

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 5 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0591  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0139-SA

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Werner BOUTSEN</b> 2. mevrouw <b>Yolanda SMEETS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Zvonimir MISKOVIC met woonplaatskeuze op het kantoor te 3600 Genk, André Dumontlaan 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN
Tussenkommende partij	de nv <b>LANDI PROJECTONTWIKKELING</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 november 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 september 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 Peer van 24 april 2017 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande woongelegenheden en handelsruimte en het bouwen van 14 woongelegenheden, 1 handelsruimte en ondergrondse parkeergarage op een perceel gelegen te 3990 Peer, Markt 7, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 255E.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 december 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 5 maart 2018 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 17 april 2018 met nummer RvVb/S/1718/0773 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De schriftelijke uiteenzetting van de tussenkommende partij zit vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 januari 2019.

Advocaat Karen SCHILLEBEEKS, *loco* advocaat Zvonimir MISKOVIC, voert het woord voor de verzoekende partijen.

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

Advocaat Wim MERTENS voert het woord voor de tussenkommende 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 tussenkommende partij dient op 21 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Peer een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“slopen van bestaande woongelegenheden en handelsruimte, het bouwen van 14 woongelegenheden, 1 handelsruimte en ondergrondse parkeergarage”* op een perceel gelegen te 3990 Peer, Markt 7.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, vastgesteld met koninklijk besluit van 22 maart 1978 in woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 januari 2017 tot en met 23 februari 2017, dienen de verzoekende partijen een van de drie bezwaarschriften in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 april 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 24 april 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“ ...

*De aanvraag geeft een nieuwe invulling aan een leegstaand winkelpand, gelegen aan de Markt in het centrum van Peer. De aanvraag past qua bestemming in zijn omgeving. De oppervlakte bestemd voor handelsruimte wordt aanzienlijk verminderd ten voordele van ruimte voor kwalitatief wonen in het centrum.*

*Het project omvat een handelsruimte en 14 woongelegenheden, verspreid over 2 bouwvolumes. Het volume aan de Markt is bescheiden gehouden waardoor het past in het straatbeeld. De kroonlijsthoogtes van de bestaande (en aanpalende) bebouwing worden aangehouden. Een nieuwe doorsteek verbindt de Markt en de Nieuwstraat. Deze semi-openbare ruimte vormt een nieuwe verbinding en verhoogt de leefbaarheid van het*

*binnengebied. De doorwaadbaarheid van het centrum van Peer wordt verhoogd. De belevingswaarde voor zowel de passerende voetgangers als de bewoners van het project zelf krijgt een extra dimensie.*

*De doorgang zal tevens dienst doen als toegang voor de hulpdiensten.*

*Bouwblok B aan de zijde van de Nieuwstraat bestaat aan de straatzijde uit 2 bouwlagen onder een hellend dak. Dit stemt overeen met de omliggende bebouwing. Naar achter toe gaat het bouwblok over in een strakker volume met plat dak. Dit volume refereert naar het volume in het binnengebied van bouwblok A. De 3<sup>de</sup> bouwlaag van het volume is in setback geplaatst waardoor het geheel grotendeels binnen het gabarit van 2 bouwlagen met een zadeldak blijft. Hierdoor past het project qua schaal in zijn context.*

*Zowel in de Nieuwstraat als aan de Markt sluit het project qua schaal en architectuur aan bij de bestaande bebouwing. De huidige wanden worden verdergezet zonder nadelige invloed op het straatbeeld en de beleving.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden 3 bezwaren ingediend. Om de privacy van de omliggende percelen te vrijwaren is het aangewezen een aantal voorwaarden op te leggen in de vergunning:*

- Muren op de perceelsscheiding van minimum 2,60m hoog.*
- Aanplanten van leilindes tegen de zuidelijke tuinmuur.*
- Het zuidelijke dakterras van appartement B.2.1 wordt ontoegankelijk uitgevoerd.*
- Het plaatsen van terrassen (noch voor publiek, noch voor privaat gebruik) in het binnengebied is uitgesloten.*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 6 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 augustus 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

*Beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening*  
*Overwegende dat de aanvraag niet gelegen is in een RUP, BPA of verkaveling, gelden voor de beoordeling van de aanvraag de beoordelingscriteria van artikel 4.3.1 – 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).*

*Het perceel heeft een oppervlakte van 14a43ca waarop 14 woongelegenheden + een handelspand zal worden opgericht. Hieruit kan men afleiden dat het project een woondichtheid van ca.97wo/ha zal bereiken. Rekening houdend met een gangbare bebouwingsdichtheid van 25-45 wo/ha voor stedelijke projecten, kan men dit als uitermate hoog vaststellen. Men bevindt zich hier in een klein stedelijk stadscentrum van de gemeente Peer en niet in grootstedelijk centrum waar zulke dichtheden mogelijk toelaatbaar zijn. De stad Peer heeft een structuurschets opgesteld van het centrumgebied in Peer. Als referentievoorbeeld kan men het projectgebied van de structuurschets aanhalen waarbij men een woondichtheid van ca.48wo/ha voorstelt. Gelet op het feit dat het project in aanvraag niet eens binnen deze structuurschets valt maar er net buiten, dienen op deze locatie lagere dichtheden toegepast te worden.*

*Overwegende dat bouwblok B tot diep in het perceel gebouwd zal worden en over 3 bouwlagen beschikt; dat er op de derde bouwlaag aparte woongelegenheden bevinden; dat het bouwvolume B tot tegen de achterste perceelsgrens zal gebouwd worden, zal er een aanzienlijke bezonning-en privacyverlies voor de omliggende percelen en bewoners*

*ontstaan. Eveneens ontstaat hier een “wacht”-gevel van min 7m20 hoog die een zeer storend karakter zal hebben op het aanpalend perceel en waartegen in de toekomst niet op aangesloten zal kunnen worden.*

*De aansluiting van bouwvolume B op de aanpalende percelen aan de Nieuwstraatzijde is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Op de hoek van de Nieuwstraat en de nieuwe doorgang bestaat de bebouwing uit 3 volwaardige bouwlagen. Deze 3de bouwlaag zal een unicum zijn in het straatbeeld van de Nieuwstraat en als storend element ervaren worden. Indien de hellende dakvorm die verder op het bouwblok is toegepast zou doorgetrokken worden tot op de hoek, zou het project beter inpassen in het straatbeeld.*

*De terrassen en leefruimtes tussen de verschillende bouwvolumes liggen op min. 6m tegenover elkaar. De inkijk en privacyhinder tussen de appartementen onderling heeft eveneens geen positieve invloed op de woonkwaliteit van het gehele project.*

*De aanvraag voldoet niet volledig aan de gemeentelijke verordening voor parkeerplaatsen en bergingen.*

*Het gebouw beschikt over 13 individuele en afsluitbare bergingen in de kelder voor 14 wooneenheden.*

*De bergruimte voorzien in de kelder voor de handelsruimte is kleiner dan de opgelegde 14m². Dit kan echter beschouwd worden als een beperkte afwijking op de verordening.*

*Terzijde dient vermeld te worden dat in het verleden door de Raad voor Vergunningsbetwistingen een vergunning van een gelijkaardig project in het zelfde gebied binnen de Markt/Nieuwstraat/Noordervest op minder dan 100m gelegen van het project in aanvraag vernietigd werd (A/2014/0328 van dd.6/05/2014). Het arrest stelde onder meer dat door te verwijzen naar de conformiteit met de structuurschets opgesteld door de gemeente Peer, niet in alle redelijkheid kan beslist worden tot de vergunbaarheid van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.*

*De verweernota opgesteld door de advocaat, Dhr. Wim Mertens, van de aanvrager is onderzocht en in overweging genomen. De verweernota haalt argumenten aan om de onontvankelijkheid van het beroep van Dhr. Patrick Meysen aan te tonen. Er dient echter op gewezen dat het bedoelde uitvoeringsbesluit waarin bepaald wordt dat de beroeper een omschrijving moet geven van de rechtstreeks of onrechtstreekse hinder die hij zou kunnen ondervinden, niet meer kan toegepast worden.*

*Daarnaast werd ook een tweede beroep ontvangen van Dhr. en Mevr. Boutsen-Smeets dat tevens gegronde redenen bevat en waarin hinderaspecten worden aangetoond.*

*Overwegende dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en het stedenbouwkundig kader daar de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving, kan de vergunning voor het project in de voorliggende aanvraag niet verleend worden.*

*Aan de deputatie wordt voorgesteld de vergunning te weigeren.*

*...*

Na de hoorzitting van 22 augustus 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 september 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat het voorliggend project, een woonontwikkelingsproject betreft bestaande uit meerdere woongelegenheden met een totaal bouwvolume van meer dan 1 000 m<sup>3</sup> (rubriek 10b van bijlage III); dat er een project MER-screeningsnota bij het dossier gevoegd werd; dat de bij de aanvraag gevoegde en omstandig onderbouwde project-MER-screeningsnota besluit dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn; dat rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving, de uitgebrachte adviezen en de bijgevoegde analyse kan op redelijke wijze aangenomen worden dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn en dat het project geen significante negatieve invloed zal hebben op het milieu; dat er bijgevolg geen milieueffectenrapport dient opgemaakt te worden;

Overwegende dat het perceel gelegen is in vogelrichtlijngebied (BVR 17.10.1998); dat omwille van de ligging binnen woongebied er geen bijkomende maatregelen met betrekking tot de beschermde soorten nodig zijn;

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen een vastgestelde archeologische zone nl. "Historische stadskern van Peer"; dat de maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 2016-12-23 met referentienummer 1480 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het onroerend erfgoed decreet van 12 juli 2013; dat na de uitvoering ervan een bekrachtigde nota moet bekomen worden; dat de maatregelen in de bekrachtigde nota uitgevoerd moeten worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het onroerend erfgoed decreet van 12 juli 2013;

Overwegende dat de aanvrager een vergunning aanvraagt voor het afbreken van een bestaande woning met een handelspand, het bouwen van 14 woongelegenheden, 1 handelsruimte en een ondergrondse parkeergarage; dat het project opgedeeld is in twee bouwblokken; dat bouwblok A grenst aan de Markt en over een bouwdiepte van ca. 47m beschikt; dat bouwblok B grenst aan de Nieuwstraat en over een bouwdiepte van 34m t.o.v. de rooilijn aan de Nieuwstraat beschikt; dat de open ruimte tussen de bouwblokken zal worden gebruikt als doorsteek en als verbinding tussen de Markt en de Nieuwstraat; dat bouwvolume A over 2 bouwlagen en een hellend dak aan de zijde van de Markt beschikt; dat de aangesloten achterliggende bebouwing eveneens over 2 bouwlagen beschikt maar afgewerkt is met een plat dak; dat de kroonlijsthoogte en dakvorm van de af te breken bebouwing "de blauwe kiel" zal worden behouden.

Overwegende dat volume A op het gelijkvloers uit een handelsruimte en een appartement bestaat; dat op de verdieping zich nog 3 appartementen bevinden waarvan één in duplex vorm aan de straatzijde van de Markt; dat bouwvolume B beschikt over 3 bouwlagen deels met hellend dak en deels met plat dak; dat aan de zijde van de Nieuwstraat het volume ingeplant is op de rooilijn en aangesloten is tegen de linkerperceelsgrens; dat de bebouwing niet aansluit tegen de rechtergebuur en een vrije opening laat van ca. 7m40 om een doorgang te kunnen bieden naar het binnengebied;

Overwegende dat de inrit naar de ondergrondse garage op het gelijkvloers tegen de linkerperceelsgrens gesitueerd is; dat verder de bebouwing vanaf een bouwdiepte van 12m80 teruggetrokken is t.o.v. de rechterperceelsgrens, waardoor men een private tuin zone creëert met een breedte van ca. 6m; dat de achtergevel van bouwvolume B samen valt met de achterste perceelsgrens; dat de derde bouwlaag van het bouwvolume ter hoogte van de terrassen terugspringt naar achter, en dit aan de zijde van het binnen gebied en de achtergevel; dat op de hoek van de voorgevel van de Nieuwstraat voor een breedte

van 2,35m, 3 volwaardige bouwlagen te zien zijn; dat onder beide bouwvolumes een gemeenschappelijke parkeerkelder voorzien is; dat deze over 23 parkeerplaatsen, 13 private bergingen, 1 gemeenschappelijke berging, teller lokalen, regenwaterbufferputten en een fietsenstalling beschikt; dat er verder nog 3 gemeenschappelijke traphallen met lift beschikbaar zijn die toegang geven tot de bovengrondse appartementen;

Overwegende dat het project zal opgetrokken worden in een strakke en moderne architectuur; dat de gevelmaterialen uit 2 soorten gevelmetselwerk bestaan waarvan één met een gekaleide krijtkeurig kleur en één met een bruin grijs genuanceerde kleur; dat de derde bouwlaag van blok B zal bekleed worden met een gevelbekleding in gepatineerd zink; dat de dakbedekking van de hellende daken zal uitgevoerd worden in zwarte dakpannen;

Overwegende dat het perceel in aanvraag gelegen is in de historische stadskern aan de Markt nr 7 te Peer; dat het perceel momenteel bebouwd is met een gezinswoning in gesloten bebouwing met een gekoppelde achterliggende handelsruimte; dat het perceel vrij diep en volledig vol gebouwd is en grenst langs de achterzijde aan de Nieuwstraat; dat verder het straatbeeld bestaat uit gesloten bebouwingen van woningen, winkels en dienstverlening met een diverse architecturale en historische stijl bestaande uit veelal 2 bouwlagen met een hellend dak;

Overwegende dat voor het perceel volgende vergunningen bekend zijn:

- Stedenbouwkundige vergunningen
  - 2000/00088: het verbouwen van een voorgevel, vergund dd 2000-06-26
  - 2000/00113: het vervangen van de uithangborden "Gemeentekrediet" door die van de groep "Dexia", vergund dd 2000-06-13
- Milieuvergunningen
  - I/1/35/001: oprichting graanmolen, vergund van 1935-02-11 tot 1965-02-11

Overwegende dat de aanvraag niet gelegen is in een RUP, BPA of verkaveling, gelden voor de beoordeling van de aanvraag de beoordelingscriteria van artikel 4.3.1 – 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO);

Overwegende dat het perceel een oppervlakte heeft van 14a43ca waarop 14 woonegelegenheden + een handelspann zullen worden opgericht; dat er in de directe omgeving projecten met een hogere of gelijkaardige woondichtheid bevinden; dat de woondichtheid van het voorliggende project hierdoor past binnen de directe stedelijke omgeving van centrum Peer; dat er gestreefd moet worden naar een grotere densiteit in de woonkernen, zoals de Vlaamse bouwmeester terecht stelt, daarin gevolgd door de Vlaamse regering in het door haar goedgekeurd Witboek, teneinde de buitengebieden zoveel als mogelijk te vrijwaren en de ecologische voetafdruk te verkleinen; dat dit ook wenselijk is omwille van de grotere vraag naar kleinere woonegelegenheden, gelet op de familiale verdunning, en dat deze kleinere woonegelegenheden er ook toe leiden dat zij, door hun minder beslag van volume en oppervlakte, ook goed passen in bebouwde kernen;

Overwegende dat er een nieuwe verbinding gecreëerd zal worden van de Markt naar de Nieuwstraat; dat de nieuwe gecreëerde doorsteek voor een betere leefbaarheid en doorwaadbaarheid zal zorgen in het stadscentrum; dat de nieuwe doorsteek een semi-publiek karakter krijgt en dus een positieve belevingswaarde krijgt voor zowel de passerende voetgangers als de bewoners;

Overwegende dat het project open ruimten creëert, waardoor in vergelijking met de huidige toestand een betere toevoer van lucht en licht naar de aanpalende percelen tot stand komt; dat het project een lager profiel vertoont dan de bestaande gebouwen, wat visueel een verbetering voor de omgeving inhoudt, zeker door de verlaging van de bestaande muur van 4,20 meter hoog, gelegen aan de achterzijde van deel B en de rechterzijde van deel A; dat bouwblok B tot tegen de achterste perceelsgrens is gebouwd; dat de blinde muur die er ontstaat maar beperkt hoger is dan de bestaande toestand;

Overwegende dat er toereikende maatregelen en voorwaarden in de verleende vergunning werden opgenomen ter vrijwaring van de privacy op de aanpalende percelen zoals: teruggetrokken verdiepingen, zijdelingse bouwvrije stroken, ontoegankelijke groendaken, blinde muren; dat de voorwaarden die door het college van burgemeester en schepenen werden opgelegd precies ertoe strekken de privacy van de omwonenden te versterken; dat die tegemoet komen aan de klachten die tijdens het openbaar onderzoek en in de beroepschriften zijn geformuleerd; dat de voorwaarde opgelegd in de vergunning van het college van burgemeester en schepenen overgenomen worden en deels aangepast worden m.b.t. hoogte van de gemeenschappelijke muur aan de zuidelijke perceelsgrens; dat op de perceelgrenzen grenzend aan de percelen afd. 1 sectie F nrs. 256M, 256N en 261C, de bestaande of te vervangen muren een minimumhoogte dienen te hebben van 2,60m, gemeten aan de zijde van het perceel van de voorliggende aanvraag; dat deze afsluiting eveneens verder dient getrokken te worden over de volledige gemeenschappelijke perceelsgrens tussen 255E en 261C;

Overwegende dat de woonkwaliteit van het project zelf en de woongelegenheden voldoen aan alle eisen die gesteld mogen worden; dat de woongelegenheden aan de binnenzijde van deel B en deel A van elkaar gescheiden zijn door een doorgang van zes meter (gemeten op haar smalste punt); dat bij huidige en nieuwe verkavelingen een zijdelings bouwvrijestrook van 3m de meest gangbare norm is; dat de tussenafstand tussen de zijgevels daar ook niet meer dan 6m bedraagt; dat hierbij voldoende rekening is gehouden voor de woonbeleving en privacy van de bewoners van de tegenover elkaar gelegen appartementen.

Overwegende dat de verweernota opgesteld door de advocaat Wim Mertens, namens de aanvrager, werd onderzocht en in overweging genomen; dat de verweernota argumenten aanhaalt om de onontvankelijkheid van het beroep van Dhr. Patrick Meysen aan te tonen; dat er op dient gewezen te worden dat het bedoelde uitvoeringsbesluit waarnaar verwezen wordt, niet meer kan toegepast worden; dat daarnaast ook een tweede beroep werd ontvangen van Dhr. en Mevr. Boutsen-Smeets dat tevens gegronde redenen bevat en waarin hinderaspecten worden aangetoond;

Overwegende dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk en het stedenbouwkundig kader daar de bestemming, visueel-vormelijke elementen en de bouwdichtheid bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

Overwegende dat de vergunning wordt verleend onder volgende voorwaarden:

1. het College van Burgemeester en Schepenen per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;
2. de goedgekeurde bouwplannen en het inplantingsplan te volgen;

3. *de voorwaarden opgenomen in het advies van Infrax, afgeleverd op 2017-02-21, na te leven;*
4. *de voorwaarden opgenomen in het advies van Hulpverleningszone Noord-Limburg, afgeleverd op 2017-01-23, na te leven;*
5. *de voorwaarden opgenomen in het advies van Waterbeheerder Provincie Limburg, afgeleverd op 2017-07-19, na te leven;*
6. *op de perceelgrenzen grenzend aan de percelen afd. 1 sectie F nrs. 256M, 256N en 261C de bestaande muren te behouden of te vervangen tot een minimumhoogte van 2,60m, gemeten aan de zijde van het perceel van de voorliggende aanvraag. Deze afsluiting dient eveneens verder getrokken te worden over de volledige gemeenschappelijke perceelsgrens tussen 255E en 261C.*
7. *het dakterras van appartement B.2.1 aan de zuidzijde, over de lengte grenzend aan de perceelsgrens, als een ontoegankelijk groendak uit te voeren.*
8. *leilindes aan te planten over de volledige lengte van de gemeenschappelijke tuinmuur aan de zuidzijde.*
9. *het plaatsen van terrassen (noch voor publiek, noch voor privaat gebruik) in het binnengebied is uitgesloten.*
10. *de aanpalenden en bezwaarindieners te informeren wanneer de afbraakwerken zullen beginnen.*
11. *3 bomen aan te planten zoals aangegeven op het inplantingsplan. De soort en maat is te bepalen in overleg met de gemeente.*
12. *in het gebouw wordt een visueel overzicht verwerkt van de bouwhistorische evolutie van het betrokken pand. Hierbij wordt gebruik gemaakt van aanwezige historische bouwelementen.*
13. *de lasten verbonden aan de eventuele verplaatsing van nutsvoorzieningen en laanbomen, te zijnen laste te nemen.*
14. *de maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 2016-12-23 met referentienummer 1480 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.*

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

## **BESLUIT**

*Artikel 1 Aan Landi Projectontwikkeling NV, Slakweidestraat 38, 3630 Maasmechelen wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van bestaande woongelegenheid en handelsruimte en het bouwen van 14 woongelegenheden, 1 handelsruimte en ondergrondse parkeergarage gelegen aan Markt 7, afdeling 1 sectie F perceelnummer(s) 255 E te Peer volgens de goedgekeurde plannen verleend door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 24 april 2017 en onder volgende voorwaarden:*

1. *het College van Burgemeester en Schepenen per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;*
2. *de goedgekeurde bouwplannen en het inplantingsplan te volgen;*
3. *de voorwaarden opgenomen in het advies van Infrax, afgeleverd op 2017-02-21, na te leven;*



4. *de voorwaarden opgenomen in het advies van Hulpverleningszone Noord-Limburg, afgeleverd op 2017-01-23, na te leven;*
5. *de voorwaarden opgenomen in het advies van Waterbeheerder Provincie Limburg, afgeleverd op 2017-07-19, na te leven;*
6. *op de perceelgrenzen grenzend aan de percelen afd. 1 sectie F nrs. 256M, 256N en 261C de bestaande muren te behouden of te vervangen tot een minimumhoogte van 2,60m, gemeten aan de zijde van het perceel van de voorliggende aanvraag. Deze afsluiting dient eveneens verder getrokken te worden over de volledige gemeenschappelijke perceelsgrens tussen 255E en 261C.*
7. *het dakterras van appartement B.2.1 aan de zuidzijde, over de lengte grenzend aan de perceelsgrens, is als een ontoegankelijk groendak uit te voeren.*
8. *leilindes aan te planten over de volledige lengte van de gemeenschappelijke tuinmuur aan de zuidzijde.*
9. *het plaatsen van terrassen (noch voor publiek, noch voor privaat gebruik) in het binnengebied is uitgesloten.*
10. *de aanpalenden en bezwaarindieners te informeren wanneer de afbraakwerken zullen beginnen.*
11. *3 bomen aan te planten zoals aangegeven op het inplantingsplan. De soort en maat is te bepalen in overleg met de gemeente.*
12. *in het gebouw wordt een visueel overzicht verwerkt van de bouwhistorische evolutie van het betrokken pand. Hierbij wordt gebruik gemaakt van aanwezige historische bouwelementen.*
13. *de lasten verbonden aan de eventuele verplaatsing van nutsvoorzieningen en laanbomen, te zijnen laste te nemen.*
14. *de maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 2016-12-23 met referentienummer 1480 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.*

*Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 24 april 2017 verliest haar rechtskracht.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de heer Patrick MEYSEN vordert met een aangetekende brief van 2 november 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1718/RvVb/0136/A.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste en tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

##### **1.1**

De verzoekende partijen beroepen zich in hun eerste middel op de schending van de artikelen 4.3.1 en 4.3.2 VCRO, samen met de artikelen 2 en 3 van de wet van 20 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet).

Zij stellen dat de verwerende partij zich beperkt tot de vermelding dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader omdat de bestemming, de visueel-vormelijke elementen en de bouwdichtheid bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving. Volgens de verzoekende partijen kan dit niet beschouwd worden als een afdoende motivering en dient de verwerende partij volgens hen *in concreto* aan te tonen dat er voldaan is aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast stellen de verzoekende partijen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag verscheidene elementen aangebracht heeft waaruit blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Meer specifiek wijzen de verzoekende partijen op het feit dat de aanvraag een woondichtheid van 97 wo/ha zal bereiken, wat veel meer is dan de gangbare bebouwingsdichtheid van stedelijke projecten. Volgens hen heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terecht aangehaald dat het project een inbreuk zal uitmaken op de privacy van de omwonenden en zal zorgen voor disproportionele inijk in de omliggende woningen.

Ook houdt de verwerende partij geen rekening met het feit dat bouwblok B over drie bouwlagen zal beschikken. Nochtans zal deze derde bouwlaag uniek zijn in de straat waaraan het bouwproject gelegen is, en past zulks niet in het straatbeeld.

##### **1.2.**

In hun tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §2 VCRO, van de schending van de stedenbouwkundige voorschriften zoals weergegeven in de structuurschets die het gebied ordent en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij stellen dat het project gelegen is in het kleinstedelijk centrum van Peer, waarvoor de stad een structuurschets opgesteld heeft. Tot op heden is er voor het gebied geen RUP opgesteld. Volgens de verzoekende partijen heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terecht aangehaald dat men het project enkel kan vergelijken met andere projectgebieden in de structuurschets.

Verder stellen de verzoekende partijen dat het opmerkelijk is dat bouwblok B drie bouwlagen omvat, terwijl er slechts twee toegelaten zijn. Zij zijn van oordeel dat de stad Peer bij het afleveren van de initiële vergunning de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet gemotiveerd heeft en foutief gesteld heeft dat de aangevraagde nieuwbouw twee bouwlagen bevat. Deze werkwijze druist volgens de verzoekende partijen in tegen de goede ruimtelijke ordening en houdt een verstoring in van het binnengebied. Ook zijn de verzoekende partijen van mening dat uit de

bepalingen van de vergunning niet kan worden afgeleid of de stad Peer zich heeft laten leiden door de door haar opgestelde structuurschets, noch op welke wijze de stad in haar beoordeling rekening heeft gehouden met de in de structuurschets aangehouden beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast stellen de verzoekende partijen dat de muur gelegen tussen hun eigendom en het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft nu 5 meter hoog is, terwijl de vergunning slechts een hoogte van 2,60 meter voorziet. Deze hoogte biedt volgens de verzoekende partijen geen bescherming van hun privacy, aangezien appartementen van zowel bouwblok A als bouwblok B uitkijken op het aanpalend eigendom. De opgelegde voorwaarde om het groendak van appartement B.2.1 ontoegankelijk te maken, is niet duidelijk. Ook de aanplanting van leilindes langsheen de muur biedt geen soelaas aangezien deze geen 5 meter hoogte bereiken.

Verder stellen de verzoekende partijen dat de vermelding in de bestreden beslissing dat de aanpalenden en de bezwaarindieners geïnformeerd moeten worden wanneer de afbraakwerken zullen beginnen, niet voldoende is. Bovendien bevat de bestreden beslissing geen vermelding over de regelgeving waaraan de afbraakwerken moeten voldoen en gaat zij voorbij aan het feit dat de muren opgetrokken zijn op grond die eigendom is van de verzoekende partijen.

Ook vinden de verzoekende partijen dat de bestemming van het handelspand, voorzien in de aanvraag, verduidelijkt moet worden.

Verder vragen de verzoekende partijen zich af op welke wijze de ventilatieopeningen van de kelder geluidsarm zullen worden gemaakt en gefilterd zullen worden.

Daarnaast stellen de verzoekende partijen vast dat het dakappartement A.1.1 voorzien zal zijn van dakkappelletjes, terwijl de verzoekende partijen deze indertijd niet op hun eigen woning mochten aanbrengen. Zij stellen dat er geen reden voor deze onderscheiden behandeling wordt gegeven.

Zij merken verder op dat het bouwblok B diep in het perceel wordt gebouwd tot tegen de achterste perceelsgrens met een derde bouwlaag zodat er een aanzienlijk bezonnings- en privacyverlies voor de omliggende bewoners zal ontstaan. Er wordt een wachtgevel gecreëerd van minimum 7,20 m hoog die storend is voor het aanpalend perceel en waarop nooit zal kunnen aangesloten worden. Zij achten de aansluiting van het bouwvolume B op de aanpalende percelen aan de Nieuwstraat ruimtelijk niet aanvaardbaar. Ook stellen zij dat de terrassen en leefruimtes te dicht op elkaar staan waardoor inkijk ontstaat en de woonkwaliteit van het gehele project in het gedrang wordt gebracht.

Tot slot wijzen de verzoekende partijen op een arrest van de Raad waarin een vergunning voor een gelijkaardig project vernietigd werd aangezien niet in alle redelijkheid beslist kon worden tot de vergunbaarheid van de aanvraag door te verwijzen naar de conformiteit met de structuurschets, nu nog steeds geen ruimtelijk uitvoeringsplan werd opgesteld. Bij gebrek aan een ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, moet het project beoordeeld worden overeenkomstig de criteria voorzien in artikel 4.3.1 tot 4.3.8 VCRO. De aanvraag past volgens hen niet in het geschetst wettelijk kader omdat de schaal, het ruimtegebruik (-gebrek) en de bouwdichtheid niet bestaanbaar zijn met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

## 2.1

De verwerende partij antwoordt dat het eerste middel onontvankelijk is in zoverre het betrekking heeft op de ingeroepen schending van artikel 4.3.2 VCRO. De verzoekende partijen tonen niet aan om welke reden dit artikel geschonden is.

De verwerende partij acht de motivering in de bestreden beslissing afdoende in het licht van artikel 4.3.1 VCRO. Zij wijst op de haar toegekende appreciatiebevoegdheid met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Verder beklemtoont de verwerende partij dat de overwegingen van de bestreden beslissing afdoende duidelijk maken waarom zij de aanvraag voorwaardelijk heeft vergund. Zij heeft in alle redelijkheid en op afdoende gemotiveerde wijze geoordeeld dat deze bestaanbaar was met de goede ruimtelijke ordening. Van een kennelijk onredelijke beoordeling is volgens haar geen sprake.

Ook het negatieve advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt de bestreden beslissing volgens de verwerende partij niet onredelijk. Zij heeft de aanvraag na de hoorzitting verder onderzocht en is op een gemotiveerde wijze tot een andersluidende beslissing gekomen. Daarbij werden de bouwdichtheid, de inpasbaarheid van de bouwvolumes en het aspect van woonbeleving en privacy van de bewoners door de verwerende partij uitdrukkelijk positief beoordeeld en werden er verscheidene voorwaarden opgelegd in de bestreden beslissing om de mogelijke hinder voor de omwonenden te beperken.

## 2.2

De verwerende partij antwoordt verder dat het tweede middel onontvankelijk is in zoverre de verzoekende partijen de schending van de structuurschets aanvoeren, aangezien deze structuurschets geen stedenbouwkundige voorschriften kan bevatten en dus geen verordenend en bindend karakter heeft. Bovendien is deze structuurschets geen element van beoordeling geweest in de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen formuleren volgens de verwerende partij voornamelijk opportuiniteitskritiek. De verzoekende partijen herhalen *de facto* elementen van kritiek die in eerste aanleg al weerlegd werden.

De verwerende partij betwist dat zij in de bestreden beslissing geen rekening gehouden heeft met de bemerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen beperken zich tot een gebrekkige lezing van de bestreden beslissing.

Verder stelt de verwerende partij dat de kritiek van de verzoekende partijen, gericht tegen de beoordeling van de aanvraag door het college van burgemeester en schepenen, niet ontvankelijk is, aangezien haar beslissing in de plaats gekomen is van de beslissing in eerste aanleg.

Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de motivering betreft, is het verweer van de verwerende partij gelijk aan dat van het eerste middel.

## 3.1

De tussenkomenende partij stelt met betrekking tot het eerste middel dat de verwerende partij het voorwerp van de vergunningsaanvraag en de bebouwing waarin deze aanvraag zich manifesteert, grondig heeft bestudeerd en gemotiveerd. Zij verwijst naar de bestreden beslissing en meer bepaald de passages over de woondichtheid en de impact op de privacy van omwonenden. Zij benadrukt dat liefst vijf voorwaarden werden opgelegd ten bate van de omwonenden.

De tussenkomenende partij merkt op dat de verzoekende partijen louter algemene kritiek leveren zonder concreet aan te duiden op welk punt de motivering in de bestreden beslissing onvoldoende is. Het komt de Raad niet toe het werk van de verzoekende partij over te nemen.

## 3.2

De tussenkomende partij argumenteert met betrekking tot het tweede middel dat de structuurschets geen verordenende kracht heeft, zodat het middelonderdeel dat daarop betrekking heeft onontvankelijk is. In zoverre de verzoekende partijen de motivering van de stad Peer viseren, is hun middelonderdeel eveneens niet ontvankelijk omdat de kritiek zich niet richt tegen de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij is van oordeel dat de verzoekende partijen voor het overige slechts opportuiniteitskritiek uiten en niet aantonen dat de verwerende partij niet is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens of deze niet correct heeft beoordeeld en op grond daarvan niet in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

Zij stelt dat de aanvraag een aanvaardbare impact heeft op de privacy van de omwonenden en wijst op de ligging van het aangevraagde in de stadskern. De verzoekende partijen dienen aldaar de normale ruimtelijke lasten te tolereren.

Met betrekking tot de afbraakwerken tonen de verzoekende partijen niet aan welke rechtsnorm zou geschonden worden. Bovendien betreft het een zaak van handhaving. Verder beklemtonen zij dat vergunningen worden afgeleverd onder voorbehoud van zakelijke rechten. Zij stelt bovendien te beschikken over alle noodzakelijke eigendomsrechten om de vergunning uit te voeren.

De tussenkomende partij voegt toe dat niet vereist is dat zij een concrete handelsbestemming vermeldt in haar vergunningsaanvraag. De kritiek op de ventilatie-openingen betreft zuiver kritiek in de zin van artikel 544 BW.

Zij verwijst verder naar de nota die in antwoord op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd neergelegd, en die zij volledig citeert, en waaruit blijkt dat de aanvraag zich verstaat met een goede ruimtelijke ordening. Zij verwijst in deze nota onder meer naar recente bebouwing in de omgeving met vergelijkbare hoogtes en zelfs een hogere densiteit. Volgens haar slaat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de bal mis wanneer deze oordeelt dat een densiteit van 15-25 woningen een maximum is. Het project sluit aan op de bestaande bebouwing, met meer toevoer van licht en lucht. De muur van 2,6 m waarborgt, samen met een ontoegankelijk groendak de privacy van de omwonenden. Zij meent dat het voorgestelde project een verbetering inhoudt ten opzichte van de bestaande bebouwing en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

#### 4.1

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen met betrekking tot het eerste middel dat de verwerende partij de aanvraag *in abstracto* beoordeelt met verwijzing naar elementen die op iedere aanvraag kunnen worden toegepast. Volgens hen worden in de bestreden beslissing de aspecten met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de sociale gevolgen niet in overweging genomen. Wat de drie bouwlagen van bouwblok B betreft, herhalen de verzoekende partijen dat er in de motivering van de bestreden beslissing geen concrete en afdoende verantwoording wordt gegeven.

#### 4.2

Met betrekking tot het tweede middel stellen de verzoekende partijen dat het vaststaat dat het project onevenredige hinder veroorzaakt en een grote impact heeft op de buurt en haar bewoners. Zij zijn van mening dat de bouwwijze, hun opmerkingen en de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aantonen dat het project niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

De verzoekende partijen herhalen dat de bestreden beslissing niet antwoordt op de bemerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Vervolgens wijzen de verzoekende partijen op het feit dat de muur tussen hun percelen en het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, volledig op één perceel opgetrokken is en dan ook de uitsluitende eigendom is van de persoon aan wie het bedoelde perceel toebehoort. Bijgevolg mag er volgens de verzoekende partijen aan de betrokken muur niet geraakt worden.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad stel vast dat beide middelen in essentie kritiek formuleren op de beoordeling in de bestreden beslissing van de goede ruimtelijke ordening. De Raad beoordeelt beide middelen samen, gezien beide middelen mekaar minstens deels overlappen.

2.

In zoverre de verzoekende partijen kritiek formuleren op de motivering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Peer, is deze kritiek onontvankelijk, nu de Raad enkel bevoegd is om de wettigheid van in laatste aanleg gewezen vergunningsbeslissingen te beoordelen.

3.

Artikel 4.3.2 VCRO bepaalt dat een vergunning kan geweigerd worden indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg. Deze weigeringsgrond vervalt wanneer het plan geen bindende kracht heeft gekregen binnen de termijn waarbinnen het definitief kan worden vastgesteld. De verzoekende partijen verduidelijken niet in welke mate de bestreden beslissing deze bepaling schendt. Het middelonderdeel wordt verworpen.

4. In zoverre de verzoekende partijen voorhouden dat de verwerende partij geen rekening houdt met de eigendomsrechten van de muur die volgens de vergunningsbeslissing moet verlaagd worden, is het middelonderdeel eveneens onontvankelijk, gelet op artikel 4.2.22 VCRO. Vergunningen worden afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten, die uitsluitend tot de bevoegdheid van de gewone rechtbanken behoren. Het middelonderdeel wordt verworpen.

5

In zoverre de verzoekende partijen kritiek leveren op of verwijzen naar de structuurschets, en hieraan juridische gevolgen vastknopen, is hun kritiek niet gegrond, gezien een structuurschets op zich geen verordenende kracht heeft. Ten overvloede stelt de Raad vast dat de structuurschets *in casu* geen determinerend vergunningsmotief vormt ter verantwoording van de genomen vergunningsbeslissing. Het middelonderdeel wordt verworpen.

6.

De aanvraag betreft het slopen van een woongelegenheden en handelsruimte en het oprichten van veertien woongelegenheden, één handelsruimte en een ondergrondse parkeergarage. Het project is gelegen in het centrum van Peer; het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, grenst aan een zijde aan de Markt en aan een andere zijde aan de Nieuwstraat.

6.1

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening mag de Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole zijn beoordeling niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan dat ter zake beschikt over een

discretionaire bevoegdheid. De Raad is wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij rechtmatig en niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is gekomen op grond van een eigen zorgvuldig uitgevoerd onderzoek in feite en in rechte. De Raad beschikt slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid waarbij hij enkel tot de vernietiging zal besluiten indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid.

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 vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

## 6.2

De Raad stelt vooreerst vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift doen uitschijnen dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing beperkt heeft tot slechts één vermelding bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De alinea die de verzoekende partijen citeren in hun verzoekschrift is evenwel de laatste alinea van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, die het motiverend gedeelte van de bestreden beslissing als het ware afsluit. Alle voorgaande alinea's, waarin de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag beoordeelt, laten de verzoekende partijen onterecht achterwege. Het middelonderdeel, voor zover aldus in algemene termen geformuleerd, wordt verworpen.

## 6.3

In de mate de verzoekende partijen het ontbreken van de vermelding van de regelgeving met betrekking tot de afbraakwerken aanvoeren, blijven zij in gebreke hun middelonderdeel, en de relevantie voor de wettigheid van de vergunningsbeslissing duidelijk toe te lichten. In de mate zij zulks in verband lijken te brengen met het eigendomsrecht van de af te breken muur, wordt verwezen naar punt 4 van de hierboven vermelde beoordeling. Het middelonderdeel wordt verworpen.

## 6.4

De bemerkingen van de verzoekende partijen in verband met het ontbreken van garanties over de geluidsarme ventilatie-openingen hebben betrekking op de toepassing van de Vlareg-regelgeving inzake geluidshinder en de hieruit voortvloeiende mogelijke burenhinder. De verzoekende partijen maken evenwel in het geheel niet concreet in welk mate de uitvoeringswijze ontoelaatbare of bovenmatige geluidshinder kan veroorzaken. Bovendien betreft zulks enkel een mogelijk handhavingsprobleem, waarvoor de Raad niet bevoegd is. Het middelonderdeel wordt verworpen.

## 6.5

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen met betrekking tot de vergunde dakkapellen blijkt dat zij menen dat het gelijkheidsbeginsel geschonden wordt, in zoverre zij destijds zelf geen toelating verkregen om dakkapellen te plaatsen. De verzoekende partijen tonen evenwel niet aan in welke mate de door hen geviseerde vergunningsbeslissingen gelijkaardig zijn en door dezelfde vergunningverlenende overheid zonder objectieve redenen verschillend zouden beoordeeld zijn. Het middelonderdeel wordt verworpen.

#### 6.6

De verzoekende partijen stellen vast dat de precieze handelsbestemming van het vergunde handelspan niet wordt vermeld in de vergunningsbeslissing. Niet alleen is hun persoonlijk belang bij het middel onduidelijk, evenmin duiden zij op grond van welke regelgeving zulks een noodzaak is in het kader van de beoordeling van de wettigheid van de vergunningsaanvraag. Het middelonderdeel wordt verworpen.

#### 6.7

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidend is. Vervolgens wijst de verwerende partij op kenmerken van de omgeving die verantwoorden waarom zij de aanvraag in overeenstemming acht met de goede ruimtelijke ordening. Zo wijst de verwerende partij op de aanwezigheid van projecten met een hogere of gelijkaardige woondichtheid die zich in de omgeving bevinden, op het streven naar een grotere densiteit in woonkernen, op de nieuwe verbinding die zal gecreëerd worden tussen de Markt en de Nieuwstraat, op de creatie van open ruimte in vergelijking met de bestaande (volgebouwde) toestand, op het lagere profiel van de nieuwe bouwblokken en op de woonkwaliteit van het project zelf.

De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing het bestaan van een gelijkaardige woondichtheid in de omgeving niet verder preciseert. Nochtans heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag uitdrukkelijk gewezen op de erg hoge woondichtheid van het project van 97 wo/ha. Bijgevolg moet de verwerende partij de bestreden beslissing op dit punt des te zorgvuldiger motiveren en minstens de concrete omgeving aanduiden waarop zij zich baseert om tot een andersluidend oordeel te komen. De Raad kan hierbij enkel acht slaan op de motivering in de bestreden beslissing. De *post factum*-motivering van de tussenkomen partij kan de gebrekkige motivering in de bestreden beslissing op dat punt niet herstellen. Het louter gegeven dat de aanvraag zich situeert in het kernwoongebied van de stad Peer, en bewoners aldaar een ruime mate van ruimtelijke tolerantie moeten tonen, doet hieraan geen afbreuk. Het middelonderdeel in zoverre gesteund op een gebrek aan zorgvuldige beoordeling en motivering is in de aangegeven mate gegrond.

#### 6.8

De verzoekende partijen bekritisieren de verlaging van de grensmuur tussen hun percelen en het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.. De verzoekende partijen hebben echter zelf voorgesteld in het kader van hun bezwaren en het administratief beroep om minstens een hoogte van 2,60 meter te voorzien. Aan dit bezwaar werd door de vergunningsbeslissing in eerste aanleg tegemoetgekomen door het opleggen van een voorwaarde, die deze hoogte vooropstelde. Deze voorwaarde werd door de verwerende partij in de bestreden beslissing nog verder geconcretiseerd door de stellen dat de hoogte van 2,60 meter moet worden gemeten aan de zijde van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dat perceel is immers hoger gelegen dan het perceel van de verzoekende partijen, waardoor de muur aan hun zijde nog hoger zal uitvallen. De verzoekende partijen kunnen dan ook niet louter stellen in hun verzoekschrift dat de muur met een hoogte van 2,60 meter 'op geen enkele wijze' hun privacy beschermt, te meer indien een aangepaste en doelmatige voorwaarde voor de aanleg van een teruggetrokken en ontoegankelijk terras (zie hierna) wordt voorzien. Het middelonderdeel wordt verworpen.

#### 6.9

De verzoekende partijen bekritisieren de voorziene derde bouwlaag van bouwblok B. Hoewel in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk wordt ingegaan op de derde bouwlaag van bouwblok B, blijkt uit de overwegingen van de verwerende partij wel dat zij die bouwlaag aanvaardbaar acht, onder meer door te wijzen op gelijkaardige woondichtheid in de omgeving en het streven naar een grotere densiteit in woonkernen. De verzoekende partijen voeren evenwel aan dat het bouwblok B



aanleiding geeft tot een ontoelaatbare inkijk en schending van de privacy. De verwerende partij komt in haar beslissing niet verder dan te stellen dat de derde bouwlaag teruggetrokken wordt en dat een voorwaarde wordt opgelegd om het terras van appartement B.2.1 ontoegankelijk te maken.

Uit de plannen van het administratief dossier blijkt dat het appartement B.2.1 inderdaad een grote mate van inkijk biedt op het perceel en de woning van de verzoekende partijen als het groendak niet zou uitgevoerd worden.

De verzoekende partijen merken terecht op dat de voorwaarde over het ontoegankelijk groendak op het dakterras van het appartement B.2.1. *in casu* niet voldoende specifiek is, omdat niet wordt bepaald op welke wijze dit groendak moet uitgevoerd worden. De Raad aanvaardt dat dergelijke voorwaarde te veel beoordelingsruimte overlaat aan de vergunninghouder en onvoldoende garanties biedt voor de kwaliteit en de doelmatigheid van het aan te leggen groendak ter vrijwaring van de inkijk en privacy van het aanpalend perceel. De verwerende partij kon op dit punt in de bestreden beslissing niet volstaan door te verwijzen naar *“toereikende maatregelen en voorwaarden [die] in de verleende vergunning werden opgenomen ter vrijwaring van de privacy op de aanpalende percelen zoals: (...) ontoegankelijke groendaken”*. Het middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

#### 6.10

De Raad stelt vast dat door de inplanting van bouwblok B tot op de perceelsgrens, een wachtmuur van 7,20 m hoog wordt gecreëerd. Hoewel de verzoekende partijen niet concreet motiveren in welke mate hierop nooit zal kunnen aangesloten worden, is het wel een feit dat zij zullen aankijken op een bijzonder hoge muur, die zij als storend ervaren. De verwerende partij komt in haar beslissing niet verder dan te stellen dat deze muur slechts beperkt hoger is dan de bestaande muur, maar geeft niet aan in welke mate zulks aanvaardbaar is in het licht van de aanpalende bebouwing en percelen.

De stelling van de tussenkomende partij dat het aangevraagde een kwalitatieve verbetering inhoudt ten aanzien de bestaande bebouwing, doet hieraan geen afbreuk en ontslaat de verwerende partij niet van de verplichting om het aangevraagde project te beoordelen op haar bestaanbaarheid met de zich in de omgeving bevindende toestand en de mogelijke hinderaspecten ten aanzien van de omliggende percelen. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

#### 6.

De beide middelen, samen genomen, zijn, in de aangegeven mate, gegrond.

### VII. KOSTEN

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

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt. De Raad begroot de rechtsplegingsvergoeding, toekomend aan de verzoekende partijen, op het basisbedrag van 700 euro. Er is geen aanleiding tot toekenning van de verhoogde rechtsplegingsvergoeding, nu de vordering tot schorsing ingesteld door de verzoekende partijen werd verworpen.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv LANDI PROJECTONTWIKKELING is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 september 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een bestaande woongelegenheden en handelsruimte en het bouwen van 14 woongelegenheden, 1 handelsruimte en ondergrondse parkeergarage op een perceel gelegen te 3990 Peer, Markt 7 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer 255E.
3. 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 vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 februari 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH