

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0137 van 30 september 2014
in de zaak 1314/0560/SA/3/0499

In zake:

1. de heer **Hendrik DE HAAS**
2. mevrouw **Hilde WILLEMS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Hans-Kristof CARÊME
kantoor houdende te 3001 Heverlee, Industrieweg 4 bus 1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Annelies MAES

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de bvba **BELGISCH LIMBURG INVEST**

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 7 mei 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 19 maart 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken van 21 november 2013 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woongebouw met 5 woongelegenheden. Voor de bijgebouwen (carports en tuinbergingen) weigerde zij de vergunning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3620 Lanaken, Arkstraat 75 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 921D en 921E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 juli 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Hans-Kristof CARÊME die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Annelies MAES die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Joris GEBRUERS die loco advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De bvba BELGISCH LIMBURG INVEST verzoekt met een aangetekende brief van 25 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 1 juli 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort. De tussenkomende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en kan dan ook worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO. De tussenkomende partij toont tevens aan over de rechtens vereiste hoedanigheid te beschikken.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.

IV. FEITEN

Op 30 augustus 2012 weigert de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het bouwen van vier appartementen.

Op 19 juli 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woongebouw van 5 woongelegenheden”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgestelde gewestplan 'Limburgs Maasland' gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Centrum Lanaken', goedgekeurd met een besluit van de deputatie van 23 september 2010.

Een eerste openbaar onderzoek werd georganiseerd van 19 augustus 2013 tot en met 19 september 2013.

Omwille van een gebrek tijdens het eerste openbaar onderzoek, werd een tweede openbaar onderzoek georganiseerd van 2 oktober 2013 tot en met 1 november 2013. Naar aanleiding van dit tweede openbaar onderzoek werd een bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

ZOLAD+ verleent op 23 juli 2013 een gunstig advies.

Infrax verleent op 5 september 2013 een gunstig advies.

De brandweer van Maasmechelen verleent op 11 september 2013 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken verleent op 7 november 2013 een voorwaardelijk gunstig preadvies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich in zijn advies van 13 november 2013 aan bij het voorwaardelijk gunstige preadvies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken verleent op 21 november 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- Overwegende dat de voorschriften van het RUP Centrum Lanaken goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie van de provincie Limburg d.d. 23/09/2010 van toepassing zijn;
- Afwijkingen t.o.v. RUP centrum Lanaken:
 - afstand van de voorgevel tot de rechtse perceelsgrens 3,73m i.p.v. min. 1/3 van de nokhoogte;
 - hoogte van de aanhorigheid 3,15m ipv max 3,10m;
 - perceelsbreedte open bebouwing 20,80m i.p.v. max. 20m;
 - kroonlijsthoogte deels 8,45m i.p.v. max. 6,20m;
 - bouwdiepte 20,00m t.o.v. de voorbouwlijn i.p.v. t.o.v. de rooilijn.
 - bouwdiepte op verdieping 14m t.o.v. de voorbouwlijn i.p.v. t.o.v. de rooilijn
- Overwegende dat de gevraagde afwijkingen aangaande de inplanting t.o.v. de afstand tot de rechtse perceelsgrens een beperkte afwijking is gelegen langs het openbaar domein (Uilenstraatje). De afwijking van 0,26m gaat over slechts een zeer beperkt gedeelte van het gebouw. Doordat het Uilenstraatje een afbuiging maakt aan het einde van de weg gaat de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens van

4,53m naar 4,43m tot het uiterste punt van 3,73m. Deze afwijking is dus ruimtelijk aanvaardbaar.

- Overwegende dat het hoogteverschil van de aanhorigheid van 3,15m i.p.v. 3,10m een verwaarloosbare afwijking is die visueel niet waarneembaar is en bijgevolg dus ook ruimtelijk aanvaard kan worden;
- Overwegende dat de afwijking op de perceelsbreedte voor open bebouwing 20,80m i.p.v. max. 20m het gevolg is dat de eigendomsgrens van het perceel momenteel deze breedte heeft en men bijgevolg door de ligging van het perceel genoodzaakt is om dit op te nemen als een afwijking op de voorschriften;
- Overwegende dat de afwijking om een gedeelte van de kroonlijst van 6,20m tot 8,45m op te trekken slechts een beperkte afwijking is gezien deze hogere kroonlijst slechts wordt voorzien over een breedte van 4,60m van de 15,85m brede voorgevel. De gedeeltelijke verhoging van de kroonlijst komt tot stand doordat dit gedeelte van de gevel terugspringt waardoor men volwaardige ramen voorziet in de voor- en achtergevel van het bovenste appartement. Deze afwijking is stedenbouwkundig verantwoordbaar gezien het kadert binnen de modernere architectuur van het gebouw en gezien dit de woonkwaliteit van het dakappartement aanzienlijk verbetert.
- Overwegende dat de afwijking, om de bouwdiepte op respectievelijk 20,00m en 14,00m te nemen vanaf de effectieve voorbouwlijn en niet t.o.v. de rooilijn, uitvoerig werd beschreven in de weerlegging van het bezwaarschrift. Dit is slechts een beperkte afwijking gezien de bouwdiepte van het perceel meer dan 86,00m is en gezien dat de totale bouwdiepte van de aanpalende woningen t.o.v. de rooilijn nog verder rijken dan de bouwdiepte van het nieuw te bouwen gebouw op perceel 921E.
- Overwegende dat de inplanting van de voorbouwlijn niet op de rooilijn maar 5,00m achter de rooilijn bewust wordt genomen uit ruimtelijke overweging en passend bij de bestaande bebouwing in de omgeving, gezien de bestaande woningen in de Arkstraat, van het aanpalende perceel (perceel 1/D/921L) tot de percelen aan het kruispunt met de Pannestraat, niet op de rooilijn maar op enkele meters achter de rooilijn gelegen zijn;
- Overwegende dat de voorschriften van het RUP toelaten dat de voorbouwlijn gelegd wordt op de rooilijn of op 5,00m vanaf de rooilijn indien geen bouwlijn op het grafisch plan van het RUP is aangegeven;
- Overwegende dat de bouwdiepte van de effectieve bebouwing respectievelijk 20,00m voor het gelijkvloers en 14,00m voor de verdieping blijft omdat de bebouwingszone samen met de voorbouwlijn 5,00m naar achter verschoven wordt;
- Overwegende dat de bestaande af te breken woning op het perceel momenteel is ingeplant op meer dan 12,00m achter de rooilijn;
- Overwegende dat de bestaande woning op het aanpalende perceel links, kadastraal gekend als 1^{ste} afd., sectie D, nr. 921L, is ingeplant op meer dan 9,00m van de rooilijn en de bestaande woning op het aanpalende perceel rechts, kadastraal gekend als 1^{ste} afd., sectie D, nr. 774E nog veel dieper is ingeplant, waardoor de bouwdiepte van het nieuw op te richten woongeheel niet vreemd is in zijn omgeving;
- Overwegende dat de gevraagde afwijkingen geen invloed hebben op privacy van de omwonenden - zie motivering bij de weerlegging van het bezwaarschrift - zodat deze aanvaardbaar zijn;
- Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is, dat het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;
- Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen, dat de bouwdiepte, bouwvrije zones en

hoogten gerespecteerd worden in navolging van de verscheidenheid van bebouwing in de omgeving, dat het gebouw voldoende geïntegreerd is in het gebouwenpatroon van deze woonstraat zoals opgenomen en weergegeven in het RUP centrum Lanaken;

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- *Overwegende dat het gevraagde gebouw niet in tegenspraak is met de het straatbeeld zoals vooropgesteld in het RUP Lanaken centrum, dat dit perceel zijn bestemming krijgt (niet enkel wonen en tuinen maar ook groengebied aan de achterzijde van het perceel);*
- *Overwegende dat door de passende materiaalkeuze de integratie maximaal wordt gegarandeerd;*
- *Overwegende dat de wooneenheden zich maximaal oriënteren naar de achterzijde, hetgeen zuidwest gericht is, waardoor de leefruimtes optimaal van de zon kunnen genieten en om zo geen hinder te bieden t.o.v. de aangrenzende percelen;*
- *Overwegende dat het gebouw verenigbaar is met zijn omgeving mits een degelijke landschappelijke integratie wordt voorzien, dat dit kan door het voorzien van een beplanting (zoals ingetekend op het inplantingsplan), dat deze beplanting best gerealiseerd wordt binnen het plantseizoen volgend op de ingebruikname van het gebouw;*
- *Overwegende dat dd. 16.03.2012 een groenwaarborg ter waarde van € 826,25 is overgemaakt;*
- *Gelet op dat het advies van Brandweer dd. 11/09/2013 met ref. 01723.13.01 voorwaardelijk gunstig is;*

Watertoets

- *Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt; dat dit gecompenseerd wordt door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende verordening.*

Algemene conclusie

- *Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...

Voorwaarden

- *Het water wordt op eigen erf opgevangen en er wordt geen overlast (grondafschuiving ed.) t.o.v. de aanpalende eigenaar(s) berokkend;*
- *Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Belgisch Staatsblad, 8 november 2004);*
- *De initiatiefnemer moet voldoen aan de reglementering van de nutsbedrijven;*
- *Er wordt voldaan aan het besluit van 05/06/2009 van de Vlaamse regering tot vaststelling van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (B.S. 02.09.2009);*
- *Alvorens de eerste bewoning kan plaatsvinden dient de aanvrager een plaatsbezoek van de brandweer aan te vragen bij de dienst openbare veiligheid van het gemeentebestuur van Lanaken. Voor de eerste bewoning dient men te beschikken*

- over een brandweerverslag waarin geattesteerd wordt dat er voldaan wordt aan de vigerende wetgevingen;*
- *De aanvrager dient een plaatsbezoek van de brandweer aan te vragen bij de dienst openbare veiligheid van het gemeentebestuur van Lanaken. Men dient te beschikken over een brandweerverslag waarin geattesteerd wordt dat er voldaan wordt aan de vigerende wetgevingen;*
 - *Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van Brandweer dd. 11/09/2013 met ref. 01723.13.01;*
 - *De beplanting gerealiseerd wordt binnen het plantseizoen volgend op de ingebruikname van het gebouw...”;*
- ...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 3 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 januari 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 28 januari 2014 beslist de verwerende partij op 19 maart 2014 om het beroep voorwaardelijk en gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden, behalve voor de bijgebouwen (carports en tuinbergingen). De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

- “ ...
- Overwegende dat het perceel deels gelegen is in een gebied dat geordend wordt door het ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Centrum Lanaken’ (RUP);*
- dat het RUP goedgekeurd werd bij besluit van de deputatie van 23 september 2010;*
- dat de voorschriften voor de algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen voor de zone voor wonen-centrum met 2 bouwlagen (artikel 2), zone voor tuinen (artikel 11) en zone voor openbaar groen (artikel 14) van toepassing zijn op de aanvraag;*
- dat de aanvraag afwijkt van de BPA-voorschriften met betrekking tot:*
- *de bestemming:*
 - *inplanting verharding i.f.v. parkings in de zone voor openbaar groen waar verharding enkel toegelaten is i.f.v. fiets- en voetgangersverbindingen,*
 - *de afmeting:*
 - *bouwdiepte gelijkvloers: 20 meter gemeten t.a.v. de voorbouwlijn (ingeplant op 5 meter achter de rooilijn) in plaats van 20 meter gemeten t.a.v. de rooilijn,*
 - *bouwdiepte verdieping: 14 meter gemeten t.a.v. de voorbouwlijn (ingeplant op 5 meter achter de rooilijn) in plaats van gemeten t.a.v. de rooilijn,*
 - *(terugwijkende) kroonlijsthoogte in de voorgevel plaatselijk 8m45 in plaats van 6m20;*
 - *inplanting:*
 - *afstand tot de rechterperceelsgrens: tussen 3m73 en 4m53 in plaats van minimum 1/3 van de nokhoogte / 4 meter;*

Overwegende dat het voorliggende bouwproject geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet ligt in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect op het watersysteem beperkt is, dat om het beperkte schadelijk effect te herstellen een regenwaterput met een buffercapaciteit van 10.000 liter en installatie voor herbruik van het opgevangen hemelwater voorzien wordt, overeenkomstig de gewestelijke stedenbouwkundige

verordening hemelwater van 1 oktober 2004,
dat volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij het perceel gelegen is in centraal rioleringsgebied waar aangesloten dient te worden op de met een waterzuiveringsstation verbonden openbare riolering,
dat de aanvraag de toetsing aan de beginselen en doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 doorstaat;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaar werd ingediend;
dat het bezwaar wijst op mogelijke hinder door:

- schaduw- en privacyhinder,
- de onverenigbaarheid van het volume met de bestaande omgeving;

Overwegende dat het volume met twee bouwlagen en hellend dak (circa 2.000m³) een voorgevelbreedte heeft van 15m80, een bouwdiepte van 14 meter + 5 meter meerdiepte gelijkvloers (gemeten ten aanzien van de bouwlijn/voorgevel), een kroonlijsthoogte van circa 6 meter (plaatselijk 8m45) en een nokhoogte van circa 12 meter,
dat het volume ingeplant wordt op circa 5 meter achter de rooilijn, op 4 tot 5 meter van de linkerperceelgrens en gemiddeld 4 meter van de rechterperceelgrens;
dat de gevelmaterialen grijze gevelsteen, plaatselijk gevelbekleding in donker cederhout, alu grijs buitenschrijnwerk en antracietkleurige dakpannen zijn; dat achter de meergezinswoning een tuinzone van 10 meter wordt voorzien met tuinbergingen en daarachter parkings met carports (5pl) en parkings voor bezoekers (5pl), dat de parkings ontsloten worden via de linkerzijtuinstrook, dat op de perceelsgrenzen hagen aangeplant worden, dat de woondichtheid circa 40 woningen per hectare is (5 wooneenheden op het perceel in woonzone- tuinzone van circa 12are50);

Overwegende dat het perceel gelegen is in de kern van Lanaken op de hoek van de Arkstraat en het Uilenstraatje;

dat de kern van Lanaken door de provincie geselecteerd werd als structuur ondersteunende hoofddorp in het stedelijk netwerk van provinciaal niveau 'Zuidelijk Maasland'; dat dit betekent dat het hoofddorp verder versterkt moet worden door inbreiding en verdichting in de kern zelf om zo een uitbreiding naar de open ruimte aan de rand van de kern te vermijden,

dat in functie van deze verdichting de toekomstige ordening vastgelegd werd in het RUP 'Centrum',

dat het bestaande straatbeeld in de Arkstraat hoofdzakelijk bepaald wordt door vrijstaande en half-open residentiële woningen met één of twee bouwlagen en hellend dak en meergezinswoningen met twee a drie bouwlagen en hellend dak, dat het bestaande straatbeeld in het Uilenstraatje een sterke beeldwaarde heeft door het zicht op de historische schuur (opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed) en de residentiële woonomgeving vanuit de kwalitatieve groene omgeving in de vallei van de Langkeukelbeek;

dat op het aanpalende perceel links zich een ééngezinswoning met één bouwlaag en hellend dak bevindt, dat rechts het perceel paalt aan het Uilenstraatje, dat het perceel achteraan grenst aan de vallei van de Lankeukelbeek;

Overwegende dat de bestaande af te breken woning met vrijstaand bijgebouw geen erfgoedwaarde of bijzondere meerwaarde heeft voor de omgeving, dat de afbraak verantwoord is in functie van de gewenste verdichting;

Overwegende dat voor het perceel een voorgaande aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning (4app) werd geweigerd;

dat in voorliggende aanvraag tegemoet gekomen wordt aan de voorgaande weigeringsgronden:

- o de minimale afstand tot de linkerperceelsgrens (4m) wordt gerespecteerd;*
- o de maximale V/T-index wordt gerespecteerd;*
- o de terrassen worden minstens 1/3 inpandig voorzien,*
- o de tuinbergingen en de carports worden ingeplant binnen de op het bestemmingsplan aangeduide bouwzone met een diepte van 40 meter,*

Overwegende dat de stelling in het beroepschrift dat 'bij herbouw het volume beperkt dient te worden tot het bestaande' niet bijgetreden wordt, dat de voorschriften voor de 'zone voor wonen-centrum' bepalen dat de voorgevels ingeplant dienen te worden op maximum 5 meter achter de rooilijn en dat als uitzondering de bestaande achterin gelegen woningen kunnen behouden worden en in geval van overmacht heropgericht worden binnen de bestaande volumes, dat de volumebeperking bijgevolg enkel betrekking heeft op het heroprichten van achterin gelegen woningen en niet op nieuwbouw waarvan de voorgevel ingeplant wordt conform de RUP-voorschriften namelijk op maximum 5 meter achter de rooilijn;

Overwegende dat de stelling in het beroepschrift dat 'ook het voorliggend ontwerp niet aanvaard kan worden omwille van de onverenigbaarheid van het volume met de bestaande omgeving en de onaanvaardbare schaduw- en privacy-hinder voor de linksaanpalende door de achterwaartse inplanting' niet wordt bijgetreden, dat de gangbare criteria voor nieuwbouw in te verdichten residentiële gebieden zijn: een volume met twee bouwlagen en hellend dak met een bouwdiepte van 17 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping, ingeplant op 3 meter van de perceelsgrenzen en 6 meter achter de rooilijn, dat het RUP in functie van de gewenste kernversterking grotere bouwdieptes voorziet namelijk :

- o 20 meter bouwdiepte op het gelijkvloers (in plaats van gangbaar 17 meter),*
- o 14 meter bouwdiepte op de verdieping (in plaats van gangbaar 12 meter),*

dat het RUP verder bepaalt dat vrijstaande gevels op een grotere afstand van de perceelsgrenzen dienen ingeplant te worden, zijnde 1/3 van de nokhoogte of 4 meter in plaats van minimum 3 meter, dat voorliggende aanvraag een bouwvolume voorziet volgens het in het RUP voorziene gewenste verdichting waarbij het in het RUP voorziene maximale volume (gabarit en de maximale V/T-index) niet wordt overschreden, dat voor dit ontworpen volume een inplanting voorzien wordt op 4 a 5 meter van de linkerperceelsgrens, dat door het verruimen van de afstand tot de perceelsgrens de mogelijke hinder voor de aanpalende percelen ten gevolge van de groter toegelaten bouwdiepte beperkt wordt,

dat zowel het volume als de wijze van inplanten verenigbaar is met de bestaande residentiële omgeving,

dat de inplanting van de achtergevel niet dieper voorzien wordt dan de achtergevel van de woning op de aanpalende percelen,

dat uit de perceelsoriëntatie (zuid-oost gerichte achtergevel) en uit de bij het dossier gevoegde schaduwstudie blijkt dat het volume schaduw zal werpen van 's namiddags (circa van 15u-19u) op de rechterzijgevel van de woning op het aanpalende perceel links en geen schaduw zal werpen op de andere gevels van deze woning (de achtergevel ligt 's avonds in de eigen schaduw),

dat een gangbare residentiële woning met twee bouwlagen en dakuitbouw ingeplant op 3 meter van de perceelsgrens circa dezelfde schaduwhinder zal veroorzaken, dat de (beperkte) schaduwhinder bijgevolg niet als abnormaal te beschouwen is;

Overwegende dat de terrassen op de eerste verdieping 1/3 inpandig zijn, dat ze worden voorzien van een zichtschermbord en op voldoende afstand van de linker perceelsgrens (meer dan 4 meter) voorzien zijn,
dat in de vergunning de voorwaarde opgenomen kan worden dat de terrassen en zichtschermborden op de eerste verdieping uitgevoerd dienen te worden zoals aangegeven op het grondplan (tot 1m25 achter de achtergevel) en niet zoals aangeduid op snede AB en de gevelzichten (tot 2m15 achter de achtergevel),
dat de gevelopeningen in de linkerzijgevel op de eerste en tweede verdieping beperkt zijn tot 3 slaapkamervensters en één badkamervenster,
dat er geen abnormale privacy-hinder te verwachten is;

Overwegende dat de stelling in het beroepschrift dat 'indien de aanvrager gebruik maakt van de mogelijkheid om de voorgevel in te planten op 5 meter achter de rooilijn zij de bouwdiepte pro rata zal dienen te verminderen teneinde de voorgeschreven achtergevellijn ten opzichte van de rooilijn te respecteren' niet wordt bijgetreden, dat het volume ingeplant wordt binnen de op het bestemmingsplan aangeduide bouwzone voor wonen met een de bouwdiepte van 40 meter, dat ook de bestaande woning links ingeplant is op circa 8 tot 27 meter achter de rooilijn, dat de voorschriften van het RUP een achterwaartse inplanting tot 5 meter achter de rooilijn toelaten,

dat vanuit ruimtelijk oogpunt het volume achterwaarts ingeplant dient te worden in functie van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande straatbeeld en de omgeving, dat een inplanting op de rooilijn visueel storend zou werken in de bestaande omgeving,

dat het opleggen van een beperking van de bouwdiepte tot 15 meter op het gelijkvloers (20m-5m) en 9 meter op de verdieping (14m-5m), zoals gesteld in het beroepschrift, een beperking van het bouwvolume zou inhouden en strijdig zou zijn met de basisdoelstelling van het RUP en de hogere beleidskaders nl. de versterking van de kern van Lanaken;

Overwegende dat de ontworpen woondichtheid van circa 40woningen/ha verenigbaar is met de gewenste structuur voor de te verdichten kern, waarin naast de verdichtingszones ook open ruimte wordt voorzien (vallei van de Lankeukelbeek);

Overwegende dat de stelling in het beroepschrift dat 'het bouwvolume geen harmonieuze overgang vormt met ten aanzien van de bestaande bebouwing' niet wordt bijgetreden, dat het vrijstaand volume met twee bouwlagen en hellend dak met een in het dakvolume (3^{de} bouwlaag) geïntegreerd terras een gepaste overgang vormt naar de aanpalende zone voor residentiële wonen en de bestaande residentiële aanpalende percelen, dat in de onmiddellijke omgeving (binnen een straal van 50 meter) verschillende panden voorkomen met 2 bouwlagen en hellend dak, dat het volume aansluiting vindt bij de bestaande bebouwing in de Arkstraat en landschappelijk in de omgeving past (hetgeen in de voorgaande aanvraag voor het volume met plat dak en groot dakterras op de 3^{de} verdieping veel minder het geval was),

dat voor voorliggende aanvraag de beperkte groenvoorziening zoals voorzien op de plannen (gazon & hagen + behoud bestaande vegetatie achterliggend groengebied) als landschappelijke inkleding ten aanzien van het achterliggende Uilenstraatje en het aanpalende groengebied volstaat;

Overwegende dat de afwijkende inplanting ten aanzien van de rechterperceelsgrens, zijnde zeer plaatselijk 3m73 in plaats van minimum 1/3 van de nokhoogte, geen hinder creëert ten aanzien van het aanpalende openbaar domein (Uilenstraatje), dat de afwijking een gevolg is van het buigen van de grens met het Uilenstraatje, dat de gemiddelde breedte van de zijtuinstrook meer dan 1/3 van de kroonlijsthoogte is en voldoende ruim, dat de afwijkende inplanting een zeer beperkte afwijking is en ruimtelijk aanvaard kan worden;

Overwegende dat de afwijkende kroonlijsthoogte ter plaatse van de terugwijkende voorgevel binnen het maximale gabarit blijft en geen abnormale schaduw-, privacy- of visuele hinder veroorzaakt ten aanzien van de omgeving, dat door het terugwijken van de gevel het profiel van de rechterzijgevel minder massief overkomt hetgeen de integratie in het straatbeeld ten goede komt, dat de V/T-index niet overschreden wordt, dat het aantal bouwlagen niet wordt overschreden (afwijkende kroonlijsthoogte binnen het maximale gabarit), dat de afwijking beperkt is;

Overwegende dat er tien parkeerplaatsen worden voorzien, dat de bezoekersparkings 1,2 en 3 deels ingericht zijn in de zone voor openbaar groen en strijdig zijn met de bestemmingsvoorschriften, dat de diepte van de verharding voor de parkings beperkt dient te worden tot de zones voor wonen en tuinen of een diepte van maximum 50 meter achter de rooilijn (door bv. de bezoekersparkeerplaatsen 1, 2 en 3 onder een hoek in te planten), dat de aanvraag onvolledig is voor wat betreft de carports en tuinbergingen, dat de plannen voor deze constructies ontbreken, dat de aanvraag geen zorgvuldige beoordeling toelaat voor deze constructies, dat deze constructies uit de vergunning dienen gesloten te worden, dat vanuit ruimtelijk oogpunt er geen carports en tuinbergingen vereist zijn, dat de appartementen elk over voldoende berguimte beschikken en er een gemeenschappelijke berging is op het gelijkvloers, dat voor het bouwen van de tuinbergingen en carports mogelijk blijft mits hiervoor een bijkomende stedenbouwkundige vergunning verkregen wordt;

Overwegende dat in zitting van 30 januari de deputatie besliste het dossier uit te stellen tot na verder onderzoek van de tijdens de hoorzitting bijgebrachte bijkomende stukken; dat de beroeper tijdens de hoorzitting volgend stuk bijbracht:

- nota in het kader van de hoorzitting,
- dat de aanvrager tijdens de hoorzitting volgende stukken bijbracht:
- nota 'weerlegging bouwberoep ns. de Haas-Willems v/stedenbouwkundige vergunning aan B.L.Invest te Lanaken',
 - bijkomend plan voor de carports,
 - schaduwstudie;

Overwegende dat in de bijkomende nota van de beroeper gesteld wordt dat 'gelet op de rechtspraak het bouwen in de bouwvrije zijtuinstrook en achtertuintrook de aanvraag afwijkt van de voorschriften voor wat betreft de bestemming', dat deze stelling niet bijgetreden wordt,

dat het grafisch plan een 'zone voor wonen-centrum' voorziet over de volledige perceel breedte tot op 40 meter achter de rooilijn, dat in deze zone de bijzondere bepalingen en voorschriften voor de 'zone voor wonen centrum' (artikel 2) gelden, dat deze voorschriften zowel gesloten, half-open als open bebouwing voorzien en er bijgevolg niet vanuit gegaan kan worden dat de zijtuinstroken niet bebouwd kunnen worden,

dat er in principe uitgegaan wordt van een inplanting op de rooilijn en een bouwdiepte van 14 m (+6 m meerdiepte gelijkvloers) t.a.v. de rooilijn,

dat de aanvrager opteert voor een open bouwvorm en achterwaartse inplanting in functie van de ruimtelijke integratie van het volume in het bestaande omgeving,

dat deze inplanting in overeenstemming is met de bepalingen van het RUP waarvoor in de toelichting met betrekking tot de inplanting gesteld wordt dat bij de inplanting van het hoofdgebouw zoveel mogelijk rekening dient gehouden te worden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur en de optimale integratie van de nieuwe gebouwen in hun ruimtelijke omgeving,

dat uit het RUP nergens valt af te leiden dat het volume verplicht dient ingeplant te worden op de rooilijn en dat de bouwdiepte zou beperkt dienen te worden omwille van de achterwaartse inplanting; dat integendeel de RUP-voorschriften uitdrukkelijk de afwijkingsmogelijkheid voorzien op de voorschriften in functie van deze afwijkende inplanting,

dat in het verordenend deel van de voorschriften met betrekking tot de inplanting gesteld wordt dat als uitzondering er afwijkingen van de voorschriften van onderhavig RUP toegestaan kunnen worden in geval nieuwe bebouwing op dezelfde bouwlijn als de bestaande opgericht wordt,

dat verder de voorschriften bepalen dat de gevel naar het Uilenstraatje als zijgevel wordt beschouwd en dat de open zijgevel in principe ingeplant dient te worden op minimum 1/3 van de nokhoogte (4m) met een absoluut minimum van 3 meter, dat gelet op het feit dat de minimale afstand tot de rechterperceelsgrens 3m73 bedraagt en oploopt tot 4m53 (gebogen perceelsgrens) er een zijdelingse bouwvrije zone blijft van minimum 3 meter, dat ook volgens de omzendbrief RO/98/03, punt V. 'De afwijkingsmogelijkheden als aandachtspunt bij de ruimtelijke planning' een RUP waarbij één zone voor wonen wordt gedefinieerd soepeler is dan een gedetailleerd plan waarbij een zone voor voortuinen, zijdelingse non-aedificandi zone, een zone voor tuinen wordt gedetailleerd en er minder snel een bestemmingswijziging optreedt door afwijkingen,

dat er voor voorliggende aanvraag geen sprake is van een bestemmingswijziging aangezien het volume binnen de 'zone voor wonen centrum' wordt ingeplant, dat de afwijkende inplanting niet te beoordelen is als een afwijking op de bestemming en overeenkomstig artikel 4.4.1. van de VCRO toegestaan kan worden als beperkte afwijking op de inplanting van de constructies;

Overwegende dat tijdens de beroepsprocedure de vergunde plannen van de links aanpalende bij de gemeente werden opgevraagd, dat uit deze plannen blijkt dat de schaduwhinder beperkt is tot het terras, de kookhoek en 2 slaapkamers; dat er geen schaduwhinder veroorzaakt wordt ten aanzien van de aan de voorgevel gesitueerde leefruimte en (dichtgebouwd) overdekt terras, dat hieruit en uit de schaduwstudies blijkt dat de schaduwhinder niet als abnormaal te beschouwen is in het volgens het RUP te verdichten centrum van Lanaken;

Overwegende dat het bijkomende plan voor de carports en bergingen niet aanvaard wordt, dat de voorziene verharding voor parkings (< 100m²) ter plaatsen van de voorziene en volgens de voorschriften toegelaten bijgebouwen toegelaten kan worden, dat het oprichten van de carports en bergingen zelf niet strikt vereist is, dat de deputatie ook afgezien van deze afsplitsbare delen een beslissing kan nemen over voorliggende aanvraag, dat voor het oprichten van de bergingen en carports een bijkomende stedenbouwkundige vergunning vereist is, dat ze uit deze vergunning gesloten worden;

Overwegende dat de parkings (10pl) ontsloten worden via de linkerzijtuinstrook, dat er geen abnormale hinder ten aanzien van de aanpalende residentiële kavel te

verwachten is voor zover het perceel afgesloten wordt met een haag (hoogte 1m80) zoals gevraagd in de bijkomende nota van de beroeper;

Overwegende dat er geen abnormale privacyhinder te verwachten is voor zover de diepte van de terrassen op de eerste verdieping beperkt wordt tot 1m25 uitsprong achter de achtergevel, zoals gesteld in de bijkomende nota van de beroeper;

Overwegende dat het beroep van advocaat Hans – Kristof Carême namens de Haas – Willems wordt ingewilligd;

dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt vernietigd;

dat evenwel aan B.L Invest een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het vergunningsbesluit van het college van burgemeester en schepenen en de bijkomende voorwaarden dat:

- o er tegen de linkerperceelsgrens minimum een haag voorzien wordt vanaf 5 meter achter de rooilijn tot op de bouwlijn van 50m, die aangeplant wordt overeenkomstig de bepalingen van het veldwetboek en binnen een termijn van 2 jaar na datum van deze vergunning een hoogte bereikt van minimum 1m80;*
- o de terrassen met zichtscheren op de eerste verdieping beperkt blijven tot maximum 1m25 uitsprong achter de achtergevel,*
- o dat de bezoekersparking 1, 2 en 3 ingeplant worden binnen de zones voor wonen en tuinen,*
- o de voorziene bijgebouwen (carports en tuinbergingen) uit deze vergunning worden gesloten;*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 20 maart 2014 conform artikel 4.7.23, §3 VCRO betekend aan de verzoekende partijen. Het beroep, ingediend met een aangetekende brief van 7 mei 2014, is bijgevolg tijdig conform artikel 4.8.11, §2, 1°, a) VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen met de verwijzing naar de nadelige invloed op de bezonning, het woonklimaat, de privacy en het verkeer voldoende aannemelijk maken dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11§1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“... ”

Voor de concrete beschrijving van het ernstig nadeel verwijzen verzoekers – zij zijn eigenaar en bewoners van de woning die vlak naast de litigieuze bouwplaats is gelegen – naar het verslag van Ir. Arch. Jan Feyaerts die zij als deskundige de opdracht hebben gegeven om de te verwachten hinder en nadelen te onderzoeken.

Ir. Arch. Feyaerts concludeert als volgt:

“Door de bouw van het gebouw volgens de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt de leefbaarheid op verschillende vlakken verminderd. Er zal minder directe zonlichttoetreding zijn in de woning en op het terras naast de woning. Daarnaast is er ook minder directe zonnewinst en daglichttoetreding in de leefruimtes gelegen langs de rechter gevel wat zorgt voor een minder aangename ruimtes en een hoger energieverbruik.

De inijk vanuit de ramen en de terrassen zorgt voor een sterke vermindering van de privacy in de achtertuin en op de terrassen van de woning.”

Hij motiveert zijn conclusies als volgt:

“In opdracht van dhr. en mevr. De Haas – Willems, Arkstraat 73, 3620 Lanaken, hierna de cliënt genoemd, werd een studie gemaakt over de invloed van het gebouw volgens de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan B.L. Invest, Industrielaan 71, 3620 Maasmechelen voor het bouwen van een woongebouw met 5 woongelegenheden op het kadastraal perceel afd. 1, sectie D, nr 921D, 921E, gelegen aan de Arkstraat 75.

Er wordt een analyse gemaakt voor een aantal criteria, met name bezonning en lichtinval, woonklimaat, privacy, genot van de achtertuin en verkeer.

1/ Bezonning:

In de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen wordt vermeld dat het twijfelachtig is dat er een slagschaduw zal zijn gezien de afstand en oriëntatie tussen beide gebouwen door een maximale zonnestand/hoek van 35° (in de winter). Hier wordt echter voorbij gegaan aan het feit dat de hoogste zonnestand zich enkel 's middags voor doet in het zuiden maar dat de zon verder naar het oosten en westen een lagere stand heeft. Ook in de zomer staat de zon gedurende een deel van de dag lager dan 35° zodat zowel in de winter als de zomer de slagschaduw kan vallen op de terrassen en ramen van de leefruimten op het gelijkvloers.

Op basis van een 3D model en een gedetailleerde berekening van de zonnebanen gedurende het jaar werden het maximaal aantal uren zon op 5 verschillende plaatsen en in 3 verschillende situaties berekend.

De 3 situaties zijn de bestaande toestand (1), de toestand zoals aangevraagd door B.L. Invest (2) en de toestand waarin het aangevraagde volume werd beperkt op de gelijkvloerse verdieping tot 20m vanaf de rooilijn en op de verdieping tot 14m vanaf de rooilijn (3).

De 5 plaatsen zijn :

- Het midden van het raam van de living aan de zijgevel*
- Het midden van het raam van de keuken aan de zijgevel*
- Op 2.5m vanaf het midden van de achtergevel naar het zuiden –op het terras aan de achtergevel*
- Op 3.0m van de zijgevel en 2.4m voor de achtergevel – op het terras aan de zijgevel*
- Op 2m links van de rechter gevel en 2m voor de voorgevel*

Dit is voorgesteld op de plannen in bijlage 1.

Uit de berekeningen blijkt dat elke verandering aan de huidige situatie een verminderde bezonning met zich mee brengt.

Dit is, los van de cijfers, te interpreteren aan de hand van de grafiek waar de zonnebanen zijn getekend op het silhouet van de bebouwde omgeving. Deze grafieken zijn voorgesteld in bijlage 2.

Hieronder de opvallendste conclusies:

Raam in de living

- In de aangevraagde situatie zal er ten opzichte van de bestaande situatie van januari tot mei en van juli tot december minder zon zijn tussen 14u en 18. In het bijzonder zal er in de maanden maart , april, augustus en september van 15 tot 18u bijna geen zon meer komen terwijl dit momenteel wel het geval is.*
- In de vergelijking tussen situatie 1, 2 en 3 blijkt er nog steeds minder zon te zijn in situatie 3 dan in 1. De zon verdwijnt in situatie 3 ongeveer 1 uur later achter*

het gebouw dan in situatie 2. Er is dus nog steeds verminderde bezonning in situatie 3, zij het ongeveer 1 uur minder dan in situatie 2.

Raam in de keuken

- *In de aangevraagde situatie zal er ten opzichte van de bestaande situatie vooral van april tot augustus minder zon zijn tussen 16u en 20u. In het bijzonder zal er in de maanden mei tot juli van 17 tot 19u bijna geen zon meer komen terwijl dit momenteel wel het geval is.*
- *In de vergelijking tussen situatie 1, 2 en 3 blijkt er nog steeds minder zon te zijn in situatie 3 dan in 1. De zon verdwijnt in situatie 3 ongeveer 1 uur later achter het gebouw dan in situatie 2 en zal er gemiddeld 1 uur meer zon zijn tussen 16 en 17u. Er is dus nog steeds verminderde bezonning in situatie 3, zij het ongeveer 1 uur minder dan in situatie 2.*

Terras achteraan de woning

- *In de aangevraagde situatie zal er ten opzichte van de bestaande situatie een lichte verminderde bezonning zijn op het terras achteraan en dit vooral in de maanden juni en juli rond 18u.*
- *In de vergelijking tussen situatie 1 en 3 blijkt er in de zomermaanden amper meer schaduw zal zijn ten opzichte van de huidige situatie. Dus indien men binnen de contouren van het RUP blijft zal er hier amper hinder zijn.*

Terras aan de zijkant van de woning

- *In de aangevraagde situatie zal er ten opzichte van de bestaande situatie vooral van mei tot juni minder zon zijn tussen 17u en 20u. Van de maanden mei tot september verdwijnt de zon ongeveer rond 17u tot zonsondergang achter het gebouw in situatie 2. In de bestaande situatie verdwijnt ze +- 20 minuten later en komt rond 20u terug tevoorschijn.*
- *In de vergelijking tussen situatie 1, 2 en 3 blijkt er nog steeds minder zon te zijn in situatie 3 dan in 1. De zon verdwijnt in situatie 3 ongeveer 1 uur later achter het gebouw dan in situatie 2 en zal er gemiddeld 1 uur meer zon zijn tussen 17 en 18u. Er is dus nog steeds verminderde bezonning in situatie 3, zij het ongeveer 1 uur minder dan in situatie 2.*

Voortuin

- *In de aangevraagde situatie en met het volume binnen het RUP zal er in het voorjaar en het najaar veel minder zon zijn tussen 14u en 16. In januari en februari is er geen zon meer in de namiddag door het aangevraagde volume.*
- *Bij het volume binnen het RUP is er ongeveer een 20 minuten meer zon tussen 14 en 15u.*

Ramen 1e verdieping

- *Het raam op de eerste verdieping zal ook minder zonlicht krijgen. De nok van het aangevraagde gebouw ligt in een hellingshoek van 29° en 78° vanuit het zuiden richting het westen. De zon komt in die richting maar hoger dan 29° vanaf begin mei. Hierdoor verdwijnt van augustus tot mei de zon rond 17u30 (16u30 winteruur) achter het gebouw.*

- Bij het volume binnen het RUP zal de nok lager liggen en zal de zon langer boven het gebouw door komen.

Bijlage 3 bevat de cijferwaarden en vergelijkingen voor de verschillende situaties en plaatsen. De uren zijn aangepast aan zomer- en winteruur zodat dit overeenkomt met de reële uren en niet met de zonnetijd.

Op de tekeningen van bijlage 4 zijn de 3 verschillende situaties voor punt 1 en 2 samen op 1 tekening gezet. Dit illustreert duidelijk dat het aangevraagde gebouw meer zon zal wegnemen dan de bestaande toestand.

Het aangevraagde gebouw heeft op het vlak van rechtstreekse bezonning dus zeker een impact. Deze doet zich vooral voor in de late namiddag en avond. Dit zijn doorgaans de perioden dat men thuis is en kan genieten van de zon.

2/ Lichtinval en verlichtingssterkte:

De verlichtingssterkte in een woning is de lichtstroom die invalt op een oppervlak bv een tafel, bureau, De verlichtingssterkte in een woning is afhankelijk van de aanwezige verlichtingsarmaturen en het licht dat invalt door de ramen. Grote ramen en een vrije horizon hebben een positieve invloed op de verlichtingssterkte. De volledige hemelkoepel straalt licht uit; licht kan invallen uit alle richtingen; niet enkel uit de richting van de zon.

Door de bouw van het aangevraagde gebouw zal een deel van de hemelkoepel verdwijnen achter het aanpalende gebouw.

Uit de figuren in bijlage 4 blijkt dat vooral door het raam in de living een veel groter deel van de hemelkoepel verdwijnt achter het aangevraagde gebouw. Ook indien het gebouw binnen de grenzen van het RUP blijft zal er binnen een verminderde lichtsterkte zijn.

Hierdoor zullen de ruimtes langs de linker zijgevel het hele jaar door donker zijn. Dit heeft rechtstreeks invloed op de leefkwaliteit en het energieverbruik voor verlichting.

3/ Woonklimaat

De invallende vermogen per m² zijgevel aan de rechter kant ligt rond 15u tussen 80W/m² (1 maart) en 530W/m² (1 juni). Met een glasoppervlak van 9m² en een zonnetoetreding van 50% is er tussen 700 en 2000W minder nuttige zonneprijzen. Dit is ruwweg tussen de 10% en 60% van de warmtebehoefte van een dergelijke kamer.

De verminderde rechtstreeks bezonning op de gevel en de ramen zorgt dus ook voor verminderde nuttige zonneprijzen in de tussenseizoenen – maart/april, augustus/september.

Hierdoor zal er meer energie verbruikt moeten worden en zal het warmer zijn in de woning. Dit komt de leefbaarheid niet ten goede.

4/ Privacy – leefbaarheid achtertuin

Het aangevraagde gebouw heeft terrassen langs de achterzijde van het gebouw op de verdieping en ramen in de zijgevel. Er mag dan wel over een beperkte zone een zijdelings scherm geplaatst zijn maar door dat de terrassen korter bij de straat liggen dan de achtergevel van woning van cliënt is er niet enkel via de zijrand van het terras inkijk maar ook langs achterrand.

Het terras en de ramen liggen hoger dan de voorziene afsluiting.

Daardoor is er inzicht van bovenaf in de tuin en de terrassen van de cliënt. Zie eveneens de aanduiding op plannen in bijlage 1.

Langs de linker perceelsgrens is er een onbebouwd perceel met daarnaast eveneens een gebouw met meerdere wooneenheden en terrassen op de verdiepingen. Ook van hieruit is er over lange afstand inzicht in de achtertuin.

Door combinatie van beide is er geen privacy meer in de achtertuin en op de terrassen langs de zijgevel en achter de woning.

5/ Verkeer

Het aangevraagde perceel heeft 5 wooneenheden waardoor het zeer waarschijnlijk is dat er tussen 5 en 10 wagens langs de inrit naar de achterkant van het gebouw zullen rijden om te parkeren. Het terras van cliënt ligt aan hun rechter perceelsgrens. Dit omdat dit de meest zonnige zone is. De inrit is voorzien langs de perceelsgrens van cliënt wat nog voor extra overlast zal zorgen op het terras.

Indien wagens tijdens het poetsen, in- en uitladen of tijdens het wachten op personen hun motor laten draaien zal dit extra lawaai en geurhinder veroorzaken. De inrit ligt namelijk ook in de richting van de overheersende wind met name het zuidwesten.

Bijlage 5 bevat de originele bouwplannen en een schematisch plan van het gelijkvloers met de huidige indeling en functies.

Bijlage 6 bevat de foto's van de huidige situatie"

Het M.T.H.E.N. wordt in het bijzonder veroorzaakt door de veelvuldige afwijkingen die worden toegestaan ten opzichte van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, zoals o.a. blijkt uit het verslag van Ir. Arch. Feyaerts.

Zo onder meer voor wat betreft de bezonning van het terras achteraan verzoekers woning ("Dus indien men binnen de contouren van het RUP blijft, zal er hier amper hinder zijn") en in de voortuin van verzoekers ("Bij het volume binnen het RUP is er ongeveer 20 minuten meer zon tussen 14 en 15u) en op de eerste verdieping van hun woning ("Bij het volume binnen het RUP zal de nok lager liggen en zal de zon langer boven het gebouw door komen").

Aan de vereiste van het M.T.H.E.N wordt voldaan.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

In de hierna volgende uiteenzetting zal worden aangetoond dat er geen sprake is van ernstige nadelen, noch dat het moeilijk te herstellen karakter ervan wordt aangetoond.

1 Aangaande het opgeworpen 'ernstig nadeel'

Als ernstige nadelen verwijzen verzoekers voortgaande op hun stuk 2 (verslag Ir. Arch. Feyaerts van 28 april 2014) naar de nadelige invloed op het vlak van :

- bezonning : minder directe zonlichttoetreding in de woning/op het terras*
- lichtinval en woonklimaat : minder daglichttoetreding in de leefruimtes waardoor minder aangename ruimtes en hoger energieverbruik*
- privacy, genot van de achtertuin : inzicht vanuit de ramen en terrassen zorgt voor een*

sterke vermindering van de privacy in de achtertuin en op de terrassen van de woning - verkeer : het terras van de verzoekende partij is gelegen aan de zijde waar ook de inrit voor het appartementsgebouw wordt aangelegd. De draaiende motors zullen lawaai en geurhinder veroorzaken.

2.1. Aangaande de bezonning, lichtinval en woonklimaat

Verzoekers werpen op dat zij door de voorwaardelijk vergunde constructie minder directe zonlichttoetreding in de woning/op het terras zullen hebben waardoor het minder aangenaam zal zijn in de ruimtes en er een hoger energieverbruik zal zijn.

Eerstens moet voortgaande op de foto's die de verzoekende partij heeft neergelegd tijdens de hoorzitting (zie o.m. foto nr. 1,3 en 6-10 – inventarisstuk nr. 19) worden vastgesteld dat de tuin van verzoekers zowel aan de achterzijde als aan de rechterzijde ter hoogte van de percelen, voorwerp van de aanvraag, volledig omgeven is door hoogstaande bomen en struikgewas en de tuin van verzoekers zelf ook reeds meerdere hoogstammige bomen bevat in het midden van het gazon.

Door deze plaatsgesteldheid is er vandaag de dag reeds een zekere mate van bestaande belemmering van de zonlichtinval in de tuin en de achterzijde van de woning/het terras van verzoekers, waarmee rekening moet worden gehouden.

Bij de foto's moet bovendien de opmerking worden geformuleerd dat zij werden genomen tijdens de winterperiode, op een ogenblik waarop de bomen/struiken kaal waren, wat geen correct beeld geeft van de thans bestaande schaduwval op de tuin/terras/woning van verzoekers.

Tweedens, wanneer zowel de woning van de verzoekende partijen als de vergunde constructie zijn gelegen in een voor woningbouw bestemd gebied, wat in casu het geval is, moet van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in de leefomgeving en het woongenot van de verzoekende partijen (RvVb S/2012/177, 29 augustus 2012 (rolnr. 1112/346/SA/3/307).

Het is aan de verzoekende partijen om het verbreken van dit relatieve evenwicht aan tolerantie aan te tonen (RvVb S/2013/117, 7 mei 2013 (rolnr. 1112/868/SA/3/800).

Wanneer de betrokken woning, voorwerp van de bestreden beslissing gelegen is nabij het centrum van de gemeente, wat een verwevenheid van uiteenlopende functies en bestemmingen en de hieruit voortvloeiende in redelijkheid te verwachten hinder veronderstelt, mag van de verzoekende partijen dan ook een hierop afgestemde normale mate van tolerantie verwacht worden (RvVb S/2012/179, 29 augustus 2012 (rolnr. 1112/500/SA/3/450).

In casu is de kern van Lanaken door de provincie geselecteerd als structuur ondersteunend hoofddorp in het stedelijk netwerk van provinciaal niveau 'Zuidelijk Maasland'. Dit betekent dat het hoofddorp verder versterkt moet worden door inbreiding en verdichting in de kern zelf om zo een uitbreiding naar de open ruimte aan de rand van de kern te vermijden. In functie van deze verdichting werd de toekomstige ordening vastgelegd in het RUP 'Centrum Lanaken' (zie de verwijzing hiernaar in het bestreden besluit en het verslag van de PSA).

De verdichting van de kern is derhalve een onmiskenbaar gegeven bij de beoordeling

van de vergunbaarheid van de aanvraag en bij de beoordeling van de mate van al dan niet verstoring van het evenwicht aan tolerantie.

Verzoekers moeten zich rekenschap geven van de implicaties van het RUP op de omliggende percelen, wat o.m. door het CBS van Lanaken als volgt werd verwoord in zijn beslissing :

“...Huidige aanvraag is inderdaad afwijkend van de huidige bouwvormen zoals ze in de Arkstraat aanwezig zijn. Het RUP Lanaken-centrum dat op 23.09.2010 door de Bestendige Deputatie goedgekeurd werd, gaat voor het centrum van Lanaken (Molenweideplein en ook de aangrenzende Arkstraat) uit van een centrumversterking en verdichting van de bebouwing. Dit is duidelijk vermeld in de toelichtingsnota van het RUP en is duidelijk vaststelbaar als men de voorschriften bekijkt.

De huidige bebouwing aan de Arkstraat - is van een minder groot volume en dichtheid, maar dit zijn bebouwingen die nog gebaseerd zijn op het vroegere BPA Lanaken-centrum die naar voorschriften toe minder grotere volumes toeliet. Een nieuw juridisch kader - gevormd door het RUP Lanaken-centrum - waar grote volumes en dichtheden worden toegelaten brengt vroeg of laat een wijziging in vorm, volume en dichtheden mee zich mee, voorliggende aanvraag is hiervan de eerste aanvraag in een evolutie waarbij het straat- en omgevingsbeeld van de Arkstraat zal wijzigen. Als de bezwaarindieners een probleem ervaren in deze evolutie dan had men een gefundeerd bezwaar moeten indienen bij de procedure (openbaar onderzoek) tot goedkeuring van het RUP. Uit nazicht van de ingediende bezwaren bij de procedure van de goedkeuring van het RUP blijkt dat door de huidige bezwaarindieners geen bezwaar ingediend werd;

Het onderwerp van de aanvraag is een modern gebouw met moderne materialen zowel juridisch als in de geest in overeenstemming met het doelstellingen van het RUP;...”.

Van een abnormale mate van verstoring van het evenwicht is er in casu geen sprake zoals in de navolgende uiteenzetting wordt bevestigd.

Derdens dringt in het licht van het bovenvermelde een concrete beoordeling zich op, voortgaande op de schaduwstudie van verzoekers zoals opgenomen in hun verzoekschrift.

In eerste instantie blijkt uit de eigen studie van verzoekers dat de verminderde zonlichtinval zich uitsluitend zal manifesteren gedurende bepaalde periodes tijdens het jaar en enkel gedurende bepaalde uren per dag, hoofdzakelijk in de latere namiddag en de avond.

In tweede instantie blijkt uit het door ons college zeer uitvoerig gemotiveerd besluit dat zowel het CBS van Lanaken als ons college het ten gronde niet eens zijn met de conclusies van verzoekers o.m. voor wat betreft het volgens hen niet toelaatbaar/beperkt karakter van de afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, waarbij bovendien de aandacht erop moet worden gevestigd dat verzoekers abstractie maken van de automatische weerslag van deze stedenbouwkundige voorschriften op o.m. de (zon)lichtinval van de percelen in de omgeving.

Verzoekers hebben niet de vernietiging gevorderd van het RUP voor de RvS waardoor zij bezwaarlijk in het kader van de beoordeling van de voorliggende aanvraag hieruit contra-argumenten kunnen putten.

In derde instantie blijkt uit het bestreden besluit dat er geenszins sprake kan zijn van een substantiële reductie aan zonlicht die de grenzen van wat in redelijkheid kan aanvaard

worden, overschrijdt. Zo wordt in het bestreden besluit ondermeer gemotiveerd als volgt :
“...Overwegende dat de stelling in het beroepsschrift dat ‘ook het voorliggend ontwerp niet aanvaard kan worden omwille van de onverenigbaarheid van het volume met de bestaande omgeving en de onaanvaardbare schaduw- en privacy-hinder voor de linksaanpalende door de achterwaartse inplanting’ niet wordt bijgetreden, dat de gangbare criteria voor nieuwbouw in te verdichten residentiële gebieden zijn: een volume met twee bouwlagen en hellend dak met een bouwdiepte van 17 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping, ingeplant op 3 meter van de perceelsgrenzen en 6 meter achter de rooilijn, dat het RUP in functie van de gewenste kernversterking grotere bouwdieptes voorziet namelijk :

- 20 meter bouwdiepte op het gelijkvloers (in plaats van gangbaar 17 meter),
- 14 meter bouwdiepte op de verdieping (in plaats van gangbaar 12 meter),

dat het RUP verder bepaalt dat vrijstaande gevels op een grotere afstand van de perceelsgrenzen dienen ingeplant te worden, zijnde 1/3 van de nokhoogte of 4 meter in plaats van minimum 3 meter, dat voorliggende aanvraag een bouwvolume voorziet volgens het in het RUP voorziene gewenste verdichting waarbij het in het RUP voorziene maximale volume (gabarit en de maximale V/T-index) niet wordt overschreden, dat voor dit ontworpen volume een inplanting voorzien wordt op 4 a 5 meter van de linkerperceelsgrens, dat door het verruimen van de afstand tot de perceelsgrens de mogelijke hinder voor de aanpalende percelen ten gevolge van de groter toegelaten bouwdiepte beperkt wordt,

dat zowel het volume als de wijze van inplanten verenigbaar is met de bestaande residentiële omgeving,

dat de inplanting van de achtergevel niet dieper voorzien wordt dan de achtergevel van de woning op de aanpalende percelen,

dat uit de perceelsoriëntatie (zuid-oost gerichte achtergevel) en uit de bij het dossier gevoegde schaduwstudie blijkt dat het volume schaduw zal werpen van 's namiddags (circa van 15u-19u) op de rechterzijgevel van de woning op het aanpalende perceel links en geen schaduw zal werpen op de andere gevels van deze woning (de achtergevel ligt 's avonds in de eigen schaduw),

dat een gangbare residentiële woning met twee bouwlagen en dakuitbouw ingeplant op 3 meter van de perceelsgrens circa dezelfde schaduwhinder zal veroorzaken, dat de (beperkte) schaduwhinder bijgevolg niet als abnormaal te beschouwen is;

...

Overwegende dat tijdens de beroepsprocedure de vergunde plannen van de links aanpalende woning (sic) bij de gemeente werden opgevraagd, dat uit deze plannen blijkt dat de schaduwhinder beperkt is tot het terras, de kookhoek en 2 slaapkamers; dat er geen schaduwhinder veroorzaakt wordt ten aanzien van de aan de voorgevel gesitueerde leefruimte en (dichtgebouwd) overdekt terras, dat hieruit en uit de schaduwstudies blijkt dat de schaduwhinder niet als abnormaal te beschouwen is in het volgens het RUP te verdichten centrum van Lanaken;...”.

In vierde instantie blijkt uit de rechtspraak van de RvVb dat de concrete bestemming van de vertrekken waarvan wordt opgeworpen dat zij zullen worden getroffen door schaduw/verminderde lichtinval ingevolge de vergunde constructie determinerend is voor het beoordelen van de (ernst) hinder (RvVb S/2013/237, 15 oktober 2013 (rolnr. 1213/527/SA/3/497).

In casu blijkt uit de perceelsoriëntatie (zuid-oost gerichte achtergevel) en uit de bij het dossier gevoegde schaduwstudie dat het volume schaduw zal werpen van 's namiddags (circa van 15u-19u) op de rechterzijgevel van de woning van verzoekers en geen

schaduw zal werpen op de andere gevels van deze woning (de achtergevel ligt 's avonds in de eigen schaduw).

Uit de bijkomende stukken die bij de gemeente Lanaken werden opgevraagd m.b.t. de woning van verzoekers (waaronder de indeling van de vertrekken in de woning) blijkt dat de schaduwhinder beperkt is tot het terras, de kookhoek en de 2 slaapkamers en dat er door de voorwaardelijk vergunde constructie geen schaduwhinder veroorzaakt wordt ten aanzien van de aan de voorgevel gesitueerde leefruimte en het (dichtgebouwd) overdekt terras.

Waar een substantiële reductie van zonlicht in principe een vermindering van de woonkwaliteit met zich kan meebrengen, in het bijzonder wanneer het woon- en leefvertrekken betreft, wordt evenwel vereist dat er ook daadwerkelijk sprake is van een substantiële reductie die de grenzen van wat in redelijkheid kan aanvaard worden, overschrijdt, en in die zin een voldoende ernst vertoont om een schorsing van de bestreden beslissing te verantwoorden. (RvVb S/2012/113, 30 mei 2012 (rolnr. 1112/192/SA/3/160).

Zoals blijkt uit de hierboven vermelde uiteenzetting is dit niet het geval.

Vierdens blijkt uit de uiteenzetting in het verzoekschrift dat verzoekers zich op geen enkele wijze rekenschap geven van de ter zake dienstige milderende maatregelen die door ons college als bindende voorwaarden bij de vergunning werden opgelegd, te weten o.m. als volgt :

- o de terrassen met zichtschermen op de eerste verdieping blijven beperkt tot maximum 1m25 uitsprong achter de achtergevel,*
- o er wordt tegen de linkerperceelsgrens minimum een haag voorzien vanaf 5 meter achter de rooilijn tot op de bouwlijn van 50m, die aangeplant wordt overeenkomstig de bepalingen van het veldwetboek en dit binnen een termijn van 2 jaar na datum van deze vergunning waarbij een hoogte van minimum 1m80 wordt voorzien.*

De milderende bindende voorwaarden ontkrachten op hun beurt het beweerd ernstig karakter van de ingeroepen nadelen (zie o.m. in die zin : (RvVb S/2011/124, 4 oktober 2011 (rolnr. 2011/774/SA/2/731).

Vijfdens, louter volledigheidshalve, moet erop worden gewezen dat in zoverre reeds voldoende aannemelijk zou worden gemaakt dat er sprake is van een substantiële verminderde bezonning en tevens aannemelijk zou zijn gemaakt dat hierdoor meer energie zal verbruikt moeten worden (quod certe non), er in het voorkomende geval enkel sprake is van een financieel nadeel dat principieel herstelbaar is (zie o.m. RvVb S/2012/39, 29 februari 2012 (rolnr. 2012/146/SA/3/115).

Van een ernstig nadeel kan er in casu reeds geen sprake zijn.

2.2. Aangaande de privacy en het genot van de achtertuin

Verzoekers werpen op dat zij door de voorwaardelijk vergunde constructie inkijk zullen krijgen vanuit de ramen en terrassen wat zou leiden tot een sterke vermindering van de privacy in de achtertuin en op de terrassen van de woning van verzoekers.

Eerstens moet voortgaande op de foto's die de verzoekende partij heeft neergelegd tijdens de hoorzitting worden vastgesteld dat vandaag de dag aan de linkerzijde van de

woning, 2 percelen verder gelegen dan de woning van de verzoekende partij, er zich reeds een nieuwbouw appartementencomplex bevindt van 4 bouwlagen hoog waarbij ingevolge de vensters in de zijgevels van het appartementencomplex er reeds een zicht is op/in de woning van de verzoekende partij. Hetzelfde geldt voor wat betreft de zichten vanop de terrassen aan de achterzijde van het kwestieus appartementencomplex op de woning/tuin van de verzoekende partij, zoals zij overigens expliciet erkent op p. 14 van het verzoekschrift. De foto's nr. 2, 11 en 12 (zie inventarisstuk nr. 19) illustreren dit goed.

Ook vanuit de bestaande en op te richten appartementencomplexen (o.m. Aldi) aan de achterzijde van het perceel van verzoekers is er een zicht mogelijk op de achtertuin, het terras en het overdekt terras van verzoekers. De foto's nr. 7, 8, 9, 10 (zie inventarisstuk nr. 19) illustreren dit goed.

Daarnaast mag evenmin abstractie worden gemaakt van het feit dat vandaag de dag reeds vanuit de dakkapel van de bestaande woning op het perceel, voorwerp van de aanvraag, inkijk mogelijk is op het zijterras van verzoekers, zoals blijkt uit de foto's nr. 4 en 5 die verzoekers zelf hebben bijgebracht tijdens de hoorzitting (zie inventarisstuk nr. 19).

Door deze plaatsgesteldheid is er vandaag de dag al een zekere mate van bestaande aantasting van de privacy en het genot van de achtertuin, waarmee rekening moet worden gehouden.

Tweedens dringt in het licht van het bovenvermelde een concrete beoordeling zich op.

In eerste instantie blijkt uit niet alleen de plannen van de voorwaardelijk vergunde constructie die als bijlage werden gehecht aan het bestreden besluit (zie inventarisstuk nr. 23.1) maar ook uit de schaduwstudie die de aanvragers tijdens de hoorzitting hebben neergelegd en waarbij de verhouding tussen de op te richten constructie van de aanvragers en de bestaande constructie van de verzoeker wordt gevisualiseerd (zie inventarisstuk nr. 18), dat de begaanbare terrassen van de nieuwe constructie vóór de achtergevel van de woning van verzoekers blijven (in tegenstelling tot wat verzoekers voorhouden op p. 14 van hun verzoekschrift) en het de facto uitgesloten is dat de bewoners zich boven een ondoorzichtig scherm van 1,80 meter gaan uithijzen teneinde een zicht te hebben op het perceel van verzoekers. De mogelijkheid van rechtstreekse inkijk vanop het terras in de tuin van verzoekers is de facto eveneens uitgesloten gelet op de ligging van het terras t.o.v. de achtergevel van de woning van verzoekers, de breedte van het terras en de zichtschermen. Daarnaast moet er worden uitgegaan van een 'normaal' gebruik van de appartementen waarbij het weinig denkbaar is dat de bewoners de hele dag lang onafgebroken aan de railing van het terras gaan staan teneinde in de tuin van verzoekers te turen, die bovendien grotendeels wordt afgeschermd door de bomen en het struikgewas op het perceel van verzoekers. Daarnaast is er ook nog de aan te leggen haag die het zicht belemmert.

Verzoekers maken bij hun beoordeling voor wat betreft de inkijk abstractie van de afstand, het gezichtsveld en de hoek waaronder inkijk mogelijk is.

In tweede instantie blijkt uit het door ons college zeer uitvoerig gemotiveerd besluit dat zowel het CBS van Lanaken als ons college het ten gronde niet eens zijn met de conclusies van verzoekers o.m. voor wat betreft het volgens hen niet toelaatbaar/beperkt karakter van de afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, waarbij bovendien de aandacht erop moet worden gevestigd dat verzoekers abstractie

maken van de automatische weerslag van deze stedenbouwkundige voorschriften op o.m. de privacy van de percelen in de omgeving.

Verzoekers hebben niet de vernietiging gevorderd van het RUP voor de RvS waardoor zij bezwaarlijk in het kader van de beoordeling van de voorliggende aanvraag hieruit contra-argumenten kunnen putten.

In derde instantie blijkt uit het bestreden besluit dat er geenszins sprake kan zijn van een schending van de privacy van de verzoekende partij. Zo wordt in het bestreden besluit ondermeer gemotiveerd als volgt :

“...Overwegende dat de stelling in het beroepschrift dat ‘ook het voorliggend ontwerp niet aanvaard kan worden omwille van de onverenigbaarheid van het volume met de bestaande omgeving en de onaanvaardbare schaduw- en privacy-hinder voor de linksaanpalende door de achterwaartse inplanting’ niet wordt bijgetreden, dat de gangbare criteria voor nieuwbouw in te verdichten residentiële gebieden zijn: een volume met twee bouwlagen en hellend dak met een bouwdiepte van 17 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping, ingeplant op 3 meter van de perceelsgrenzen en 6 meter achter de rooilijn,

dat het RUP in functie van de gewenste kernversterking grotere bouwdieptes voorziet namelijk :

○ 20 meter bouwdiepte op het gelijkvloers (in plaats van gangbaar 17 meter),

○ 14 meter bouwdiepte op de verdieping (in plaats van gangbaar 12 meter),

dat het RUP verder bepaalt dat vrijstaande gevels op een grotere afstand van de perceelsgrenzen dienen ingeplant te worden, zijnde 1/3 van de nokhoogte of 4 meter in plaats van minimum 3 meter, dat voorliggende aanvraag een bouwvolume voorziet volgens het in het RUP voorziene gewenste verdichting waarbij het in het RUP voorziene maximale volume (gabarit en de maximale V/T-index) niet wordt overschreden, dat voor dit ontworpen volume een inplanting voorzien wordt op 4 a 5 meter van de linkerperceelsgrens, dat door het verruimen van de afstand tot de perceelsgrens de mogelijke hinder voor de aanpalende percelen ten gevolge van de groter toegelaten bouwdiepte beperkt wordt,

dat zowel het volume als de wijze van inplanten verenigbaar is met de bestaande residentiële omgeving,

dat de inplanting van de achtergevel niet dieper voorzien wordt dan de achtergevel van de woning op de aanpalende percelen,

...

Overwegende dat de terrassen op de eerste verdieping 1/3 inpandig zijn, dat ze worden voorzien van een zichtscherf en op voldoende afstand van de linker perceelsgrens (meer dan 4 meter) voorzien zijn,

dat in de vergunning de voorwaarde opgenomen kan worden dat de terrassen en zichtscherf op de eerste verdieping uitgevoerd dienen te worden zoals aangegeven op het grondplan (tot 1m25 achter de achtergevel) en niet zoals aangeduid op snede AB en de gevelzichten (tot 2m15 achter de achtergevel),

dat de gevelopeningen in de linkerzijgevel op de eerste en tweede verdieping beperkt zijn tot 3 slaapkamervensters en één badkamervenster, dat er geen abnormale privacy-hinder te verwachten is;

...

Overwegende dat er geen abnormale privacyhinder te verwachten is voor zover de diepte van de terrassen op de eerste verdieping beperkt wordt tot 1m25 uitsprong achter de achtergevel, zoals gesteld in de bijkomende nota van de beroeper;...”

Derdens moet ook voor wat betreft de beweerde privacyhinder worden opgeworpen dat

verzoekers zich op geen enkele wijze rekenschap geven van de ter zake dienstige milderende maatregelen die door ons college als bindende voorwaarden bij de vergunning werden opgelegd, te weten als volgt :

- o de terrassen met zichtschermen op de eerste verdieping blijven beperkt tot maximum 1m25 uitsprong achter de achtergevel,
- o er wordt tegen de linkerperceelsgrens minimum een haag voorzien vanaf 5 meter achter de rooilijn tot op de bouwlijn van 50m, die aangeplant wordt overeenkomstig de bepalingen van het veldwetboek en dit binnen een termijn van 2 jaar na datum van deze vergunning waarbij een hoogte van minimum 1m80 wordt voorzien;
- o de bezoekersparkings 1, 2 en 3 worden ingeplant binnen de zones voor wonen en tuinen,
- o de beplanting moet gerealiseerd worden binnen het plantseizoen volgend op de ingebruikname van het gebouw.

De milderende bindende voorwaarden ontkrachten op hun beurt het beweerd ernstig karakter van de ingeroepen nadelen (zie o.m. in die zin : (RvVb S/2011/124, 4 oktober 2011 (rolnr. 2011/774/SA/2/731).

Van een ernstig nadeel kan er in casu geen sprake zijn.

2.3. Aangaande de verkeershinder

Verzoekers werpen op dat het terras van hun woning is gelegen aan de zijde waar ook de inrit voor het appartementsgebouw wordt aangelegd. De draaiende motors zullen volgens hen lawaai- en geurhinder veroorzaken.

Eerstens moet erop worden gewezen dat wanneer de nadelen die de verzoekende partij inroept, enkel berusten op veronderstellingen die het niveau van de hypothese niet overstijgen en beweringen die niet 'hard' worden gemaakt, zij dan ook niet kunnen worden aangewend als nadelen die voldoende ernst vertonen om de eventuele schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden (RvVb S/2013/248, 12 november 2013 (rolnr. 1011/564/SA/3/71).

In casu is er louter sprake van beweringen die het niveau van de hypothese niet overschrijden. Om die reden kunnen zij reeds niet in aanmerking worden genomen als ernstig nadeel.

Tweedens kunnen verzoekers enkel opkomen tegen een te verwachten overdreven hinder en verstoring van hun woonklimaat. Er moet in het voorkomend geval sprake zijn van een dermate verstoring van het woonklimaat dat een normale beleving van hun woonklimaat in een woongebied onmogelijk zal zijn (RvVb S/2010/38, 30 juli 2010 (rolnr. 2010/274/SA/3/293).

Hiervan is er in casu geen sprake.

Derdens blijkt uit het bestreden besluit dat er geenszins sprake kan zijn van een abnormale hinder door de aanleg van de parking. Zo wordt in het bestreden besluit ondermeer gemotiveerd als volgt :

"...Overwegende dat de parkings (10pl) ontsloten worden via de linkerzijtuinstrook, dat er geen abnormale hinder ten aanzien van de aanpalende residentiële kavel te verwachten is voor zover het perceel afgesloten wordt met een haag (hoogte 1m80) zoals gevraagd in de bijkomende nota van de beroeper;..."

Vierdens moet ook hier worden opgemerkt dat verzoekers zich geen rekenschap geven van de milderende maatregelen die als voorwaarden werden opgelegd (zie o.m. in die zin : (RvVb S/2011/124, 4 oktober 2011 (rolnr. 2011/774/SA/2/731).

Verzoekers maken het bestaan van een ernstig nadeel dan ook niet aannemelijk.

De gevorderde schorsing moet reeds om die reden worden verworpen.

2 Aangaande het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel

De hierboven vermelde nadelen zijn volgens verzoekers moeilijk te herstellen om reden dat het woonklimaat van verzoekers onherroepelijk zal worden aangetast door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en het benaastigen van de afbraak van het gebouw, gelet op de omvang ervan, dermate moeilijk is.

Eerstens moet worden opgeworpen dat slechts met de aanvang van de oprichting van het appartementencomplex kan worden begonnen voor zover eerst een reeks bestaande constructies zoals aangeduid op de plannen, worden afgebroken.

Om die reden kan de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing reeds geen aanleiding geven tot het moeilijk te herstellen karakter van de nadelen zoals wordt opgeworpen door de verzoekers, nadelen welke overigens niet als ernstig in aanmerking kunnen worden genomen.

Tweedens kan er evenmin aan worden voorbijgegaan dat ook na de sloop van de constructies het nog een tijd in beslag neemt alvorens het voorwerp van de aanvraag volledig is opgericht wat een moeilijk te herstellen karakter als gevolg van een onmiddellijke tenuitvoerlegging ontkracht.

Het moeilijk te herstellen karakter ontbreekt dan ook.

De vordering tot schorsing moet om de hierboven vermelde redenen reeds worden verworpen.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Voor het perceel van de aanvraag geldt een RUP, n verzoekende partijen wisten waar zij zich in de toekomst aan mochten verwachten. Het door verzoekende partijen ingeroepen nadeel kan dan ook enkel worden beoordeeld a.h.v. de afwijkingen die werden vergund.

De studie die verzoekende partijen bijbrengen onder stuk 2 is om deze reden niet dienend voor de beoordeling van het ingeroepen MTHEN. In de studie wordt telkens de vergelijking gemaakt tussen de bestaande toestand en de vergunde toestand, maar niet tussen de toestand volgens het RUP en de vergunde toestand. Op basis van de bijgebrachte studie kan het MTHEN dan ook niet worden beoordeeld.

Zoals gesteld, zijn werden volgens verzoekende partijen de volgende afwijking vergund:...

Het nadeel dat deze afwijkingen zouden kunnen veroorzaken wordt niet onderzocht in het verzoekschrift of de studie van verzoekende partijen. verzoekende partijen stellen uw Raad niet in de gelegenheid om de mogelijke gevolgen van het MTHEN correct in te schatten.

Ten tweede, moet worden vastgesteld dat de deputatie de mogelijke hinder van de aanvraag op zorgvuldige wijze heeft onderzocht in het vergunningsbesluit en tot de conclusie is gekomen dat de hinder binnen de grenzen van het aanvaardbare blijft. Volledigheidshalve citeert verzoeker tot tussenkomst de motieven uit het vergunningsbesluit waarbij de ingeroepen hinder en nadelen sterk worden gerelativeerd:...

Hieruit blijkt afdoende dat de mogelijke hinder voor verzoekende partijen zeker niet abnormaal te noemen is, maar integendeel kan worden herleid tot hetgeen elkeen dient te verdragen binnen een stedelijke omgeving.

Ten derde kan verzoeker tot tussenkomst verwijzen naar haar uiteenzetting ten gronde waaruit blijkt dat de vermeende afwijking qua bouwdiepte geen afwijking vormt, minstens dat dit een beperkte afwijking vormt. De overige afwijkingen zijn sowieso beperkt van aard.

Tot slot benadrukt verzoeker tot tussenkomst dat er zich op de eigendom van verzoekende partijen (zie links op foto's) een zeer hoog en ruim groenscherm en een scheidingsmuur bevindt, die beweerde hinder afdoende tegengaat zoals blijkt uit hierna vermelde foto's:...

*Conclusie: (1) verzoekende partijen tonen niet aan dat zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel drien te moeten ondergaan, (2) de deputatie heeft de mogelijke hinder op haar merites onderzocht en aanvaardbaar bevonden en (3) de door verzoekende partijen bijgebrachte studie kan niet worden aangewend om het MTHEN te beoordelen.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstige nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, wijzen de verzoekende partijen onder meer op de omstandigheid dat zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zullen worden geconfronteerd met een sterk verminderde bezonning en lichtinval in hun woning en derhalve met een aantasting van hun leefklimaat.

De Raad stelt vast dat zowel de woning van de verzoekende partijen als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In een dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Voorgaande overweging mag evenwel niet zo worden begrepen dat van de verzoekende partijen mag worden verwacht dat zij elk nadeel dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dat inherent is aan de bestemming van het gebied, zonder meer dienen te tolereren.

3.

De voorgelegde fotoreportage en de schaduwstudie, waarbij een vergelijking wordt gemaakt tussen de bestaande toestand, de toestand zoals aangevraagd en de toestand conform de bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan, maken voldoende concreet en duidelijk aannemelijk dat het geplande project een ernstige impact zal hebben op de bezonning van de woning en het terras van de verzoekende partijen die in redelijkheid niet als normaal te tolereren kan worden beschouwd en die derhalve de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

Het door de Raad ernstig bevonden nadeel is, gegeven de aard en de omvang van het vergunde project, evenzeer moeilijk te herstellen. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partijen, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

4.

Het verlies van zonlicht en aantasting van het leefklimaat is voor de verzoekende partijen voldoende ernstig én moeilijk te herstellen, zodat er dan ook is voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Ernstig middel

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 2 van het ruimtelijk uitvoeringsplan Centrum Lanaken, van artikel 4.4.1 VCRO en van artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen. Zij lichten dit als volgt toe:

“ ...

In de bestreden beslissing wordt veelvuldig afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, zoals op bladzijde 8 in fine van de bestreden beslissing blijkt:

“Dat de aanvraag afwijkt van de BPA-voorschriften – sic (!) – met betrekking tot:

- *de bestemming:*
 - o *inplanting verharding i.f.v. parkings in de zone voor openbaar groen waar verharding enkel toegelaten is i.f.v. fiets- en voetgangersverbindingen,*
- *de afmeting*
 - o *bouwdiepte gelijkvloers: 20 meter gemeten t.a.v. de voorbouwlijn (ingeplant op 5 meter achter de rooilijn) in plaats van 20 meter gemeten t.a.v. de rooilijn,*
 - o *bouwdiepte verdieping: 14 meter gemeten t.a.v. de voorbouwlijn (ingeplant op 5 meter achter de rooilijn) in plaats van gemeten t.a.v. de rooilijn,*
 - o *(terugwijkende) kroonlijsthoogte in de voorgevel plaatselijk 8m45 in plaats van 6m20;*
- *Inplanting*
 - o *Afstand tot de rechterperceelsgrens: tussen 3m73 en 4m53 in plaats van minimum 1/3 van de nokhoogte / 4 meter;”*

De bestreden beslissing schendt zodoende de verordenende kracht van het RUP Centrum Lanaken, zoals goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Limburg van 23 september 2010, inzonderheid artikel 2 hiervan.

Omtrent een gelijkaardige bepaling aan dat van artikel 4.4.1 §1 VCRO, m.n. artikel 49 van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening heeft de Raad van State een vaste rechtspraak ontwikkeld die o.m. in het arrest nr. 113.525 van de Raad van State van 11 december 2002 (R.W., 03/04, 305) als volgt werd verwoord:

“overwegende dat artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 bepaalt dat, op met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen, de minister of de gemachtigde ambtenaar afwijkingen kan toestaan van de voorschriften van een verkavelingsvergunning (en van de voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg), enkel wat de perceelsafmetingen, de afmeting en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft; dat op grond van deze bepaling op het eerste gezicht de bevoegdheid van de overheid om afwijkingen van een verkavelingsvergunning toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen is, namelijk de afwijkingen mogen enkel betrekking hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de gebouwen, en er mogen geen afwijkingen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van de verkavelingsvergunning, d.w.z. die niet geacht kunnen worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van de verkavelingsvergunning” (eigen onderstreping).

Die rechtspraak is eveneens toepasselijk op artikel 4.4.1 §1 VCRO, te meer aangezien hierin uitdrukkelijk wordt bepaald dat enkel beperkte afwijkingen mogen worden toegestaan.

In de bestreden beslissing worden er niet minder dan 5 afwijkingen toegestaan – (1) de kroonlijsthoogte langs de rechterzijde van het perceel bedraagt 8,45 m i.p.v. max. 6,20 m, hetzij een overschrijding van 2,25 m; (2) de bouwdiepte t.o.v. de rooilijn op het gelijkvloers bedraagt 25 m i.p.v. 20 m; (3) de bouwdiepte t.o.v. de rooilijn op de verdieping bedraagt 19 m i.p.v. 14 m; (4) de afwijkende inplanting t.o.v. de rechterperceelsgrens, m.n. op een afstand van 3m73 m i.p.v. 1/3 van de nokhoogte; (5) het gebrek aan een sterke landschappelijke inkleding van het bouwvolume – zodanig dat het project zijn gelijke niet meer vindt in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Zulks kan naar redelijkheid niet meer worden beschouwd als zijnde een beperkte afwijking zodanig dat artikel 4.4.1 §1 VCRO en de verordende kracht van het RUP wordt geschonden.

Indien een afwijking overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO wordt gevraagd, dient de aanvraag vooraf aan een openbaar onderzoek onderworpen te worden. In meerdere arresten heeft de Raad van State erop gewezen dat het openbaar onderzoek een substantiële formaliteit is met een dubbele finaliteit.

In het arrest nr. 96.913 dd. 22 juni 2001 (R.W. 2001/2002, 488) drukte de Raad van State zich als volgt uit:...

Hetzelfde geldt voor artikel 4.4.1 VCRO.

Wat nog het gezegd artikel 49 DRO betreft, besliste de Raad van State dat het niet toelaat bouwwerken te vergunnen in een laterale bouwvrije zone, gezien zulke zone als een bestemmingsvoorschrift moet aangezien worden. Zo wees de Raad van State in het arrest nr. 80.886 dd. 11 juni 1999:....

De rechtspraak is vast (zonder volledig te willen zijn: zie R.v.St., nr. 38.259 dd. 19 december 1991; R.v.St., nr. 39.550 dd. 2 juni 1992; R.v.St. nr. 31.002 dd. 11 oktober 1988; R.v.St., nr. 31.870 dd. 26 januari 1989; R.v.St., nr. 32.020 dd. 16 februari 1989; R.v.St., nr. 32.157, dd. 9 maart 1989; R.v.St., nr. 39.049 dd. 25 maart 1992; R.v.St., nr. 39.060 dd. 26 maart 1992; R.v.St., nr. 41.959 dd. 11 februari 1993; R.v.St., nr. 41.963, dd. 11 februari 1993; R.v.St., nr. 42.247, dd. 11 maart 1993; R.v.St., nr. 53.135, dd. 04 mei 1995; R.v.St., nr. 59.469, dd. 02 mei 1996; R.v.St., nr. 129.451, Mussche, 18 maart 2004, T.R.O.S., 04/34, 93 met noot De Preter, F., “ De mogelijkheden om af te wijken van de voorschriften van verkavelingsvergunningen”; De Roeck, V., “ Afwijkingen van een verkavelingsvergunning of een goedgekeurd B.P.A. ex art. 51 van de stedenbouwwet”, T.R.O.S., 1997, blz. 112 e.v.).

Welnu, in de bestemmingsvoorschriften van het RUP wordt bepaald welke normen als “essentiële aspecten” worden beschouwd, zo o.a. de “bouwdiepte in harmonie met aanpalende volumes, geen hinder voorzaken”, de “inplanting gevels van woningen en van commerciële activiteiten; ten opzichte van de rooilijn” en de “inplanting”.

Ten onrechte meent de deputatie in de bestreden beslissing te kunnen stellen dat de afwijkende bouwdiepte – de bouwdiepte van 20 m op het gelijkvloers en 14 m op de verdieping dient krachtens de stedenbouwkundige voorschriften te worden gerekend vanaf de rooilijn, doch die dient te worden ingeperkt a rato van achteruitbouwstrook, i.c. 5 m vanaf de rooilijn, zoniet bekomt men een bouwdiepte van resp. 25 m en 19 m ten

opzichte van de rooilijn – binnen de op het bestemmingsplan aangeduide bouwzone voor wonen met een bouwdiepte van 40 m blijft.

Het grafisch plan geeft geen bouwzone weer, wel een zone voor wonen waarvoor zeer specifieke stedenbouwkundige voorschriften worden bepaald die de bestemming van de zone mede bepalen, zo o.a. aan de hand van stedenbouwkundige voorschriften voor wat betreft de bouwdiepte.

De bouwdiepte – het weze herhaald, krachtens de stedenbouwkundige voorschriften wordt dit als een essentieel aspect van het RUP beschouwd zodanig dat er krachtens de rechtspraak van de Raad van State om die reden alleen al hiervan niet mag worden afgeweken –, wordt als volgt voorgeschreven:...

Aangezien er geen voorbouwlijn op het grafisch plan wordt aangeduid, moet worden uitgegaan van de rooilijn.

Er mag dan wel worden afgeweken van de voorschriften van het RUP in die zin dat de voorgevel op max. 5 m vanaf de rooilijn mag, zulks doet geen afbreuk aan de ligging van de achtergevellijn (zoniet zou er in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden bepaald dat de achtergevellijn ook 5 m zou opschuiven).

Daarbuiten ligt de achtergevelzone, krachtens het RUP gedefinieerd als zijnde “de strook gelegen tussen de effectieve achtergevel en de achterste perceelsgrens”, derhalve een bouwvrije strook (= zone non aedificandi).

De deputatie gaat eveneens voorbij aan het bouwverbod in de zijdelinkse strook alwaar op een afstand minimum gelijk aan 1/3 van de nokhoogte moet worden gebouwd, d.i. 4 m, terwijl er langs de rechterzijde van het perceel een bouwvrije strook van 3,73 m i.p.v. 4,00 m in aanmerking wordt genomen.

Uit de hoger geciteerde rechtspraak van de Raad van State blijkt dat zulk voorschrift als een bestemmingsvoorschrift moet worden beschouwd waarvan nooit mag worden afgeweken.

Hoe miniem die afwijking ook zou zijn, er geldt een strikt verbod.

In de bestreden beslissing neemt de deputatie dienaangaande overigens een ander standpunt in dan dat zij heeft gedaan in haar beslissing van 30 augustus 2012 m.b.t. een eerdere afgewezen aanvraag, m.n. waar zij toen heeft overwogen “dat de inplanting op 3 m à 3,37 m van de zijdelingse perceelsgrenzen strijdig is met de voorschriften die bepalen dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimum 4 meter dient te zijn (1/3 van de nokhoogte van het maximale gabarit, zijnde 6 meter + 6 meter = 12 meter)”.

Doordat de deputatie ingaat tegen een eerder ingenomen standpunt, zou minstens van haar mogen worden verwacht dat zij de bestreden beslissing op dat vlak uitdrukkelijk en afdoende motiveert wat zij evenwel heeft nagelaten om te doen.

Hetzelfde geldt overigens voor de overweging in de bestreden beslissing dat “de beperkte groenvoorziening zoals voorzien op de plannen (gazon & hagen + behoud bestaande vegetatie achterliggende groengebied) als landschappelijke inkleding ten aanzien van het achterliggende Uilenstraatje en het aanpalende groengebied volstaat” (eigen onderstreping), terwijl de deputatie op 30 augustus 2012 de stedenbouwkundige

vergunning nog weigerde om reden “dat de beperkte groenaanleg niet verenigbaar is met de geest van het RUP en dat in functie van het vereiste behoud van de beeldwaarde in het Uilenstraatje een sterke landschappelijke inkleding van het bouwvolume naar het achterliggende groengebied vereist is; dat de voorziene haagafsluiting hier ontoereikend is; ...” (eigen onderstreping).

Hetzelfde geldt trouwens voor de overweging in de bestreden beslissing “dat de voorziene verharding voor parkings (< 100 m²) ter plaatse van de voorziene en volgens de voorschriften toegelaten bijgebouwen toegelaten kan worden”, terwijl de deputatie op 30 augustus 2012 de stedenbouwkundige vergunning nog weigerde om reden dat “het voorzien van parkeerplaats in de tuin – als zevende afwijking van de bepalingen van het RUP (zie p. 9 van de beslissing van 30 augustus 2012) –, strijdig is met de voorschriften die bepalen dat de parkeerplaats bij voorkeur ondergronds dient voorzien te worden ...; dat het parkeren georganiseerd dient te worden in openlucht in de tuinzone in een groen kader (of ondergronds)” (eigen onderstreping).

De deputatie diende minstens uitdrukkelijk en afdoende te motiveren waarom er kan worden afgeweken van de norm dat de parkeerplaatsen bij voorkeur ondergronds moeten worden voorzien. Die motivering ontbreekt zodanig dat niet alleen de bepalingen van het RUP ter zake, maar eveneens de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen worden geschonden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Eerstens moet erop worden gewezen dat ons college in de bestreden beslissing op zeer omstandige wijze heeft gemotiveerd om welke redenen ons college van oordeel is dat de afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften kunnen worden beschouwd als ‘beperkte’ en toelaatbare afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1 § 1 VCRO.

Zo werd geoordeeld als volgt :...

Tweedens moet erop worden gewezen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een eensluidend advies heeft gegeven, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar eveneens dit standpunt deelde, net zoals het CBS van Lanaken dat voor wat betreft de afwijkingen als volgt oordeelde:...

Derdens ontbreekt de vereiste rechtsgrond voor het standpunt van verzoekers waarbij wordt gesteld dat het meervoudig karakter van de afwijkingen op het RUP het ‘beperkt’ en derhalve toelaatbaar karakter ontnemt aan de afwijkingen. Verzoekers verwijzen evenmin naar enige toepasselijke rechtspraak van de RvS dan wel de RvVb om hun standpunt te onderbouwen. Om die reden kan het dan ook temeer niet in aanmerking worden genomen.

Vierdens druist de opvatting van verzoekers als zou er geen afwijking mogelijk zijn op de bepalingen die conform de vermeldingen van het RUP zijn ondergebracht onder de samenvattende rubriek ‘ESSENTIËLE ASPECTEN’ in tegen niet alleen de uitdrukkelijke mogelijkheid om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften zoals vermeld onder de rubriek ‘verordenende’ bepalingen van het RUP, waarvan in casu overigens toepassing wordt gemaakt, maar miskennen verzoekers eveneens het feit dat de

samenvattende rubriek 'ESSENTIËLE ASPECTEN' onderdeel uitmaakt van de rubriek 'richtinggevende' bepalingen van het RUP, die louter informatief zijn, en waaraan geen bijzondere waarde, laat staan een verordenend karakter kan worden toegekend.

Het oordeel van verzoekers berust dan ook op een foutieve lezing van de stedenbouwkundige voorschriften.

Om die redenen kan temeer het standpunt van verzoekers niet worden gevolgd.

Vijfde is er evenmin sprake van een 'bouwverbod' in de zijdelingse strook. Op p. 18 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP wordt onder de verordenende bepalingen gesteld dat 'in het geval van een open gevel de constructie moet worden ingeplant op een afstand minimum gelijk aan 1/3 van de nokhoogte, met een absoluut minimum van 3.00 m van de perceelsgrens'. Het GRUP omvat aldus een uitdrukkelijke mogelijkheid om van het initiële voorschrift af te wijken. Van een absoluut 'bouwverbod' zoals verzoekers het voorhouden kan er om die reden dan ook reeds geen sprake zijn.

Ook hier is er bijgevolg sprake van een foutieve lezing van de stedenbouwkundige voorschriften door de verzoekers.

Daarnaast bedraagt de afstand van de gevel tot aan de rechterperceelsgrens in casu tussen 3m73 en 4m53 in plaats van minimum 1/3 van de nokhoogte, zijnde 4 meter. Niet alleen wordt het absoluut minimum ruimschoots behaald maar is de afwijking bovendien minimaal te noemen, en beantwoordt het minstens aan het 'beperkt' karakter van de toelaatbare afwijkingen, zoals wordt gemotiveerd in het bestreden besluit.

Zesde kan er bezwaarlijk sprake zijn van een schending van artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet nu ons college een uitdrukkelijke motivering voor het toelaatbaar 'beperkt' karakter van de afwijkingen op het RUP heeft opgenomen in zijn beslissing, en verzoekers geenszins erin slagen aan te tonen dat ons college zijn beslissing ter zake onvoldoende zou hebben gemotiveerd.

Zevende moet bovendien worden opgemerkt dat verzoekers op geen enkele wijze de motivering van ons college ter verantwoording van het toelaatbaar karakter van de afwijkingen op de voorschriften van het RUP concreet betrekken in de opgeworpen middelen.

Het oordeel van verzoekers berust uitsluitend op een foutieve lezing van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP dan wel op een beoordeling waarvoor de vereiste rechtsgrond ontbreekt.

Het kwestieuze onderdeel van het eerste middel moet reeds als ongegrond worden afgewezen.

Aangaande de afwijking van de beslissing van ons college t.o.v. een voorgaande aanvraag

Verzoekers werpen tevens op dat de huidige beslissing van ons college afwijkt van zijn eerdere beslissing van 30 augustus 2012 m.b.t. een voorgaande aanvraag m.b.t. dezelfde percelen, waarbij ons college wordt verweten onvoldoende te motiveren waarom de huidige aanvraag wel kan worden vergund.

In casu motiveerde ons college in het bestreden besluit expliciet als volgt voor wat betreft het onderscheid met de voorgaande aanvraag :....

Het behoeft geen uitvoerig betoog te stellen dat wanneer met een nieuwe aanvraag tegemoet wordt gekomen aan de weigeringsmotieven voor de voorgaande aanvraag, de kwestieuze weigeringsgronden komen te vervallen.

Het betreft een afdoende motivering. Verzoekers slagen er niet in om het tegendeel aan te tonen.

Voor wat betreft de verhouding ten opzichte van het Uilenstraatje en de verharding bestemd als parking motiveerde ons college ondermeer als volgt :...

Eerstens kan er bezwaarlijk sprake zijn van een schending van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet nu ons college uitdrukkelijk in het bestreden besluit heeft gemotiveerd waarom in casu andersluidend werd geoordeeld opzichts de voorgaande aanvraag om reden dat werd tegemoet gekomen aan de voorgaande weigeringsgronden.

Tweedens kunnen verzoekers bezwaarlijk argumenten putten uit de bepaling van het RUP waarbij wordt gesteld dat 'bij het bouwen van meergezinswoningen, minimaal 1 parkeerplaats per woongelegenheden op eigen privaat terrein dient ingericht te worden, 'en dit bij voorkeur ondergronds'. Er wordt geenszins gesteld dat een ondergrondse parkeerplaats 'moet' worden ingericht.

Verzoekers geven ook hier een foutieve interpretatie aan de bepalingen van het RUP.

Ook dit onderdeel van het eerste middel moet als ongegrond worden afgewezen nu het berust op een onvolledige lezing van het bestreden besluit.

Het eerste middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomen partij voegt hier nog het volgende aan toe:

“ ...

III.1.2. Weerlegging van het standpunt van verzoekende partijen

Kort samengevat zijn verzoekende partijen van mening dat de ingeroepen rechtsnormen werden geschonden omdat de vergunde afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP niet kunnen worden beschouwd als beperkte afwijkingen.

De stelling van verzoekende partijen is manifest onjuist. Artikel 4.4.1 § 1 VCRO (zoals het gold ten tijde van het treffen van het vergunningsbesluit) bevat de volgende bepalingen:...

De parlementaire werken bij de VCRO stellen het volgende over artikel 4.4.4 § 1 VCRO:...

Op grond van artikel 4.4.4 § 1 VCRO is het dus perfect mogelijk om afwijkingen toe te staan op stedenbouwkundige voorschriften zolang de afwijkingen maar beperkt zijn en geen betrekking hebben op essentiële aspecten (o.a. de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinenindex of het aantal bouwlagen).

Zoals blijkt uit de parlementaire voorbereiding bij de VCRO is de huidige regeling geïnspireerd op het oude artikel 111bis het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna DRO), dat werd ingevoerd bij decreet van 21 november 2003 houdende wijziging van het DRO en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna DORO).

Uit de parlementaire werken bij de totstandkoming van oud artikel 111bis DRO kan alvast het volgende worden opgemaakt:...

Het oude artikel 111bis DRO luidde als volgt:...

Reeds in 2003 werd dus de mogelijkheid voorzien om beperkte afwijkingen op voorschriften van een RUP toe te staan, voor zover die afwijkingen betrekking hadden op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen. Deze mogelijkheid werd in de VCRO in aangepaste versie overgenomen.

Wat zijn juist de afwijkingen die verzoekende partijen viseren in hun argumentatie? Verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat er op vijf punten afwijkingen werden toegestaan:

- 1. de kroonlijsthoogte langs de rechterzijde van het perceel bedraagt 8,45m i.p.v. 6,20m*
- 2. de bouwdiepte t.o.v. de rooilijn op het gelijkvloers bedraagt 25m i.p.v. 20m*
- 3. de bouwdiepte t.o.v. de rooilijn op de verdieping bedraagt 19m i.p.v. 14m*
- 4. een afwijkende inplanting t.o.v. de rechter perceelsgrens, m.n. op een afstand van 3m73 i.p.v. 1/3 van de nokhoogte*
- 5. het gebrek aan een sterke landschappelijke inkleding van het bouwvolume*

A. Volgens verzoekende partijen wordt in de bestemmingsvoorschriften van het RUP bepaald welke normen als “essentiële aspecten” moeten worden beschouwd. Om die reden zou o.a. de bouwdiepte en de inplanting van de gegevens essentiële aspecten uitmaken.

Die interpretatie is manifest onjuist. De bouwdiepte en de inplanting vormen geen essentieel aspect in de zin van artikel 4.4.4 § 1 VCRO om de eenvoudige reden dat het niet-verordenend gedeelte melding zou maken van ‘essentiële aspecten’. In die verkeerde visie zou dan geen enkele afwijking mogen worden toegestaan op een opgelegde bouwdiepte.

Een RUP kan niet ingaan tegen een uitdrukkelijke decreetsbepaling. De VCRO schrijft voor op welk soort stedenbouwkundige voorschriften een beperkte afwijking kan worden toegestaan, en een RUP kan deze decretale mogelijkheid niet inperken.

Voorts kan niet worden ontkend dat de bouwdiepte betrekking heeft op de inplanting van constructies en dus in aanmerking komt voor artikel 4.4.4 § 1 VCRO.

Rest dus enkel nog te onderzoeken of de afwijking kan worden beschouwd als een beperkte afwijking. In de visie van verzoekende partijen zou er dus een overschrijding plaatsvinden van 20m tot 25m. De stedenbouwkundige voorschriften bij het RUP

schrijven voor dat de bouwdiepte op het gelijkvloers niet meer dan 20m t.a.v. de rooilijn mag bedragen.

Volgens de deputatie is de interpretatie van verzoekende partijen volledig onjuist. De deputatie stelt duidelijk in het vergunningsbesluit dat de voorschriften van het RUP een achterwaartse inplanting tot 5m achter de rooilijn toelaten waardoor de visie van verzoekende partijen een verkeerde inperking van het bouwvolume zou inhouden.

Volgens de deputatie is er niet eens sprake van een afwijking. Zelfs indien de argumentatie van de deputatie niet de juiste zou zijn (quod non), moet worden vastgesteld dat verzoeker tot tussenkomst nog steeds beroep kan doen op de beperkte afwijkmogelijkheid van 4.4.4 § 1 VCRO.

Een afwijking van 25m-20m valt nog steeds binnen de grenzen van een 'beperkte afwijking', minstens moet worden vastgesteld dat het marginaal toezicht van uw Raad op de beleidsvrijheid van de deputatie niet toelaat om hier een inhoudelijk onderzoek aan te wijden volkomen in de plaats van de deputatie.

Tot slot verwijzen verzoekende partijen nog naar de achtergevelzone. Dit zou een bouwvrije zone uitmaken. Verzoeker tot tussenkomst betwist helemaal niet dat deze zone een bouwvrije zone uitmaakt, maar benadrukt dat de aanvraag helemaal niet voorziet in bebouwing binnen deze zone. Dit wordt ook niet aangetoond door verzoekende partijen.

B. Voorts zou de deputatie voorbij zijn gegaan aan het bouwverbod in de zijdelingse strook waar op een afstand minimum gelijk aan 1/3 van de nokhoogte zou moeten worden gebouwd. Deze afstand zou neerkomen op 4m, terwijl er langs de rechterzijde 3,73m in aanmerking zou zijn genomen. Deze afwijking zou dan weer neerkomen op een afwijking op een bestemmingsvoorschrift.

Verzoekende partijen vergissen zich. Het RUP voorziet helemaal niet in een bouwvrije strook van 4m die een zone non aedificandi zou uitmaken. Het RUP voorziet enkel in een stedenbouwkundig voorschrift dat een open gevel zich op een afstand minimum gelijk aan 1/3 van de nokhoogte met een absoluut minimum van 3.00 m van de perceelsgrens moet bevinden. Dit voorschrift geeft aan dat van een volledig voorbehouden bouwvrije strook geen sprake is. Het RUP schrijft zelf voor dat bebouwing tot op 3.00m van de grens mogelijk is.

De afwijking moet dan ook worden beoordeeld aan de hand van artikel 4.4.4 § 1 VCRO. Ook hier heeft het voorschrift betrekking op de inplanting van constructies. Er moet dan ook enkel nog worden gecontroleerd of de afwijking een beperkte afwijking vormt. Dit is duidelijk het geval: een afwijking van 3,73m op 4m vormt een beperkte afwijking, minstens moet worden vastgesteld dat de beleidsvrijheid van het bestuur niet toelaten om hier een inhoudelijk onderzoek aan te wijden in de plaats van de deputatie.

Volgens verzoekende partijen heeft de deputatie op dit punt in het verleden anders geoordeeld en moet zij nu motiveren waarom de afwijking nu wél wordt aanvaard. Het staat vast dat het goedgekeurde bouwproject grondig verschilt van het vorige bouwproject. Die vaststelling volstaat om de kritieken van verzoekende partijen af te wijzen. Nu het niet gaat om identieke bouwprojecten diende de deputatie geen bijzondere motivering te wijden aan het door haar gewijzigde standpunt.

Bovendien voorziet de deputatie op dit punt wel degelijk in een motivering: de deputatie verwijst naar de bepaling van artikel 4.4.4 § 1 VCRO en oordeelt dat de afwijking een zeer beperkte afwijking is en ruimtelijk aanvaard kan worden. De deputatie besteedt een hele paragraaf aan deze afwijking. De opgegeven motivering volstaat.

C. Nog volgens verzoekende partijen had de deputatie moeten motiveren waarom zij in de vorige aanvraag de groenvoorziening onvoldoende achtte terwijl dat met de vergunde aanvraag niet meer het geval is. Verzoekende partijen kunnen ook hier niet verwijzen naar de vorige vergunningsaanvraag en haar bijhorende weigeringsmotieven. Het gaat immers niet meer om dezelfde aanvraag.

Voor dit onderdeel heeft verzoeker tot tussenkomst ook geen afwijking aangevraagd. De deputatie heeft de verenigbaarheid van de aanvraag met dit voorschrift onderzocht en heeft geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan het voorschrift:...

Verzoekende partijen tonen niet aan dat de visie van de deputatie op dit punt foutief is.

D. Verzoekende partijen klagen in het laatste onderdeel van het eerste middel aan dat de deputatie niet heeft gemotiveerd waarom het eerdere weigeringsmotief, dat de parkeerplaatsen ondergronds moeten worden voorzien, niet meer van tel zou zijn. Voor de duidelijkheid: het voorschrift stelt enkel dat 'bij voorkeur' de parkeervoorziening ondergronds moet worden gelokaliseerd. Van een verplichting is dan ook geen enkele sprake.

Huidige vergunde aanvraag komt niet overeen met de daarvoor ingediende vergunningsaanvraag. De motiveringsplicht reikt ook niet zo ver dat de deputatie rekening zou moeten houden met ieder weigeringsmotief dat ooit in een vorig besluit werd aangewend.

Het eerste middel is ongegrond in al de onderdelen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De betrokken percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Centrum Lanaken', goedgekeurd met een besluit van de deputatie van 23 september 2010, voor het grootste gedeelte in de zone voor wonen-centrum met 2 bouwlagen.

De stedenbouwkundige voorschriften van deze zone (artikel 2) bepalen onder meer het volgende:

“ ...

Inplanting

Zijgevel:

- *Gesloten gevel: tegen de perceelsgrens*
- *Open gevel: op een afstand van minimum gelijk aan 1/3 van de nokhoogte met een absoluut minimum van 3m van de perceelsgrens; uitgezonderd bestaande vergunde bebouwing grenzend aan openbaar domein, deze kan in zijn bestaande volume en op dezelfde plaats verbouwd en herbouwd worden.*

...

Niet-bebouwde zone

Achtergevelzone en zijgevelzone:

De niet bebouwde zone in de achtergevel en zijgevelzone kan worden ingericht als opslag in open lucht, parkeerruimte en/of als tuinzone. In geval van zuivere woonfunctie op het perceel is de inrichting als tuin verplicht. Een beplanting is in alle gevallen verplicht. Bij andere functies dan de woonfunctie volstaat een randbeplanting.

Verhardingen worden uitgevoerd in duurzame waterdoorlatende materialen tenzij dit om milieutechnische redenen niet verantwoord is.

...

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan met betrekking tot de inplanting van het gebouw ten aanzien van de rechterperceelsgrens. Het gebouw wordt op bepaalde plaatsen ingeplant op 3m73 van de perceelsgrens in plaats van minimum 1/3^e van de nokhoogte, zijnde 4m. De verwerende partij is van oordeel dat deze afwijking kan worden vergund en motiveert dit als volgt:

“ ...

Overwegende dat de afwijkende inplanting ten aanzien van de rechterperceelsgrens, zijnde zeer plaatselijk 3m73 in plaats van minimum 1/3 van de nokhoogte, geen hinder creëert ten aanzien van het aanpalende openbaar domein (Uilenstraatje), dat de afwijking een gevolg is van het buigen van de grens met het Uilenstraatje, dat de gemiddelde breedte van de zijtuinstrook meer dan 1/3 van de kroonlijsthoogte is en voldoende ruim, dat de afwijkende inplanting een zeer beperkte afwijking is en ruimtelijk aanvaard kan worden;

...”

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag gebonden is door stedenbouwkundige voorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze kan worden afgeweken.

Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden.

Met de verzoekende partijen stelt de Raad op het eerste zicht vast dat de stedenbouwkundige voorschriften een bouwvrije zijtuinstrook lijken te creëren. Enkel bijgebouwen zijn in bepaalde gevallen toegelaten. Het bouwen van een hoofdgebouw in deze zone maakt een afwijking van de bestemming van de zone uit, namelijk de verplichte inrichting ervan als tuin bij een zuivere woonfunctie. Een dergelijke afwijking is op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO echter niet mogelijk.

De verwerende partij kon de gevraagde afwijking ten opzichte van de rechter perceelsgrens dan ook niet toestaan, gelet op de bepalingen van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Door alsnog een vergunning te verlenen heeft de verwerende partij de stedenbouwkundige voorschriften uit artikel 2 van ruimtelijk uitvoeringsplan geschonden.

3.

Het eerste middelonderdeel lijkt op het eerste gezicht en in de aangegeven mate, mede gelet op de in het onderdeel VI.A van dit arrest gedane vaststellingen, voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Limburg van 19 maart 2014 waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woongebouw met vijf woongelegenheden, uitgezonderd de bijgebouwen (carports en tuinbergingen), op percelen gelegen te 3620 Lanaken, Arkstraat 75 en met als kadastrale gegevens afdeling 1, sectie D, nummers 921D en 921E.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 september 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
 met bijstand van
Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER