

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0096 van 28 januari 2014
in de zaak 1011/0110/SA/8/0087

In zake:

1. de heer [REDACTED]
 2. mevrouw [REDACTED]
- beiden wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Werner VANDIJCK
kantoor houdende te 3530 Houthalen-Helchteren, Grote Baan 435

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de nv [REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bruno VANTOMME
kantoor houdende te 1210 Brussel, Kunstlaan 1
waar woonplaats wordt gekozen

2. het **college van burgemeester en schepenen van de stad PEER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim MERTENS
kantoor houdende te 3580 Beringen, Scheigoorstraat 5
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 6 oktober 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 2 september 2010.

Met dit besluit heeft de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van de tweede tussenkomen partij van 31 mei 2010 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft beslist dat de beslissing van de tweede tussenkomen partij van 31 mei 2010, waarbij aan de eerste tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning wordt

verleend voor het bouwen van een winkelruimte met 15 appartementen, haar rechtskracht herneemt.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 6 april 2011 met nummer S/2011/0028 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

Tevens werden alle partijen verzocht om met een aanvullende nota te antwoorden op 2 ambtshalve middelen zoals geformuleerd in het arrest.

Alle partijen, uitgezonderd de tweede tussenkomende partij, hebben een aanvullende nota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 3 september 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 september 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Werner VANDIJCK die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Bruno VANTOMME die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Greg JACOBS die loco Wim MERTENS verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

De nv [REDACTED] vraagt met een op 27 januari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 23 februari 2011, dat de eerste tussenkomende partij aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

Met dezelfde beschikking heeft de voorzitter van de derde kamer de eerste tussenkomende partij verzocht een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen neer te leggen uiterlijk op de zitting die zal georganiseerd worden omtrent het schorsingsverzoek.

Met een ter post aangetekende brief van 16 maart 2011 heeft de eerste tussenkomende partij de gevraagde stukken aan de Raad bezorgd. Na onderzoek ervan kan de Raad tot de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst besluiten.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad PEER vraagt met een op 27 januari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 23 februari 2011, dat de tweede tussenkomende partij aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

Met dezelfde beschikking heeft de voorzitter van de derde kamer de tweede tussenkomende partij verzocht haar collegebeslissing houdende haar beslissing om in rechte op te treden voor de Raad neer te leggen uiterlijk op de zitting die zal georganiseerd worden omtrent het schorsingsverzoek.

Met een ter post aangetekende brief van 10 maart 2011 heeft de tweede tussenkomende partij het gevraagde stuk aan de Raad bezorgd. Na onderzoek ervan kan de Raad tot de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst besluiten.

IV. FEITEN

Op 22 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een winkelruimte met 15 appartementen”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente wordt het perceel aangeduid als een verkaveling, doch hiervoor blijkt volgens de gemeente geen verkaveling te bestaan.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 maart 2010 tot en met 21 april 2010, wordt een bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partijen. De tweede tussenkomende partij weerlegt het bezwaarschrift als volgt:

“ ...

1. *mbt strijdigheid GRS:*

Juridisch gezien is een structuurplan niet bindend voor de burger. Het beleid dient de bepalingen van het GRS om te zetten in GRUP's. Deze zijn wel bindend voor de burger en er moet dus rekening mee gehouden worden bij vergunningsaanvragen.

De bindende bepalingen van het GRS bevatten de beleidsbeslissingen die worden afgeleid uit het richtinggevend gedeelte; in deze bepalingen is opgenomen dat de gemeente een handelsperimeter selecteert in het centrum; binnen deze perimeter worden ondersteunende maatregelen getroffen voor handelszaken; van dit ruimtelijk uitvoeringsplan kan afgeweken worden via een gemeenteraadsbesluit.

Van de bepalingen van het richtinggevend gedeelte van het GRS mag worden afgeweken omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de

verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen op voorwaarde dat deze uitzondering uitgebreid wordt gemotiveerd (art. 2.1.2§3 Vlaamse Codex R.O.).

De bestaande handelsvestiging is gelegen aan een uitvalsweg en buiten de handelsperimeter zoals omschreven in het richtinggevend gedeelte van het GRS Peer. Aangezien het hier geen nieuwe vestiging betreft doch een herlocatie op een plaats die nauwer aansluit bij de handelsperimeter is de nieuw voorgestelde locatie verdedigbaar. Door de ligging aan de ■■■, tegen het centrum is het handelsgeheel Aldi-Budgetslager zeer goed bereikbaar vanuit het hele marktgebied. Het concept voorziet ruime parkeerfaciliteiten en er is een ruime aanwezigheid van openbaar vervoer met perfecte aansluitingen.

De locatie van de nieuwbouw sluit aan bij de Vesten die de afbakeningslijn vormen van de dichte binnenstad. Door de volumetrie van het gebouw wordt een overgang gecreëerd tussen de rotonde met dichte bebouwing en het meer "open woongebied". Gezien de oppervlakte van het perceel (59a 23ca) bekomt met een woondichtheid van 25 W.E. /ha. die verantwoord is binnen deze stedelijke omgeving.

Als uitgangspunt voor het hogere accent links (richting rotonde) werd de bestaande nieuwbouw thv de rotonde genomen, d.w.z. gelijkvloers + 2 bouwlagen + een terugliggende penthouse.

De architectuur werd aangepast aan eerdere bemerkingen door de GECORO en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit resulteerde in huidig project met een terugliggende 3^{de} bouwlaag en een platte bedaking binnen het gabariet van een eventueel zadeldak van 45°. Deze platte daken kunnen ingericht worden als groendak.

Voor het betreffende perceel werd geen verkaveling goedgekeurd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening mbt groenschermen is enkel van toepassing op bedrijfsgebouwen zoals landbouwgebouwen, stallen, industriële en ambachtelijke gebouwen.

2. mbt privacy:

Binnen het project werd voldoende rekening gehouden mbt privacy voor alle bewoners. De afstand van de winkelruimte met bovenliggende appartementen tot de aangrenzende woning rechts (perceel ■■■) bedraagt min. 43 m. Dit is een afstand waarop personen nog zichtbaar zijn maar niet meer herkend kunnen worden. In de rechtergevel van de nieuwbouw zijn geen vensteropeningen voorzien. De privacy van de aangrenzende bewoners is dus zeker gevrijwaard.

De afstand van de voorgevel van het project tot de voorgevel van de woning van de bezwaarindieners (perceel ■■■) bedraagt min. 40 m. De tuin van de bezwaarindieners bevindt zich oostelijk van het nieuwe project. Het vergunde zwembad is gelegen op korte afstand van de ■■■. Er is voorzien in een tuinafsluiting ter vrijwaring van de eigen privacy. De bestaande bomenrij op de locatie van het nieuwbouwproject dient behouden te blijven. Gezien de afstand tot de betreffende woning, de aanwezigheid van de tussenliggende gemeenteweg, het behoud van de bestaande bomenrij en de aanwezige tuinafsluiting wordt er geen afwijking van de gangbare privacynormen vastgesteld.

3. mbt woonkwaliteit ifv uitzicht op de parking van de Aldi:

Deze bemerking is niet relevant. Ze werd overgenomen uit een vorig advies van de GECORO d.d 25-06-2009 waarbij werd verwezen naar de bewoners van het project zelf. Het project werd echter zodanig aangepast dat deze bemerking niet meer van toepassing is.

De woonkwaliteit voor de bezwaarindieners wordt niet beïnvloed nav de ligging van een parking aan de overzijde van de straat.

4. *mbt herlocalisatie Aldi:*
zie punt 1.

De Handel en Horecavereniging van Peer gaven een unaniem gunstig advies mbt de herlocalisatie van de Aldi. (zie verslag overleg van 13-01-2010).

De herlocalisatie zal geen noemenswaardige invloed hebben op de bestaande handel in voedingswaren. Samengesteld betekent dit handelsgeheel een kernversterkend initiatief waaruit de plaatselijke handel zijn voordeel kan halen.

5. *mbt verkeersoverlast:*

De [] is in het gemeentelijk Mobiliteitsplan geselecteerd als lokale verbindingsweg en dus als belangrijkste weg van de Stad Peer na de Omleidingsweg N73. Het is juist de bedoeling om verkeer hier zoveel mogelijk te concentreren. De weg wordt bovendien uitgerust met fietspaden wat de veiligheid voor de zwakke weggebruiker verder verhoogt. De schoolomgeving is beveiligd met een zone 30.

Ook de Vesten zijn geselecteerd als lokale ontsluitingsweg waar het de bedoeling is dat deze zoveel mogelijk gebruikt worden voor de afwikkeling van lokaal verkeer en de verbinding naar het hogere wegennet. Het is nooit de bedoeling dat verkeer zich via de Wittesteenstraat gaat afwikkelen. Deze weg is geselecteerd als erftoegangsweg, waarbij deze enkel gebruikt zou mogen worden door zuiver plaatselijk verkeer (bewoners en verzorgend verkeer in de Wittesteenstraat en aanpalende straten).

6. *mbt wonen in 2^{de} orde:*

Deze bemerking werd gegeven door de GECORO in zitting van 22-02-2010. Het betreft de appartementen A1 en B1 (verdieping 1) en A2, B2 (verdieping 2) gelegen aan de achterzijde van het geheel (westen).

Deze appartementen maken echter deel uit van een coherent geheel waarbij de centrale ingang wordt voorzien langs de voorgevel gelijkvloers tussen commerciële ruimte 2 en de beenhouwerij. Via een centrale trappenhuis en lift worden alle appartementen van deze woonblok ontsloten.

7. *mbt waterafvoer:*

Er werd een gunstig advies verleend door Infrax vermits voldaan wordt aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.

Er werd tevens advies gevraagd aan de VMM. Indien voorwaarden worden opgelegd zullen deze worden opgenomen in de bouwvergunning.

Door de interne Technische dienst werd advies verleend ikv de watertoets (zie bijlage).

Volgende gestelde voorwaarden zullen opgenomen worden in de bouwvergunning:

- o voorzien van maximale opvang van hemelwater op het eigen terrein (bvb. bufferbekken voor bluswater, regenwaterputten,...):*
- o hergebruik van regenwater;*
- o plaatselijke bezinking en/of infiltratie (bvb. waterdoorlatende verharding, groendak,...);*

...”

Infrax brengt op 7 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 19 mei 2010 een gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en

ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd

...

De tweede tussenkommende partij verleent op 31 mei 2010 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkommende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het ontwerp werd aangepast aan de bemerkingen van de GECORO en van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;

Overwegende de resultaten van het openbaar onderzoek; dat er 1 schriftelijk bezwaar werd ingediend; dat dit wordt weerlegd in het overwegende gedeelte;

Overwegende dat voldaan wordt aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening mbt parkeerplaatsen en bergingen; dat er zowel voor het commerciële als voor het residentiële gedeelte voldoende parkeerplaatsen en bergingen zijn voorzien;

Overwegende dat rekening werd gehouden met de toegankelijk volgens de oude wetgeving; dat de aanvraag werd ingediend voor 1 april 2010; dat in de motiveringsnota van de architect wordt weergegeven op welke manier wordt rekening gehouden met de integrale toegankelijkheid; dat deze motivering wordt bijgetreden;

Overwegende dat de nieuwbouwwapartementen voldoen aan de huidige normen mbt woonkwaliteit; dat er voldoende leefruimte, licht en lucht wordt voorzien; dat tevens de privacy verzekerd is;

Overwegende dat het gebouw zich als een coherent geheel manifesteert waarbij door detaillering en fragmentatie een schaalverkleining optreedt; dat ook door de toepassing van lichte materialen het gebouw minder zwaar oogt; dat het meer stedelijk karakter van de invalsweg op een verantwoorde manier wordt benadrukt; dat het project kernversterkend is via het voetpad en gezien de geringe afstand tot het centrum;

Overwegende dat het concept in zijn geheel zowel ruimtelijk als wat betreft wonen en handel wordt geïntegreerd in de omgeving;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Voorwaarden:

De voorwaarden in het advies van de Brandweer dienen nageleefd te worden.

De voorwaarden in het advies van Infrax dienen nageleefd te worden.

De voorwaarden in het advies van de VMM dienen nageleefd te worden.

Het voorzien van maximale opvang van hemelwater op het eigen terrein (bvb. bufferbekken voor bluswater, regenwaterputten,...):

Het hergebruik van regenwater; plaatselijke bezinking en/of infiltratie (bvb. waterdoorlatende verharding, groendak,...)

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 28 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 13 augustus 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

Omtrent de ruimtelijk inpassing

Het bezwaar omtrent de ruimtelijke inpassing in de omgeving dient wel bijgetreden te worden.

Het gebouw sluit qua schaal, hoogte en volume niet aan op de omringende bebouwing in de [REDACTED].

Deze bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in open bebouwing met veel groen.

Hetgeen voorgesteld wordt is een gesloten volume dat niet past bij de typologie van de omgeving. Het past ook niet binnen de beleidsvisie die voor dit gebied uitgestippeld werd.

“4.6.1. het structuurondersteunend hoofddorp: Peer centrum

- de oude stadskern

Binnen de vesten heeft de bebouwing een gesloten karakter. Het gesloten beeld van de binnenstad moet behouden blijven en verder afgewerkt. Hogere dichtheden dan 15 won/ha worden nagestreefd.

- Buiten de vesten:

De bebouwing buiten de vesten heeft een meer open karakter en situeert zich volledig rond de binnenstad. Indien in grote te ontwikkelen binnengebieden hogere dichtheden te verantwoorden zijn, kan dit mits een goede ruimtelijke onderbouwing (o.a. woonkwaliteit) toegelaten worden. “

Ook de grote bouwdiepte op de 3 verdiepingen (van 26 tot 20m) dragen niet bij tot een betere integratie.

Verder dient bijgetreden worden dat de 4 bouwlagen niet voorkomen en zelfs in de ruimere omgeving een unicum zijn.

Als referentie kan verwezen worden naar een recent project “Portanova” gelegen aan de [REDACTED] en [REDACTED]. In de structuurschets van dit project, onmiddellijk aansluitende bij het centrum, werd uitgegaan van een hoogte van maximaal 3 bouwlagen. (zie bijlage)

Samenhangend daarmee kan aangenomen worden dat het verhogen van het aantal woonlagen ook een hogere druk legt op de omgeving, wat betreft privacyhinder, uitzicht, bezonning.

De inplanting van een appartementsgebouw met 4 bouwlagen op 5m van de achterste perceelsgrenzen is vanuit ruimtelijk oogpunt ook niet echt verdedigbaar.

“ ...”

Na de hoorzitting 17 augustus 2010, beslist de verwerende partij op 2 september 2010 om het beroep niet in te willigen:

“ ...

Overwegende dat het ruimtelijk structuurplan van de gemeente niet kan dienen als beoordelingsgrond om een vergunning te weigeren;

dat de aanvraag wel dient getoetst te worden aan de ruimtelijke beleidsvisie van de gemeente voor dit gebied; dat deze visie in principe nog steeds kan afwijken van het ruimtelijk structuurplan; maar dat het uiteraard logisch is dat de gemeente hierover een consequent beleid probeert te voeren;

dat de beroeper verwijst naar art. 2.1.2 van de Codex om aan te tonen dat de gemeente niet zomaar kan afwijken van het richtinggevend gedeelte van het RSP; dat art. 2.1.2 echter handelt over de beslissingen binnen de planningscontext; dat onder §7 van

hetzelfde artikel verder te lezen valt dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond kunnen vormen voor vergunningsaanvragen;

Overwegende dat de inplanting van dergelijke handelsvestigingen aansluitend bij de woonkern te verdedigen is; dat zij zorgen voor een versterking van het centrum, beter dan dat zij uitwaaieren langs de invalswegen;
dat het project wordt ingeplant op het voetbalterrein van de achterliggende school, dat vrijgekomen is; dat dit een onvoorziene ontwikkeling is die nieuwe ruimtelijke invullingen vraagt;

Overwegende dat door de ligging aan de ■■■, tegen het centrum het handelsgeheel Aldi-Budgetslager zeer goed bereikbaar is vanuit het hele marktgebied; dat het concept ruime parkeerfaciliteiten voorziet en er een ruime aanwezigheid van openbaar vervoer is; dat de locatie van de nieuwbouw aansluit bij de Vesten die de afbakeningslijn vormen van de dichte binnenstad; dat door de architectuur van het gebouw een overgang wordt gecreëerd tussen de rotonde met dichte bebouwing en het meer “open woongebied”; dat gezien de oppervlakte van het perceel (59a 23ca) men een woondichtheid bekomt van 25 won/ha; dat deze dichtheid verantwoord is binnen deze stedelijke omgeving; dat als uitgangspunt voor het hogere accent links (richting rotonde) de bestaande nieuwbouw ter hoogte van de rotonde werd genomen, d.w.z. gelijkvloers + 2 bouwlagen + een terug liggende penthouse;

Overwegende dat de afstand van de winkelruimte met bovenliggende appartementen tot de aangrenzende woning rechts (perceel ■■■) min. 43 meter bedraagt; dat op deze afstand personen nog zichtbaar zijn maar niet meer herkend kunnen worden; dat in de rechtergevel van de nieuwbouw geen vensteropeningen zijn voorzien; dat de privacy van de aangrenzende bewoners dus zeker gevrijwaard blijft;

Dat de afstand van de voorgevel van het project tot de voorgevel van de woning van de bezwaarindieners (perceel ■■■) min. 40 meter bedraagt; dat de tuin van de bezwaarindieners zich oostelijk bevindt van het nieuwe project; dat het vergunde zwembad gelegen is op korte afstand van de ■■■; dat er voorzien is in een tuinafsluiting ter vrijwaring van de eigen privacy;

Dat de bestaande bomenrij op de locatie van het nieuwbouwproject behouden blijft; dat gelet op de afstand tot de betreffende woning, de aanwezigheid van de tussenliggende gemeenteweg, het behoud van de bestaande bomenrij en de aanwezige tuinafsluiting er geen abnormale privacyhinder wordt verwacht;

Overwegende dat er ter plaatse geen voorschriften van een verkaveling van toepassing zijn; dat de vermelding in het ruimtelijk structuurplan van de gemeente hieromtrent foutief is;

Overwegende dat het standpunt van de gemeente omtrent de verkeersbelasting kan bijgetreden worden; dat de aanvraag gelegen is in het centrum van Peer waar kernversterking dient aangemoedigd te worden; dat er voldoende parkeerruimte voorzien is om een vlotte verkeersafwikkeling te garanderen; dat het een winkel betreft die voorziet in lokale behoeften;

Overwegende dat In principe er geen bezwaar is tegen het feit dat de achterste appartementen niet aan de straat grenzen, aangezien de centrale toegang toch gebeurt via de voorzijde;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het beroep van de heer en mevrouw Peeters-Leeters niet kan ingewilligd worden; dat bijgevolg de beslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht herneemt;

Gehoord het verslag van Walter Cremers, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 Het door de heer en mevrouw █████, █████ ingesteld beroep wordt niet ingewilligd.

Vervolgens herneemt de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 31 mei 2010 houdende verlening van de stedenbouwkundige vergunning aan NV █████, █████ haar rechtskracht.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 6 april 2011 met nummer S/2011/0028 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De Raad heeft met het arrest van 6 april 2011 met nummer S/2011/0028 vastgesteld dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Achtste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp- gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit) en het bestemmingsvoorschrift 'woongebieden' van het gewestplan Neerpelt-Bree.

De verzoekende partijen zijn van mening dat het bestreden besluit geen afdoende en concrete motivering omvat omtrent enerzijds de bestaanbaarheid met de bestemming 'woongebied' volgens het van toepassing zijnde gewestplan Neerpelt-Bree en anderzijds de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

2.

De verwerende partij meent dat uit het bestreden besluit duidelijk blijkt dat het vergunde project in overeenstemming is met zowel de gewestplanbestemming als de goede ruimtelijke ordening. Het feit dat de verzoekende partijen het niet eens zijn met deze motivering, heeft niet tot gevolg dat de bestreden beslissing de voorgehouden bepalingen schendt.

Met betrekking tot de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied, is zij van mening dat het vergunde project (handelsgebouw met bovenliggende woongelegenheden) op het eerste gezicht alleen al in overeenstemming is met de gewestplanbestemming. Er valt niet in te zien in welk ander bestemmingsgebied het voorgenomen project dan wel zou thuishoren.

Zij stelt dat zij rekening heeft gehouden met de gegevens van het dossier, inclusief het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de argumenten die naar voren zijn gebracht in het kader van het beroep. In de bestreden beslissing wordt duidelijk aangegeven waarom het deels ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet werd bijgetreden en de vergunning wel kon worden toegekend.

Ook de eerste tussenkomende partij is van mening dat niet valt in te zien in welk ander bestemmingsgebied dergelijk project wel zou kunnen vergund worden en dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening zeer uitvoerig is besproken in het bestreden besluit. De tweede tussenkomende partij sluit zich tenslotte aan bij het betoog van de verwerende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen houden voor dat de verwerende partij niet op afdoende wijze de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied en de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening heeft onderzocht en dat de bestreden beslissing bijgevolg de motiveringsplicht schendt.

Het kan niet ontkend worden dat het voorgestelde project mede gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van een voorname handelsfunctie, waardoor een onderzoek naar de bestaanbaarheid van het voorgestelde project met inbegrip van deze handelsfunctie met het bestemmingsgebied woongebied vereist is. Het gelijkvloers wordt immers in zijn totaliteit bestemd voor een handelsfunctie. Tevens behelst deze functie een grotere oppervlakte dan de voorziene huisvesting in het project. Het feit dat ook appartementen worden voorzien, die op het eerste zicht bestaanbaar zijn met het bestemmingsgebied, doet geen afbreuk aan de noodzaak van een onderzoek naar de bestaanbaarheid van het integrale project.

Een project met een voorname handelsfunctie is verenigbaar met de functie wonen, tenzij om reden van goede ruimtelijke ordening deze functie in een ander daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd én zij verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan zal dus de bestaanbaarheid van het gevraagde project met de bestemming van het woongebied moeten nagaan. Dit dient te gebeuren rekening houdend met de aard en de omvang van de aangevraagde handelsfunctie, het eventuele intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan, en eventueel rekening houdend met het bijzonder karakter van het woongebied.

Dit houdt een onderzoek in naar de ruimtelijke draagkracht van de functie wonen in het woongebied en de impact daarop door de andere functie. Dit betekent dat het onderzoek naar de

bestaanbaarheid met de bestemming woongebied een onderdeel vormt van het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid met het bestemmingsgebied.

In de bestreden beslissing valt het volgende te lezen:

“ ...

Overwegende dat het perceel volgens het goedgekeurd gewestplan gelegen is binnen een woongebied; dat er ter plaatse geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn; dat hoewel in het structuurplan van de gemeente het perceel aangeduid werd als een verkaveling, blijkt volgens de gemeente hiervoor toch geen verkaveling te bestaan;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 de vergunning slechts dient afgegeven, ook al is de aanvraag niet in strijd met de voorschriften van het gewestplan, indien de uitvoering van de werken en handelingen verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening;

...”

Uit bovenstaande overwegingen dient dan ook afgeleid te worden dat de verwerende partij ervan uitgaat dat de aanvraag bestaanbaar is met de bestemming woongebied. Er wordt in de bestreden beslissing in ieder geval nergens expliciet vermeld of de aanvraag – en meer specifiek de voorname handelsfunctie – al dan niet planologisch bestaanbaar is, terwijl de gevraagde stedenbouwkundige vergunning werd verleend door de verwerende partij.

De Raad acht deze beoordeling onvoldoende en niet gemotiveerd.

2.

Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, volgt uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO onder meer dat het vergunningverlenend bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Gelet op de aard van de aanvraag (het bouwen van een winkelruimte met 15 appartementen) zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit betreft in de eerste plaats de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten, en de hinderaspecten.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.21, §1 VCRO dat de deputatie, ook wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, de redenen vermeldt waarop zij haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de deputatie. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de deputatie de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft kunnen oordelen of de te vergunnen bouwwerken in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, als volgt motiveert:

“ ...

Overwegende dat de inplanting van dergelijke handelsvestigingen aansluitend bij de woonkern te verdedigen is; dat zij zorgen voor een versterking van het centrum, beter dan dat zij uitwaaiëren langs de invalswegen; dat het project wordt ingeplant op het voetbalterrein van de achterliggende school, dat vrijgekomen is; dat dit een onvoorziene ontwikkeling is die nieuwe ruimtelijke invullingen vraagt;

Overwegende dat door de ligging aan de [REDACTED], tegen het centrum het handelsgeheel Aldi-Budgetslager zeer goed bereikbaar is vanuit het hele marktgebied; dat het concept ruime parkeerfaciliteiten voorziet en er een ruime aanwezigheid van openbaar vervoer is; dat de locatie van de nieuwbouw aansluit bij de Vesten die de afbakeningslijn vormen van de dichte binnenstad; dat door de architectuur van het gebouw een overgang wordt gecreëerd tussen de rotonde met dichte bebouwing en het meer "open woongebied"; dat gezien de oppervlakte van het perceel (59a 23ca) men een woondichtheid bekomt van 25 won/ha; dat deze dichtheid verantwoord is binnen deze stedelijke omgeving; dat als uitgangspunt voor het hogere accent links (richting rotonde) de bestaande nieuwbouw ter hoogte van de rotonde werd genomen, d.w.z. gelijkvloers + 2 bouwlagen + een terug liggende penthouse;

Overwegende dat de afstand van de winkelruimte met bovenliggende appartementen tot de aangrenzende woning rechts (perceel [REDACTED]) min. 43 meter bedraagt; dat op deze afstand personen nog zichtbaar zijn maar niet meer herkend kunnen worden; dat in de rechtergevel van de nieuwbouw geen vensteropeningen zijn voorzien; dat de privacy van de aangrenzende bewoners dus zeker gevrijwaard blijft;

Dat de afstand van de voorgevel van het project tot de voorgevel van de woning van de bezwaarindieners (perceel [REDACTED]) min. 40 meter bedraagt; dat de tuin van de bezwaarindieners zich oostelijk bevindt van het nieuwe project; dat het vergunde zwembad gelegen is op korte afstand van de [REDACTED]; dat er voorzien is in een tuinafsluiting ter vrijwaring van de eigen privacy;

Dat de bestaande bomenrij op de locatie van het nieuwbouwproject behouden blijft; dat gelet op de afstand tot de betreffende woning, de aanwezigheid van de tussenliggende gemeenteweg, het behoud van de bestaande bomenrij en de aanwezige tuinafsluiting er geen abnormale privacyhinder wordt verwacht;

...”

4.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient integendeel concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens na te gaan of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij dient hierbij in het bijzonder rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand,

zijnde eengezinswoningen in open bebouwing met veel groen, zoals vermeld in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij geen omschrijving verleent van de onmiddellijke of ruimere omgeving, uitgezonderd de verwijzing naar de bestaande nieuwbouw ter hoogte van de rotonde.

Het volstaat niet en het is met andere woorden volstrekt onzorgvuldig om met betrekking tot de inpasbaarheid van een dergelijk hoog en voor de omgeving atypische winkelruimte met 15 appartementen de in de omgeving bestaande toestand te negeren, zonder aan de hand van pertinente motieven aan te duiden waarom het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

In tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gaat de verwerende partij op geen enkele manier na of het 13,99 meter hoge appartementsgebouw (inclusief winkelruimte) met een bouwdiepte tot 26 meter en 4 volwaardige bouwlagen inpasbaar is in de omgeving.

De verwerende partij verwijst, zoals reeds vermeld, slechts op een algemene en vage manier naar de bestaande nieuwbouw ter hoogte van de rotonde, *“als uitgangspunt voor het hogere accent links”* en dat een overgang wordt gecreëerd tussen de rotonde met dichte bebouwing en het meer *“open woongebied”*. Dit terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar duidelijk stelt dat in de omgeving hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen in open bebouwing met veel groen.

5.

Het gebrek aan motivering inzake overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening klemmt des te meer, daar de verwerende partij ook nagelaten heeft de andersluidende bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concreet te weerleggen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft immers vastgesteld dat het gebouw qua schaal, hoogte en volume niet aansluit op de omringende bebouwing in de ■■■ en het voorgestelde gesloten volume niet past bij de typologie van de omgeving. Tevens stelt hij zich vragen omtrent de grote bouwdiepte en (de gevolgen van) het aantal bouwlagen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij deze argumenten niet, minstens onvoldoende weerlegt in de bestreden beslissing.

Kennelijk heeft verwerende partij uitsluitend oog gehad voor de belangen en specifieke noden van de eerste tussenkomende partij, en de belangen en noden van de huidige verzoekende partijen hieraan ondergeschikt gemaakt. In alle redelijkheid kan niet betwist worden dat de verwerende partij op een evident onjuiste wijze van haar beleidsvrijheid gebruik heeft gemaakt. De bestreden beslissing is derhalve kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

6.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, artikel 4.3.1., §2 VCRO en de materiële motiveringsplicht schendt aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde bestaanbaar is met het woongebied en daarenboven in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van eerste en tweede tussenkomende partij is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 september 2010, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een winkelruimte met 15 appartementen op een perceel gelegen te [REDACTED] en [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Patrick VANDENDAEL