) te realiseren zijn; dat naast het bewonersparkeren er voor het bezoekersparkeren minimum één bijkomende parkeerplaats per 2 wooneenheden te voorzien is;

dat er in voorliggende aanvraag gekozen is om de parkeerplaatsen bovengronds aan te leggen; dat het bovengronds parkeren van 21 voertuigen zal resulteren in een overdreven parkeerruimte langs de Keernestraat; dat voor de 15 parkeerplaatsen reeds bijna 2/3 van de voortuinzone wordt verhard; dat de verharde parkeerruimte per blok circa 116 m² bedraagt; dat de voortuinzone een oppervlakte van circa 180 m² heeft; dat het bijkomend verhardenede omwille van 6 bijkomende parkeerplaatsen vanuit ruimtelijk oogpunt zeker niet aanvaardbaar is hetgeen ook blijkt uit de precedenter in de omgeving; dat een volledige verhardening van de voortuinzone, zoals bij de meergezinswoningen op de rechts aanpalende percelen, storend is in het straatbeeld en niet aansluit bij het groene karakter van de woonstraat; dat bij de dokterspraktijk aan de overzijde van de straat wel beplanting gerealiseerd is in de voortuinzone; dat de parking echter uit insteekparkeerplaatsen over bijna de volledige perceelsbreedte bestaat; dat een dergelijke parkeerwijze niet verkeersveilig is gezien er bij het achteruitrijden geen volledig zicht is op het voorbijkomende verkeer;

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet functioneel inpasbaar is langs de Keernestraat en een te grote impact zal hebben wat betreft de mobiliteit;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning omwille van voormelde redenen niet kan worden verleend;

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

BESLUIT

Artikel 1 Aan HRED bvba, Sasput 14, 3500 Hasselt wordt de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 3 appartementsgebouwen met elk 4 wooneenheden op de percelen gelegen aan Keernestraat 6-8-10, afdeling 1 sectie A perceelnummer(s) 135r en 135s te Herk-de-Stad .

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 4.3.1 §1 en §2 VCRO, de schending van het gelijkheidsbeginsel en artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Allereerst is de verzoekende partij van mening dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom de stedenbouwkundige vergunning niet verleend kan worden. De verwerende partij laat tevens na om in te gaan op de argumenten zoals aangehaald in het administratief beroepschrift zonder hiervoor duidelijke, afdoende motieven te geven. Volgens de verzoekende partij heeft zij met de aangevoerde argumenten uitdrukkelijk aangetoond dat het aangevraagde wel in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Bovendien laat de verwerende partij na om de vergunningsbeslissingen van gelijkaardige projecten mee in overweging te nemen, waardoor de bestreden beslissing het gelijkheidsbeginsel schendt.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag leidt tot een aanzienlijke verdichting die op de betrokken locatie niet gewenst is, terwijl de verzoekende partij in haar administratief beroepschrift heeft aangetoond dat de bestaande toestand gelijkaardige projecten omvat met een gelijkaardige dichtheid.

Ook met betrekking tot het bovengronds parkeren zou het gelijkheidsbeginsel geschonden zijn. In de bestreden beslissing worden minstens 21 parkeerplaatsen waaronder bezoekersparkeerplaatsen gevraagd, terwijl dit op geen enkele wijze gemotiveerd wordt en het college van burgemeester en schepenen heeft verklaard dat de aanvraag voldoet aan de vigerende gemeentelijke parkeerverordening. De aanvraag voorziet 15 parkeerplaatsen. Een parkeergebeuren dat overeenstemt met een parkeerverordening is volgens de verzoekende partij in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij verwijst naar vier gelijkaardige vergunde projecten in de Keernestraat en Diestsesteenweg. Wanneer projecten op vlak van schaalgrootte gelijk worden behandeld, dienen zij volgens de verzoekende partij ook gelijk behandeld te worden op het vlak van dichtheid en parkeergebeuren.

Het argument van de verwerende partij dat de Keernestraat (straat van de aanvraag) en de Diestsesteenweg (waar andere gelijkaardige projecten zijn gelegen) een ander karakter of een andere functie hebben, betekent niet dat er geen sprake is van een gelijkaardig vergund project in de omgeving van het projectgebied. Er zijn immers gelijkaardige projecten in de Keernestraat zelf.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de hoge woondichtheid een negatieve impact heeft op het straatbeeld en de mobiliteit. De verzoekende partij is van mening dat deze negatieve impact reeds aanwezig is bij de bestaande woondichtheid en dus niet enkel het gevolg is van de aanvraag. Door enkel de negatieve impact op het straatbeeld en de mobiliteit af te leiden uit de realisatie van het project van de verzoekende partij wordt het gelijkheidsbeginsel geschonden. Deze negatieve impact wordt bovendien niet gemotiveerd.

Ook de argumentatie met betrekking tot de aantasting van het groen karakter schendt volgens de verzoekende partij het gelijkheidsbeginsel, met name de verwijzing naar de beplanting bij de

dokterspraktijk aan de overzijde van de straat. De plannen werden aangepast zodat dezelfde beplanting in de voortuinstrook wordt voorzien.

De verzoekende partij voert verder aan dat de verwerende partij enkel op gemotiveerde wijze kan afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wat evenwel niet gebeurde. Zij neemt in tegendeel een strenger standpunt in met betrekking tot de woondichtheid en toegestane woontypologie. Zij heeft ook geen aandacht besteed aan de aanpassingen van het plan die de verzoekende partij heeft doorgevoerd met betrekking tot de extra bomen, aangezien zij nog steeds verwijst naar de aantasting van het groen karakter door teveel verharding.

De beoordeling van de verwerende partij dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden voorzien, met name dat er op het terrein geen extra parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien worden, dat de parkeerlast alzo deels op het openbaar domein wordt gelegd, dat dit niet aanvaardbaar is omdat de Keernestraat niet voorzien is van specifieke aangelegde parkeerstroken langs de rijweg, wordt volgens de verzoekende partij onvoldoende onderbouwd. Volgens de verzoekende partij moet de parkeerlast van nieuwe projecten steeds gebeuren op eigen terrein. Zij verwijst tevens nogmaals naar het college van burgemeester en schepenen dat heeft verklaard dat de aanvraag voldoet aan de vigerende gemeentelijke parkeerverordening en het feit dat gelijkaardige projecten enkel voorzien in het aantal bepaald door deze parkeerverordening.

De verzoekende partij benadrukt dat de aanvraag past binnen de doelstellingen van een woongebied. Verder meent de verzoekende partij dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, waarbij in de eerste plaats rekening wordt gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Nergens blijkt om welke reden onderhavig project ruimtelijk niet zou ogen in de onmiddellijke omgeving, met name in de directe omgeving van de gelijkaardig vergunde projecten.

Tenslotte zou de verwerende partij nagelaten hebben om de aanpassingen van de verzoekende partij na de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in overweging te nemen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de gevraagde stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd omwille van twee elk op zichzelf determinerende weigeringsmotieven.

Een eerste motief vormt de te hoge woondichtheid van het project (drie appartementsblokken met in totaal 12 wooneenheden) in het licht van de bestaande omgevingskenmerken, met name de ligging van de te bebouwen percelen in de Keernestraat, zijnde een lokale woonstraat met een ander karakter dan de Diestsesteenweg en de bestaande woondichtheid van circa 12 à 15 wo/ha in de Keernestraat, waarbij er per uitzondering al een hogere woondichtheid geldt op de rechts naastgelegen percelen die geen bijkomende stijging meer aanvaardt en de hiermee gepaard gaande negatieve impact op het straatbeeld en de grote verkeersimpact.

Het tweede motief betreft het onvoldoende aantal parkeerplaatsen die worden voorzien, doordat er slechts 5 parkeerplaatsen per blok worden voorzien, terwijl er geen plaatsen worden voorzien voor bezoekers en deze last (6 bijkomende parkeerplaatsen) ter plaatse niet op het openbaar domein kan worden gelegd. Aangezien de aanvraag enkel bovengronds parkeren voorziet en de voortuinzone voor 15 voertuigen in totaal reeds voor bijna 2/3 wordt verhard, is het bijkomend verhard in functie van bezoekersparkeerplaatsen ruimtelijk storend omdat dit het straatbeeld aantast en niet aansluit bij het groene karakter van de straat.

Zij wijst erop dat de Raad bij zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening zich niet in de plaats kan stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. De Raad is enkel bevoegd om te onderzoeken of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

Het oordeel van de verwerende partij is evenwel geenszins kennelijk onredelijk te noemen, noch feitelijk onjuist, zodat de motivering overeind blijft. Het standpunt van de ruimtelijke onaanvaardbaarheid werd trouwens ook gedeeld door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen van Herk-de-Stad en deels door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij kan niet verwijzen naar een vermeende onverenigbaarheid met het geldende bestemmingsvoorschrift aangezien de aanvraag werd geweigerd omwille van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij stelt dat zij rekening heeft gehouden met de bestaande toestand, met name de ligging van de te bebouwen percelen in de Keernestraat, zijnde een lokale woonstraat met een ander karakter dan de Diestsesteenweg en de bestaande woondichtheid van circa 12 à 15 wo/ha in de Keernestraat, waarbij er per uitzondering al een hogere woondichtheid geldt op de rechts naastgelegen percelen die geen bijkomende stijging meer aanvaardt.

Zij heeft ook rekening gehouden met de twee meergezinswoningen die op de rechts naastgelegen percelen in de Keernestraat aanwezig zijn, overwegende enerzijds dat deze “een uitzondering” vormen op het straatbeeld van de Keernestraat en anderzijds dat deze reeds een verhoging van de woondichtheid met zich meebrengen die een verdere uitbreiding hiervan niet wenselijk maken. Er wordt ook uitdrukkelijk gesteld dat de Keernestraat duidelijk een ander karakter heeft en straatbeeld vertoont dan de Diestsesteenweg, waarop de Keernestraat aantakt.

Er worden dus afdoende redenen opgegeven waarom de voorgestelde dichtheid niet aangewezen is, waardoor op afdoende gemotiveerde wijze van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd afgeweken.

Met betrekking tot het tweede weigeringsmotief, stelt de verwerende partij dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening blijft gelden, ondanks het feit dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke parkeerverordening.

Het oordeel van de verwerende partij dat de parkeervoorzieningen voorzien in de aanvraag niet voldoende zijn wordt gestaafd door het feit dat de aanvraag geen enkele parkeerplaats voorzag voor bezoekers en de Keernestraat zich niet leent voor een afwenteling van deze parkeerlast op het openbaar domein. Een bijkomende verharding van de voortuinzone zou daarbij ruimtelijk te storend zijn.

Verder stelt zij dat het gelijkheidsbeginsel slechts geschonden kan zijn indien vergelijkbare situaties op ongelijke wijze zouden zijn behandeld door de verwerende partij, met name indien de verwerende partij, zonder objectieve en redelijke verantwoording hiervoor, wél stedenbouwkundige vergunningen zou hebben verleend voor andere projecten én deze aanvragen, rekening houdende met al de relevante stedenbouwkundige en ruimtelijke elementen, daarenboven vergelijkbaar zouden zijn aan de huidige aanvraag van de verzoekende partij, die niet werd vergund.

In de eerste plaats kan geen schending van het gelijkheidsbeginsel worden geput uit een vergelijking met vergunningen die in het verleden werden verleend door het college van

burgemeester en schepenen van Herk-de-Stad. Dit geldt voor de twee vergunningen voor de meergezinswoningen in de Keernestraat en voor de vergunning voor de meergezinswoning in de Diestsesteenweg nr. 70.

Met betrekking tot de vergunning die bij besluit van 18 december 2013 door de verwerende partij werd verleend voor de oprichting van een polyvalente handelsruimte (Okay) met bijbehorende parking, groenaanleg en appartementen, meent zij dat de aanvragen niet vergelijkbaar zijn.

Zij wijst op het feit dat de bovenstaande vergunning betrekking heeft op percelen die gelegen zijn langs de Diestsesteenweg, wat een drukke invalsweg vormt terwijl de onderhavige aanvraag ligt aan een lokale woonstraat.

Tenslotte merkt zij op dat de kritiek van de verzoekende partij met betrekking tot haar suggesties tot planaanpassing op het vlak van de woonkwaliteit en de extra bomen geen uitstaans hebben met de determinerende weigeringsmotieven en zij niet verplicht is om in te gaan op suggesties tot planaanpassingen wanneer zij oordeelt dat de vergunning wegens een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moet worden geweigerd.

3.

De verzoekende partij bevestigt dat haar middel grotendeels gebaseerd is op de vergunningverlening uit het verleden. Zij verwijst opnieuw naar de rechtsgelegen meergezinswoningen waarvan de percelen volgens haar 100% verhard werden en de voertuigen in de voortuinstrook geparkeerd worden, terwijl zij van mening is dat de aanvraag slechts een beperkte verharding van de percelen voorziet.

Met betrekking tot functionele inpasbaarheid, stelt zij dat de verwerende partij enkel verwijst naar de projecten uit de Diestsesteenweg terwijl er zich in hoofdzaak een vergelijking opdringt met gelijkaardige projecten uit de Keernestraat waarvan dit project een verbetering zou vormen, wat bevestigd wordt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Hetzelfde zou gelden voor de woondichtheid, waarbij de bestaande toestand wordt gekenmerkt door een vergelijkbaar project.

Met betrekking tot de parkeervoorzieningen, herhaalt zij dat voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeerverordening. De opportuniteitsbeoordeling van de verwerende partij dat minstens 21 parkeerplaatsen moeten worden voorzien, is niet voldoende draagkrachtig aangezien dit de gemeentelijke parkeerverordening met 40 % overschrijdt en er in de Keernestraat parkeerstroken zijn langs de rijweg. Bovendien hebben de particuliere woningen ook geen bezoekersparkings en gebruiken ze ook de aangelegde parkeerstroken langs de rijweg.

Volgens de verzoekende partij is het probleem van de bestreden beslissing dat de gehanteerde principes geënt zijn op het feit dat de Keernestraat niet vergelijkbaar zou zijn met de Diestsesteenweg waar wel dergelijke projecten zijn toegelaten, maar dat tegelijkertijd in de Keernestraat wel herhaaldelijk dergelijke projecten vergund werden.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is

uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de hele aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO stelt dat enkel voor zover noodzakelijk of relevant met de aldaar vermelde aandachtspunten en criteria wordt rekening gehouden.

De Raad is van oordeel dat indien de verwerende partij reeds op basis van een aantal voor de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria tot de conclusie is gekomen dat de vergunning moet worden geweigerd, het niet noodzakelijk is dat er nog een onderzoek plaatsvindt van de overige criteria. Eén enkel weigeringsmotief (per onderdeel van de aanvraag) kan immers reeds volstaan om een beslissing te schragen.

2.

De gevraagde stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd omwille van twee elk op zichzelf determinerende weigeringsmotieven.

Een eerste motief vormt de te hoge woondichtheid van het project (drie appartementsblokken met in totaal 12 wooneenheden) in het licht van de bestaande omgevingskenmerken, met name de ligging van de te bebouwen percelen in de Keernestraat, zijnde een lokale woonstraat met een ander karakter dan de Diestsesteenweg en de bestaande woondichtheid van circa 12 à 15 wo/ha in de Keernestraat, waarbij er per uitzondering al een hogere woondichtheid geldt op de rechts naastgelegen percelen die geen bijkomende stijging meer aanvaardt en de hiermee gepaard gaande negatieve impact op het straatbeeld en de grote verkeersimpact.

Het tweede motief betreft het onvoldoende aantal parkeerplaatsen die worden voorzien, doordat er slechts vijf parkeerplaatsen per blok worden voorzien, terwijl er geen plaatsen worden voorzien voor bezoekers en deze last (zes bijkomende parkeerplaatsen) ter plaatse niet op het openbaar domein kan worden gelegd. Aangezien de aanvraag enkel bovengronds parkeren voorziet en de voortuinzone voor vijftien voertuigen in totaal reeds voor bijna tweederde wordt verhard, is het bijkomend verhard in functie van bezoekersparkeerplaatsen ruimtelijk storend omdat dit het straatbeeld aantast en niet aansluit bij het groene karakter van de straat.

De Raad is van oordeel dat beide motieven op zichzelf niet kennelijk onredelijk zijn en dat zij elk op zich de weigeringsbeslissing kunnen schragen.

De verzoekende partij meent dat het gelijkheidsbeginsel veelvuldig werd geschonden aangezien zij in haar administratief beroepschrift zou aantonen dat gelijkaardige projecten wel vergund werden.

Het gelijkheidsbeginsel kan maar geschonden zijn als in rechte en in feite vergelijkbare situaties ongelijk werden behandeld, zonder dat die ongelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is, of als in rechte en in feite onvergelijkbare situaties gelijk werden behandeld zonder dat die gelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is. De verzoekende partij dient in haar verzoekschrift met concrete en precieze gegevens de schending van het gelijkheidsbeginsel aan te tonen.

De toets aan het gelijkheidsbeginsel houdt in dat de vergelijking betrekking heeft op rechtssituaties die het gevolg zijn van het handelen van eenzelfde overheid.

De verzoekende partij verwijst naar vier stedenbouwkundige vergunningen, doch enkel de oprichting van een polyvalente handelsruimte met bijhorende parking en groenaanleg met woonaangelegenheid gelegen aan de Diestesteenweg 61 betreft een beslissing genomen door de verwerende partij op 18 december 2013. De verwerende partij kan geen schending van het gelijkheidsbeginsel worden aangewreven op basis van een vergelijking met drie vergunningen die een andere overheid verleend heeft.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing expliciet naar bovenvermeld project op de Diestsesteenweg 61 en oordeelt dat het straatbeeld aan Keernestraat een ander karakter heeft dan de Diestsesteenweg, dat er langs de Diestsesteenweg enkele meergezinswoningen en andere bestemmingen gesitueerd zijn (Diestsesteenweg nr. 61 detailhandel (Okay), meergezinswoning nr. 70,...), dat de Diestsesteenweg een belangrijke in- en uitvalsweg van Herk-de-Stad is, dat de Diestsesteenweg een tweerijbaansweg met aan weerszijden een fiets-voetpad betreft, dat de Keernestraat een woonstraat is met een rijbaanbreedte van ongeveer vijf meter en met aan weerszijden een berm van ongeveer twee meter breedte en dat deze zijdelingse strook per perceel anders is aangelegd (verharding of groenberm).

Daargelaten de vraag of de oprichting van een polyvalente handelsruimte met een woongelegenheid kan vergeleken worden met drie appartementsgebouwen met elk vier wooneenheden, acht de Raad de ligging aan enerzijds een invalsweg/steenweg en anderzijds de ligging aan een woonstraat een objectief criterium van functionele inpasbaarheid. Het gebruik van dit criterium is in redelijkheid verantwoord om een onderscheid te maken tussen de twee bovenvermelde projecten. De verzoekende partij maakt alleszins niet aannemelijk dat het gelijkheidsbeginsel op het vlak van de parkeerproblematiek zou geschonden zijn of dat beide vergunningsbeslissingen vergelijkbaar zouden zijn. De beslissing van 18 december 2013 voorziet een open parking met 62 parkeerplaatsen voor een handelsruimte (Okay-winkel), terwijl *in casu* de verwerende partij het voorzien van 15 parkeerplaatsen voor 12 woongelegenheden niet afdoende acht.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat voldaan wordt aan het minimum aantal bewonersparkeerplaatsen zoals bepaald door de parkeerverordening, doch dat bijkomende parkeerplaatsen voor bezoekers vereist zijn. Zij acht het niet aanvaardbaar dat de parkeerlast alzo deels op het openbaar domein wordt gelegd. De verzoekende partij betwist op zich niet dat geen bezoekersparkeerplaatsen worden voorzien. De beoordeling van de verwerende partij om dergelijke parkeerplaatsen te voorzien op het eigen terrein is niet kennelijk onredelijk, minstens toont de verzoekende partij dit niet aan. De verzoekende partij stelt overigens zelf in haar verzoekschrift dat de parkeerlast van nieuwe projecten steeds dient te gebeuren op eigen terrein.

Het feit dat de aanvraag voldoet aan de vigerende gemeentelijke parkeerverordening doet daar geen afbreuk aan. Deze verordening legt immers enkel een minimaal aantal parkeerplaatsen op te voorzien op de eigen kavel.

De Raad acht tevens de overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de niet gewenste hoge woondichtheid niet kennelijk onredelijk.

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. Het is niet kennelijk onredelijk dat de verwerende partij beslist om uitgaande van een bestaande woondichtheid aan de betrokken straat (12 à 15 wo/ha) en de ligging aan de rand van het woongebied een woondichtheid voor het betrokken project van 42 wo/ha niet gewenst te verklaren en te oordelen dat deze hoge woondichtheid een negatieve impact heeft op het straatbeeld en de mobiliteit.

De verzoekende partij is van mening dat deze negatieve impact reeds aanwezig is bij de bestaande woondichtheid en dus niet enkel het gevolg is van de aanvraag. Het vermeende feit dat heden reeds een dergelijke negatieve impact aanwezig zou zijn vormt allerm minst een vrijbrief om deze impact nog verder te vergroten. Bovendien beperkt de verzoekende partij haar zienswijze tot de twee rechts aanpalende meergezinswoningen, waarvan de stedenbouwkundige vergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen en waarover de bestreden beslissing vermeldt dat deze bebouwing een uitzondering is in de Keernestraat. Overigens wordt ook de woondichtheid van deze twee rechts aanpalende meergezinswoningen (38 wo/ha) overschreden door het voorliggende project.

De verzoekende partij verwijst steeds naar de twee rechts aanpalende meergezinswoningen, doch maakt abstractie van de overige bebouwing in de onmiddellijke en ruimere omgeving zoals beschreven in de bestreden beslissing. Zij betwist niet dat de bebouwing langs Keernestraat voornamelijk bestaat uit vrijstaande ééngezinswoningen waaronder enkele met een nevenbestemming (zoals een dokterspraktijk en een zaak voor in- en verkoop van tweedehandsboeken) en dat de bebouwing op de twee rechts aanpalende percelen hierop een uitzondering vormen.

In zoverre de verzoekende partij verwijst naar artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO en enige aanpassing van de plannen, wijst de Raad erop dat de verwerende partij de mogelijkheid heeft doch geenszins de verplichting om voorwaarden voorgesteld door de aanvrager te onderzoeken om alsnog de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij niet op gemotiveerde wijze heeft afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij stelt evenwel ook dat de verwerende partij een strenger standpunt inneemt met betrekking tot de woondichtheid en toegestane woontypologie. De Raad stelt vooreerst vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert om de vergunning te weigeren, wat de verwerende partij ook doet met de bestreden beslissing. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig met als conclusie dat de woonkwaliteit onvoldoende is en dat het aantal woongelegenheden te verminderen is ofwel een ondergrondse parkeergarage te voorzien is. Het feit dat de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening een strenger standpunt inneemt, vormt op zich reeds een motivering van haar standpunt ten opzichte van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 september 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO