

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 oktober 2017 met nummer RvVb/S/1718/0125
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0578/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Ben PHILIPSEN 2. mevrouw Sara TIELENS vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Céline BIMBENET 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 ROOSE
Tussenkommende partijen	1. het college van burgemeester en schepenen van de stad LOMMEL vertegenwoordigd door advocaten Stijn BUTENAERTS en Andy HOEDENAEKEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 1080 Brussel, Leopold II-laan 180 2. de nv GROEP 3 vertegenwoordigd door architecten Frank JASPERS en Dieter VAN LOON, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3630 Maasmechelen, Langstraat 76

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 april 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lommel van 11 oktober 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een kantoor- en handelscomplex op de percelen gelegen te 3920 Lommel, Binnensingel-Einde, afdeling 1, sectie C, nummers

847A2, 847B2, 847X, 847Z en 852E afdeling 1, sectie C, nummers 847A2, 847B2, 847X, 847Z en 852E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 juni 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 8 augustus 2017 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 juni 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 8 augustus 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 5 september 2017.

Advocaat Céline BIMBENET voert het woord voor de verzoekende partijen.

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

Advocaat Stijn BUTENAERS voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. De heer Frans JASPERS voert het woord voor de tweede tussenkomende 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 tweede tussenkomende partij dient op 31 mei 2016 bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een kantoor- en handelscomplex” op de percelen gelegen te 3920 Lommel, Binnensingel- Einde.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, vastgesteld met koninklijk besluit van 22 maart 1978, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Lommel’, goedgekeurd op 12 juli 2011.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 juni 2016 tot en met 5 augustus 2016, dient de eerste verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De brandweer Hulpverleningszone Noord-Limburg adviseert op 8 juli 2016 voorwaardelijk gunstig. De technische dienst van de stad Lommel adviseert op 10 oktober 2016 voorwaardelijk gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 27 oktober 2016 gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 16 november 2016.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar adviseert op onbekende datum ongunstig. Hij stelt:

“ ...

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,...)

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

De aanvraag is in overeenstemming met het besluit van de Vlaamse Regering van 05/07/2013 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater.

De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid, cfr. het advies van de dienst Mobiliteit dienen er 3 extra toegankelijke parkeerplaatsen ingericht te worden in de ondergrondse parking.

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke bouwverordening 'Parkeerruimte bij Bouwwerken'.

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft wel een omvangrijke oppervlakte maar ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Door de toename van de verharde oppervlakte zal de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt worden, doch er worden ter zake milderende maatregelen voorzien waardoor het regenwater, afkomstig van de diverse verhardingen, op eigen terrein zal worden opgevangen en kan infiltreren (regenwaterput/infiltratiegrachten).

Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op internet doorlopen. De resultaten worden als bijlage toegevoegd. Gezien de milderende maatregelen i.v.m. de verharde oppervlakte en de ligging van het betrokken perceel (niet in overstromingsgevoelig gebied); kan gesteld worden dat het ontwerp verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Milieu-effecten

Conform bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 2013-03-01 inzake de nadere regels van de project-mer screening valt voorliggende aanvraag wel onder artikel

10 van de bijlage, waarin bepaald wordt dat “stadsontwikkelingsprojecten” vallen onder een project-mer screening.

Gelet op de project-mer screening die aan de aanvraag werd toegevoegd.

Gelet op de beoordeling van deze screening door de dienst; dat hieruit blijkt dat er geen milieueffectenrapport voor het project moet worden opgesteld.

...

Openbaar Onderzoek

Overwegende dat de aanvraag openbaar gemaakt werd volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd 1 bezwaar ingediend. Het bezwaar werd tijdig en correct ingediend en is bijgevolg ontvankelijk zodat het college van burgemeester en schepenen zich hierover dient te beraadslagen.

Omtrent het bezwaarschrift kan het volgende standpunt ingenomen worden:

Het perceel van de bezwaarindiener paalt aan de rechterhoek van het voorliggen project. Het terras van de woning van de bezwaarindiener bevindt zich op minder dan 5m afstand van de perceelgrens met het voorliggende project. Het voorliggende project bevindt zich op 6,3m afstand van de perceelgrens met de bezwaarindiener en heeft ter hoogte van de woning en terras een bouwhoogte van 11m waarna dit verlaagt tot 6,4m. Het ontwerp voldoet aan deze zijde niet aan de standaard 45°regel. Aangezien het voorliggende project zich ten zuiden van deze woning en van dit terras bevindt, kan gesteld worden dat het voorliggende project een schaduwval op het terras zal veroorzaken.

Gezien het dossier geen schaduwstudie bevat die de schaduwval op verschillende momenten van de dag en in het jaar aantoonst, kan gesteld worden dat voorliggend project aanleiding heeft tot een grotere dan normaal te dragen hinder (bezonning).

Het bezwaar wordt dan ook bijgetreden.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

...

Overwegende dat de projectzone gelegen is aan de noordzijde van de ringlaan N71 binnen het stedelijk gebied waardoor er geoordeeld kan worden dat een stedelijke invulling hier wenselijk is; de bestemming van commerciële ruimten en kantoren zijn bijgevolg ruimtelijk verantwoord voor zover de winkels groter zijn dan 1000m² (grootschalige winkels) en de invulling beperkt wordt tot uitzonderlijke goederen; geen voeding, horeca of persoonsgebonden uitrusting. Dit stemt overeen met de strategische socio-economische studie van de stad;

Overwegende dat de MOBBER is opgemaakt met drie varianten; dat bijgevolg enkel deze invulling weerhouden kunnen worden, zijnde een tuincentrum, een mediawinkel e/of een woonwinkel; dat uit de MOBBER wel blijkt dat de gehele commerciële ruimte niet als één mediawinkel ingericht mag worden gelet op het hoge bezoekersaantal waardoor verkeersproblemen kunnen ontstaan;

Overwegende dat het project besproken werd op de “Kwaliteitskamer”; dat hier gesteld werd dat de 45° regel ten opzichte van perceelgrenzen een minimum is die in Lommel gehanteerd wordt; dat dit aspect in andere gesprekken ook werd aangehaald; dat het ontwerp echter niet werd aangepast;

Overwegende dat het realiseren van stedelijke projecten niet ten koste mag gaan van goede ruimtelijke ordening; dat het voorgestelde project met zijn rechterhoek voor hinder zorgt voor de aanpalende woning/ terras wat schaduwval betreft; dat het ingediende

bezwaar hierom weerhouden wordt; dat de nodige aanpassingen niet via voorwaarden kunnen worden ondervangen; dat de aanvraag daarom ongunstig geadviseerd wordt.

...

De eerste tussenkomende partij verleent op 11 oktober 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Aangezien het bouwproject aan de oostelijke perceelgrens weliswaar beperkt afwijkt van de 45° regel en het stadsbestuur deze regel t.o.v. de tuinzones zoveel als mogelijk wenst te behouden.

Aangezien het project in het stedelijk gebied gelegen is langs de N71, het bestuur in deze omgeving langs de zware lijninfrastructuur hoogbouw toelaat om de stedelijke invulling meer vorm te geven.

Het project langs de voorgevel varieert met een hoogte van 17m aan de westelijke zijde tot 11 m langs de oostelijke zijde, het gebouw na de verdieping aan de voorzijde, wordt afgebouwd tot een hoogte van 6, 40m gericht naar het binnengebied.

Dat deze hoogte binnen deze stedelijke context en omgeving perfect verdedigbaar is.

Dat door de rechterbuur een bezwaar werd ingediend omwille van de hoogte van 11 m aan de oostelijke zijde van het project.

Dat de 45° regel geen bouwvoorschrift is maar een kader waar zoveel als mogelijk naar wordt gestreefd. Dat deze regel niet haalbaar is in een stedelijke context in een zone voor hoofdgebouwen, maar evenmin in landelijke verkavelingen met een bouwvrije strook van 3m.

Dat het project voor schaduwhinder zorgt, dat deze hinder beperkt is en op de ingediende vergunning slechts beperkt afwijkt van de 45° regel in de tuinzone. Dat de hoogte van 11m van het bouwproject zich situeert ter hoogte van de woning van de oostelijke buur en in het binnengebied de hoogte herleid is tot 6,40m.

Dat het bouwproject is ingetekend op 6,30 m van de perceelsgrens ter hoogte van de woning van de rechterbuur.

Dat de schaduwhinder van vergelijkbare grootte wordt veroorzaakt door een veel voorkomende residentiële bebouwing van een gelijkvloers met verdieping en zadeldak op 3m van de perceelsgrens in de zone voor hoofdgebouwen.

Dat het bestaande aanwezige groen een schaduwwerking veroorzaakt.

De privacy van de rechterbuur wordt niet geschonden, het betreft een gesloten gevel zonder lichten en zichten.

Het college besluit de vergunning gunstig te verlenen onder voorwaarde dat het gebouw wordt ingeplant op 6,40 van de oostelijke perceelsgrens, opdat de 45° regel gerespecteerd wordt ter hoogte van de aanpalende tuinzones, zoals op bijgevoegd aangepast inplantingsplan is weergegeven.

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- De voorwaarden vervat in het advies van de technische dienst, brandweer en cel mobiliteit dienen strikt nageleefd te worden.*
- Het gebouw dient ingeplant te worden op 6,40 m van de oostelijke perceelsgrens zoals op bijgevoegd aangepast inplantingsplan nummer SO 05b.*
- Een volledig set aangepaste plannen dient bezorgd te worden aan Bouwdienst Stad Lommel.*

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 19 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 januari 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen. Hij adviseert:

“ ...

Planologisch

Het voorliggende perceel is gelegen in ‘de stedelijke drager’ volgens het GRS. De stedelijke drager vormt de ruggengraat van de stedelijke ontwikkelingen in Lommel. Het stadsbestuur wenst binnen de stedelijke drager een versterking van de stedelijkheid te voorzien door middel van de inplanting van nieuwe woningen en voorzieningen.

Aan het kruispunt van de N71 en de Stationsstraat zijn er mogelijkheden en ruimte om grootschalige functies te voorzien op het vlak van handel, dienstverlening, cultuur, recreatie, horeca, e.d.

Het knooppunt wordt uitgewerkt als een tussenschakel in de stedelijke drager, die de samenhang en de relatie bewerkstelligt tussen het centrum en het station.

Er wordt voorgesteld om de zone langsheen de ventwegen van de N71 (Binnensingel en Buitensingel), gelegen tussen de Balendijk en de Hoeverdijk, voor te behouden als reservegebied voor grootschalige stedelijke ontwikkelingen. Dit laat toe om flexibel in te spelen op specifieke behoeften. Deze ontwikkelingen moeten zich richten naar de N71 en voldoende gebufferd worden t.o.v. de nabije woongebieden. (GRS, p. RD229-231)

Ruimtelijke beoordeling

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt (conform art. 4.3.1. VCRO) beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

- *Functionele inpasbaarheid*

Voorliggend project omvat een handels- en kantoorcomplex. Het bouwprogramma werd sterk gereduceerd t.o.v. de vorige aanvraag (vernietigd door de Raad van State dd. 6 juni 2014).

Uit de bijgebrachte nota ‘historiek’ (23.10.2014 tot 16/11/2016) blijkt dat er een breed overlegplatform werd georganiseerd waarbij volgende uitgangspunten werden gehanteerd:

- *5 meter zone voor groen en vluchtwegen (brandweg) als buffer naar de omliggende woonpercelen*
- *‘gesloten’ achtergevel*
- *Voorbouwlijn 8m (overleg AWV)*
- *Ontsluiting via Binnensingel*

In voorliggend ontwerp wordt een hoofdvolume (hoogte ca. 16.35m tot ca. 11m) met een bouwdiepte van ca. 20m ingeplant evenwijdig met de Binnensingel. De meerdiepte wordt tot op een afstand van ca. 14.5m en ca. 4.5 tot 6.30m van de achterliggende perceelsgrenzen voorzien van één bouwlaag (hoogte ca. 6.40m) met een handelsfunctie. De gevels van het gelijkvloerse niveau, gericht naar de residentiële wijk, zijn ‘gesloten’ waardoor inkijk naar de tuinen van de woningen op de aanpalende percelen uitgesloten is.

Dankzij dit concept, waarbij een smal volume met 2 tot 3 bouwlagen evenwijdig met de Binnensingel wordt ingeplant en de diepte beperkt wordt tot één bouwlaag met voldoende bufferruimte t.o.v. de aanpalende percelen van de woonwijk, kan gesteld worden dat er conceptueel een ruimtelijke overgang wordt gecreëerd tussen de grootschalige bebouwing langs de Ringlaan en de achterliggende woonwijk. De groenbuffer met een breedte van ca. 5m zorgt voor de landschappelijke inkleding van het geheel.

Het concept heeft een positieve impact om de omgeving, aangezien het gebouw als een geluidsbuffer fungeert t.o.v. de residentiële woonwijk.

Uit bovenstaande blijkt dat het voorgestelde kadert binnen de planologische context en functioneel inpasbaar is in zijn omgeving.

- De mobiliteitsimpact

Het perceel wordt ontsloten via de Binnensingel (ventweg van de Ringlaan), waardoor er geen verkeersbelasting op de woonstraten te verwachten valt. Er worden zowel bovengronds als ondergronds voldoende parkeerplaatsen voorzien.

Aan het dossier werd een MOBER toegevoegd. Het project omvat een gemengde ontwikkeling van kantoor, retail en parkeerplaatsen. De commerciële ruimte bedraagt 3700 m². De kantoorruimte telt een oppervlakte van 2394m². Er zullen 180 parkeerplaatsen bij het project worden voorzien, waarvan 110 in de kelder en 70 op het maaiveld. Ook fietsparkeerplaatsen werden voorzien. Momenteel is de precieze invulling van de commerciële ruimte van het project nog niet gekend. In het rapport zijn een aantal varianten voor de inrichting van de commerciële ruimte beschreven. Er wordt geadviseerd de commerciële ruimte niet in zijn geheel in te richten met een mediawinkel met een hoog bezoekersaantal. Voor andere varianten zijn er op de drukste momenten wel voldoende parkeerplaatsen voor zowel de werknemers als de bezoekers.

AWV verleende dd. 16 november 2016 een gunstig advies.

- De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

Rekening houdend met het zuinig ruimtegebruik en het ruimtelijk rendement van deze stedelijke locatie, en de ligging nabij een residentiële woonwijk kan gesteld worden dat het voorliggende volume op afdoende wijze rekening houdt inzake de schaal van het project met de directe omgeving en een ruimtelijke overgang creëert tussen beide schaalniveau's. De beperkte bouwhoogte van het volume aan de zijde van de woonwijk met de 'gesloten' gevels en brede bufferstroken (ca. 5 tot 15m) maakt een overgang tussen de schaal van de bebouwing langs de Ringlaan (densere, grootschaligere volumes) en de kleinschalige bebouwing van de woonwijk.

Het hoofdvolume langs de Ringlaan fungeert als geluidsbuffer voor de residentiële wijk. In het concept (uitgangspunten) en het uitgewerkte ontwerp werd voldoende rekening gehouden met de privacy van de omwonenden en de oriëntatie van de percelen (buffer van ca. 5m, 'gesloten' gevels, afbouw hoogte volume naar de omliggende woningen, ...).

Visueel-vormelijke elementen

Uit de bijgebrachte documenten van de overlegmomenten met de buurtbewoners blijkt dat de architectuurtaal van het voorgestelde ontwerp gunstig werd beoordeeld. Het concept van het bouwvolume met bijhorende inrit naar de ondergrondse parking werd aangepast teneinde tegemoet te komen aan de bezwaren van beroeper. De drie bouwlagen werden voorzien ter hoogte van de westelijke zijde. Ter hoogte van de oostelijke zijde werd het volume afgebouwd naar 2 bouwlagen met een totale hoogte van ca. 11m.

- Cultuurhistorische aspecten

n.v.t.

- Het bodemreliëf

n.v.t.

- Hinderaspecten / Gezondheid / gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De mogelijke hinderaspecten werden tot een minimum herleid. Het bouwprogramma werd sterk gereduceerd. Het hoofdvolume werd in bouwdiepte beperkt (ca. 20m). De meerdiepte op het gelijkvloers werd voorzien van één bouwlaag met een hoogte van ca. 6.40m met 'gesloten' gevels en op een afstand van ca. 5m t.o.v. de omliggende woonkavels (groenbuffer).

Een groenbuffer van 5m is ruim voldoende gezien de ligging in een stedelijke context.

In het arrest van 15 maart 2011 heeft de Raad van State gesteld dat een uitkijk vanuit het bouwproject onder een hoek van 45° te beperkt is om zichtlijnen te bepalen. Van het project met 3 tot 4 bouwlagen met een woonfunctie ter hoogte van de percelen van de omliggende woningen werd toen gesteld dat de privacy van de omwonenden ernstig werd aangetast. In voorliggend project werd de achtergevel gesloten gehouden, evenals de zijgevels van het kantoorgebouw. De achtergevel van het kantoorgebouw is op zeer ruime afstand gelegen van de perceelsgrenzen. Daarenboven werden op het dakterrass units geplaatst die het uitzicht vanuit de kantoorgebouwen bijkomend inperken.

Behandeling beroepschrift

- *verstoring van de bezonning / overdreven bouwhoogte*

Ter hoogte van de woning van beroeper bedraagt de afstand van voorliggend ontwerp tot de perceelsgrens ca. 6.30m. De woning van beroeper is op ongeveer 6m van de perceelgrens ingeplant. Er bestaat m.a.w. een afstand van ca. 12.30m tussen beide panden. De hoogte van het ontwerp ter hoogte van het perceel van beroeper bedraagt ca. 11m op het hoogste punt en ca. 6.40m ter hoogte van de tuinzone. De tweede verdieping springt met een afstand van ca. 66m terug. De hoogte van het ontwerp overschrijdt de afstand tussen beide panden niet. Daarenboven is de totale hoogte van het project ter hoogte van perceel van beroeper vergelijkbaar met de totale hoogte van een eengezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak. Er kan dus bezwaarlijk worden gesproken over abnormale hinder.

Volgens de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen mogen de bewoners in een woongebied een normale mate van tolerantie verwachten ten aanzien van hinder die eigen is aan een dergelijk gebied met dichte bewoning; dat voor zover het voorgestelde ontwerp het evenwicht tussen de beide erven niet verstoort, beroepers dit dienen te dulden; er is voldaan aan het burgerlijk wetboek inzake de uitzichten op de eigendom van de nabuur; in casu zou er een niet meer dan normaal te dragen hinder kunnen ontstaan;

- *Waardevermindering van omgevende woningen.*

Een eventuele waardedaling van de eigendom van beroeper kan niet met objectieve maatstaven worden aangetoond en vormt geenszins een ruimtelijk argument. Door de opwaardering van voorliggend perceel, kan de waarde daarenboven ook stijgen.

- *Diverse overlegmomenten - verschillende hoogtes - ander plan ingediend dan getoond aan de buurtbewoners*

Uit de historiek van het dossier (van 23 oktober 2014 tot 16 november 2016), bijgebracht door de aanvrager op 19 januari 2017, blijkt dat er een breed overlegplatform werd georganiseerd. Het concept van voorliggende aanvraag werd gespiegeld ten voordele

van het perceel van beroeper. In een eerste concept waren de drie bouwlagen gesitueerd ter hoogte van het perceel van beroeper. De hoogtes van het project werden steeds in gunstige zin gewijzigd voor beroeper doorheen het traject. De hoogte van het hoofdvolume werd gereduceerd tot ca. 11m. Deze hoogte is vergelijkbaar met de totale hoogte van een eengezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak.

Conclusie :

Het voorgestelde kadert binnen de planologische context en is functioneel inpasbaar in zijn omgeving.

Dankzij het concept, waarbij een smal volume met 2 tot 3 bouwlagen evenwijdig met de Binnensingel wordt ingeplant en de meerdiepte beperkt wordt tot één bouwlaag met voldoende bufferruimte t.o.v. de aanpalende percelen van de woonwijk, kan gesteld worden dat er conceptueel een ruimtelijke overgang wordt gecreëerd tussen de grootschalige bebouwing langs de Ringlaan en de achterliggende woonwijk.

Er werd voldoende rekening gehouden met de privacy van de omwonenden en de oriëntatie van de percelen (buffer van ca. 5m, 'gesloten' gevels, afbouw hoogte volume naar de omliggende woningen, enz...). De mogelijke hinderaspecten werden tot een minimum herleid. Het bouwprogramma werd sterk gereduceerd. Een groenbuffer van 5m is ruim voldoende gezien de ligging in een stedelijke context.

In voorliggend project werd de achtergevel gesloten gehouden, evenals de zijgevels van het kantoorgebouw. De achtergevel van het kantoorgebouw is op zeer ruime afstand gelegen van de perceelsgrenzen. Daarenboven werden op het dakterras units geplaatst die het uitzicht vanuit de kantoorgebouwen bijkomend inperken.

De bezwaren in het beroepsschrift worden niet bijgetreden.

Op dit ogenblik voldoet het ontwerp niet volledig aan de gewestelijke verordening betreffende Toegankelijkheid (aantal aangepaste parkeerplaatsen, afmetingen aangepast toilet,...). Bij het uitvoeringsdossier dient de integrale toegankelijkheid van het gebouw na volledige afwerking mee bekeken te worden. Hiertoe kan de bouwheer zich ook tijdens de uitvoeringsfase door het Toegankelijkheidsbureau laten begeleiden.

De vergunning kan voorwaardelijk worden verleend :

- De voorwaarden vervat in het advies van de technische dienst, brandweer en cel mobiliteit dienen strikt nageleefd te worden.
- 6% van de parkeerplaatsen dienen voorbehouden en aangepast te worden.
- De ruwbouwmaten van een aangepast toilet moeten minstens 1,70 meter op 2,25 meter zijn. Vóór en achter elke toegang of deur, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd.
- Bij het uitvoeringsdossier dient de integrale toegankelijkheid van het gebouw na volledige afwerking mee bekeken te worden, teneinde te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening Toegankelijkheid. Hiertoe kan de bouwheer zich ook tijdens de uitvoeringsfase door het Toegankelijkheidsbureau laten begeleiden.

...”

Na de hoorzitting van 31 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 23 februari 2017 ongegrond en verleent een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij herneemt het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en beslist:

“
...

BESLUIT

Artikel 1 Aan Groep 3 nv, Javanastraat 68, 3680 Maaseik wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een kantoor- en handelscomplex gelegen aan Binnensingel-Einde, afdeling 1 sectie C perceelnummer(s) 847a2, 847b2, 847x, 847z, 852e te Lommel onder de voorwaarden dat :

- *De voorwaarden vervat in het advies van de technische dienst, brandweer en cel mobiliteit dienen strikt nageleefd te worden;*
- *6% van de parkeerplaatsen dienen voorbehouden en aangepast te worden overeenkomstig de verordening Toegankelijkheid;*
- *De ruwbouwmaten van een aangepast toilet voor mindervaliden moeten minstens 1,70 meter op 2,25 meter zijn. Vóór en achter elke toegang of deur, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd;*
- *Bij het uitvoeringsdossier dient de integrale toegankelijkheid van het gebouw na volledige afwerking mee bekeken te worden, teneinde te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening Toegankelijkheid. Hiertoe kan de bouwheer zich ook tijdens de uitvoeringsfase door het Toegankelijkheidsbureau laten begeleiden;*

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 11 oktober 2016 verliest haar rechtskracht.

...”

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tweede tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie dient te worden beoordeeld wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Ernstige middelen

Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun eerste middel de schending aan van artikel 1.1.4, 2.1.2 en 4.3.1 VCRO, van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel van het middel stellen de verzoekende partijen dat de aanvraag qua omvang onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij argumenteren dat er nergens in de onmiddellijke omgeving van de rustige villawijk een project van dergelijke omvang te vinden is (het complex is 120,40 m breed, 50,20 m diep en tot 16,35 m hoog en zal plaats geven aan 2.934 m² kantoren en 3.700 m² winkels) en dat er geen enkele aanknoping is met de kleinschalige bebouwing met eengezinswoningen in de omgeving.

De bestreden beslissing getuigt volgens hen van een zeer marginale toetsing aan de onmiddellijke omgeving (er wordt gesproken van “de residentiële wijk” en de “aanpalende percelen van de woonwijk” zonder dat deze verder in de beoordeling worden betrokken) en al helemaal geen toetsing aan de ruimere omgeving. De bestreden beslissing is in elk geval ook foutief waar ze stelt dat het aangevraagde zal fungeren als geluidsbuffer ten opzichte van de residentiële wijk, hetgeen een algemeen positieve impact op de omgeving heeft. Door het voorzien van een laad- en losruimte vlak tegen de perceelgrens met de verzoekende partijen is hiervan helemaal geen sprake.

De verzoekende partijen zijn van mening dat de enorme hoogte van het aangevraagde project niet alleen aan de tussenkomende partij de mogelijkheid biedt om later nog verdiepingen bij te creëren of appartementen te voorzien, maar bovendien ook in duidelijke wanverhouding staat met de hoogte van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De meeste woningen in de buurt hebben een kroonlijsthoogte van 3 m en een nokhoogte van 6 à 7 m, terwijl het aangevraagde op het hoogste punt 16,35 m meet. Ten opzichte van de woning van de verzoekende partijen, die 6,74 m hoog is onder pultdak, torent de aangevraagde constructie hier boven uit met een hoogte van 11,05 m over bijna de helft van de tuinlengte van de verzoekende partijen, en dit op slechts 6,3 m van de perceelgrens. De overdreven bouwhoogte is mede de oorzaak van de schending van de privacy door inblik en de aantasting van licht en bezonning. De aanvraag werd volgens de verzoekende partijen dan ook niet behoorlijk beoordeeld wat betreft de schaal en de visueel-vormelijke aspecten.

Ook de bouwdiepte van 20 m waar twee à drie bouwlagen worden voorzien en 50 m waar een bouwlaag wordt voorzien, is niet in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving.

Het tweede onderdeel van het middel handelt over de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening voor wat de typologie van de functies betreft. De verzoekende partijen stellen

dat de handels- en kantoorfuncties niet in overeenstemming zijn met de zuiver residentiële aard van de omliggende villawijk. Verwijzend naar artikel 5 van het Inrichtingsbesluit klagen zij aan dat er in de bestreden beslissing geen motivering terug te vinden is met betrekking tot de verenigbaarheid van deze handels- en kantoorfuncties met de goede ruimtelijke ordening en met de onmiddellijke omgeving. De verwijzing naar het ruimtelijk structuurplan is niet dienstig ter beoordeling van de vergunningsaanvraag, aangezien het ruimtelijk structuurplan niet als beoordelingsgrond gebruikt kan worden. Zij citeren een passage uit het arrest met nummer 203.802 van de Raad van State van 10 mei 2007, bevestigd bij arrest met nummer 212.038 van 15 maart 2011, waarin de Raad stelt dat de achterliggende onmiddellijke en ruimere omgeving buiten beschouwing werd gelaten bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

In het derde onderdeel van hun middel argumenteren de verzoekende partijen dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening omwille van de gevolgen van het project voor de onmiddellijke omgeving.

Zij vinden ten eerste dat de motivering in de bestreden beslissing met betrekking tot de mogelijke schending van de privacy door inkijk niet overtuigt. Zelfs als er geen inkijk zou zijn vanaf het gelijkvloerse niveau met gesloten gevels, dan nog is er mogelijkheid tot inkijk vanaf de eerste en de tweede verdieping en om de hoek van de constructie. De hoogte van het complex maakt inkijk in de tuin en op het terras van de verzoekende partijen mogelijk. Hoewel er aanpassingen werden gedaan ten voordele van de achterburen, blijft het project, dat 11,05 m hoog is op 6,30 m van de perceelgrens, voor de verzoekende partijen hinder veroorzaken. Zij verwijzen ook naar het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (dat verleend werd naar aanleiding van de vorige bouwaanvraag) en wijzen erop dat een groenscherm onvoldoende is om de privacyhinder tegen te gaan. Tussen de twee à drie heesters die voorzien worden zullen er namelijk nog steeds open ruimtes zijn, en het zal tientallen jaren duren voordat de bomen mogelijk een hoogte bereiken die voldoende is om de inkijk te vermijden. Ten slotte zullen deze hoge bomen ook het licht en de bezonning op het perceel van de verzoekende partijen wegnemen.

De verzoekende partijen vrezen ook nu al een aantasting van het licht en de bezonning, en verwijzen hierbij naar twee schaduwstudies waaruit blijkt dat hun perceel gedurende meer dan de helft van het jaar volledig overschaduwd wordt, hetgeen de normale mate van tolerantie te boven gaat.

Aangezien er naast hun slaapkamer een laad- en loszone voor vrachtwagens wordt voorzien, argumenteren de verzoekende partijen dat zij geluidshinder zullen ondervinden en dat hun rust verstoord wordt. Bovendien zal het huidige leefklimaat van de kalme en residentiële wijk ingrijpend veranderen door de realisatie van een commercieel en businesscenter. Uit het feit dat er 180 parkeerplaatsen worden voorzien blijkt namelijk dat er grote drukte verwacht wordt. De verzoekende partijen verwijzen op dit punt naar de resultaten van het MOBER en stellen dat de verwerende partij dit hinderaspect niet beoordeeld heeft.

De verzoekende partijen vrezen ten slotte een vervuiling van het uitzicht door de volumineuze en buitenproportioneel hoge constructie in abstracte architectuur. Zij zullen opkijken tegen torenhoge muren, en hun wijk zal niet langer een villawijk zijn. Zij wijzen er opnieuw op dat de aanpassingen

die werden gedaan ten behoeve van de achterburen niet van die aard zijn om de hinder voor de verzoekende partijen te beperken.

De verzoekende partijen stellen in het vierde onderdeel van hun middel dat de cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf niet in de beoordeling werden betrokken, zodat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening of minstens de motivering van de bestreden beslissing niet afdoende is.

2.

De verwerende partij verwijst in hoofdzaak naar de uitdrukkelijke en uitvoerige motivering van de bestreden beslissing en naar de weerlegging van de door de verzoekende partijen aangehaalde hinderaspecten. Zij wijst erop dat de Raad slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid beschikt en enkel kan nagaan of het oordeel van de verwerende partij op de juiste feiten berust en redelijk is in het licht van al de omstandigheden van de zaak. De verwerende partij is van mening dat haar oordeel geenszins kennelijk onredelijk is en wijst erop dat ook het college van burgemeester en schepenen van de stad Lommel en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hetzelfde standpunt deelden.

De motivering toont volgens de verwerende partij aan dat er afdoende rekening werd gehouden met de relevante beoordelingscriteria voor de toets aan de goede ruimtelijke ordening, dat er uitermate zorgvuldig rekening werd gehouden met de in de omgeving bestaande toestand en dat er aan de hand van de juiste feiten en op een niet kennelijk onredelijke wijze werd besloten tot de voorwaardelijke vergunbaarheid van het project.

3.

Ook de eerste tussenkomende partij is van mening dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening grondig werd geanalyseerd op basis van de functionele inpasbaarheid van het project en de impact op de onmiddellijke omgeving op het vlak van mobiliteit.

De bouwhoogte van het project stemt overeen met de hoogte van een eengezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak. De woning van de verzoekende partijen is met haar 6,74 m zelfs hoger dan het aangevraagde (6,40 m) aan de zijde van de residentiële wijk. Er zal geen enkele opening of raam worden ingeplant aan de zijde van de residentiële wijk zodat de privacy gewaarborgd is.

Gelet op het feit dat achtergevel van het gebouw volledig gesloten is, er een groene buffer wordt voorzien en de ontsluiting langs de Binnensingel gebeurt, zullen de omwonenden weinig tot geen hinder ondervinden van de kantoorfuncties. De eerste tussenkomende partij benadrukt bovendien de ligging van het project in de "stedelijke drager" zoals voorzien in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, die de ruggengraat vormt van de stedelijke ontwikkeling en waar al vele winkelruimtes gelegen zijn.

De afstand tussen het project en de perceelgrens met de verzoekende partijen bedraagt 6,30 meter en de woning van de verzoekende partijen is bovendien nog eens een zestal meter van de perceelgrens ingeplant. De hoogte van het project, die gelijk te stellen is met de hoogte van een eengezinswoning met twee bouwlagen onder hellend dak, is dus niet groter dan de afstand tussen de beide panden. Er kan dan volgens de eerste tussenkomende partij geen sprake zijn van abnormale visuele hinder of aantasting van de lichtinval. Gelet op het feit dat er geen ramen

voorzien worden aan de zijde van de verzoekende partijen wordt hun privacy gewaarborgd. Hoewel er enige impact zal zijn op de lichtinval in de woning, zal dit niet de proporties aannemen die de verzoekende partijen schetsen in hun verzoekschrift. De eerste tussenkomenende partij benadrukt dat het project conceptueel een overgang creëert tussen de grootschalige bebouwing aan de Binnensingel en de achterliggende woonwijk, maar dat het eveneens gaat om een dichtbebouwde omgeving waar er altijd sprake zal zijn van enige hinder en er een normale mate van tolerantie verwacht mag worden. Voor wat de mobiliteits- en geluidshinder betreft verwijst de eerste tussenkomenende partij naar het advies van de mobiliteitsdeskundige die stelt dat er, behalve in het scenario van de inrichting van een mediawinkel, geen enkele impact zal zijn op de mobiliteit van de omgeving. Ook het Agentschap Wegen en Verkeer verleende een gunstig advies.

De eerste tussenkomenende partij stelt ten slotte dat een beoordeling van de cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf gelet op de plaatsgesteldheid van het perceel volstrekt niet nodig was.

4.

De tweede tussenkomenende partij betwist met betrekking tot het eerste middelenonderdeel de stelling dat er geen projecten van dergelijke omvang in de onmiddellijke omgeving zouden voorkomen en wijst op het grootschalige commerciële project Lommel Buitensingel aan de overzijde van de weg en het hotel dat in aanbouw is op het kruispunt van de Stationsstraat met de N71. Volgens haar zijn de foto's in het verzoekschrift zodanig gekaderd dat de elementen die niet in de argumentatie van de verzoekende partijen passen niet worden weergegeven.

Het beperkt probleem van de laad- en loszone nabij het perceel van de verzoekende partijen weegt niet op tegen het manifeste voordeel van de geluidsbuffer. Er is bovendien ook een opstelzone voor laden en lossen voorzien aan de andere zijde van het gebouw, zodat de problematiek over de beide zijden wordt verdeeld.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, stelt de tweede tussenkomenende partij dat er na de vernietiging van de vergunning voor het vorige project door de Raad van State een volledig nieuw project werd opgestart dat met ernst en zorgvuldigheid tot stand kwam en waarbij de buurt werd betrokken.

De hoogte van de verdiepingen, die onder meer rekening houdt met de functie, de constructie en de toenemende technische vereisten, ligt vast en er is geen sprake van het mogelijk voorzien van extra verdiepingen. Ook de keuze voor kantoren is zorgvuldig en weloverwogen, en omwille van de beperkte woonkwaliteit langs de N71 werd er niet geopteerd voor appartementen. De tweede tussenkomenende partij wijst erop dat de stad Lommel langs de N71 enkel nog grootschalige detailhandel toelaat, en dat panden met een dergelijke vloeroppervlakte dan ook altijd een grotere bouwdiepte hebben.

Hoewel men geen rechten kan putten uit de bepalingen van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, omschrijft dit plan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het zou ook niet van een goede ruimtelijke ordening getuigen om woningen met de schaal en omvang van die van de verzoekende partijen te voorzien langs een grootschalige weg als de N71. De omgeving vult vandaag *de facto* al de rol van “stedelijke ruggengraat” en door hardnekkig te blijven verwijzen

naar de residentiële woonwijk met kleinschalige vrijstaande eengezinswoningen ontkennen de verzoekende partijen de realiteit.

Voor zover de verzoekende partijen in het derde middelenonderdeel verschillende hinderaspecten aanhalen, herhaalt de tweede tussenkomende partij dat inkijk op het perceel van de verzoekende partijen fysiek onmogelijk is en dat de bestreden beslissing op dit punt ook uitvoerig gemotiveerd werd. Zij herinnert er opnieuw aan dat de voorliggende aanvraag niet vergeleken mag worden met het vorige project. Aangezien inkijk niet mogelijk is, heeft het groenscherm ook niet tot doel om de privacy te waarborgen, maar wel om aan te sluiten bij de tuinen van de achterliggende woningen, die hierdoor ruimtelijk-visueel gevoelig “groter” worden, en om te vermijden dat men vanuit de achterliggende woningen enkel tegen een gesloten gevel zou opkijken. Op het vlak van de verstoring van de rust en geluidshinder valt er geen bijkomende impact te verwachten ten aanzien van het perceel van de verzoekende partijen, aangezien de verkeersafwikkeling volledig via de ventweg verloopt en er aan de voorzijde van het gebouw wordt geparkeerd. De woningen zijn trouwens gelegen op enkele meters van de drukste weg in Noord-Limburg, zodat er vandaag de dag al sprake is van veel verkeerslawaai. De leden van het oorspronkelijke buurtcomité gaven al te kennen dat de oprichting van een gebouw op het perceel dan ook een verbetering zou betekenen. Met betrekking tot de vermeende esthetische hinder stelt de tweede tussenkomende partij dat de verzoekende partijen tendentieuze terminologie gebruiken en de feiten verkeerd voorstellen.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik 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;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

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

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

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

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

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

Op de percelen werd eerder een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de afbraak van een woning en het oprichten van een woningcomplex met 38 wooneenheden met handel en diensten. Na de vernietiging van deze vergunning door de Raad van State werd een nieuw project opgestart, dat heeft geleid tot de huidige aanvraag voor het bouwen van een kantoor- en handelscomplex met een gereduceerd programma ten aanzien van het vorige project.

De percelen zijn gelegen op de hoek van de Binnensingel en Einde, en zijn gesitueerd tussen de N71, waar de Binnensingel een ventweg van is, en de achterliggende residentiële villawijk. Op deze percelen wordt een hoofdvolume met een hoogte van 11 m tot 16,35 m en een bouwdiepte op verdieping van ongeveer 20 m ingeplant evenwijdig met de Binnensingel, met op het gelijkvloers een handelsruimte die bestaat uit een bouwlaag met een hoogte van 6,40 m en die tot ongeveer 4,5 tot 6,30 m van de achterliggende perceelgrenzen wordt opgetrokken. De commerciële ruimte bedraagt 3.700 m², de kantoorruimte telt een oppervlakte van 2.394 m² en er worden 180 parkeerplaatsen voorzien.

4.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij op verschillende plaatsen in de bestreden beslissing melding maakt van de nabij gelegen villawijk, waarvan zij stelt dat het een residentiële woonwijk is met kleinschalige bebouwing.

Met betrekking tot de omvang van de aanvraag overweegt de verwerende partij, die opmerkt dat het voorliggende bouwprogramma sterk gereduceerd is ten opzichte van de vorige aanvraag die aanleiding gaf tot een vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning door de Raad van State, dat het voorliggende volume op afdoende wijze rekening houdt met de directe omgeving, en dat het een ruimtelijke overgang creëert tussen de beide schaalniveaus. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dan ook dat de verwerende partij zich terdege bewust is van de ligging van de betrokken percelen tussen enerzijds de drukke Ringlaan met haar dichtere, grootschaligere bebouwing en anderzijds, de kleinschalige residentiële woonwijk. Gelet op de beperking van de bouwhoogte aan de zijde van de woonwijk, het voorzien van gesloten gevels en brede bufferstroken, is zij van mening dat het aangevraagde project in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbare overgang vormt tussen de beide gebieden.

Het bezwaar van de verzoekende partijen met betrekking tot de bouwhoogte werd zowel in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen als door de verwerende partij gedurende het administratief beroep beantwoord. De motivering van de bestreden beslissing, met name dat er een afstand van ongeveer 12,30 m is tussen de woning van de verzoekende partijen en het aangevraagde gebouw, dat de hoogte van het ontwerp ter hoogte van het perceel van de verzoekende partijen 11 m bedraagt op het hoogste punt en 6,40 m ter hoogte van de tuinzone, en dat de totale hoogte van het project ter hoogte van het perceel van de verzoekende partijen vergelijkbaar is met de totale hoogte van een eengezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak, komt bovendien niet onjuist noch kennelijk onredelijk voor. Ook de bouwdiepte van het hoofdgebouw werd beperkt en er werd voldoende ruimte voorzien voor bufferstroken, die 5 tot 15 m breed zijn. De verwerende partij is van oordeel dat het evenwicht tussen de percelen niet verstoord wordt en dat bijgevolg een normale mate van tolerantie verwacht mag worden van de verzoekende partijen.

5.

Met betrekking tot de typologie van de functies stelt de verwerende partij dat de aanvraag planologisch verenigbaar is gelet op de ligging in de zogenaamde 'stedelijke drager' volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het stadsbestuur wenst namelijk de zone langsheen de ventwegen van de N71 voor te behouden als reservegebied voor grootschalige stedelijke ontwikkelingen, waarbij de ontwikkelingen zich moeten richten naar de N71 en voldoende gebufferd moeten worden ten aanzien van de nabije woongebieden. De bestreden beslissing houdt echter niet alleen rekening met de grootschalige commerciële en handelspanden aan de voorzijde van het project, maar onderzoekt eveneens de verenigbaarheid met de achterliggende onmiddellijke en ruimere omgeving om te besluiten dat de aanvraag functioneel inpasbaar is in zijn omgeving. De verwerende partij motiveert namelijk dat de aanvraag conceptueel een ruimtelijke overgang vormt tussen de grootschalige bebouwing langs de Ringlaan en de achterliggende woonwijk. Bij de beoordeling van de mobiliteitsaspecten wordt op basis van de mobiliteitsstudie (MOBER) geadviseerd om de commerciële ruimte niet in zijn geheel in te richten met een mediawinkel omwille van het hoge bezoekersaantal en het daarvoor benodigde aantal parkeerplaatsen.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt aldus dat de verwerende partij de voorziene activiteiten, voor zover er geen grote mediawinkel wordt voorzien, verenigbaar acht met de onmiddellijke omgeving en dat de activiteiten niet in een daartoe aangewezen gebied dienen te worden afgezonderd.

De verzoekende partijen laten opnieuw na om aannemelijk te maken, laat staan aan te tonen dat deze beoordeling door de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk is.

6.

Voor zover de verzoekende partijen privacyhinder invoeren, dient erop gewezen te worden dat er geen enkel raam voorzien is in de gevels die uitgeven op het perceel van de verzoekende partijen, en dat zij niet aannemelijk maken dat er inkijk 'van om de hoek' genomen zou kunnen worden. De bestreden beslissing vergelijkt de situatie in de vorige aanvraag met het voorliggende project en stelt dat er ditmaal een gesloten achtergevel en zijgevels van het kantoorgebouw worden voorzien, dat de achtergevel van het kantoorgebouw op zeer ruime afstand van de perceelgrenzen gelegen is en dat er op het dakterras units geplaatst werden die het uitzicht vanuit het kantoorgebouw bijkomend beperken. Omwille van het feit dat de constructie van het gebouw niet toelaat om inkijk te nemen in de woning of in de tuin van de verzoekende partijen, dient de groenbuffer niet beoordeeld te worden in het licht van het voorkomen van een schending van de privacy.

De andere partijen erkennen dat het aangevraagde een impact zal hebben op het licht en de bezonning op het perceel van de verzoekende partijen. Zij kunnen echter gevolgd worden waar zij stellen dat deze hinder valt binnen de normale tolerantie die verwacht mag worden in stedelijk gebied. De Raad merkt op dat het oprichten van bijna elke constructie van meer dan één bouwlaag op het betrokken hoekperceel een zekere mate van schaduwhinder voor de verzoekende partijen met zich mee zal brengen. Er blijkt bovendien uit de stukken van het dossier dat er gedurende de overlegfase die vooraf ging aan het indienen van de aanvraag regelmatig besprekingen werden gevoerd met de verzoekende partijen en dat zowel in eerste aanleg als in de administratieve beroepsfase de bezwaren van de verzoekende partijen onderzocht en besproken werden. De verwerende partij merkt op dat de hoogte van de constructie vergelijkbaar is met die van een gemiddelde eengezinswoning met twee bouwlagen onder hellend dak en komt tot conclusie dat geen abnormale hinder te verwachten is.

Wat de geluidshinder en de verstoring van de rust van de verzoekende partijen betreft, is het duidelijk dat er in elk geval meer drukte zal ontstaan dan in de huidige situatie, waarin de betrokken percelen braakliggend zijn. De verwerende partij overweegt echter dat de percelen ontsloten worden via de Binnensingel, waardoor er geen verkeersbelasting op de woonstraten te verwachten valt, dat er voldoende parkeerplaatsen zijn en dat het Agentschap voor Wegen en Verkeer een gunstig advies verleende. De resultaten van de mobiliteitsstudie blijken alleen een grote impact te voorzien wanneer er een grote mediawinkel in het pand wordt ingericht. Uit de plannen blijkt tevens dat er een muur van 1,80 m voorzien wordt langs de inrit van de laad- en loszone die de hinder van deze zone voor de omwonenden in bepaalde mate zal beperken. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze de geluidshinder van het project heeft beoordeeld. Ook de overweging dat het hoofdvolume als geluidsbuffer zal fungeren voor de residentiële wijk is niet als kennelijk onredelijk te beschouwen, gelet op de ligging van dit hoofdvolume tussen de drukke Ringlaan en de residentiële wijk.

Met betrekking tot het uitzicht van de verzoekende partijen en het esthetisch effect kan er opnieuw gewezen worden op het feit dat er uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het aangevraagde als een geschikte overgang ziet tussen de grootschalige bebouwing aan de voorzijde en de woonwijk aan de achterzijde en dat zij van mening is dat het aangevraagde landschappelijk wordt ingekleed door het voorzien van een

groenbuffer. De verzoekende partijen, die zich er enkel toe beperken het aangevraagde te situeren in relatie tot de residentiële villawijk, maar geen rekening schijnen te houden met het feit dat het gebouw aan de voorzijde gelegen is langs de Binnensingel, tonen opnieuw niet aan dat deze beoordeling door de verwerende partij van de visueel-vormelijke aspecten en de inpasbaarheid in de omgeving kennelijk onredelijk zou zijn.

7.

De verwerende partij dient in het kader van de motiveringsplicht niet elk hinderaspect punt na punt te beoordelen. De verzoekende partijen laten na om aan te tonen in welke mate de cultuurhistorische aspecten of het bodemreliëf relevant zouden kunnen zijn bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag.

8.

De Raad oordeelt derhalve op basis van voorgaande overwegingen dat de verzoekende partijen er niet in slagen om de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van de verwerende partij aan te tonen, en evenmin het gebrek aan motivering dan wel de onzorgvuldigheid hiervan.

Het middel is niet ernstig.

Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen putten een tweede middel uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van het gelijkheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht, en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Er werd volgens hen namelijk wel een beoordeling gemaakt met betrekking tot de gevolgen voor sommige omwonenden, maar de concrete situatie van de verzoekende partijen werd niet, of minstens onvoldoende, in de beoordeling betrokken. De maatregelen die met het aangevraagde project zijn genomen om rekening te houden met de impact op omwonenden, hebben vooral betrekking op de percelen aan de achterzijde van het project, maar aan de oostzijde, waar het project grenst aan het perceel van de verzoekende partijen, is het gebouw nog steeds overdreven hoog met een kleine afstand tot de perceelgrenzen. De verwerende partij heeft wel rekening gehouden met de bewoners van de Doelenstraat en sommige bewoners van de Einde, maar niet met de verzoekende partijen, minstens moet er vastgesteld worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet afdoende motiveert waarom de verzoekende partijen een hoogte van 11 m op 6,30 m van de perceelgrens zouden moeten tolereren, terwijl geen enkele andere omwonende een dergelijke hoogte op kleine afstand van de perceelgrens moet dulden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het middel manifest feitelijke grondslag mist, aangezien er bij de aanvraag en bij de besluitvorming op voldoende wijze rekening werd gehouden met de bestaande omgeving en met de bewoning, zowel aan de achterzijde als aan de zijkant van het gebouw, met inbegrip van de woning van de verzoekende partijen. Zij benadrukt dat zij uitdrukkelijk standpunt heeft ingenomen over de bezwaren van de verzoekende partijen.

3.

Ook de eerste tussenkomenende partij is van mening dat er in de bestreden beslissing ruimschoots aandacht wordt besteed aan de bezwaren van de verzoekende partijen, die geen abnormale hinder ondervinden. Zij wijst erop dat het project breed gesteund wordt door de inwoners van de residentiële wijk, met wiens verzuchtingen en bezwaren er in ruime mate rekening werd gehouden.

4.

De tweede tussenkomenende partij argumenteert dat het hier een driehoekig perceel betreft, zodat men moeilijk kan spreken van een achterste of een zijdelingse perceelgrens, maar dat de bestreden beslissing het wel degelijk heeft over de perceelgrens aan de zijde van de verzoekende partijen. Gedurende het overleg werden er meermaals milderende maatregelen in acht genomen en wijzigingen aangebracht om de impact op het perceel van de verzoekende partijen te verminderen, maar men mag niet uit het oog verliezen dat de woning van de verzoekende partijen nu eenmaal erg dicht bij de N71 gelegen is.

De tweede tussenkomenende partij herhaalt dat het hogere gedeelte van het bouwvolume overeenstemt met de bouwdiepte van de woning van de verzoekende partijen en dat de hoogte van het gebouw over de volledige lengte van de tuin van de verzoekende partijen beperkt is tot 6,40 m.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in dit middel in essentie dat het gelijkheidsbeginsel geschonden werd omdat de verwerende partij wel de situatie van de bewoners van de Doelenstraat en sommige bewoners van de Einde in haar beoordeling zou hebben betrokken, maar geen rekening zou hebben gehouden met de situatie van de verzoekende partijen, die in tegenstelling tot de andere omwonenden een bouwhoogte van 11 m op 6,30 m van hun perceelgrens moeten tolereren.

2.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand, moet de vergunningverlenende overheid de in de Grondwet neergelegde gelijkheidsregel in acht nemen, zodat ze, wat de omwonenden betreft, zonder gegronde reden niet op één plaats “verenigbaar met de omgeving” acht wat ze op een andere plaats daar onverenigbaar mee acht.

Zoals reeds blijkt uit de bespreking van het vorige middel, toetst de verwerende partij het aangevraagde op niet kennelijk onredelijke wijze aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij tot de conclusie komt dat aanvraag hiermee verenigbaar is en dat de hinderaspecten in hoofdte van alle omwonenden aanvaardbaar zijn. Er blijkt uit de bestreden beslissing dan ook geen schending van het gelijkheidsbeginsel bij de beoordeling die de verwerende partij heeft gemaakt van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is niet ernstig.

Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 4.7.21, §1, 4.7.22 en 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het redelijkheidsbeginsel.

Zij vinden in de bestreden beslissing namelijk geen enkele verwijzing terug naar het negatief advies van de Gecoro van 13 juni 2016 waarnaar de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn eigen ongunstig advies verwijst. Ook het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bevat niet de minste verwijzing naar het negatief advies van de Gecoro. Nochtans had de verwerende partij, gelet op de devolutive werking van het administratief beroep, de aanvraag in zijn volledigheid moeten onderzoeken en dus ook het advies van de Gecoro in haar beoordeling moeten betrekken. Hoewel het advies niet bindend is, geldt de motiveringsplicht wanneer er hiervan wordt afgeweken. Noch de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, noch het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, noch de bestreden beslissing bevatten enige motivering op dit vlak. De verwerende partij is dan ook onzorgvuldig te werk gegaan en de bestreden beslissing is kennelijk onredelijk of minstens niet afdoende gemotiveerd.

2.

De verwerende partij stelt niet in te zien in welke mate het ontbreken van een uitdrukkelijke overweging in de bestreden beslissing omtrent een in eerste aanleg facultatief en niet-bindend advies de wettigheid van de bestreden beslissing kan aantasten of een gebrek aan motivering kan aantonen. De beslissing zelf geeft op afdoende wijze de motieven weer waarom de verwerende partij, die als beroepsinstantie een eigen onderzoek voert, de vergunning meent te kunnen verlenen.

Met betrekking tot het advies merkt zij op dat dit louter enkele opmerkingen en aandachtspunten formuleert, maar niet als ongunstig kan worden beschouwd. Het facultatieve en niet-bindende advies werd trouwens geformuleerd in de aanvraagprocedure bij het college van burgemeester en schepenen, en de verwerende partij is niet gebonden door de in eerste aanleg gedane of niet gedane vaststellingen en de eventueel daaraan verbonden rechtsgevolgen. Er kon dan ook niet van de verwerende partij worden verwacht dat zij dit advies uitdrukkelijk in haar motivering opneemt terwijl de motivering afdoende is om haar beslissing te verantwoorden.

3.

De eerste tussenkomende partij merkt eveneens op dat het verslag van de Gecoro van 13 juni 2016 louter een lijst met aanbevelingen bevat die niet bindend zijn en geen negatief advies *strictu sensu* uitmaken. Toch werd er volgens de eerste tussenkomende partij rekening gehouden met de aanbevelingen, zoals blijkt uit de bestreden beslissing en uit het schrijven van de heer Frank Jaspers, architect.

4.

De tweede tussenkomende partij betwist dat het geciteerde advies gegeven werd door de Gecoro. Het gaat namelijk om een verslag van de Kwaliteitskamer, die zeker niet tot de instanties behoort bij wie verplicht advies moet worden ingewonnen.

Zij stelt dat het bovendien erg vreemd is dat zij gevraagd werd om het project aan de commissie voor te leggen nadat de aanvraag al werd ingediend, en dit terwijl het dossier vooraf al meermaals besproken werd met het stadsbestuur. De aanvrager en architect hebben geweigerd om de aanvraag opnieuw in te trekken en aan te passen aan de bevindingen van de Kwaliteitskamer, maar er werd naar aanleiding van het overleg wel een bijkomende motivatienota toegevoegd waarin onder meer werd ingegaan op de bemerkingen omtrent de afstand tot de achterste perceelgrens en de 45 graden regel. Aangezien deze regel in stedelijke gebieden nergens wordt toegepast heeft het college van burgemeester en schepenen dit argument van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet gevolgd. Ook de verwerende partij heeft haar standpunt ten aanzien van de 45 graden regel uitdrukkelijk gemotiveerd.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen verwijzen naar een advies van 13 juni 2016 dat volgens hen enkel door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn beoordeling werd betrokken. Het stuk, dat geen deel uitmaakt van het administratief dossier, maar door de verzoekende partijen integraal wordt hernomen in het verzoekschrift, draagt de titel "Verslag werkgroep Gecoro Kwaliteitskamer" en betreft het verslag van een beraadslaging waarin enkele aandachtspunten worden geformuleerd ten aanzien van het dakterras, de fietsenstalling, de 45 graden regel, de waterbuffering, de invulling van het pand, de reclame, de schaduwstudie, en de aanleg van de doorgangen en draaicirkels voor bestuurders.

2.

Nog los van de vraag of dit een advies betreft dat uitgaat van de Gecoro, zoals de verzoekende partijen aanvoeren, of van de Kwaliteitskamer, zoals de tweede tussenkomende partij stelt, dient te worden opgemerkt dat uit geen enkele regelgeving blijkt dat het voorliggende document, voor zo ver het kan beschouwd worden als een werkelijk advies, een verplicht in te winnen advies zou zijn. Het wordt niet vermeld bij de uitgebrachte "*adviezen (externe + interne)*" in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en is niet aanwezig in het administratief dossier, zodat niet kan worden aangenomen dat de verwerende partij kennis had van dit facultatief advies of verslag.

De Raad is van oordeel dat het volstaat dat de verwerende partij een afdoende beoordeling maakt met betrekking tot relevante en te beoordelen aspecten van het dossier. De Raad stelt vast dat verschillende relevante aandachtspunten die in dit verslag worden vermeld (de 45 graden regel, de waterbuffering, de invulling van het pand, de schaduwstudie en de toegankelijkheid) in de bestreden beslissing worden betrokken als relevante aandachtspunten bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening.

Zoals reeds is vastgesteld bij de bespreking van het eerste middel, blijken de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen tot het verlenen van de vergunning afdoende uit de bestreden beslissing. De verzoekende partijen slagen er niet in om de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van de verwerende partij aan te tonen, en evenmin het gebrek aan motivering dan wel de onzorgvuldigheid hiervan.

Het middel is niet ernstig.

B. Hoogdringendheid

Aangezien in het vorige onderdeel de middelen van de verzoekende partijen niet ernstig worden bevonden, is een onderzoek naar de hoogdringendheid niet verder aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 oktober 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO