

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0174 van 30 april 2013  
in de zaak 2009/0032/SA/2/0018

*In zake:*

1. de nv [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Andy BEELEN  
kantoor houdende te 3740 Bilzen, Grensstraat 4  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Cynthia GREGOOR  
kantoor houdende te 3740 Bilzen, Munsterbilzenstraat 50 bus 2  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 29 oktober 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 1 oktober 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken van 13 juli 2009 ingewilligd onder voorwaarden.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een vierkantshoeve tot 10 wooneenheden.

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De Raad heeft met het arrest van 23 maart 2010 met nummer S/2010/0012 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 mei 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Andy BEELEN die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Cynthia GREGOOR die verschijnt voor de tussenkomende partijen zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

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

## **III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

Met een gewone brief van 30 maart 2010 zenden de tussenkomende partijen aan de Raad nog een bijkomende nota met hun 'Besluiten ten gronde' waarmee wordt gereageerd op de wederantwoordnota van de verzoekende partijen. Ook worden er nieuwe foto's bijgevoegd.

De Raad merkt vooreerst op dat het toezenden van procedurestukken aan de Raad krachtens artikel 4.8.14 VCRO op straffe van onontvankelijkheid enkel per beveiligde zending kan gebeuren en dus niet per gewone brief.

Bovendien vormt de nota van de tussenkomende partijen een stuk dat niet in de procedure is voorzien. Aan een tussenkomende partij wordt in artikel 4.8.19, §3 VCRO enkel de mogelijkheid gegeven om bij de Raad een schriftelijke uiteenzetting in te dienen binnen een door de Raad bepaalde termijn. De tussenkomende partijen hebben bij aangetekende brief van 15 februari 2010 ook effectief een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De bijkomende nota en foto's van 30 maart 2010 dienen dan ook uit de debatten te worden geweerd.

#### IV. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] vragen met een op 14 januari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 22 januari 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

#### V. FEITEN

Op 30 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een vierkantshoeve tot tien wooneenheden”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgestelde gewestplan ‘Limburgs Maasland’ gelegen in woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Met de aangetekende brief van 4 maart 2009 deelt de gemeente Lanaken aan de eerste verzoekende partij – op het adres van de tweede verzoekende partij – mee dat de tussenkomende partijen een aanvraag hebben ingediend voor het verbouwen van een vierkantshoeve tot 10 wooneenheden en wordt een openbaar onderzoek aangekondigd waarbij bezwaren en opmerkingen kunnen ingediend worden tot en met 4 april 2009.

De verzoekende partijen dienen een bezwaarschrift in op 27 maart 2009. In dit bezwaarschrift wordt onder meer het volgende gesteld:

“ ...

*De aanvraag strekt tot het onderbrengen van maar liefst tien wooneenheden / appartementen in een vierkantshoeve. Dit blijkt ook duidelijk uit de plannen die bij de aanvraag gevoegd waren (bv. het gegeven dat er op die plannen ook 10 aparte terrassen worden voorzien).*

*In de onmiddellijke omgeving van de percelen die het voorwerp uitmaken van de aanvraag is er geen appartementsgebouw aanwezig dat een vergelijkbaar aantal wooneenheden bevat / huisvesting biedt aan een vergelijkbaar aantal bewoners.*

*De onmiddellijke omgeving kenmerkt zich voornamelijk door ééngezinswoningen, één enkele kleinschalige meergezinswoning (met drie wooneenheden) buiten beschouwing gelaten.*

...

*De appartementen die de aanvragers willen creëren bevatten bovendien ook telkens minstens twee slaapkamers zodat een totaal bewonersaantal van ca. 30 personen dat zich ter plaatse zal komen vestigen niet onrealistisch is.*

*Blijkens het inplantingsplan zouden er op het perceel tien parkeerplaatsen worden voorzien. Het inplantingsplan leert dat deze parkeerplaatsen zich in open lucht bevinden en voornamelijk aan de grens met de percelen van bezwaarindieners zodat zij er de lasten van zullen moeten dragen (o.a. geluid- en geurhinder).*

*Bovendien is dat aantal van tien plaatsen dan nog onvoldoende.*

*...*

*Voor de mensen die de bewoners van de appartementen willen komen bezoeken en eventuele gezinnen met twee of meerdere wagens is er geen enkele parkeergelegenheid. Bovendien is er in de onmiddellijke omgeving evenmin openbare parkeergelegenheid. Langs de (...) kan men immers niet parkeren en langs de (...) en de (...) is er evenmin openbare parking.*

*Ook de afstand tussen gevel van de vierkantshoeve die uitgaat op de (...) en de rand van de wegzate van de (...) is te gering om een voertuig te stallen.*

*Er bestaat dan ook een aanzienlijk risico dat de toekomstige bewoners en/of hun bezoekers andermans eigendom zullen bezetten (o.a. de parking van bezwaarindieners) en zich nillens willens zullen bezondigen aan wild parkeren (bv. parkeren deels op de weg, deels in de berm, waardoor de breedte van de weg wordt verminderd), met alle hinder en verkeersonveilige toestanden vandien.*

*Het inplantingsplan leert verder dat het dan ook nog eens de bedoeling is dat alle bewoners zich met de wagen via een in- en uitrit die uitgaat aan de drukke (...) van en naar de parking zouden begeven. Aangezien dit impliceert dat er zich op die locatie dagelijks een aanzienlijk aantal voertuigbewegingen zullen voordoen, geeft ook dit aanleiding tot verkeersonveilige toestanden. Wanneer de aanvrager de toekomstige bewoners in de mogelijkheid had gelaten om verder gebruik te maken van de toegangspoort die uitgaat op de rustigere (...) (zie fotodossier) zou dit verkeersrisico veel kleiner zijn, maar wellicht omdat dit het aantal appartementen beïnvloedde heeft de aanvrager deze optie niet weerhouden.*

*Het gebruik van deze in- en uitgang aan de (...) zou nochtans ook vermijden dat er zich op korte afstand van mekaar 2 toegangen tot de (...) bevinden (nl. enerzijds de (...) en anderzijds de in- en uitrit naar de appartementen die thans op de plannen is voorzien: de afstand tussen beide is nauwelijks 25m).*

*De aanvraag is dan ook niet verenigbaar met de gewestplanbestemming, minstens niet met de onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke ordening.*

*...”*

De brandweer verleent een gunstig advies op 9 maart 2009.

Met een aangetekende brief van 9 april 2009 deelt de gemeente aan de verzoekende partijen, op het adres van de tweede verzoekende partij, mee dat een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd wordt tot en met 9 mei 2009. Uit de neergelegde stukken, en in het bijzonder uit de bijkomende stukken neergelegd naar aanleiding van de zitting van 9 februari 2009, blijkt dat een nieuw openbaar onderzoek werd georganiseerd omdat de bouwplannen werden gewijzigd.

De verzoekende partijen dienen ditmaal geen nieuw bezwaar in.

Het agentschap Wegen en Verkeer verleent volgend voorwaardelijk gunstig advies op 10 april 2009:

*“...*

*Om de in- en uitrijnsnelheid te beperken en om de gebruikers te verplichten de nodige voorzichtigheid aan de dag te leggen wordt de toegang tot de gewestweg beperkt tot maximum 3 meter.*

*Het terrein dient duurzaam afgesloten door een onoverrijdbare, vaste in de grond of verharding verankerde inrichting volgens de grens van het gewestdomein en zodanig ingericht dat het materieel onmogelijk wordt om elders binnen of buiten te rijden. Bedoelde inrichting dient aangebracht op privé eigendom volgens de grens met het gewestdomein en dit overeenkomstig art. 2 van de algemene voorwaarden.*

*Besluit:*

*Er wordt een GUNSTIG advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met algemene en bijzondere voorwaarden.*

*- Voor het eventueel verharden (ook grind) van de toegang en/of de berm op gewestdomein dient een afzonderlijke vergunning aangevraagd.*

*....”*

Het netbedrijf Infrax verleent op 22 april 2009 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken verleent op 25 mei 2009 een gunstig preadvies voor het verbouwen van de vierkantshoeve tot 10 wooneenheden en een ongunstig advies voor de 2 op het binnenplein van deze vierkantshoeve aanwezige private delen/tuintjes met de volgende motivering:

*“ ...*

*Overwegende dat de aanvraag gaat over een herbestemming binnen het bestaande volume van een vrij grote vierkantshoeve die niet geklasseerd is en die niet opgenomen is op de lijst van de merkwaardige gebouwen, een herbestemming krijgt in de zin van bewoning in een landelijk woongebied die er voor zorgt dat deze gebouwen terug een zinvol gebruik krijgen- de landbouwactiviteit is reeds lang gestopt;*

*Overwegende dat op het binnenplein van deze vierkantshoeve 2 private delen/tuintjes voor 2 wooneenheden worden voorzien, dat het uit oogpunt van morfologie, gebruik en privacy beter is dat deze binnenplaats als 1 gemeenschappelijke ruimte wordt gebruikt;*

*Overwegende dat het gebouw verenigbaar is met zijn omgeving mits een degelijke landschappelijke integratie wordt voorzien en dat de beplanting om deze reden best dient gerealiseerd te worden binnen het plantseizoen volgend op de ingebruikname van het gebouw;...*

*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 omliggende 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 aan bebouwing in de omgeving en dat het gebouw voldoende geïntegreerd is in de gebouwenpatroon van deze woonstraat;*

*Overwegende dat gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing het bestaande straatbeeld niet wordt aangetast, dat de voorziene werken wat betreft kroonlijsthoogte en dakvorm stedenbouwkundig verantwoord zijn in de huidige straatwand en dat door de passende materiaalkeuze de integratie maximaal wordt gegarandeerd;*

### 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 dat er geen overlast (grondafschuiving ed.) t.o.v. de aanpalende eigenaar 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 de voorwaarden uit het advies van Infrax cvba dd. 22/04/2009...*
  - *Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het advies van de BRANDWEER dd. 10/03/2009...*
  - *Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het advies van het Agentschap Infrastructuur/Wegen en Verkeer-District Maaseik dd 13/04/2009...*
  - *De beplating ingetekend op het inplantingsplan wordt gerealiseerd binnen het plantseizoen volgens op de ingebruikname van de gebouwen;*
  - *Alvorens een eerste bewoning kan plaatsvinden dient de aanvrager een plaatsbezoek aan te vragen bij de bevoegde brandweer. Er dient een gunstig advies bekomen, waarvan een afschrift bezorgd moet worden aan het gemeentebestuur...*
- ...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 26 juni 2009 het volgende ongunstige advies:

“ ...

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 25/05/2009 een uitgebreid gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik niet kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en de uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;*

*Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een vierkantshoeve tot 10 wooneenheden omvat; dat er akkoord kan gegaan worden met een herbestemming van deze bestaande hoeve, namelijk het beperkt voorzien van grondgebonden woningen binnen de bestaande bouwvolumes;*

*Overwegende dat de hoeve wordt opgedeeld in grondgebonden woningen; dat de woningen hun toegang krijgen via de gemeenschappelijke binnenkoer; dat de minder kwalitatieve stallingen worden afgebroken; dat dit als een waardevolle invulling kan beschouwd worden; dat het voorstel weliswaar kwaliteiten heeft doch in zijn geheel, ruimtelijk niet aanvaardbaar is;*

....”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken weigert op 13 juli 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen omwille van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 24 juli 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 september 2009 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

***Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening***

*De aanvraag betreft een imposante en beeldbepalende oude vierkantshoeve, gesitueerd aan de rand van het dorp. De landbouwbestemming ter plaatse is reeds geruime tijd stopgezet. Om het verval van de gebouwen te voorkomen, kan de herbestemming van deze hoeve tot grondgebonden woningen vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt positief benaderd worden. De revalorisatie van dit erfgoed draagt in ruimere context immers ook bij tot een behoud van de herkenbaarheid van de streek.*

*Na onderzoek van het dossier worden de volgende opmerkingen geformuleerd:*

*In hoofdorde:*

- Het totaal van 10 woningen geeft aanleiding tot een overdreven woondichtheid, zowel ten opzichte van het voorhanden bouwvolume als ten opzichte van de perceelsoppervlakte (ruim 25a). De draagkracht van het perceel wordt overschreden. Een bestemming van 6 wooneenheden betekent een woondichtheid van ca. 24 woningen/ha en komt voor als een realistisch maximum opdat de onderscheiden entiteiten over een voldoende woonkwaliteit rondom een gezamenlijke binnenhof zouden beschikken.*
- Het project omvat onvoldoende parkeergelegenheid: slechts 8 parkeerplaatsen voor 10 wooneenheden. Ook dit aspect bevestigt de overdreven woondichtheid. De voorgestelde bestemming zal zonder meer aanleiding geven tot parkeeroverlast in de omgeving.  
Het bewonersparkeren dient in hoofdzaak een oplossing te krijgen in de achtertuin.*

*In bijkomende orde:*

- De voorgestelde verbouwing van de linkervleugel (W-zijde) toont te weinig respect voor de bestaande constructie. Intern blijft niets behouden van de bestaande draagstructuur. Buiten de 4 buitengevels, met ook al verregaande aanpassingen, komt er een compleet nieuwe binneninvulling. De verscheidene dakkapellen doen afbreuk aan de typologie en het karakter van het gebouw. Uiterlijk vraagt de verbouwing een bescheidener voorkomen.*
- De verbouwingswerken voor wooneenheid 10 met bijkomende volume-uitbreiding zijn ingrijpend te noemen. Bouwfysisch is deze voormalige koeienstal in te slechte staat en houden de voorgestelde werken op die plaats een feitelijke nieuwbouw in. In de context van de te hoge woondichtheid kan de woonbestemming op deze plaats achterwege blijven.*
- De ruime individuele terrassen bij de woningen 6 en 7 zijn niet verenigbaar met het gemeenschappelijk karakter van het omsloten erf. Voor de inrichting van dit binnenhof/tuin moet een totaalconcept worden uitgewerkt.*
- Voor het terras bij woning 9 en de voorgestelde parking tot tegen de rechter perceelsgrens is geen afschermende groenaanleg voorzien. In de voorgestelde vorm geeft deze aanleg aanleiding tot privacyhinder voor het belendende perceel.*

*Het voorgestelde ontwerp is niet verenigbaar met ene goede ordening van de plaats. Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar moet worden bijgetreden.*

...”

Na de hoorzitting van 15 september 2009 beslist de verwerende partij op 1 oktober 2009 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Overwegende dat de aanvraag een oude vierkantshoeve betreft, gesitueerd aan de rand van het dorp; dat de landbouwbestemming ter plaatse reeds geruime tijd is stopgezet; dat om het verval van de gebouwen te voorkomen, de herbestemming van deze hoeve tot grondgebonden woningen vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt positief benaderd kan worden; dat de revalorisatie van dit erfgoed in ruimere context immers ook bijdraagt tot een behoud van de herkenbaarheid van de streek; dat de deputatie om deze reden het voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen bijtreedt;*

*Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd onder voorwaarde dat:*

- *De 2 private tuintjes op de binnenkoer achterwege blijven en deze binnenplaats als 1 gemeenschappelijke ruimte wordt gebruikt;*
- *Het water wordt op eigen erf opgevangen en dat er geen overlast (grondafschuiving ed.) t.o.v. de aanpalende eigenaar berokkend wordt;*
- *.....*
- *Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het advies van Agentschap infrastructuur/Wegen en Verkeer....*
- *De beplanting ingetekend op het inplantingsplan wordt gerealiseerd binnen het plantseizoen volgend op de ingebruikname van de gebouwen;*
- *...*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De Raad heeft met het arrest van 23 maart 2010 met nummer S/2010/0012 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en hoedanigheid van de verzoekende partijen**

#### *Standpunt van de partijen*

Eerste verzoekende partij stelt eigenares te zijn van de gebouwen onmiddellijk palende aan het geplande project. De tweede verzoekende partij is woonachtig in de woning onmiddellijk gelegen naast het geplande project.

Zij stellen parkeerhinder te zullen ondervinden, dat hun privacy zal worden aangetast en dat hun eigendommen, gelet op het grootschalige karakter van het project, een serieuze waardevermindering zullen ondergaan.



De verwerende partij en de tussenkomende partijen lijken het belang van de verzoekende partijen niet te betwisten.

#### *Beoordeling door de Raad*

Het is duidelijk dat het loutere nabuurschap op zich niet volstaat om aan de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij als eigenaar en bewoner van het naastliggende perceel rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Het valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de uitvoering van de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De eerste verzoekende partij heeft tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voorgelegd en beschikt over de nodige procesbevoegdheid om bij de Raad een vordering tot vernietiging in te stellen.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de substantiële formaliteit van het openbaar onderzoek, van artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij stellen dat de eerste verzoekende partij zowel bij het eerste als bij het tweede openbaar onderzoek niet op het juiste adres is aangeschreven. Haar maatschappelijke zetel bevindt zich immers niet op de [REDACTED] te [REDACTED], maar op de [REDACTED] te [REDACTED]. De verzoekende partijen stellen dat de regelgeving vereist dat de aanpalende eigenaars op hun adres moeten worden aangeschreven, en niet op hun eigendom.

De verzoekende partijen halen verder aan dat de eerste verzoekende partij naar aanleiding van de eerste aanvraag, waarvan zij op eigen initiatief kennis had verkregen, een bezwaar heeft ingediend waarop zij zelfs expliciet haar maatschappelijke zetel te Diepenbeek heeft vermeld.

Aangezien de eerste verzoekende partij niet correct werd aangeschreven, heeft zij geen bezwaar kunnen indienen tegen de tweede aanvraag. Anders had dit bezwaar vermeld en beoordeeld kunnen worden door het college van burgemeester en schepenen en door de verwerende partij. De verzoekende partijen stellen dat het zorgvuldigheidsbeginsel werd miskend nu de verwerende partij geen afweging heeft kunnen maken op basis van alle ter zake dienende gegevens, waartoe het bezwaarschrift onmiskenbaar zou hebben behoord.

2.

De verwerende partij antwoordt dat uit het uittreksel uit de kadastrale legger blijkt dat de [REDACTED] als maatschappelijke zetel van de nv en dus als adres van de eigenaar is opgegeven. Het college van burgemeester en schepenen mocht de eerste verzoekende partij dan ook op dit adres aanschrijven. De verwerende partij merkt hierbij op dat de tweede verzoekende partij op dit adres woonachtig is en tevens bestuurder is van de eerste verzoekende partij.

Ondergeschikt haalt de verwerende partij aan dat het college van burgemeester en schepenen er minstens van mocht uitgaan dat het de kennisgeving mocht doen op dit adres, aangezien de eerste verzoekende partij ook gereageerd had naar aanleiding van de kennisgeving van het eerste openbaar onderzoek op dit adres. Het kan volgens de verwerende partij dan ook noch aan het college van burgemeester en schepenen noch aan haarzelf worden aangewreven dat de eerste verzoekende partij heeft nagelaten een bezwaar in te dienen naar aanleiding van de gewijzigde aanvraag.

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog toe dat het college van burgemeester en schepenen er rechtmatig mocht op vertrouwen dat het de eerste verzoekende partij bij de gewijzigde aanvraag opnieuw op het in het kadaster vermelde adres mocht aanschrijven, aangezien zij bij het eerste openbaar onderzoek, dat op dit adres ter kennis werd gebracht, een bezwaarschrift heeft ingediend.

Uit het feit dat de verzoekende partijen op het eerste aangetekend schrijven hun bezwaar hebben kunnen doen gelden over de initiële aanvraag, volgt volgens de tussenkomende partijen in elk geval dat het doel van de wetgever is bereikt en dat de belangen van de verzoekende partijen niet werden geschaad. De verzoekende partijen tonen in geen enkel opzicht belangenschade aan.

De tussenkomende partijen stellen verder dat het er op lijkt dat de verzoekende partijen, gelet op de geringe wijzigingen aan de aanvraag, geoordeeld hebben dat het niet meer noodzakelijk was opnieuw bezwaar in te dienen en daar nu, gelet op de voor hen ongunstige bestreden beslissing, op wensen terug te komen.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij en de tussenkomende partijen zich onterecht beroepen op een passage uit artikel 7 van het voormeld besluit om te stellen dat het college van burgemeester en schepenen toch wettig handelde door de eerste verzoekende partij aan te schrijven op het adres [REDACTED] te Lanaken.

Ze benadrukken hierbij dat in artikel 7 van het voormeld besluit juist uitdrukkelijk wordt bepaald dat de gemeente rekening moet houden met de recentere informatie waarover zij beschikt. Aangezien in het bezwaarschrift het adres van de eerste verzoekende partij werd vermeld, kon de gemeente zich in haar later schrijven dan ook niet meer wettig beroepen op de kadastrale informatie.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op het herbestemmen van een oude vierkantshoeve tot tien wooneenheden. Gelet op artikel 3, §3, 6° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen

tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen diende deze aanvraag aan een openbaar onderzoek te worden onderworpen. Deze openbaarmaking is voorgeschreven voor degenen die bezwaren of opmerkingen zouden hebben tegen de aanvraag zodat zij de mogelijkheid hebben hun bezwaren en opmerkingen te doen gelden en anderzijds aan de vergunningverlenende overheid de nodige inlichtingen te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zou kunnen oordelen. Hieruit volgt dat de formaliteit van het openbaar onderzoek een substantiële vormvereiste is.

Door de partijen wordt niet betwist dat de aanvraag openbaar diende te worden gemaakt.

Wanneer een openbaar onderzoek moet worden georganiseerd, dient het gemeentebestuur op grond van artikel 7, eerste lid van het voormelde besluit de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek met een aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis te stellen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, indien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer.

Artikel 7, zesde lid van het voormelde besluit bepaalt daarover nog:

“ ...  
*De gemeente zoekt de namen en adressen van de eigenaars op. Onder het begrip eigenaar mag worden begrepen de eigenaar volgens de meest recente door de diensten van het kadaster aan de gemeente verstrekte informatie, tenzij de gemeente beschikt over recentere informatie.*  
...”

2.

Uit de stukken 14 en 15 van de verzoekende partijen blijkt dat de eerste verzoekende partij onder meer de eigenaar is van de percelen gelegen aan de [REDACTED] te 3620 Lanaken, en dat de tweede verzoekende partij op dat adres is gedomicilieerd. De maatschappelijke zetel van de eerste verzoekende partij is echter sinds 1999 gevestigd te [REDACTED].

Uit het stuk 18.1e van het administratieve dossier blijkt evenwel dat als adres van de eerste verzoekende partij in de kadastrale gegevens '[REDACTED], 3620 Lanaken' wordt vermeld. De verzoekende partijen tonen niet aan dat het gemeentebestuur op dat moment over recentere informatie beschikte. De gemeente mocht er bij de kennisgeving van het eerste openbaar onderzoek dan ook van uitgaan dat de eerste verzoekende partij, als eigenaar van het aanpalende perceel, op het adres '[REDACTED], 3620 Lanaken' moest worden aangeschreven. Dit gebeurde met een aangetekende brief van 4 maart 2009.

De verzoekende partijen hebben op 26 maart 2009 een bezwaarschrift ingediend waarbij ze hun bezwaren en opmerking hebben geuit over de betrokken aanvraag. De verzoekende partijen hebben bij de organisatie van het eerste openbaar onderzoek dan ook geen belangenschade ondervonden van het feit dat de eerste verzoekende partij niet op het adres van haar maatschappelijke zetel werd aangeschreven.

3.

Omdat de oorspronkelijke aanvraag op enkele punten werd aangepast, werd van 9 april 2009 tot en met 9 mei 2009 een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd. Ook ditmaal schreef het college van burgemeester en schepenen de eerste verzoekende partij aan op het adres '[REDACTED], 3620 Lanaken'.

De Raad stelt echter uit stuk 7 van de verzoekende partijen vast dat de eerste verzoekende partij in het bezwaarschrift van 26 maart 2009 uitdrukkelijk haar maatschappelijke zetel te Diepenbeek heeft vermeld. De gemeente beschikte bij de organisatie van het tweede openbaar onderzoek dus over recentere informatie en had de eerste verzoekende partij dan ook, gelet op artikel 7, eerste en zesde lid van het voormelde besluit, moeten aanschrijven op het adres van haar maatschappelijke zetel.

Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat de eerste verzoekende partij wel reageerde en een bezwaar indiende op de eerste kennisgeving op het adres '■■■■, 3620 Lanaken'. Aangezien de eerste verzoekende partij uitdrukkelijk haar maatschappelijke zetel vermeldde in haar eerdere bezwaarschrift, kon de gemeente er niet rechtmatig op vertrouwen dat zij de eerste verzoekende partij nog op het adres '■■■■, 3620 Lanaken' mocht aanschrijven.

De eerste verzoekende partij werd bij het openbaar onderzoek naar aanleiding van de gewijzigde aanvraag niet correct aangeschreven, zoals voorzien in het voormelde besluit van 5 mei 2000, zodat zij geen bezwaar heeft kunnen indienen met betrekking tot de gewijzigde aanvraag. Hierdoor werd de substantiële vormvereiste van het openbaar onderzoek geschonden.

Nu de eerste verzoekende partij haar bezwaren ten aanzien van de gewijzigde aanvraag niet kenbaar heeft kunnen maken, heeft de verwerende partij de aanvraag ook niet kunnen beoordelen op basis van alle ter zake dienende gegevens en heeft zij dus niet met kennis van zaken over de aanvraag beslist.

Het feit dat de eerste verzoekende partij op een feitelijke wijze kennis kreeg van het eerste openbaar onderzoek, doet aan bovenstaande geen afbreuk.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 5, 6 en 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit), de schending van de materiële en formele motiveringsplicht, van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, van het artikel 53, §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening van 22 oktober 1996 en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

In een eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de aanvraag strijdig is met de gewestplanbestemming en minstens met de goede plaatselijke ordening. Volgens de verzoekende partijen zijn appartementsgebouwen met de omvang van tien wooneenheden in strijd met de bestemmingsvoorschriften uit artikel 6 van het Inrichtingsbesluit. Zij verwijzen hierbij ook naar de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De onmiddellijke omgeving kenmerkt zich volgens de verzoekende partijen door ééngesinswoningen, één enkele kleinschalige meergezinswoning (met drie wooneenheden) buiten beschouwing gelaten. De verwerende partij neemt de beschrijving van de onmiddellijke omgeving zoals gegeven door het schepencollege volgens de verzoekende partijen over, maar

besteedt er verder nauwelijks nog aandacht aan, terwijl deze aspecten toch kennelijk relevant zijn.

Er worden ook maar 8 parkeerplaatsen voorzien. Dit is volgens de verzoekende partijen onvoldoende. Er is volgens hen immers geen rekening gehouden met het feit dat sommige gezinnen over meer dan 1 wagen beschikken en dat ook de bezoekers van de bewoners hun voertuig kwijt moeten kunnen geraken. In de onmiddellijke omgeving zijn er volgens de verzoekende partijen evenmin openbare parkeergelegenheden zodat er dan ook een manifest risico bestaat dat de toekomstige bewoners en bezoekers ofwel andermans eigendom zullen bezetten ofwel zich zullen bezondigen aan wild parkeren, met hinder en verkeersonveilige situaties tot gevolg. Ook de geplande in- en uitrit zal voor verkeersonveilige situaties zorgen.

In het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij niet afdoende heeft gemotiveerd waarom, in afwijking van de negatieve adviezen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, werd geoordeeld dat tien wooneenheden toch verenigbaar zijn met de omgeving en de goede plaatselijke ordening.

De verwerende partij heeft op geen enkele wijze de te grote schaal en te hoge woondichtheid, parkeerproblematiek en de privacyproblematiek, die in de adviezen werd aangehaald, in haar beoordeling besproken. Dit impliceert volgens de verzoekende partijen ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, aangezien de verwerende partij deze negatieve adviezen niet bij haar beoordeling heeft betrokken.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij ook de motivering van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken tot de hare heeft gemaakt, zodat ook die motieven in rekening mogen worden gebracht als zijnde motieven van de bestreden beslissing. In de bestreden beslissing wordt dus volgens de verwerende partij wel afdoende gemotiveerd waarom de aanvraag, die in se in overeenstemming is met de gewestplanbestemming, verenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog toe dat woongebieden met landelijk karakter hoofdzakelijk bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen, waarbij moet rekening worden gehouden met het landelijk karakter van de omgeving. Het project houdt volgens de tussenkomende partijen maximaal rekening met de bestaande structuur, het bestaande uitzicht en de bestaande omgeving. Er wordt binnen de bestaande bouwvolumes van de vierkantshoeve gewerkt.

Met betrekking tot de woondichtheid merken de tussenkomende partijen op dat de cijfers geen absolute waardes zijn, waarbij ze verwijzen naar een antwoord van de bevoegde minister op een parlementaire vraag. De woondichtheid van het project is bovendien geen uitzondering in de onmiddellijke omgeving. Ten slotte wordt er evenmin aannemelijk gemaakt hoe een verschil van acht ten opzichte van tien wooneenheden een substantieel en noodzakelijk verschil zal uitmaken.

Met betrekking tot de parkeerplaatsen menen de tussenkomende partijen dat er nergens enige reglementering is voorzien die het aantal parkeerplaatsen per wooneenheid of bewonersaantal voorschrijft. In de onmiddellijke omgeving zijn er bovendien voldoende parkeergelegenheden. De tussenkomende partijen verwijzen verder nog naar het gunstige advies van het Agentschap Wegen en Verkeer en stellen dat, gelet op dit gunstige advies, er geen reden is voor de overheid om over de verkeersveiligheid nog verder te motiveren.

De verwerende partij heeft volgens de tussenkomende partijen bovendien wel degelijk voldoende rekening heeft gehouden met de argumenten van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, aangezien zijn belangrijkste elementen letterlijk werden overgenomen in de bestreden beslissing en hij ook werd gehoord tijdens de zitting omtrent de aanvraag. Bovendien is het volgens de tussenkomende partijen niet nodig dat er woordelijk wordt ingegaan op adviezen die men niet volgt. De verwerende partij heeft in casu alle argumenten voor en tegen in aanmerking genomen.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets wezenlijks aan hun uiteenzetting toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen zowel de schending inroepen van artikel 53, §3 het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (gecoördineerd decreet) als van de formele motiveringswet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De Raad stelt evenwel vast dat de formele motiveringswet op de bestreden beslissing niet van toepassing is.

Conform artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO immers dienen beroepsdossiers, die bij de deputatie werden betekend (in de betekenis van ingediend) vóór 1 september 2009, doch waarover de deputatie op die datum nog niet heeft beslist, behandeld te worden overeenkomstig de procedureregels die golden voorafgaand aan die datum. De bekendmaking en de uitvoerbaarheid van deze beslissingen worden daarentegen geregeld overeenkomstig artikel 4.7.23, §3 tot en met §5 VCRO.

Het bij de verwerende partij aanhangig gemaakt administratief beroep werd ingesteld op 24 juli 2009 en dus vóór 1 september 2009. De beslissing van de verwerende partij werd genomen ná 1 september 2009 en meer bepaald op 1 oktober 2009, zodat, overeenkomstig artikel 7.5.8, §2, VCRO, de aanvraag diende behandeld te worden *“overeenkomstig de procedureregelen die golden voorafgaand aan die datum”*.

Overeenkomstig artikel 193, §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) moeten de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning, voor wat betreft niet-ontvoogde gemeenten, behandeld worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (gecoördineerd decreet).

De gemeente Lanaken, waar de aanvraag werd ingediend, was geen ontvoogde gemeente op het tijdstip waarop de bestreden beslissing werd genomen zodat artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet van toepassing was op de aanvraag.

Artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet bepaalde ten tijde van het bestreden besluit:

“ ...

*De beslissingen van de bestendige deputatie en van de Vlaamse regering worden met redenen omkleed.*

*De vergunning kan worden geweigerd om dezelfde redenen, worden verleend onder de voorwaarden of kan de afwijkingen toestaan, bedoeld in de artikelen 43, 44 en 49.*

*...*

De in artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet opgenomen motiveringsverplichting is niet minder streng dan deze opgelegd door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, die een suppletoir karakter heeft.

De bestreden beslissing valt dan ook niet onder het toepassingsgebied van de formele motiveringswet van 29 juli 1991. De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting dan ook als een schending van de motiveringsverplichting uit artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet.

Voor de toetsing aan de voormelde motiveringsplicht kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

2.

Uit de niet betwiste gegevens blijkt dat de percelen gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter. Volgens de verzoekende partijen strookt het geplande project echter niet met de bestemmingsvoorschriften die op de percelen van toepassing zijn.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit bepaalt omtrent de woongebieden het volgende:

*“ ...*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*...”*

Artikel 6.1.2.2 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

*“ ...*

*1.2.2. de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;*

*...”*

De Raad stelt vast dat met het geplande project een oude vierkantshoeve binnen het bestaande volume zal worden herbestemd naar tien grondgebonden wooneenheden. Een dergelijke woonfunctie is, gelet op artikel 6.1.2.2 en 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, dan ook verenigbaar met de bestemming van de percelen.

De verzoekende partijen verwijzen weliswaar naar de toelichting in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, om te stellen dat in landelijke dorpen en gehuchten appartementsbouw niet op zijn plaats is, maar deze omzendbrief heeft enkel de waarde van een toelichting. De

vergunningverlenende overheid kan de toelichtingen uit de omzendbrief bij de beoordeling van de aanvraag gebruiken als richtsnoer, doch deze hebben geen bindend of verordenend karakter. Een mogelijke schending ervan kan dan ook niet tot enige onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

3.

De verzoekende partijen halen echter ook aan dat de verwerende partij 'de overeenstemming van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving', zoals bepaald door artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, en verenigbaarheid ervan met de goede plaatselijke ordening, zoals bepaald in artikel 19 van het Inrichtingsbesluit, niet voldoende heeft onderzocht en gemotiveerd.

De Raad merkt ter zake op dat sinds de inwerkingtreding van de VCRO de 'goede ruimtelijke ordening' beoordeeld wordt aan de hand van de aandachtspunten, criteria en beginselen zoals opgesomd in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Daar waar artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit het heeft over de 'verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving', volgt uit artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de 'in de omgeving bestaande toestand'.

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

Gelet op de aard van de aanvraag (herbestemmen van een oude vierkantshoeve tot tien wooneenheden) zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit betreft in de eerste plaats de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten, de mobiliteitsaspecten en de hinderaspecten.

4.

Uit het gunstige preadvies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken, dat door de verwerende partij wordt bijgetreden, blijkt dat de omgeving voornamelijk bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen en gekoppelde woningen, die gekenmerkt worden door een relatief kleine perceelsbezetting. Er is volgens het preadvies in de omgeving dan ook een lage bouwdensiteit vast te stellen.

Uit de feitenuiteenzetting blijkt dat zowel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de geplande werken echter niet inpasbaar achten in deze bestaande omgeving.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is in zijn advies van 26 juni 2009 onder andere van oordeel dat *"de vooropgestelde woondichtheid veel te hoog is"* en dat *"het parkeren op het terrein zoals voorzien op het inplantingsplan niet aanvaardbaar is; dat er slechts 8 parkeerplaatsen worden voorzien voor zowel de bewoners als de bezoekers; dat dit ontoereikend is"*.

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar haalt in zijn verslag onder andere de te hoge woondichtheid en de parkeerproblematiek aan om tot de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te besluiten.



5.

Wanneer de verwerende partij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij bovendien over een discretionaire bevoegdheid, waarbij de Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

Wanneer de verwerende partij echter in haar beoordeling afwijkt van de negatieve adviezen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

6.

De verwerende partij beperkt zich in haar bestreden beslissing evenwel tot volgende uitdrukkelijke motivering:

“...  
...

*Overwegende dat de aanvraag een oude vierkantshoeve betreft, gesitueerd aan de rand van het dorp; dat de landbouwbestemming ter plaatse reeds geruime tijd is stopgezet; dat om het verval van de gebouwen te voorkomen, de herbestemming van deze hoeve tot grondgebonden woningen vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt positief benaderd kan worden; dat de revalorisatie van dit erfgoed in ruimere context immers ook bijdraagt tot een behoud van de herkenbaarheid van de streek; dat de deputatie om deze reden het voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen bijtreedt.*

...”

Uit niets blijkt dat de verwerende partij de bezwaren uit de adviezen met betrekking tot de parkeerproblematiek terdege heeft onderzocht en bij haar beoordeling betrokken. In haar eigen motivering wordt niet gesproken over de toereikendheid van het aantal parkeerplaatsen en in tegenstelling tot wat de tussenkommende partij beweert, verschaft het louter overnemen van het gunstige advies van het Agentschap Wegen en Verkeer geen afdoende motivering. Dit advies behandelt de (on)toereikendheid van het aantal parkeerplaatsen op het terrein immers niet. Het advies van het college van burgemeester en schepenen, dat door de verwerende partij uitdrukkelijk wordt bijgetreden, heeft het parkeeraspect evenmin besproken.

De Raad stelt daarnaast vast dat de verwerende partij ook niet op concrete en zorgvuldige wijze motiveert waarom tien wooneenheden toch verenigbaar zijn met de in de omgeving bestaande toestand, daar waar deze naar het oordeel van de gewestelijke en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor een te hoge woondichtheid zorgen.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij louter dat *“om het verval van de gebouwen te voorkomen, de herbestemming van deze hoeve tot grondgebonden woningen vanuit ruimtelijk en maatschappelijk oogpunt positief benaderd kan worden”*. Uit deze loutere stijlformule kan niet worden afgeleid of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de bezwaren van de gewestelijke en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Verder verwijst de verwerende partij naar het advies van het college van burgemeester en schepenen. Hierin wordt de inpasbaarheid van de verhoogde woondichtheid echter evenmin concreet beoordeeld en gemotiveerd. Er wordt enkel in algemene bewoordingen gesteld dat *“door de vorm en de afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is”* en *“dat gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing het bestaande straatbeeld niet wordt aangetast”*, dit terwijl in eerste instantie juist werd vastgesteld dat *“de perceelsbezetting relatief klein is”*, en *“dat aldus een duidelijke lage bouwdensiteit in de omgeving is vast te stellen”*.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de ter plaatse bestaande aanleg en ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Overig middel**

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

### **D. Bevel conform artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO**

1.

De verzoekende partijen verzoeken de Raad ook aan te geven dat de verwerende partij niet bevoegd is om over het beroep te oordelen, minstens dit beroep niet kan inwilligen en dat de aanvraag opnieuw aan een openbaar onderzoek op gemeentelijk niveau dient te worden onderworpen. De eerste verzoekende partij dient daarbij te worden aangeschreven op het adres van haar maatschappelijke zetel te [REDACTED].

2.

Overeenkomstig artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, onder meer de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan een nieuwe beslissing dienen te worden gesteld.

Nu de formaliteit van het openbaar onderzoek onmiskenbaar als een substantiële pleegvorm moet worden aangemerkt en onder het eerste middel werd vastgesteld dat deze substantiële pleegvorm werd geschonden, is de Raad van oordeel dat de loutere vernietiging van de bestreden beslissing op zich niet kan volstaan om de in het eerste middel van dit arrest vastgestelde onwettigheid te herstellen.

Het komt de Raad dan ook passend voor dat de verwerende partij, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, de nodige schikkingen treft om op gemeentelijk niveau een nieuw openbaar onderzoek te organiseren over de aanvraag.

Om het openbaar onderzoek met de nodige zorgvuldigheid te kunnen organiseren en de resultaten op zorgvuldige wijze te beoordelen, acht de Raad het aangewezen dat aan de verwerende partij een langere termijn dan gebruikelijk wordt gegund om een nieuwe beslissing te nemen. Een termijn van vijf maanden lijkt hiertoe in alle redelijkheid voldoende garanties te bieden.

Hoe dan ook blijft de verwerende partij, als vergunningverlenend bestuursorgaan die de aanvraag in graad van administratief beroep onderzocht en beoordeeld heeft, het bestuursorgaan dat opnieuw over het ingestelde beroep dient te oordelen, met inachtnaam van de hierboven door de Raad gegeven injunctie.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 oktober 2009, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een vierkantshoeve tot 10 wooneenheden op percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van 5 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad beveelt de verwerende partij om, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, de nodige schikkingen te treffen opdat over de aanvraag een nieuw openbaar onderzoek wordt georganiseerd door het college van burgemeester en schepenen van gemeente Lanaken.
5. De kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 april 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,            voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW,        griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS