

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0534
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0596/A

Verzoekende partij	de bvba BREMCO vertegenwoordigd door advocaat Johan VANMUYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Bampslaan 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkommende partij	de heer Hugo VANDERSCHOOT vertegenwoordigd door advocaten Wouter NEVEN en Kyoto VAN HERREWEGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Havenlaan 86c b113

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 31 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alken van 18 november 2015 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 21 appartementen met een ondergrondse parkeergarage van 33 parkeerplaatsen en voor de sloop van een tuinhuis en garage op de percelen gelegen te 3570 Alken, Motstraat 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nrs. 760K4, 760H4 en 760E3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 4 oktober 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 november 2017.

Advocaat Dieter TORFS *loco* advocaat Johan VANMUYSEN voert het woord voor de verzoekende partij.

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

Advocaat Kyoto VAN HERREWEGHE voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 12 augustus 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alken een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van 22 appartementen op een ondergrondse parkeergarage met 33 parkings en sloop van een tuinhuis en garage" op de percelen gelegen te 3570 Alken, Motstraat 12.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Hasselt-Genk', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979 in woongebied en woonuitbreidingsgebied. De ligging in woonuitbreidingsgebied wordt betwist door de verzoekende partij in het eerste middel van haar verzoekschrift.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 augustus 2015 tot en met 18 september 2015, dient de tussenkomende partij een van de vier bezwaarschriften in, ondertekend door de bewoners van de residentie De Elst.

De brandweer van Zuid-West Limburg adviseert op 21 augustus 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 31 augustus 2015 ongunstig. Na aangepaste plannen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer op 8 september 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 28 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij.

Op 4 november 2015 heeft het college van burgemeester en schepenen deze beslissing ingetrokken op verzoek van de verzoekende partij om op vrijwillige basis een aantal aanpassingen door te voeren aan de plannen, die werden overeengekomen met de naastliggende gemeenteschool.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 18 november 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij. Het college beslist:

" ...

Deze aanpassingen aan de nieuwe plannen betreffen:

- *aanpassing van 22 naar 21 appartementen : het origineel aangevraagde gebouw betreft een monolitische blok die als één enkel volume overkomt. Door het schrappen van een appartement op de bovenverdieping wordt dit volume doorbroken, wordt het geheel visueel gebroken en wordt het beeld van twee beperktere volumes gecreëerd i.p.v. één enkel massief volume. Kelder, gelijkvloers en niveau +1 blijven (behoudens enkele beperkte maataanpassingen) gelijk, op niveau +2 gebeuren volgende aanpassingen : het middelste appartement op de bovenverdieping verdwijnt. Hierdoor wordt hier een uitsparing in het volume gecreëerd die de blok visueel breekt; de noordgevel van het meest westelijk gelegen appartement wordt ca. 3m30 teruggetrokken naar binnen en de westgevel van dit appartement wordt ca. 5m20 teruggetrokken naar binnen.*

- *reductie van de afmetingen van de gevelopeningen in de noordgevel : de aanvankelijke bouwaanvraagplannen vertoonden grote raamopeningen in de noordgevel. In de oorspronkelijke aanvraag bestaan de raamopeningen voor het grootste deel uit een type van 210 x 210cm en 140 x 210 cm. In de aangepaste versie zijn de ramen teruggebracht naar een grootte van 140 x 210cm en 71 x 210cm respectievelijk.*

- *integratie van een ballennet op de tuinmuur : de aanvrager voorziet om bovenop de tuinmuur die hij wenst te realiseren op de perceelscheiding een ballennet te voorzien. Dit betreft een metalen hek dat begroeid zal worden met klimop”.*

...

Overwegende dat de aanvraag in regel is met het geldende gewestplan en de geldende verordeningen.

...

2.e. Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek.

...

- *Functionele inpasbaarheid: Gelet op geldende gewestplanbestemming als woonzone, is het voorliggende project functioneel inpasbaar binnen de lokale stedenbouwkundige context.*

- *Mobiliteitsaspect: De aanvraag werd op 08.09.2015 gunstig beoordeeld door het Agentschap Wegen en Verkeer. Het mobiliteitsaspect van het project werd positief geëvalueerd door deze adviesinstantie.*

- *Schaal: Qua schaal is het gebouw goed inpasbaar in de onmiddellijke omgeving. Het gabariet is gelijkaardig aan dat van de naastliggende gebouwen (in het bijzonder Motstraat 16/18).*

- *Ruimtegebruik en bouwdichtheid: het aangevraagde ontwerp beoogt een sterk verhoogde bouwdichtheid dan wat gebruikelijk is voor buitengebied (cfr. de aanduiding van het RSV). Het betreft 22 woongelegenheden op een perceel van 2396m² (opp. cfr. GRB), hetgeen een nog iets hogere bouwdichtheid is dan het naastliggende project, Motstraat 16/18, hetwelk 17 woongelegenheden op een perceel van 2263m² (opp. cfr. GRB) omvat. Echter werden er binnen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Alken (GRSA) zones aangeduid waar huisvesting primair dient gerealiseerd te worden. Dit wordt verwoord op p.5 van het richtinggevend deel van het GRSA onder ruimtelijk concept 2.1 'Differentiatie in woonstructuren': 'De kernen Alken, St.Joris en Terkoest worden verder ruimtelijk versterkt en verdicht met een veelheid aan woontypologieën en het ontwikkelen van basisvoorzieningen. Het zogenaamde rasterlandschap daarentegen, dat zich quasi over de hele gemeente uitstrekt, wordt ruimtelijk ondersteund en ontwikkeld vanuit de visie op de open ruimte. Het komt hier voornamelijk neer op het bestendigen van de woonfunctie en het versterken van de identiteit en de integratie in het omliggende landschap.' Verderop in het GRSA worden de gewenste ontwikkelingen van het hoofddorp Alken besproken (art. 4.1.3.1, vanaf p. 20 van het richtinggevend deel), waarin*

verder wordt gedetailleerd dat hier een kernversterkende ontwikkeling dient nagestreefd te worden. De centrale ligging van het project is dus een verantwoording om hier een hogere densiteit toe te laten. Verder dient een overheid ook een continuïteit in zijn besluitvorming te tonen. De hogere densiteit die reeds werd toegelaten op Motstraat 16/18 vormt een verantwoording om ook hier, op het naastliggende perceel, een hogere densiteit toe te laten.

Naar inplanting toe, speelt het project tevens in op enkele uitgangspunten van het GRSA. Dit plan stelt onder meer dat de centrale groene zone, gelegen achter het project, ontwikkeld dient te worden als een multifunctioneel openbaar park. Hierbij moeten 'De openbare gebouwen en woongebieden [bereikbaar] worden via kleine paadjes, groene assen en parken ..., en met elkaar verbonden worden. Deze interne kleine groene padenstructuur moet gecultiveerd en verder ontwikkeld worden.' (p.26 Deel II, Richtinggevend deel, GRSA) Bovendien worden er in het GRSA een aantal 'poorten' aangeduid, die een aanduiding van de dorpskern betekenen: 'De zuidelijke poort bevindt zich in de Motstraat ter hoogte van de gemeenteschool met een aanloop vanaf de Papenakkerstraat.' (p.26 Deel II, Richtinggevend deel, GRSA). Het project speelt hier op in door zowel deze padenstructuur verder uit te breiden (of zelfs te reactiveren, aangezien het hier gedeeltelijk om het opnieuw toegankelijk maken van een buurtweg gaat), als door het benadrukken van deze zuidelijke poort. Deze zal immers een grotere betekenis krijgen, aangezien deze poort een bijkomende verbinding naar het centrale parkgebied erbij zal krijgen. Deze poort is tevens de aanduiding van de kern en dus de aanduiding van die zone waarbinnen een hogere densiteit aanvaardbaar is.

- Visueel-vormelijke elementen: De architectuur betreft een eenvoudige architectuur die zich vormelijk richt naar de recent opgeleverde architectuur in de onmiddellijke omgeving (in het bijzonder Motstraat 16/18). Qua materialisatie wordt ervoor gekozen het gebouw op te trekken in metselwerk met doorgestroken voeg, kleur antraciet gesmoord. De dak- en terrasranden worden uitgevoerd in prefab architectonisch beton (lichtgrijs), de borstweringen van de terrassen en buitentrappen worden uitgevoerd in glas. Het schrijnwerk wordt voorzien in hout (natuurkleur). Dergelijke vormgeving en materialisatie sluit goed aan bij de onmiddellijke omgeving en zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

- Cultuurhistorische aspecten: Het eigendom ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht, noch is het palend aan of in het gezichtsveld van een monument gelegen. De aanvraag valt dus buiten de strikt juridische context betreffende Onroerend Erfgoed. Echter dient als positief beoordelingselement voor deze aanvraag het behoud van de villa op Motstraat 12 opgemerkt te worden. Hoewel niet beschermd, noch op een inventaris vermeld, betreft de villa uit 1934 een beeldbepalend gebouw dat zijn meerwaarde heeft binnen het straatbeeld. Het feit dat de aanvrager er voor kiest om de villa te bewaren, i.p.v. de villa af te breken en het appartementsgebouw naar voor te schuiven of om een groter gebouw te voorzien, is zonder twijfel een cultuurhistorische meerwaarde naar beleving van de Motstraat toe.

- Het bodemreliëf: Het ontwerp wijzigt het bodemreliëf in die zin dat een kelder zal worden voorzien onder de op te richten nieuwbouw waardoor het terrein uitgegraven wordt tot pas ca. -3,70 meter onder het maaiveld. De reliëfwijziging kadert in het vormelijk geheel, draagt bij tot de algemene visuele en ruimtelijke kwaliteit van de aanvraag en is niet storend in de ruimtelijke context.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: De aanvraag betreft een woongebouw in woongebied, van een densiteit die niet uitzonderlijk is voor het beschouwde centrumgebied. De overlast en/of hinder die zou kunnen ervaren worden ten gevolge van het project is eigen aan de zonering, kan niet als uitzonderlijk ingeschat worden binnen deze zonering en kan als gelijkaardig beschouwd worden in vergelijking met de hinderaspecten ten gevolge van reeds bestaande, gelijkaardige projecten binnen

de onmiddellijke omgeving. Het enige hinderaspect van het gebouw dat een hogere impact heeft dan gebruikelijk is het werpen van een schaduwvorming op de domeinen van de school. Echter is ook deze aanvaardbaar. Gezien de oriëntatie van het gebouw zal enkel de speeltijd tijdens de middag bijkomende hinder ondervinden. De voor- en namiddagspeeltijd zullen geen bijkomende hinder ondervinden. Om de effectieve bijkomende hinder in kaart te brengen biedt het 'Referentiekader voor duurzame woningen', opgemaakt door het WTCB (met ondersteuning van de Belgische en Vlaamse overheid) een degelijke leidraad. Onder titel 3. 'Evaluatiemethodes - Impact op de directe omgeving', wordt 'Zoninval voor naburige eigendommen' besproken. Hierbij wordt de zoninval met de zon in het zuiden, gebruik makend van de gemiddelde zonnehoek in België voor 21 maart (39°15'), in beschouwing genomen. Tussen eind september en begin maart is zonneschijn eerder uitzonderlijk. 21 maart is dus een goede referentiedatum, gezien het een dag is met een kans op zonneschijn, op het moment dat de hinder groot is (lage zonnestand bij kans op zonneschijn). Deze beschouwing is conform het referentiekader van het WTCB. Wanneer we deze gemiddelde hellingshoek en de hoogte van het gebouw (9m98) in beschouwing houden, kan er een maximale schaduwlengthe van ca. 12m21 door het gebouw geworpen worden. Gezien de inplanting en de afstanden tot de school zou dan maximaal ca. 9m20 van het naastliggende deel van de speelplaats in de schaduw vallen door het gebouw. Dit betreft slechts ca. 25 30% van de speelplaats. Dit betreft bovendien die zone van de speelplaats waar de school reeds een bomerij heeft aangeplant en waar dus reeds schaduwvorming aanwezig is. Gezien de aanplantingen door de school zelf uitgevoerd hier al voor schaduwvorming zorgen en het gebouw nooit meer dan ca. 25 à 30% van de speelplaats in schaduw kan hullen (en dit dan nog op de dag dat de grootste hinder te verwachten is, op andere zondagen is een kleinere hinder te verwachten), is deze bijkomende hinder als aanvaardbaar beoordeelbaar.

Nadat aanvankelijk een vergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen, werd beslist deze in te trekken. De aanvrager was immers op eigen initiatief een gesprek aangegaan met vertegenwoordigers van de naastliggende school en heeft met deze een compromis kunnen bereiken waardoor het project voor deze laatste aanvaardbaar werd. Deze aanpassingen omvatten het wegnemen van van het middelste appartement op de bovenste verdieping en het aanpassen van de afmetingen van het meest westelijk gelegen appartement op de bovenverdieping. Deze ingrepen zorgen voor een verdere reductie van de schaduwhinder, zonder dat hierbij een verzwaring van eventuele lasten voor andere naburen gebeurt. Het aangepaste ontwerp blijft hierdoor aanvaardbaar.

Een ander hinderaspect dat aanvankelijk onder beschouwing diende genomen te worden betreft de inkijk vanaf de speelplaats van de naastliggende school, echter werden de plannen aangepast naar aanleiding van opmerkingen gemaakt tijdens het openbaar onderzoek, waardoor deze inkijk drastisch werd ingeperkt en verlaagd naar een aanvaardbaar niveau.

De aanvraag wordt verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening en is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

2.g. advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Gunstig advies, onder volgende voorwaarden:

- Er mag geen private tuin voor de villa gecreëerd worden.
- Bij eventuele verkoop van de villa, dient hierbij een grondaandeel van de percelen 760k4, 760h4 en 760e3 verkocht te worden, gelijkwaardig aan een grondaandeel behorend bij een appartement. Het is niet toegestaan dat een deel van deze percelen afgesplitst wordt en exclusief aan de eigenaar van de villa gaat toebehoren.

- Zowel de eigenaar van de villa als de eigenaars van de appartementen dienen deel uit te maken van dezelfde Vereniging van Mede-eigenaars.
 - De bewoner van de villa dient gebruik te mogen en kunnen maken van de ondergrondse parkeergarage.
 - De wandelweg van de Motstraat naar het achtergelegen park mag niet afgesloten worden, deze dient te allen tijde publiek toegankelijk te blijven.
 - De infiltratievoorziening dient van een overloop naar de straatriolering voorzien te worden.
 - Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II); met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5.
 - De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II.
 - De ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.
 - Het advies van de Hulpverleningszone Zuid-West Limburg, dd. 21.08.2015, dient nageleefd te worden.
 - Het advies van Infrac, dd. 21.09.2015, dient nageleefd te worden.
 - De grasdallen (halfverharding) voorzien t.b.v. de brandweg dienen met gras te worden ingezaaid, deze mogen niet met kiezel worden ingestrooid.
- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, nodig als uitvoering van andere regelgevingen.*
- ...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij samen met andere derde-belanghebbenden op 12 januari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 maart 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 15 maart 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 31 maart 2016 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat de inplanting van het appartementsgebouw, tot op een afstand van 105 meter ten opzichte van de rooilijn en over een strook van 5 meter te situeren in het woonuitbreidingsgebied, strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan die bepalen dat ‘De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor’.

Overwegende dat volgens de omzendbrief bij de gewestplannen de essentie van artikel 5.1.1. is :

- a) woonuitbreidingsgebieden zijn in eerste instantie bedoeld voor groepswooningbouw - tenzij de overheid over de ordening anders beslist;*
- b) woonuitbreidingsgebieden moeten een belangrijk element zijn voor het voeren van een woonbeleid;*

c) de aanwending van deze reservemogelijkheden past binnen het aanbodbeleid dat in het kader van de afbakeningsprocessen van de stedelijke gebieden en de woonkernen wordt vooropgesteld.'

dat het in het beroepschrift ingenomen standpunt dat het terrein deels in zone voor openbaar nut ligt niet bijgetreden wordt om volgende reden:

- enkel het bij ministerieel goedgekeurd origineel (analoog) gewestplan op schaal 1/10.000 heeft verordenende kracht;
- op het origineel gewestplan ligt de grens tussen de zone voor algemeen nut en het woongebied tussen het schoolvleugel aan de Motstraat en de woning (dd. 1934) en rechts van het woningbijgebouw (rechts achteraan op kadastraal perceel F760e3), de grens tussen beide bestemmingszones valt samen met de perceelsgrens.

Overwegende dat de aanvraag naar bestemming verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften voor het woongebied en strijdig met de bestemming woonuitbreidingsgebied; dat in casu de overheid niet over de ordening van het woonuitbreidingsgebied heeft beslist en dat uit de aanvraag niet blijkt dat het aansnijden van dit gebied past binnen het woonbeleid van de gemeente Alken;

Overwegende dat er voor het perceel geen voorschriften van een BPA, RUP of verkaveling gelden;

Overwegende dat het appartementsgebouw niet ingeplant wordt aan het bestaand wegnnet; dat in het aanvraagdossier geen uitbreiding van het wegnnet wordt voorzien; dat indien het de bedoeling is om het wegnnet uit te breiden, zoals gesteld door de aanvrager in de motivatienota, de gemeenteraad hierover een beslissing dient te nemen voordat de vergunning kan verleend worden; dat uit het dossier nergens blijkt dat de gemeenteraad hierover beslist heeft;

dat het voetpad en de brandweg op privéterrein geen uitgeruste weg vormen;

dat de inplanting van een appartementsgebouw op een achterliggend kadastraal perceel dat niet rechtstreeks paalt aan een uitgeruste weg, strijdig is met de decretale beoordelingselementen die bepalen dat 'een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.3.5.);

...

dat na het openbaar onderzoek een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning werd verleend; dat de voorwaardelijke vergunning werd ingetrokken op 28 oktober 2015; dat vervolgens deels tegemoet gekomen werd aan de bezwaren door het plan aan te passen (cfr. nota aanpassingen ten behoeve van openbaar onderzoek 12 november 2015) namelijk :

- het reduceren van de oppervlakte van de slaapkamerramen; dat op die wijze zichten vanuit de appartementen op de speelplaats van de basisschool worden gereduceerd;
- tegen de perceelsgrens met de school wordt ter hoogte van de aanpalende speelplaats over een lengte van circa 55 meter een muur (h=2meter) met daarboven een met klimop begroeid ballennet voorzien tot op een totale hoogte van 6.00 meter;
- maatregel om de impact van het bouwvolume naar de speelplaats te beperken: dat op de eerste en tweede verdieping het bouwblok in het midden en over de volledige breedte onderbroken wordt over een zone van respectievelijk 2.90meter en 8.50meter (21 i.p.v. 22 appartementen);

dat de derde bouwlaag 2 meter terugwijkend ten aanzien van de rechterzijgevel ingeplant wordt zodat ten aanzien van de speelplaats het bouwvolume twee bouwlagen (h=

6.50meter) op 3m50 van de perceelsgrens en een terugwijkende derde bouwlaag (h=9.50meter) op 5.50 meter van de perceelsgrens telt;

- het plaatsen van een verkeerslicht aan de ingangspoort van de ondergrondse garage;

dat voor de aangepaste plannen op 18 november een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning werd verleend; dat er geen resultaten van een openbaar onderzoek of adviezen voorhanden zijn voor het aangepast plan; dat volgens het beroepschrift de aanpassingen onvoldoende tegemoet komen aan de bezwaren;

Overwegende dat er voor de percelen geen specifieke voorschriften gelden;

dat de aanvraag getoetst wordt aan de algemene beoordelingscriteria voor de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het appartementsgebouw grotendeels ingeplant wordt in de 100 meter diepe woonzone die thans ingericht is als groene ruimte (privatieve tuin aansluitend bij openbare groene zone);

dat inzake de bouwmogelijkheden in dergelijk woongebied de omzendbrief bij het gewestplan het volgende bepaald:

...

dat het appartementsgebouw quasi de volledige strook in woonzone bezet en reikt tot in woonuitbreidingsgebied; dat de voorgestelde bebouwing in dit gebied niet gesteund is op een plan van aanleg, een RUP of een verkaveling; dat in casu het zogenaamd "masterplan", waarin bijkomende bouwmogelijkheden in de bestaande groene ruimte voorzien worden, geen juridische grond vormt waarop een vergunning verleend kan worden;

Overwegende dat de veldweg die men volgens de motivatienota wenst in te schakelen als uitbreiding van het trage wegnnet deels op het aanpalend perceel ligt;

dat het tracé van de buurtweg 'sentier n° 104' niet langs deze veldweg loopt;

dat een (voormalige)veldweg wel aangeduid is op het kadasterplan als erfdienstbaarheid / voetweg te paard gelegen op de perceelsgrens; dat volgens het plan bestaande toestand de veldweg deels beplant en ingelijfd is bij privé-tuinen; dat ter plaatse tevens vastgesteld werd dat de veldweg ingenomen is door de tuinen van beide aanpalenden en zichtbaar niet meer bestaat; dat het terug in gebruik nemen van de voormalige veldweg mogelijk strijdig is met het burgerlijk wetboek; dat de deputatie niet bevoegd is om zich naar aanleiding van een stedenbouwkundige aanvraag uit te spreken over de heropening van een weg die deels op andere eigendommen ligt;

dat er hierbij dient opgemerkt dat er reeds twee kwalitatieve routes lopen vanuit het park naar de Motstraat, namelijk een route langs het kerkhof-Sint-Alegondisstraat en de vrije basisschool, en een route via de

Papenakkerstraat via de bibliotheek en met zicht op de kerk; dat de meerwaarde van een bijkomende ontsluiting via een nieuw verhard tracé, dat overeenkomstig het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet voorzien is in de gewenste structuur voor het gebied, in vraag moet gesteld worden (GRSP, kaart 24 Wegeninfrastructuur);

Overwegende dat het bouwblok een gevelwand vormt met een hoogte van 3 bouwlagen die reikt van de bebouwing aan de Motstraat tot middenin het park; dat dit bouwvolume ingeplant wordt op korte afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen; dat de schaal van deze ontworpen bebouwing niet past bij de overige bebouwing in het park die bestaat uit kleinschalige lage schoolgebouwen en jeugdlokalen met één bouwlaag en platte of zwak hellende daken, waarbinnen de bibliotheek met twee bouwlagen en plat dak en de kerktoren ruimtelijke accenten vormen;

Overwegende dat door de inplanting tot een grote bouwdiepte er rechtstreeks zicht is vanuit de appartementen op de aanpalende tuinen; dat de beperkte eigen zijtuinstrook niet toereikend is om een het zicht vanaf de terrassen van de appartementen van de derde verdieping te herleiden tot een aanvaardbaar niveau; dat de bezwaren inzake onaanvaardbare privacy-hinder voor de aanpalende appartementen wordt bijgetreden;

Overwegende dat uit de door de aanvrager doorgevoerde planaanpassingen na het openbaar onderzoek blijkt dat de schaduwhinder voor de naburige speelplaats niet betwist wordt door de aanvrager; dat in de nota bij de aangepaste plannen de aanvrager stelt dat 'Met de realisatie van het woongebouw ontstaat er een beperkte schaduwval van het woongebouw op zijn omgeving. Om deze in kaart te brengen hebben wij een schaduwstudie opgemaakt. Deze toont aan dat de schaduwval enkel in de voor- en naseizoen gedurende de middaguren op een beperkt deel van de speelplaats zal vallen. Het grootste deel van de bestaande recreatiezone blijft onbelemmerd door de schaduwval van de te realiseren nieuwbouw.' dat schaduwval op een speelplaats ten gevolge van het inplanten van een appartementsgebouw met 3 bouwlagen op grote bouwdiepte op een afstand van 4 meter van de perceelsgrens geen beperkte schaduwhinder is; dat de plannen na het openbaar onderzoek werden aangepast; dat de bouwhoogte plaatselijk werd beperkt; dat het plaatselijk beperken van de bouwhoogte onvoldoende tegemoet komt aan de bezwaren; dat het bouwvolume pal ten zuiden van de speelplaats ligt waardoor de schaduwhinder aanzienlijk zal zijn; dat de goede ruimtelijke ordening vereist dat het bouwvolume dat ingeplant wordt op een achterliggend perceel voldoende ver van de perceelsgrenzen wordt ingeplant om schaduwhinder (zeker ten aanzien van een speelplaats) tot een aanvaardbaar niveau te beperken;

Overwegende dat het bouwvolume minimum op een afstand van de perceelsgrens ingeplant dient te worden die gelijk is aan de hoogte; dat voor een hoogte van circa 9 meter dit op een afstand is van minimum 9 meter in plaats van de voorziene afstand van circa 4 meter; dat voor het aangepast plan waarbij de tweede bouwlaag beperkt wordt tot een hoogte van 6 meter de terugwijkende derde bouwlaag met een hoogte van 9 meter ingeplant dient te worden op 9 meter of het volume op een afstand van 7 meter van de zijdelingse perceelsgrens;

Overwegende dat de terreinbezetting sterk overdreven is voor een perceel dat deels gelegen is in een park;

Overwegende dat een goede ruimtelijke ordening een landschappelijke inkleding vereist van het bouwvolume ten aanzien van het parkgebied; dat de vereiste landschappelijke inkleding door de aanvrager niet betwist wordt; dat de aanvrager immers zelf voorstelt om als compensatie voor de gekapte bomen op het eigen perceel 'de aanplanting van een reeks nieuwe bomen te voorzien op de aanpalende percelen die eigendom zijn van de gemeente zodat een coherent geheel kan ontstaan waarbij park, OCMW, bibliotheek, appartementsgebouw de Elst, basisschool de B@sis en het nieuwe woongebouw hand in hand gaan.'

dat evenwel de vereiste ruimte hiervoor op het eigen perceel ontbreekt; dat er in casu geen beplantingsvoorwaarden kunnen opgelegd worden die betrekking hebben op gronden van derden (buren);

dat de aanvraag strijdig is met een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect visuele hinder door het inplanten van een appartementsgebouw in een park zonder ruimte voor een landschappelijke buffer/tuinaanleg;
dat het appartementsgebouw door zijn schaal, inplanting en te beperkte eigen tuinzone op de belangrijkste zichtlijn in het parkgebied op zichzelf een breuk in het binnengebied vormt die op geen enkele manier te herstellen is;

Overwegende dat de aanvraag aanleiding geeft tot verdere uitbreiding van de bebouwing aan de Motstraat tussen de school en de Papenakkerstraat tot een bouwdiepte van 100 meter (rood ingekleurd) in de bestaande groene ruimte;
dat de aanvraag een precedent vormt en aanleiding kan geven tot gelijkaardige diepe bebouwing in de Motstraat tussen de scholen en de Papenakkerstraat waardoor de huidige en in de gewenste ruimtelijke structuur volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorziene groene openbare parkzone met circa 20% dreigt te reduceren;

Overwegende dat het project in aanvraag :

- strijdig is met een goede ruimtelijke ordening nl. het voorstel creëert onaanvaardbare schaduw hinder voor de aanpalende school en voorziet een onherstelbare aantasting van het parkgebied doordat men in het groen park vanuit alle richtingen zal aankijken tegen een appartementsblok van 3 bouwlagen hoog en 60 meter lang, en bij uitbreiding een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Alken die hoofdzakelijk gevormd wordt door kleinschalige bebouwing met 2 bouwlagen en hellend dak;*
- strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, namelijk een inplanting tot in de zone woonuitbreidingsgebied zonder dat over de ordening van het volledige gebied werd beslist,*
dat er geen juridische basis is waarop thans een vergunning kan verleend worden voor het bebouwen van het groengebied/woonuitbreidingsgebied;
- strijdig is met decretale beoordelings-elementen nl. inplanting in tweede bouwwoorde ten aanzien van de Motstraat aan een niet-uitgeruste weg;*
- het voorstel mogelijk strijdig is met de burgerlijke rechten van de aanpalende op wiens perceel de volgens de aanvraag terug te openen voetweg gelegen is;*

Overwegende dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd;

...

Dit is de bestreden beslissing.

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 middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.21, § 1 VCRO, artikel 4.7.23, § 1 VCRO en het hierin vervatte hoorrecht, de schending van de formele motiveringswet, van het materieel motiveringsbeginsel, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij ten onrechte heeft geoordeeld dat de aanvraag voor een gedeelte zou gelegen zijn in woonuitbreidingsgebied. De aanvraag bevindt zich volgens haar volledig in woongebied.

De verzoekende partij stelt dat zij in haar verzoek tot tussenkomst in de administratieve beroepsprocedure de ligging van de aanvraag buiten het woongebied formeel heeft bestreden. Zo heeft de verzoekende partij gewezen op het feit dat de beroepsindieners op foutieve wijze vertrekken van de digitale weergave van het gewestplan, hetgeen niet kan beschouwd worden als een officiële reproductie van het originele gewestplan. Er dient beroep te worden gedaan op het originele gewestplan op schaal 1/10.000 en de onderliggende originele kadasterkaart om de scheidingslijn te achterhalen. Deze stukken werden bijgebracht door de verzoekende partij in het administratief beroep.

De verzoekende partij heeft naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog bijkomend onderzoek gevoerd en een schriftelijke replieknota met aanvullende bewijsstukken neergelegd tijdens de hoorzitting. De verzoekende partij stelt in deze replieknota dat volgens de digitale meting op het digitale kadasterplan de afstand tussen het diepste punt van perceel 760 k en de weg +- 105 meter bedraagt. Op de digitale plannen zit echter een afwijkingsmarge van meerdere meters, die om die reden niet als correct en waarheidsgetrouw in aanmerking kan worden genomen.

De bestaande omgeving in samenhang met de ontwikkeling van deze bestaande omgeving omstreeks de jaren '70 is volgens de verzoekende partij nodig om een juiste voorstelling van de zaken te krijgen. De verzoekende partij brengt een reeks gedateerde luchtfoto's bij van de omliggende percelen, te beginnen bij deze uit 1971, waaruit blijkt dat de grenslijn tussen woonuitbreidingsgebied en woongebied ter hoogte van de perceelsgrens tussen percelen 760a en 760k moet worden gesitueerd. De verzoekende partij meent dat de opstellers van het gewestplan de achtergevel van het op het rechts naastgelegen perceelnummer 760g aanwezige schoolgebouw dat evenwijdig ligt met de Motstraat, destijds als grenslijn in aanmerking heeft genomen. De verzoekende partij verwijst naar een door haar in groene fluo aangeduide grenslijn. Ook op de luchtfoto uit 1979-1990 is achter deze grenslijn nog geen gebouw opgetrokken; pas op de luchtfoto van 2000-2003 en deze van 2015 is een gebouw waar te nemen achter de grenslijn.

De grenslijn ligt volgens de verzoekende partij op +- 105 meter van de Motstraat en moet doorgetrokken worden tot de perceelsgrens die de in het landschap visueel waar te nemen scheidingslijn vormt tussen het achterliggend woonuitbreidingsgebied en het voorliggend

woongebied. Het perceelnummer 760a maakt geen deel uit van de aanvraag, dus de aanvraag is niet deels gelegen in woonuitbreidingsgebied.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beperkt men zich volgens de verzoekende partij tot de mathematisch berekende grenslijn voortgaande op de digitale plannen, waarbij volkomen abstractie wordt gemaakt van de natuurlijke *de visu* waarneembare elementen in het landschap omstreeks de jaren '70 die door de opstellers van het gewestplan in aanmerking werden genomen voor het in kaart brengen van de scheidingslijn tussen de verschillende bestemmingszones.

Er was dus, gelet op de replieknota van de verzoekende partij na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, een noodzaak om bijkomend onderzoek te voeren aangaande de precieze ligging van de grens van de bestemmingsgebieden. De verwerende partij neemt echter louter het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over, waarbij op geen enkele wijze het aangevoerde verweer van de verzoekende partij in overweging werd genomen bij het beoordelen van de aanvraag.

Er is geen rekening gehouden met het verweer van de verzoekende partij in zijn verzoekschrift tot tussenkomst in de beroepsprocedure of in de replieknota van 15 maart 2016 met het oog op de hoorzitting, noch werd er rekening gehouden met de aanvullende bewijsstukken zoals toegevoegd aan deze replieknota en toegelicht tijdens de hoorzitting. Er werd *in concreto* geen rekening gehouden met het aangevoerde verweer.

Door op geen enkele wijze tijdens de beroepsprocedure nader onderzoek te voeren betreffende het opgeworpen twistpunt en op geen enkele wijze de aangereikte gegevens aan een nader onderzoek te onderwerpen, zonder dat hieraan enige motivering wordt gewijd, schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel, evenals de formele motiveringsplicht en minstens de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij meent ook dat er een schending voorligt van artikel 4.7.23, §1 VCRO en het hierin vervatte hoorrecht, omdat de replieknota van de verzoekende partij met bijkomende overtuigingsstukken niet in overweging werd genomen bij het beoordelen van het beroep. De verwerende partij beperkt zich tot een loutere stijlformule.

De verzoekende partij wijst er ook op dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kopie-conform werd overgenomen in de bestreden beslissing, waarbij geen enkele verwijzing wordt gemaakt naar de replieknota of dat uit de inhoud van de bestreden beslissing kan worden opgemaakt dat de replieknota *in concreto* in rekening werd gebracht bij de beoordeling van de verwerende partij. Dit blijkt duidelijk uit het kopie-conform overnemen van het verslag zonder vermelding van het standpunt van de beroepsindiener.

De verzoekende partij vestigt er tot slot de aandacht op dat er bijkomend gesteld wordt dat er sprake zou zijn van het bebouwen van een "groengebied". De aanvraag is echter gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied voor het achterliggend perceeldeel volgens de bestreden beslissing. Er wordt ook uitdrukkelijk in de bestreden beslissing gesteld dat er voor het perceel geen voorschriften van een BPA, RUP of verkaveling gelden. Van enig "groengebied" als gewestplanbestemming is dus geen sprake, waardoor het niet kan dienen als weigeringsmotief. Louter volledigheidshalve dient er besloten te worden tot de schending van de formele, minstens materiële motiveringsplicht, gelet op de duidelijke tegenstrijdigheid van de motieven van de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de opmeting voor het bepalen van de grens van het gewestplan op zorgvuldige wijze heeft gedaan op basis van het originele gewestplan. Er werd een kopie hiervan als bijlage bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gevoegd. De vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werden ten behoeve van de Raad nogmaals gereconstrueerd met detailfoto's van de opmeting op basis van het originele gewestplan (zie stuk nr. 27).

De verwerende partij stelt dat op basis van het originele gewestplan zorgvuldig werd vastgesteld dat slechts de eerste 100 meter gelegen is in woongebied. De afstand van het woongebied ter hoogte van het terrein meet op het originele gewestplan op een schaal van 1/10.000 exact 1 cm hetgeen gelijk staat met 100 meter. Uit het inplantingsplan blijkt dat het appartementsgebouw zich uitstrekt tot een afstand van 105 meter ten opzichte van de rooilijn, hetgeen niet betwist wordt door de verzoekende partij. De aanvraag is dus deels gelegen in woonuitbreidingsgebied.

De verwerende partij wijst erop dat de verzoekende partij in haar verklarende nota bij de aanvraag zelf erkende dat de aanvraag gelegen is in woonuitbreidingsgebied. Deze vaststellingen worden bevestigd in een email met bijhorend kaartmateriaal van Ruimte Vlaanderen die zelf als bijlage werd gevoegd door de verzoekende partij.

Wanneer het gewestplan duidelijk is, behoeft het geen interpretatie en mag het zelfs, gelet op zijn verordenende kracht, niet geïnterpreteerd worden. De vergunningverlenende overheid beschikt dan zelfs niet langer over een discretionaire bevoegdheid. Zelfs kleine afwijkingen op de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan zijn niet toegelaten.

Met betrekking tot de kritiek over een 'groengebied' mist het middel volgens de verwerende partij feitelijke grondslag. Uit de bestreden beslissing blijkt immers duidelijk dat nergens wordt gesteld dat een deel van het perceel de bestemming "groengebied" zou hebben. Er werd wel gesteld dat de bestaande groene ruimte eveneens een mogelijke invulling van het woongebied betreft en dat de verzoekende partij dus geen automatisch recht kan laten gelden op de bebouwing van zijn perceel.

De verzoekende partij is niet alleen in haar replieknota maar ook gedurende de hoorzitting op nuttige wijze voor haar eigen standpunt ter zake kunnen opkomen, zodat van een schending van het hoorrecht geen sprake is. De formele motiveringsplicht reikt niet zover dat elk opgeworpen argument moet beantwoord worden. Het volstaat dat duidelijk blijkt door welke redenen de bestreden beslissing verantwoord is.

3.

De tussenkomenende partij antwoordt hierop dat het gelijktijdig schenden van de formele en materiële motiveringsplicht niet mogelijk is. De verzoekende partij kent duidelijk de weigeringsmotieven, zodat een schending van de formele motiveringsplicht niet dienstig kan worden ingeroepen.

Er is geen schending van de motiveringsplicht indien de overheid zich beperkt tot het verwijzen naar en het parafraseren van een advies dat zij bijtreedt. De aanvrager kent dit advies en het advies is voldoende gemotiveerd, zodoende dat er geen sprake is van de schending van de motiveringsplicht. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing zich het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen gemaakt, zodat de bestreden beslissing wel degelijk gemotiveerd is.

Er werd in de bestreden beslissing wel afdoende rekening gehouden met alle opmerkingen van de verzoekende partij, hetgeen ook uitdrukkelijk wordt vermeld. De beoordeling van de

verwerende partij dat een deel van het terrein gelegen is in woonuitbreidingsgebied wordt ook niet bekritiseerd in het eerste middel, waardoor de tussenkomende partij er vanuit gaat dat de verzoekende partij hier minstens impliciet mee akkoord gaat.

De verzoekende partij brengt een uittreksel bij van het originele gewestplan, maar de tussenkomende partij stelt dat de afstand gemeten tussen de straat en de grens tussen het woongebied en woonuitbreidingsgebied niet eens 1 centimeter bedraagt en dat gelet op de schaal van 1/10.000 dit betekent dat de diepte van het woongebied vanaf de straatzijde nog geen 100 meter bedraagt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij hebben volgens de tussenkomende partij op een correcte wijze geoordeeld dat het woongebied zeker geen 105 meter diepte heeft vanaf de straatkant.

De tussenkomende partij stelt ook dat zij niet begrijpt hoe onduidelijke luchtfoto's tot de conclusie kunnen leiden dat de grens tussen woongebied en woonuitbreidingsgebied 105 meter zou bedragen. De beweringen van de verzoekende partij zijn niet bewezen. De verzoekende partij brengt geen afmetingsplan geprojecteerd op een origineel gewestplan bij waaruit zou blijken dat de grens zich op 105 meter bevindt.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota ten eerste dat de verwerende partij in haar antwoordnota *a posteriori* motieven toevoegt aan de bestreden beslissing. Het blijkt niet uit de bewoordingen van de bestreden beslissing dat het originele gewestplan in aanmerking werd genomen voor de beoordeling. De verzoekende partij stelt dat de concrete opmeting op basis van het originele gewestplan zich niet in het administratief dossier bevindt en geenszins in overweging werd genomen tijdens de administratieve beroepsprocedure maar louter *a posteriori* na de beroepsprocedure. De verzoekende partij stelt dat de verklarende nota die door de verzoekende partij bij haar aanvraag werd gevoegd en waarvan de vermelding "woonuitbreidingsgebied" berust op een materiële vergissing, nergens ter sprake wordt gebracht in de bestreden beslissing. Hetzelfde geldt voor de e-mailcorrespondentie met Ruimte Vlaanderen met kaartmateriaal als bijlage.

De verzoekende partij stelt dat de *a posteriori* motieven buiten beschouwing moeten worden gelaten bij het onderzoek naar de wettigheid van de bestreden beslissing.

Ten tweede stelt de verzoekende partij dat er geen neerslag te vinden is in de bestreden beslissing omtrent de argumenten van de verzoekende partij, zoals de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin wordt verwezen naar de samenlezing van het originele gewestplan met de originele kadasterkaart, het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van Alken en het in aanmerking nemen van de bestaande omgeving met de ontwikkeling van de bestaande omgeving omstreeks de jaren '70.

De verzoekende partij verwijst naar haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin verschillende argumenten worden aangebracht dat het perceel niet gelegen is in woonuitbreidingsgebied.

Vooreerst stelt de verzoekende partij in deze replieknota dat uit de samenlezing van het originele gewestplan op schaal 1/10.000 en uit de originele kadasterkaart op schaal 1/2.500 kan worden opgemaakt dat de bestemming 'woonuitbreidingsgebied' de vorm aanneemt van een trapezium en *de facto* betrekking heeft op het perceel 760A, hetgeen geen deel uitmaakt van de aanvraag.

De verzoekende partij heeft in de replieknota ook kritiek geleverd op het standpunt van de beroepsindieners over de grens met het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Daarbij heeft de verzoekende partij gewezen op het feit dat niet kan gesteund worden op een digitale versie van het gewestplan.

Bovendien stelt de verzoekende partij in haar replieknota dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op verschillende punten heeft gesteld dat de aanvraag gelegen is in agrarisch gebied, doch dat dit een materiële vergissing is en dat “woongebied” wordt bedoeld. De verzoekende partij stelt ook dat er geen betwisting werd gevoerd omtrent de grens tussen de woonzone en de woonuitbreidingszone in eerste aanleg. De verzoekende partij verzoekt de verwerende partij om bijzondere aandacht te willen besteden aan de bijgevoegde bewijsstukken om te horen bevestigen dat voortgaande op het originele gewestplan, de fysische kenmerken van de omgeving in samenhang gelezen met een overzicht van historische luchtfoto's, het voorwerp van de aanvraag gelegen is in woongebied.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij zich beperkt tot een enkele zin dat het terrein gelegen is voor 100 meter in woongebied, doch dat er op geen enkele wijze met het originele gewestplan rekening werd gehouden.

Ten derde stelt de verzoekende partij dat er een zorgvuldigheidsplicht rust op de verwerende partij en ook de motiveringsplicht moet worden nageleefd. Door op geen enkele wijze tijdens de beroepsprocedure nader onderzoek te voeren betreffende het opgeworpen twistpunt, en op geen enkele wijze de aangereikte gegevens door de verzoekende partij aan een nader onderzoek te onderwerpen of enige motivering hieraan te wijden, heeft de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel, de formele en de materiële motiveringsplicht geschonden, evenals het hoorrecht.

De zeer omstandige repliek van de verzoekende partij op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd op geen enkele wijze in rekening gebracht bij het beoordelen van de aanvraag. De grens tussen woongebied en woonuitbreidingsgebied werd op een onzorgvuldige en foutieve wijze door de verwerende partij beoordeeld.

4.

De verwerende partij heeft geen laatste nota ingediend.

5.

De tussenkomen partij stelt in haar laatste nota dat de verwerende partij de aanvraag wel degelijk zorgvuldig heeft gemotiveerd. In de verklarende nota bij de vergunningsaanvraag heeft de verzoekende partij bovendien zelf aangegeven dat een deel van de aanvraag gelegen is in woonuitbreidingsgebied. Het argument dat dit zou gaan om een materiële vergissing overtuigt niet.

De verwerende partij heeft de replieknota van de verzoekende partij en het originele gewestplan wel degelijk in rekening genomen bij haar beoordeling. De verzoekende partij kan geenszins gevolgd worden dat de verwerende partij in haar antwoordnota *a posteriori* motieven zou hebben toegevoegd. De stukken maken integraal deel uit van het administratief dossier. De verwerende partij heeft op een correcte wijze geoordeeld dat het woongebied zeker geen 105 meter diepte heeft vanaf de straatkant.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het eerste middel aan dat de verwerende partij onterecht heeft geoordeeld dat de aanvraag voor een gedeelte gelegen zou zijn in woonuitbreidingsgebied. Ook heeft de verwerende partij onvoldoende rekening gehouden met de door de verzoekende partij tijdens de beroepsprocedure bijgebrachte stukken.

De verzoekende partij laat na uiteen te zetten in welke zin de bestreden beslissing het door haar aangevoerde koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen schendt. Het hele koninklijk besluit wordt ter discussie gesteld, terwijl dit niet verder wordt verduidelijkt in het verzoekschrift. In zoverre het middel betrekking heeft op dit koninklijk besluit, is het onontvankelijk.

2.

De weigering van de aanvraag is gesteund op het argument *“dat de inplanting van het appartementsgebouw, tot op een afstand van 105 meter ten opzichte van de rooilijn en over een strook van 5 meter te situeren in het woonuitbreidingsgebied, strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan”*.

De aanvraag is volgens de verwerende partij niet verenigbaar met de bestemming woonuitbreidingsgebied omdat *“in casu de overheid niet over de ordening van het woonuitbreidingsgebied heeft beslist en dat uit de aanvraag niet blijkt dat het aansnijden van dit gebied past binnen het woonbeleid van de gemeente Alken”*.

De tussenkomen partij had in haar beroepsschrift gesteld dat de aanvraag deels in een zone voor openbaar nut ligt. Dit wordt niet bijgetreden om volgende redenen:

“...

- enkel het bij ministerieel goedgekeurd origineel (analoog) gewestplan op schaal 1/10.000 heeft verordenende kracht;
- op het origineel gewestplan ligt de grens tussen de zone voor algemeen nut en het woongebied tussen het schoolvleugel aan de Motstraat en de woning (dd. 1934) en rechts van het woningbijgebouw (rechts achteraan op kadastraal perceel F760e3), de grens tussen beide bestemmingszones valt samen met de perceelsgrens.

...”

3.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan de plicht heeft om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te laten steunen op een correcte feitevinding. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet zich informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

Het komt aan de verwerende partij toe om, wanneer er betwisting bestaat over de vraag in welke bestemmingszone het voorwerp van de aanvraag gelegen is, op basis van voldoende bewijskrachtige documenten aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop zij haar beslissing steunt, juist is. Het zorgvuldigheidsbeginsel noopt een vergunningverlenend bestuursorgaan immers haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te laten steunen op een correcte feitevinding. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet zich informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen. De partij die vervolgens de beoordeling van de verwerende partij betwist, dient evenzeer op een voldoende concrete manier aan te tonen dat de beoordeling in de bestreden beslissing onjuist en onzorgvuldig is.

Het komt de Raad niet toe om aan de hand van de standpunten van de partijen uiteengezet in de procedurestukken en in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelf de 'grenslijn' te bepalen tussen de bestemmingsgebieden. De Raad kan enkel nagaan of de verwerende partij bij het bepalen van de 'grenslijn' haar bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan op zorgvuldige wijze tot haar besluit is kunnen komen.

4.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij foutief heeft geoordeeld waar de grenslijn ligt tussen het woongebied en het woonuitbreidingsgebied achteraan op het perceel F760K4.

Het administratief dossier bevat volgende stukken waarop de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij zich hebben gesteund om de grens van het gewestplan te bepalen:

1. een uittreksel uit het gewestplan van de website "Geopunt".
2. een uittreksel van het originele gewestplan schaal 1/10.000
3. een orthofoto
4. een uittreksel uit het kadastraal plan
5. een uittreksel uit de kaart van de buurtwegen

Het gaat hier in essentie om een grensdispuut, hetgeen een louter feitelijke vaststelling betreft. De Raad is in het kader van het hem opgedragen wettigheidstoezicht niet bevoegd om deze feitelijke vaststelling over te doen en zich in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid. Het is ook niet aan de Raad om een technische beoordeling te maken van de ingediende stukken van partijen en de een of de andere nameting op de een of andere kaart aan te duiden als grondslag voor het bepalen van de grenslijn. De Raad kan enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid zich ter zake heeft gesteund op feitelijk correcte gegevens, deze gegevens correct heeft geïnterpreteerd en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Het betreft een marginaal toezicht.

De verzoekende partij stelt in haar "nota met het oog op de hoorzitting" dat volgens de digitale meting op het digitale kadasterplan de afstand van de weg tot het diepste punt van het perceel ongeveer 105 meter bedraagt, doch dat er niet gesteund mag worden op de digitale plannen.

Waar de beroepsindieners zich wel steunden op een digitaal plan, blijkt niet uit de bestreden beslissing dat wordt gesteund op een "digitaal kadasterplan". In het administratief dossier wordt een uittreksel uit het kadaster bijgevoegd en een uittreksel van de website "Geopunt", doch er bevindt zich in de stukken van het administratief dossier, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, ook een uittreksel van het originele gewestplan schaal 1/10.000. De verwerende partij stelt bovendien in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat enkel het origineel gewestplan op schaal 1/10.000 verordenende kracht heeft.

De verwerende partij heeft zich dus wel degelijk gesteund op het originele gewestplan schaal 1/10.000. De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij of de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich louter heeft gesteund op digitale plannen.

Naar aanleiding van de procedure bij de Raad worden er nog een aantal detailfoto's van het originele gewestplan op schaal 1/10.000 bijgevoegd, waarbij een meetlat wordt gehouden en uitvergroet (stuk nr. 27), waarop te zien is dat het woongebied 1 centimeter breed is gemeten vanaf de rooilijn. Dit stuk werd inderdaad pas na het nemen van de bestreden beslissing

bijgevoegd, doch dit betreft geen *a posteriori* motivering: immers betreft dit slechts een bevestiging van hetgeen reeds in de bestreden beslissing werd vastgesteld, namelijk dat het woongebied zich uitstrekt over 100 meter vanaf de rooilijn en dat het appartementsgebouw over een strook van 5 meter te situeren is in woonuitbreidingsgebied. Zowel op het uittreksel van het gewestplan op schaal 1/10.000 als op de uitvergroting is te zien dat de afstand van het woongebied 1 centimeter bedraagt, hetgeen omgerekend op schaal 100 meter is.

Bovendien heeft de verzoekende partij geen belang bij het opwerpen dat het stuk nr. 27 een *a posteriori* motivering betreft: immers bij een vernietiging op grond van het feit dat dit stuk niet bij de beoordeling is betrokken, zal de verwerende partij enkel uitdrukkelijk verwijzen naar dit stuk, dat bovendien slechts een uitvergroting is van een bestaand stuk in het administratief dossier met de weergaven van een meetlat, zonder dat dit zou leiden tot een inhoudelijk andersluidende beslissing.

De verzoekende partij betwist niet dat haar perceel zelf 105 meter diep is vanaf de rooilijn en dat het aangevraagde gebouw volgens het inplantingsplan met inbegrip van het terras tot bijna tegen de achterste perceelsgrens wordt gebouwd. De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij dat het appartementsgebouw over een strook van 5 meter te situeren is in woonuitbreidingsgebied, en de aanvraag wordt geweigerd omdat het appartementsgebouw niet verenigbaar is met de bestemming woonuitbreidingsgebied, kennelijk onredelijk of onjuist is.

5.

De verzoekende partij meent in haar “repliek op verslag PSA” ook dat de bestaande omgeving in samenhang met de ontwikkeling van de omgeving omstreeks de jaren '70 in aanmerking moet worden genomen. Volgens de verzoekende partij tonen luchtfoto's uit verschillende jaren aan dat de grenslijn tussen de percelen 760a en 760k moet worden gesitueerd: de achtergevel van het schoolgebouw dat evenwijdig ligt met de Motstraat is destijds als grenslijn in aanmerking genomen. Pas op de luchtfoto anno 2000-2003 is een gebouw te zien achter de grenslijn.

Het loutere feit dat er gebouwen zich al dan niet achter of voor een perceelsgrens bevinden kan niet dienen als bewijs voor de grenslijn van het gewestplan.

De verzoekende partij meet eerst de lengte van de kadastrale percelen 760e en 760 k (ongeveer 105 meter) om dan te stellen dat de achtergevel van het naastgelegen gebouw van de school op perceel F 760 g4 ook evenwijdig met de perceelsgrens ligt, om daaruit de conclusie te trekken dat de grens van het gewestplan samenvalt met de grens van de kadastrale percelen. Er kan echter enkel vertrokken worden vanuit het originele gewestplan. De verzoekende partij slaagt er niet in om met een loutere verwijzing naar luchtfoto's uit verschillende jaren de nameting van de verwerende partij, die vastgesteld heeft dat het woongebied een diepte heeft van 100 meter op het originele gewestplan, te ontkrachten. Het volstaat niet om louter aan te nemen dat de grenslijn wel zou samenvallen met de achtergevel van een gebouw.

Bovendien verwijt de verzoekende partij aan de verwerende partij zich te baseren op digitale plannen, terwijl de verzoekende partij zelf nametingen doet op een digitaal kadasterplan (stuk 4 van de nota met het oog op de hoorzitting).

In het “verzoek tot tussenkomst” tijdens de administratieve beroepsprocedure heeft de verzoekende partij nog een email bijgevoegd van 27 januari 2016 van de heer Erwin LORMANS van Ruimte Vlaanderen. Op de bij deze email bijgevoegde kaarten blijkt dat deze ambtenaar het achterste deel van het perceel uitsluit van het woongebied op de originele kadasterkaart, en dat dit samenvalt met de voorgevel van het naastgelegen schoolgebouw op perceel F 760 g4 en dus

niet met de achtergevel dit gebouw, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert in haar nota met het oog op de hoorzitting. De door de verzoekende partij zelf bijgebrachte stukken tijdens de administratieve beroepsprocedure zijn dus met elkaar in tegenspraak. Bovendien heeft de verzoekende partij in haar verklarende nota bij de aanvraag op pagina 25 zelf gesteld dat de percelen gelegen zijn in “woonuitbreidingsgebied”.

De feitelijke vaststelling inzake de grenslijn wordt door de verzoekende partij niet concreet tegengesproken met bewijskrachtige stukken.

6.

De verzoekende partij meent nog dat er geen motivering terug te vinden is in de bestreden beslissing van haar verweer opgeworpen tijdens de administratieve beroepsprocedure en dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kopie-conform heeft overgenomen.

De verwerende partij kon volstaan met de vaststelling dat het achterste deel van het gebouw werd opgericht in woonuitbreidingsgebied en dat dit niet verenigbaar is met de gewestplanbestemming. De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing duidelijk en afdoende weergeeft op grond van welke gegevens zij tot haar beoordeling komt. De bepaling van de grenslijn maakt een dermate legaliteitsbelemmering uit dat niet valt in te zien hoe de verwerende partij onzorgvuldig zou geweest zijn door de argumenten van de verzoekende partij in haar nota na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet op te lijsten en te weerleggen. Het louter vaststellen dat een deel van de aanvraag onverenigbaar is met de bestemming op basis van concrete bewijsstukken, zoals het uittreksel van het originele gewestplan om schaal 1/10.000 is in dit geval voldoende.

Noch de loutere omstandigheid dat de verwerende partij zich niet uitdrukkelijk aansluit bij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar zich beperkt tot een loutere overname van dit advies, noch het feit dat in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk melding wordt gemaakt van de aanvullende nota “met het oog op de hoorzitting” van de verzoekende partij, noch het feit dat de verwerende partij niet uitdrukkelijk zou geantwoord hebben op deze nota, zijn elementen waaruit zou kunnen afgeleid worden dat de bestreden beslissing aangetast zou zijn door een motiveringsgebrek.

Uit de verwijzing naar het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de letterlijke overname van het verslag in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij niet enkel kennis heeft genomen van het verslag, maar dit verslag ook bij de beoordeling heeft betrokken, zich heeft aangesloten bij de in het verslag gemaakte beoordeling en zich deze beoordeling heeft eigen gemaakt.

In de bestreden beslissing wordt de strekking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vermeld (“het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 maart 2016”) en wordt het volgende gesteld over de argumenten van de partijen: “Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep”. Hieruit blijkt dat de verwerende partij wel degelijk de argumenten van de verzoekende partij in aanmerking heeft genomen. Het feit dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overneemt, toont niet aan dat de verwerende partij geen aandacht heeft besteed aan de opmerkingen van de verzoekende partij, doch enkel dat zij, op grond van een onderzoek, tot een andersluidende conclusie komt.

Er bestaat geen regelgeving die de verwerende partij verplicht een inhoudelijke weergave te maken van wat in een aanvullende nota “met het oog op de hoorzitting” wordt gesteld. Voldoende is dat uit de beslissing blijkt dat rekening werd gehouden met alle aspecten die als beroepsgrievens werden ingeroepen, zonder dat deze punt voor punt moeten worden weerlegd. De verzoekende partij maakt dan ook niet aannemelijk in welke mate haar hoorrecht is geschonden.

7.

De verwerende partij stelt in haar besluit op de laatste pagina van de bestreden beslissing dat het project “strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, namelijk een inplanting tot in de zone woonuitbreidingsgebied zonder dat over de ordening van het volledige gebied werd beslist, dat er geen juridische basis is waarop thans een vergunning kan verleend worden voor het bebouwen van het groengebied/woonuitbreidingsgebied”. De verzoekende partij stelt dat er geen groengebied als gewestplanbestemming geldt en dat dit dus geen weigeringsmotief kan uitmaken. Uit de bovenvermelde beschrijving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft als “bestaande groene ruimte”, blijkt dat de verwerende partij hier blijk geeft van een feitelijke vaststelling van de huidige situatie van het terrein en dat dit geen aanduiding van een gewestplanbestemming betreft.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede - derde – vierde middel – verzoek opleggen injunctie

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij roept in het tweede middel de schending in van artikel 4.7.21, § 1 VCRO, artikel 4.7.23, § 1 VCRO en het hierin vervatte hoorrecht, artikel 4.3.5 VCRO, evenals de schending van de formele motiveringswet, het materieel motiveringsbeginsel, en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt in dit middel dat de verwerende partij ten onrechte heeft geoordeeld dat de aanvraag niet rechtstreeks paalt aan een voldoende uitgeruste weg en dat er geen rekening is gehouden met haar verweer in haar nota met het oog op de hoorzitting.

De verzoekende partij roept in een derde middel de schending in van artikel 4.7.21, § 1 VCRO, artikel 4.7.23, § 1 VCRO en het hierin vervatte hoorrecht, artikel 4.2.22 VCRO evenals de schending van de formele motiveringswet, het materieel motiveringsbeginsel, en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt in dit middel dat de verwerende partij op foutieve wijze geoordeeld heeft dat de aanvraag de veldweg tot voorwerp zou hebben en dat de veldweg terug in gebruik zal genomen worden. Ook werd er geen rekening gehouden met het verweer van de verzoekende partij.

In een vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.21, § 1 VCRO, artikel 4.7.23, § 1 VCRO en het hierin vervatte hoorrecht, artikel 4.3.1, evenals de schending van de formele motiveringswet, het materieel motiveringsbeginsel, en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In dit middel levert de verzoekende partij kritiek op de motivering omtrent de goede ruimtelijke ordening en stelt de verzoekende partij dat er geen rekening werd gehouden met haar verweer.

Tot slot vraagt de verzoekende partij om het opleggen van een injunctie zodat de verwerende partij bij het nemen van een nieuwe beslissing na vernietiging “in het kader van het beoordelen van de gewestplanbestemming van de percelen, voorwerp van de aanvraag, op zorgvuldige wijze onderzoek moet worden gevoerd naar de gewestplanbestemming, waarbij een bijzondere aandacht moet worden besteed aan onder meer de natuurlijke *de visu* waarneembare elementen in het landschap en de luchtfoto’s die werden genomen voorafgaand aan de vaststelling van het gewestplan tot op heden”.

Beoordeling door de Raad

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing, aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat de weigering van de gevraagde vergunning steunt op verschillende weigeringsmotieven. De verwerende partij stelt dat het project strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, dat het project strijdig is met de bestemming “woonuitbreidingsgebied”, dat het project gelegen is aan een niet-uitgeruste weg en dat het voorstel “mogelijk strijdig is met de burgerlijke rechten van de aanpalende op wiens perceel de volgens de aanvraag terug te openen voetweg gelegen is”.

Onder het eerste middel wordt door de Raad vastgesteld dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling van de verwerende partij inzake de onverenigbaarheid met de gewestplanbestemming “woonuitbreidingsgebied”, kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn. Dit vormt een wettig determinerend weigeringsmotief, wat volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

De overige kritieken van de verzoekende partij met betrekking tot de niet-uitgeruste weg, de goede ruimtelijke ordening en de voetweg zijn kritieken op overvloedige motieven die, zelfs indien ze gegrond worden bevonden, niet kunnen leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het tweede, derde en vierde middel wordt verworpen.

Aangezien het eerste middel ongegrond wordt bevonden, wordt eveneens het verzoek tot het opleggen van een injunctie om bij het onderzoek naar de grenslijn van de gewestplanbestemming rekening te houden met de “natuurlijke *de visu* waarneembare elementen in het landschap en de luchtfoto’s”, verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Hugo VANDERSCHOOT is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 februari 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT