

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 juni 2018 met nummer RvVb/S/1718/0998
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0337/SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Roeland SCHEREN2. mevrouw Pascale TULKENS <p>vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van LIMBURG</p> <p>vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN</p>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Toon HUINCK <p>vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3870 Heers, Steenweg 161</p> <ol style="list-style-type: none">2. de cvba MAASLANDS HUIS <p>vertegenwoordigd door advocaten Paul ENGELEN en Kris BOSMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3630 Maasmechelen, Rijksweg 358</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 25 januari 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 december 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken van 24 juli 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van een bestaande constructie en het bouwen van veertien woongelegenheden op de percelen gelegen te 3620 Lanaken, Heirbaan/Keelhoffstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 190S en 190P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 maart 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 23 april 2018 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 maart 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 23 april 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is in hun verzoekschriften tot tussenkomst vervat.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 15 mei 2018.

Advocaat Wim MERTENS die voor de verzoekende partijen verschijnt, de heer Tom ROOSEN die voor de verwerende partij verschijnt, advocaat Charlotte PEXSTERS die *loco* advocaat GERALD KINDERMANS voor de eerste tussenkomende partij verschijnt, en advocaat Paul ENGELLEN en de heer Hubert BIJNENS die voor de tweede tussenkomende partij verschijnen, zijn gehoord.

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

III. FEITEN

1.

De tweede tussenkomende partij, een sociale huisvestingsmaatschappij, is eigenaar van de percelen gelegen te Neerharen (Lanaken), Heirbaan/Keelhoffstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 190S en 190P. Zij wenst op die percelen, gelegen in de dorpskern van Neerharen, een sociaal woningbouwproject te realiseren.

De bouwplaats ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Limburgs Maasland', vastgesteld met een koninklijk besluit van 1 september 1980, in woongebied.

Op 23 augustus 2012 beslist de verwerende partij in administratief beroep om aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van achttien wooneenheden na afbraak van de bestaande woning op voornoemde percelen te weigeren.

Op 27 maart 2014 dient de tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning

voor de bouw van veertien woongelegenheden na afbraak van de bestaande woning op dezelfde percelen.

De beschrijvende nota licht toe dat de aangepaste aanvraag tegemoetkomt aan de motieven die aan de weigeringsbeslissing van 23 augustus 2012 van de verwerende partij ten grondslag liggen. Naast de vermindering van het aantal woongelegenheden, houdt de aanvraag een opsplitsing van de nieuwbouw over twee volumes in. Aan de zijde van de Keelhoffstraat wordt er een gebouw van twee bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag aangevraagd, dat twaalf appartementen telt. Een kleiner volume met twee appartementen en twee bouwlagen onder een plat dak wordt langs de Heirbaan ingeplant.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 6 mei 2014 tot en met 4 juni 2014 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken verleent op 24 juli 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tweede tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 21 augustus 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 oktober 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 22 oktober 2014 voorwaardelijk gunstig.

Na de hoorzitting van 14 oktober 2014 beslist de verwerende partij op 20 november 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

2.

Met het arrest van 18 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1048 wordt de vergunningsbeslissing van 20 november 2014 op beroep van de verzoekende partijen vernietigd.

3.

Met het oog op een herstelbeslissing van de verwerende partij adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 19 oktober 2017 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 oktober 2017 beslist de verwerende partij op 7 december 2017 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Overwegende de beoordeling van de aanvraag zoals weergegeven in het verslag d.d. 19 oktober 2017 van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, waarin tevens het verslag d.d. 10 oktober 2014 van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd opgenomen;
(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening
functionele inpasbaarheid, woondichtheid

- *De aanvraag betreft een sociaal huisvestingsproject met 14 appartementen.*

Het voorgestelde ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften. Sociale huisvesting is in de hoger beschreven context ruimtelijk aanvaardbaar.

De te slopen constructies zijn geen vastgesteld erfgoed en hebben geen bijzondere architecturale waarde. Er bestaat geen principieel bezwaar tegen een vervangende nieuwbouw.

- Volgens het RSV is voor de kernen van het buitengebied een na te streven woningdichtheid van minimaal 15 woningen per ha als een dichtheid eigen aan een woonkern te beschouwen. Het GRS neemt dit over, nuancerende dat deze dichtheid als leidraad wordt gebruikt bij verdichting, ze is richtinggevend en zal niet beschouwd worden als absolute waarden.
- Bovendien moet 'woondichtheid' ook beoordeeld worden rekening houdende met de plaatselijke context en kan dit niet altijd louter op perceelsniveau worden doorgerekend. Twee voorbeelden:
 1. In de situatie ter plaatse kan de woondichtheid worden beschouwd op de hectare bodemoppervlakte (100m X 100m), waarvan het tegenover gelegen gemeentehuis het middelpunt is. Binnen deze oppervlakte zijn er 4 woningen begrepen.
 2. In het centrum van Lanaken komt op meerdere plaatsen een aaneengesloten bebouwing van appartementen voor, 3 – 4 bouwlagen hoog, waarbij de woondichtheid een veelvoud van 15 won/ha bedraagt en zonder dat dit als een overdreven dichtheid wordt ervaren.
- Rekening houdende met de situering van dit bouwperceel en de omgevende publieke ruimte kan de voorgestelde woondichtheid ter plaatse wel worden aangenomen. Een aaneengesloten bebouwing met een voldoende bouwhoogte is een wenselijke invulling, teneinde een pleinwand te creëren tegenover het oud gemeentehuis en de voorliggende ruimte.

De individuele wooneenheden hebben allen een aanvaardbare woonkwaliteit en een zuid of oost georiënteerd terras, met voldoende onderlinge privacy voor de bewoners van de verschillende appartementen.
- De ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de omgeving worden niet overschreden.

schaal, visueel-vormelijke elementen

- Door de opdeling in 2 afzonderlijke bouwvolumes sluit de totaliteit beter aan bij de omgevende bebouwing. Langs de Heirbaan heeft het kleiner gebouw met 2 bouwlagen met plat dak de omvang van een modale eengezinswoning, langs de Keelhoffstraat heeft het grotere volume de nodige afmetingen (inzake gevellengte, bouwhoogte, zadeldak) om een pleinwand te kunnen bieden. Deze gevellengte van 36.16m is niet uitzonderlijk in de omgeving ter plaatse. Op perceel 393/G heeft het pand Heirbaan 65/67 een bouwbreedte van ca. 39m, op perceel 411/P heeft de lagere school een gevellengte van ca. 46m.

De gevels worden in hoofdzaak gerealiseerd met 2 materialen : lichte/beige genuanceerde baksteen en donkerbruine vlakke pannen. De volumes die opgetrokken worden in baksteen zijn max. 2 bouwlagen hoog, het volume dat afgewerkt wordt met pannen is de terugliggende derde bouwlaag met de dakkap (zadeldak). Door de verhouding tussen deze volumes en het onderscheiden materiaalgebruik zal het geheel een speelse indruk geven. Met de toepassing van de en zijn terugliggende positie zal de bouwhoogte van de derde bouwlaag visueel kleiner voorkomen.

De gevelhoogten en nokhoogte in het project zijn van dezelfde grootte-orde als bij het merendeel van de onmiddellijk omgevende woningen. Het zadeldak en de voorgestelde bouwhoogten, zowel langs de Heirbaan als langs de Keelhofstraat, zijn niet vreemd in het straatbeeld.

- In de onmiddellijke omgeving staan meerdere gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Naar volume en materiaalgebruik is deze nieuwbouw afgestemd op het voorkomen van deze historische gebouwen. Door niet te imiteren maar een eigentijdse architectuur te poneren worden de historische panden in hun authentieke waarde bevestigd en versterkt.*
- Inzake volume, dakvorm, bouwhoogte en materiaalkeuze sluiten de voorgestelde werken voldoende harmonisch aan bij de omgevende bebouwing en is het ontwerp ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar.*

ruimtegebruik, bouwdichtheid

- De volumes worden ingeplant langsheen de Heirbaan en de Keelhoffstraat, met aan de zijde van de Dikke Hagestraat plaatselijk een ruimere bouwdiepte. Samen met de hier voorziene aanplantingen wordt op deze wijze een omsloten groene achtertuin gevormd, met onder meer een infiltratievoorziening en aanplantingen.*
- Tussen de rooilijnen en de bouwlijnen worden voortuinstraken met een groenaanleg voorzien. De beplanting zoals voorgesteld op het inplantingsplan is gepast. De uitvoering ervan is wenselijk en kan als voorwaarde bij een vergunning worden opgelegd.*
- Het bebouwingsvoorstel heeft een aanvaardbaar ruimtegebruik. Rekening houdende met de ligging van het perceel aan 3 straten is de voorgestelde bouwdichtheid ter plaatse aanvaardbaar.*

mobilitateitsimpact

- Ondergronds worden 14 parkeerplaatsen voorzien, één per woongelegenheden. Het is wenselijk dat een koppeling van één parkeerplaats per woonentiteit (bij verkoop of verhuur) als voorwaarde/verplichting bij vergunning wordt opgelegd, zodat ieder appartement over een eigen parkeervoorziening (inclusief fietsenstalling) beschikt.*

De situering van de toegang naar deze ondergrondse garage langs de Heirbaan is ter plaatse aanvaardbaar en lijkt ook de meest logische plaats. Een toegang langs de Keelhoffstraat is niet wenselijk in functie van een wandvorming op die plaats en de ligging dicht bij de scholen. De Dikke Hagestraat is niet geschikt om reden dat ze te smal is als toegangsweg voor elkaar kruisende voertuigen.

Inzake veiligheid worden geen problemen verwacht, rekening houdende met de ligging nabij een kruispunt, in een bebouwde kom, in een schoolomgeving.

- Bezoekers kunnen gebruik maken van een ruime publieke parking aan de overzijde van de Keelhoffstraat, vóór het voormalig gemeentehuis.*
- In de beroepschriften wordt aangegeven dat er zich in de huidige situatie al parkeerproblemen voordoen bij begin en einde van de schoolactiviteit, zelfs met gebruik van een deel van het bouwterrein als parking. Het terrein betreft zonder meer een bebouwbaar perceel. Vraag is of er in de omgeving nog meer parkeerplaatsen moeten voorzien worden om het de automobilisten opnieuw gemakkelijker te maken? De overheid kan ter zake ook een mobiliteitskeuze maken: door niet voor nog meer parkeergelegenheid*

te zorgen het gebruik van alternatieve vervoerswijzen (per bus of fiets of te voet) stimuleren.

Wat betreft het beweerde wildparkeren kan gesteld worden dat het parkeren op het openbare domein geregeld is in het verkeersreglement.

- De mobiliteit die door 14 woongelegenheden gegenereerd wordt, moet ook niet overroepen worden.
- In verhouding tot de bestaande verkeersbewegingen in deze omgeving zal de aanvraag slechts een minimale mobiliteitsimpact hebben.

mogelijke hinderaspecten i.v.m. zon, licht, privacy-inkijk, lawaai

- Een schaduwstudie is geen vereist onderdeel van een vergunningsaanvraagdossier. Indien beroepers beweren ernstige schaduwhinder te lijden, is het aan beroepers dit concreet aan te tonen.

Rekening houdende met de oriëntatie en de in de omgeving inpasbare inplanting en bouwhoogte van het project, kan de mogelijke hinder van een eventuele beperking van zoninval en licht en hinder van mogelijke schaduw in casu niet als uitzonderlijk worden bestempeld.

- In een bebouwde omgeving is het normaal dat van omgevende woningen enige beperking van zon en licht kan uitgaan. De normaal te dragen lasten van (gewoon) nabuurschap kunnen niet als hinder ingeroepen worden om een weigering van de vergunning te verantwoorden.

- Bovendien moeten beide beroepschriften ter zake ook worden gerelativeerd.

De woning Heirbaan 75 staat op ruime afstand schuin aan de overkant van het kruispunt, achter 4 hoge lindebomen en 1 spar. Deze bomen hebben minstens een grotere weerslag op zon- en lichtinval en ze schermen het perceel van beroeper behoorlijk af tegen inkijk. Hier is van ernstige hinder geen sprake.

De woning Heirbaan 73 staat ten oosten aan de overzijde van de straat. Tussen de betreffende gevels is er een afstand van ca. 15m, het volume met de terugspringende derde bouwlaag behoudt een afstand van ca.19m. Wat betreft mogelijke inkijk op dit perceel zijn er geen uitzicht gevende terrassen aan deze zijde. De enkele gevelopeningen in de straatgevel Heirbaan zijn niet uitzonderlijk en geven geen aanleiding tot een grotere hinder dan wat volgens gewoon nabuurschap (van tegen over elkaar liggende woningen) aanvaardbaar is.

- De aanvraag betreft een woonbestemming. Bij een normale bewoning is ernstige lawaaihinder ongebruikelijk. In geval van systematische uitzonderlijke lawaaihinder gaat het om burenhinder en betreft dit een burgerlijke aangelegenheid, die voor de bevoegde rechtbank kan worden gebracht.
- Het gebruiksgenot respectievelijk het woon- en leefklimaat van de beroepers zal niet ernstig aangetast worden door het voorgestelde project.

veiligheid

- De hinder van uitvoering der werken en mogelijke gevolgschade betreft een burgerlijke aangelegenheid.

De werken zijn niet vrijgesteld van medewerking van een architect en veiligheidscoördinator, die een goede en veilige uitvoering der werken horen te waarborgen.

Het bouwterrein betreft een vrijliggend perceel. De bouwput zal ruim meer dan 10m verwijderd blijven van de dichtst bijgelegen woningen, zodat wat dit betreft het niet om een uitzonderlijke uitvoering gaat.

- *Ruimtelijk-stedenbouwkundig geeft het project geen aanleiding tot veiligheidsproblemen.*

Buiten de voorgaande bespreking in dit verslag kan in antwoord op de inhoud van de bezwaarschriften/ beroepschriften nog worden gesteld:

- *De beweringen dat de hoogte van het project -11.52m- (betreft de nokhoogte) 5 tot 6m hoger is dan de omliggende gebouwen, stemmen niet met de feitelijke toestand overeen.*
- *Inzake de beweerde strijdigheid met de voorgenomen ontwikkeling zoals voorzien in het GRS Lanaken:*
 - o *Een ruimtelijke structuurplan is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur en een langetermijnvisie geeft op de ruimtelijke ontwikkeling. Het vormt geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen (art. 2.1.2§7 VCRO).*
 - o *De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, zoals vermeld in art. 4.3.1§2,1° kunnen als beoordelingsgrond wel in rekening worden genomen.*
- *Huidige aanvraag betreft een compleet nieuw ontwerp ten opzichte van de voorafgaande beroepsprocedure. De structurele aanpassingen komen in voldoende mate tegemoet aan de toen geformuleerde weigeringsmotieven.*

Conclusie

Mits het opleggen van de nodige voorwaarden kan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt kan het voorgestelde ontwerp ter plaatse worden aangenomen.

Beide beroepschriften worden ongunstig geadviseerd.

(...)

Het advies van Onroerend Erfgoed moet nog worden afgewacht. Verwacht wordt dat dit inhoudelijk niet verder zal reiken dan het advies van ZOLAD +;

Volgende op het vernietigingsarrest worden onderstaande standpunten ingenomen m.b.t. de ruimtelijke inpasbaarheid van het project in zijn omgeving.

Inzake de woondichtheid werd door architect van aanvrager een studie bijgebracht waarbij de bebouwingsdichtheid ten gevolge van het project getoetst wordt aan het, weliswaar niet bindend, maar desalniettemin ruimtelijk richtinggevend kader van het GRS-Lanaken waarin een woningdichtheid van minimaal 15 woningen per ha als leidraad wordt gebruikt bij verdichting.

Binnen de nederzettingsstructuur van Neerharen bevindt het bouwproject zich binnen een zone (met rode kleur aangeduid) die gekenmerkt wordt door een bebouwingsdichtheid van 9 tot 15 gebouwen per hectare zoals weergegeven op kaart 10 van het informatief deel van het GRS-Lanaken (zie bijlage 6).

Wanneer men deze zone op het niveau van het kadasterplan (zie bijlage 7) bekijkt, dan zou men, met een maximale bebouwingsdichtheid van 15 woningen/ha en rekening houdende met een foutenmarge, aan een totaal van maximaal 680 toegelaten woningen binnen deze

zone komen terwijl er 332 blokjes geteld werden op het kadasterplan binnen deze rode zone, ervan uitgaande dat één blokje met één woning overeenkomt.

De 14 bijkomende woongelegenheden, ten gevolge van het gevraagde project, binnen deze zone hebben nagenoeg geen impact op de bestaande gemiddelde woningdichtheid.

Ter zake wordt verwezen naar de bijgebrachte studie waarin nog wordt vermeld:

“...Als we de getelde woningen met een negatieve foutmarge van 10% nemen dan komen we op 365 woningen. Als we de berekende oppervlakte met een negatieve foutmarge van 10% nemen dan komen we op 41.18ha oppervlakte. Dit geeft een huidige woningdichtheid van 8.86 woningen/ha afgerond naar 9 woningen/ha.

Wij merken op dat derhalve momenteel zelf met foutmarges genomen, de rode zone van het GRS-Lanaken slechts aan zijn bedoelde ondergrens van woningdichtheid zit. (Het GRS schrijft minimum 9 en maximum 15 woningen per ha voor!). De 13 extra woningen uit ons project betekenen slechts een groei van 3.56% binnen de zone waardoor de gemiddelde woningdichtheid van de zone zal groeien naar 9.18 woningen per ha.

Om de in het GRS-Lanaken gestelde wens van woningdichtheid te halen zal over de gehele zone nog een extra aantal woningen toegelaten zijn van maximaal 240 woningen. Momenteel zijn er merkkelijk minder dan 240 vrije percelen in de zone over....”.

Binnen het geschetste ruimtelijk kader zijn de bijkomende 14 woongelegenheden dan ook aanvaardbaar.

Met betrekking tot de hoogte en het volume van het appartementsgebouw in relatie tot de bebouwing in de onmiddellijke omgeving werd een volumestudie opgemaakt (zie bijlagen 8 en 9).

Deze volumestudie geeft aan dat de schaal van de naast- en achtergelegen woningen werd aangehouden en dat zowel naar volume als hoogte toe aansluiting wordt gevonden bij deze bebouwing.

In relatie tot de naastgelegen historische woning wordt vastgesteld dat de hoogte van het hoofdblok van het project, d.i. het bouwvolume aan de straat, overeenstemt met de hoogte van de goot van de historische woning en dat de nokhoogte van het middenblok, in setback op het hoofdblok van het project, overeenstemt met de nokhoogte van de historische woning (zie ook bijlage 10, simulatie).

Zoals door de volumestudie (zie bijlagen 8 en 9) aangetoond, werd de schaal van de naast- en achtergelegen bebouwing aangehouden, te meer omdat door de setback van het middenblok, tot een maatvoering wordt gekomen die eigen is aan de woningen in de onmiddellijke omgeving.

Daarnaast moet eveneens worden geduïd op het wel zeer heterogene karakter van het straatbeeld in de Heirbaan en Keelhofstraat dat gekenmerkt wordt door woningen en gebouwen (school) met variërende architecturale stijl, volume, gevelbreedte en inplanting, zowel vrijstaand als geschakeld.

Een uniforme bouwtypologie, waaraan nieuwbouwprojecten zich desgevallend dienen te confirmeren, is binnen deze ruimtelijke context onbestaand.

Het straatbeeld van de Heirbaan en Keelhofstraat ter hoogte van het nieuwbouwproject wordt dus niet enkel bepaald door historische gebouwen, zoals door de woning met

trapgevels, maar evenzeer door de woningen die zich aan linker- en rechterzijde van het te realiseren project bevinden en die gekenmerkt worden door hun onderlinge variatie en eerder alledaagse architectuur.

Deze woningen, aan linker- en rechterzijde van het te realiseren project, zijn allerminst afgestemd op de historische gebouwen waarvan bezwaarlijk kan gesteld worden dat deze een ruimtelijk samenhangend geheel zouden vormen die als toetssteen kan gelden voor nieuwbouw.

Middels de volumestudie werd hierboven al aangetoond dat het nieuwbouwproject zowel naar volume als hoogte ook aansluiting vindt bij deze woningen aan linker- en rechterzijde. Het materiaalgebruik (lichte/beige genuanceerde baksteen, donkerbruine pannen) van het nieuwbouwproject is ook van die aard dat het aansluit bij het materiaalgebruik van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

Op 12 oktober 2017 werd de locatie bezocht waarbij werd vastgesteld dat de bestaande constructie gesloopt werd en de kelder reeds werd uitgevoerd.

Het voorgestelde ontwerp kan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt ter plaatse worden aangenomen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in het vergunningsbesluit d.d. 20-11-2014, namelijk dat:

(...)

Overwegende dat de deputatie de bevindingen en de conclusies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bijtreedt en deze tot de hare maakt; dat de deputatie aansluitend de volgende aanvullende overwegingen maakt;

Overwegende dat, ten opzichte van de vergunning van 23 augustus 2012, in de huidige aanvraag het aantal woongelegenheden gereduceerd werd van 18 naar 14; dat het thans voorgestelde project een bouwvolume voorziet dat, rekening houdende met de omgevende bebouwing, ter plaatse inpasbaar is, zoals blijkt uit voorgaande overwegingen; dat een aaneengesloten gevel met een voldoende bouwhoogte een noodzaak is om ter plaatse een pleinwand te kunnen vormen; dat in het bouwvolume aan de Keelhofstraat 12 appartementen worden voorzien, dat voor iedere wooneenheid een aanvaardbare woonkwaliteit wordt geboden; dat in deze context de deputatie van oordeel is dat in casu de benadering van een woondichtheid, doorgerekend tot op perceelsniveau, zoals geformuleerd in de overwegingen van haar besluit d.d. 23 augustus 2012, thans niet meer kan aangehouden blijven; dat de berekening van dichtheden normaliter ook beter gebeurt ten opzichte van een ruimtelijk samenhangend geheel zoals voorgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; dat in casu, m.b.t. de berekening van de woondichtheid, wordt verwezen naar de berekening van de woondichtheid binnen de nederzettingsstructuur van Neerharen zoals bijgebracht door de ontwerper, dewelke hierboven in het verslag van de PSA geciteerd wordt;

Overwegende dat de aanvraag een nieuwbouwproject betreft met een bebouwd oppervlak groter dan 500 m² in woongebied; dat in toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, het agentschap van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed dat belast is met de uitvoering van het beleid inzake onroerend erfgoed om advies moet worden verzocht; dat dit advies door de gemeente niet werd ingewonnen; dat bij brief van 8 oktober dit advies alsnog werd aangevraagd;

dat door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 22 oktober 2014 een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend (...);

Overwegende dat de voorwaarden bij het gunstig archeologisch advies van ZOLAD+ een archeologisch vooronderzoek, het eventueel verder vervolg en de uitvoeringsmodaliteiten betreffen;

dat de voorwaarden bij het gunstig advies van de brandweer enkele opmerkingen betreffen inzake de specifieke uitvoering van sommige details (die geen vergunningsplichtige aanpassingen inhouden) en verder de naleving van algemene regelgeving;

dat het advies van Infrax de uitvoering betreft van de afvoeren/riolering en aansluiting van nutsleidingen;

dat de voorwaarden bij het gunstig advies van het Toegankelijkheidsbureau de uitvoering van ruwbouw en afwerking in overeenstemming met kwestieuze stedenbouwkundige verordening betreffen;

dat deze voorwaarden geen problemen stellen en bij een eventuele vergunning kunnen worden overgenomen/ opgelegd;

Overwegende dat het in deze beroepsprocedure verstrekte advies d.d. 22 oktober 2014 van het Agentschap Onroerend Erfgoed geformuleerd wordt enkel vanuit het aspect archeologische erfgoedzorg; dat het Agentschap van oordeel is dat het terrein nog waardevol archeologische erfgoed kan bevatten; dat de voorwaarden bij het gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed een archeologische prospectie, het eventueel verder vervolg en de uitvoeringsmodaliteiten betreffen; dat deze voorwaarden hetzelfde doel beogen als de voorwaarden bij het advies van ZOLAD+, maar onder andere uitvoeringsmodaliteiten;

dat ter zake het Agentschap Onroerend Erfgoed de bij het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) aangewezen adviesinstantie is; dat bijgevolg dit advies weerhouden wordt en met het advies van ZOLAD+ niet verder rekening gehouden wordt;

Overwegende dat de aanvraag een sociaal huisvestingsproject met 14 appartementen betreft; dat het voorgestelde ontwerp voldoet aan de voor deze plaats vigerende normen en algemene stedenbouwkundige voorschriften; dat sociale huisvesting in deze dorpskern ruimtelijk aanvaardbaar is;

dat de inmiddels gesloopte constructies geen vastgesteld erfgoed waren en geen bijzondere architecturale waarde hadden; dat er geen principieel bezwaar bestaat tegen een vervangende nieuwbouw;

Overwegende dat, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat het voorgestelde ontwerp vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt ter plaatse kan worden aangenomen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in het vergunningsbesluit d.d. 20 november 2014, namelijk dat :

- in verband met de brandweerstand en de brandveiligheid van de constructie en de evacuatievoorzieningen het advies van de Brandweer dd. 19/05/2014 met ref. 00074.14.02 strikt wordt gevolgd;*

- *er strikt wordt voldaan aan de voorwaarden bij het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed dd. 22 oktober 2014 met ref. 4.002/73042/99.104;*
- *er strikt wordt voldaan aan de voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van Toegankelijkheidsbureau dd. 22/05/2014 met ref. 14.235.OGBL;*
- *er strikt wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gunstig advies van Infrax cvba dd. 02/06/2014 met ref. sd-rio 2014/0270;*
- *er bij de verkoop / verhuur van de appartementen één parkeerplaats per appartement gekoppeld wordt, zodat ieder appartement over een eigen parkeervoorziening (inclusief fietsenstalling) beschikt;*
- *de op het inplantingsplan voorgestelde groenaanleg aangeplant en gerealiseerd wordt, uiterlijk binnen het eerste plantseizoen na ingebruikname van het gebouw;*

...”

Dat is de bestreden beslissing.

4.

Ook de eerste tussenkomende partij vordert de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1718/0339/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.1.

Ter zitting betwist de verwerende partij de ontvankelijkheid van de tussenkomst van de eerste tussenkomende partij.

De argumentatie luidt dat de eerste tussenkomende partij zelf een vordering tot schorsing binnen de wettelijke beroepstermijn had kunnen indienen en dat verzuim niet kan goedmaken door in het huidige kort geding tussen te komen.

1.2.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO duidt de belanghebbenden aan die een rechterlijk beroep bij de Raad tegen een in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing kunnen instellen. Tot die belanghebbenden behoren de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde derden die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen als gevolg van de vergunningsbeslissing kunnen ondervinden.

Artikel 4.8.21 VCRO bepaalt dat elk van de personen, vermeld in artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, in de zaak kan tussenkomen.

Het wordt niet betwist dat de eerste tussenkomende partij als omwonende hinder of nadelen als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing kan ondervinden.

Ook in het administratief kort geding geldt het principe dat een tussenkomende partij die zich aan de zijde van de verzoekende partij schaart, de inzet van de rechtsstrijd niet mag wijzigen. De eerste tussenkomende partij mag dus geen nieuwe middelen aanvoeren, noch de middelen in het

inleidend verzoekschrift uitbreiden of daaraan een nieuwe grondslag geven. Evenmin mag zij iets toevoegen aan de uiteenzetting van de hoogdringendheid.

De eerste tussenkomende partij mag zich dus alleen aansluiten bij wat de verzoekende partijen aanvoeren. Binnen die perken is het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid aangetoond wordt en dat de verzoekende partij minstens een ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

“..."

DE BESTREDEN BESLISSING VEROORZAAKT ERNSTIGE NADELIGE GEVOLGEN

(i) De bestaande ruimtelijke omgeving van verzoekende partij

Verzoekende partijen zijn eigenaars van, en wonen tevens in het historisch pand "Lindenhof" (...) gelegen op de hoek met de Keelhofstraat. Deze historische woning bevindt zich schuin tegenover en aldus in de onmiddellijke omgeving van het voorwerp van de aanvraag (...):

[...]

Beroepers kunnen niet akkoord gaan met huidige bouwaanvraag zoals zij momenteel voorligt. Zoals hierna zal blijken zullen beroepers overdreven hinder en nadelen ondervinden indien de aanvraag wordt vergund en uitgevoerd. De hinder bestaat o.m. uit zichthinder, privacy-hinder door inkijk, geluidshinder, mobiliteitshinder en meer algemeen een verstoring van het algemeen woon- en leefklimaat.

(ii) Het vergunde project

Uit een simulatie van de aanvrager blijkt dat verzoekende partijen in de toekomst dienen op te kijken tegen de volgende massieve bebouwing:

[...]

Terwijl het actuele zicht van verzoekende partijen op de percelen van de aanvraag het volgende is:

[...]

(iii) Zichthinder

De vergunde bebouwing doet zich momenteel niet voor in de nabije omgeving (zie supra). Het landelijke karakter van de bestaande bebouwing dreigt te worden vervangen door een massieve bouwblok die niet thuishoort in de nabije omgeving. Een eerste vorm van hinder is dan ook de zichthinder.

De gekozen schaal van het gehele project is nog steeds een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht en veel te dominant in het bestaande landschap. De aanvraag bevat een zeer groot bouwvolume over een totale lengte van 36,16m. Ter hoogte van de Heirbaan heeft het project een hoogte van 11,52m. Dit is 5 tot 6m hoger dan omliggende gebouwen.

Verzoekende partijen zijn het niet eens met de gekozen typologie. De bebouwing betekent een manifeste trendbreuk met het historische karakter van de aanwezige bebouwing. Verzoekende partijen hechten veel belang aan het landelijk karakter van de bestaande omgeving, en wensen geen aantasting met de voorgenomen monolithisch ogende bebouwing. Eens het vergunde is opgericht, zal de bestaande omgeving onherroepelijk teloor zijn gegaan.

(iv) Privacy-hinder

Daarnaast zullen de terrassen bij de aanvraag, en de ramen in de derde bouwlaag, zichten genereren in de richting van de tuin van verzoekende partijen. Verzoekende partijen ondervinden dan ook privacy-hinder van de aanvraag. Uit de hoger getoonde simulatie van de aanvraag blijkt genoegzaam dat de bewoners vanuit de ramen en vanop de terrassen een directe blik kunnen werpen richting de tuin van verzoekende partijen. In de bestreden beslissing wordt hierover gesteld dat deze hinder wordt gecounterd door 4 leilinden en 1 spar. Dit groen is helemaal niet van die aard om de hinder tegen te gaan, laat staan in de winterperiode. Het gaat maar om zeer beperkte aanplanting.

(v) Mobiliteitshinder

Verder zal de aanvraag een negatieve mobiliteitsimpact voor gevolg hebben. In het huidige project is er immers ondergrondse parking voorzien voor maar 14 wagens, evenveel als het aantal voorziene wooneenheden. Dit is manifest onvoldoende. In de wetenschap dat een groot deel van de gezinnen vandaag de dag beschikt over meer dan één wagen, betekent dit dat het aantal voorziene parkeerplaatsen al gauw ruimschoots onvoldoende zal zijn.

Parkeeroverlast zal dan ook het gevolg zijn temeer aangezien in de onmiddellijke omgeving quasi geen vrije parkeergelegenheid beschikbaar is. Aangezien het project in de huidige

vorm quasi het hele perceel bebouwd, is er ook daar geen mogelijkheid tot parkeren Het is dan ook meer te verwachten dat de bewoners hun auto's op het tegenovergelegen plein van het voormalige gemeentehuis van Neerharen zullen parkeren Dit is op dit moment echter een openbare parkeergelegenheid die nu al meestal grotendeels bezet is en is nog meer bezet zal worden door de bewoners van de 14 woningen en hun bezoekers. Verwerende partij spreekt niet tegen dat de bestaande openbare parkeergelegenheid meestal volledig is ingenomen.

DE VERGUNNINGSHOUDER HOUDT GEEN REKENING MET PROCEDURES VOOR UW RAAD

De eerste stedenbouwkundige vergunning werd ook bestreden bij uw Raad. De vergunninghouder achtte het niet nodig om de procedure af te wachten. Het gevolg was dat de vergunning werd vernietigd op een ogenblik dat de werken aan de kelder werden uitgevoerd. Op dit ogenblik is de kelder afgewerkt. Het valt dan ook te verwachten dat ook deze keer de procedure niet zal worden afgewacht.

Temeer daar de raadsman van verzoekende partij de raadsman van de vergunningshouder heeft verzocht om te bevestigen dat de uitspraak over een ingesteld verzoek tot vernietiging zal worden afgewacht. Bij gebrek aan een duidelijk engagement op de laatste dag van de beroepstermijn, werd aan verzoekende partij dan ook geen andere optie gelaten dan het vorderen van de schorsing naast de vernietiging.

HET OORZAKELIJK VERBAND

Er kan geen discussie over bestaan dat de door verzoekende partij ingeroepen ernstige nadelige gevolgen als enige oorzaak de bestreden beslissing hebben. Het is op grond van de bestreden beslissing dat de vergunningsaanvrager in de mogelijkheid wordt gesteld om de bouwwerken uit te voeren.

BESLUIT

De verzoekende partijen maken afdoende aannemelijk dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet afgewacht kan worden om de door hen geschetste nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te voorkomen. Er is dan ook voldaan aan de gestelde voorwaarde dat een hoogdringendheid is aangetoond.

Hoewel van de verzoekende partijen in redelijkheid een normale mate van tolerantie mag worden verwacht ten aanzien van hinder eigen aan een zone voor centrum en stedelijke functies, wordt in voldoende mate aangetoond dat de leefomgeving en het woongenot van de verzoekende partijen dermate worden aangetast dat het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan die bestemming en de tolerantie die er tegenover dient te staan, daadwerkelijk wordt verbroken. Het ingeroepen nadeel vertoont naar het oordeel van de Raad dan ook de voor de schorsing vereiste ernst.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De verzoekende partijen voeren ter verantwoording van hun verzoek tot schorsing bij hoogdringendheid aan dat ze zichthinder zullen ondervinden (door de aantasting van het landelijk karakter van de bestaande omgeving ten gevolge van de aard en de schaal van het vergunde gebouw), privacyhinder (door inzichten in hun tuin) en, ten slotte, mobiliteitshinder (door het beweerd onvoldoende aantal parkeerplaatsen).

Zichthinder

Ons college wenst met klem tegen te spreken dat er sprake zou zijn van een visuele hinder voor de verzoekende partijen die een voldoende ernstig karakter vertoont voor een schorsing van de vergunning.

Gelet op locatie van de projectsite en het concrete voorwerp van het vergunde gebouw met zijn kenmerken is de summiere bewering van de verzoekende partijen dat zij zichthinder zullen ondervinden niet voldoende ernstig om van zwaarwichtige, dan wel onherroepelijke schade te kunnen spreken bij een uitvoering van de vergunning.

Allereerst moet worden gewezen, zoals ook in het bestreden besluit zelf is gebeurd en zoals blijkt uit de stukken van het dossier, op de ligging van de percelen in de dorpskern van Neerharen.

De percelen waarvoor de vergunning is verleend zijn gelegen in de oude dorpskern van Neerharen, tegenover het voormalige gemeentehuis met voorliggende parking. Rechts naast dit gemeentehuis (thans in gebruik als verenigingsaccomodatie en enkele klaslokalen) bevindt zich de kleuterschool en sporthal. Links tegenover het gemeentehuis (langs de Heirbaan) bevindt zich de naschoolse opvang (voormalig jeugdhuis) en lagere school.

Aangezien de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft in de dorpskern van Neerharen gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied dat uitermate geschikt is voor een dichtere bebouwing (ook volgens de kaart met nederzettingsstructuur in het GRS van Lanaken) mag ook van de bewoners in de omgeving van deze percelen een normale mate van tolerantie m.b.t. o.m. visuele 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 het woongebied 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 (...).

De verzoekende partijen wonen zelf ook in deze omgeving, schuin tegenover de projectsite, vlakbij het kruispunt tussen de Heirbaan en Keelhoffstraat, zodat van hen terecht een normale mate van tolerantie t.a.v. de nieuwe ontwikkelingen in de dorpskern.

Verder, en dit is eveneens fundamenteel, is ook het uitgewerkte architecturale concept van het vergunde gebouw erop gericht om inpasbaar te zijn in de omgeving, die gekenmerkt wordt door zowel grootschaligere gebouwen als eerder modale gezinswoningen. De beweerd visuele hinder moet dan ook sterk worden gerelativeerd.

Dit is als volgt verwoord in het besluit zelf:

(...)

In casu geeft het vergunde gebouw door zijn architecturaal concept, volume en materiaalgebruik dan ook geen aanleiding tot abnormale visuele hinder, noch brengt het het normale ruimtegevoel op buitenproportionele wijze in het gedrang.

De visuele hinder voor de verzoekende partijen is dan ook niet buitenproportioneel te noemen, zeker niet in de dorpskern in kwestie waarin het projectterrein gelegen is en ook het perceel van de verzoekende partijen zelf nog gelegen is.

Uit het voorgaande volgt dan ook dat ook de beweerde visuele hinder in zijn context en in de context van de omgeving, het dossier en de bouwplannen moet worden bekeken en dat hieruit blijkt dat hoegenaamd niet kan worden gesproken van een ernstig, onevenredig, visueel nadeel dat noopt tot een schorsing in kortgeding van de vergunning.

Privacyhinder

Ook op dit vlak mist de zeer summiere uiteenzetting van de verzoekende partijen voldoende ernst om de hoogdringendheid te onderbouwen voor een schorsing in kortgeding door uw Raad. De uitvoering van de vergunning leidt in concreto immers niet tot een privacyhinder voor de verzoekende partijen die voldoende ernstig is voor een schorsing van de vergunning.

Ons college wenst er uw Raad trouwens op te wijzen dat de verzoekende partijen zelf in hun eigen bezwaarschrift tegen de vergunningsaanvraag (zie bezwaar 6, stuk nr. 9.4) nog niet eens melding hebben gemaakt van privacyhinder als mogelijk te ondervinden hinder.

Nu voor uw Raad dergelijke hinder dan aanvoeren voor een schorsing van de vergunning bij hoogdringendheid is dan ook niet ernstig.

In het bestreden besluit zelf is trouwens uitdrukkelijk m.b.t. de woning van de verzoekende partijen het volgende te lezen:

(...)

De vergunde plannen maken trouwens op zich al voldoende duidelijk dat er manifest geen sprake kan zijn van een ernstige schending van de privacy ten nadele van de verzoekende partijen.

Ook van dit nadeel is manifest niet het vereiste zwaarwichtige karakter voor een schorsing in kortgeding aangetoond.

Mobiliteitshinder

De verzoekende partijen voeren ten slotte aan dat het vergunde project een negatieve mobiliteitsimpact zal hebben door een beweerd gebrek aan voldoende aantal parkeervoorzieningen.

De verzoekende partijen komen evenwel niet verder dan enkele simpele, blote beweringen die manifest niet van aard zijn om de zwaarwichtigheid van het beweerde nadeel aan te tonen, terwijl volgens uw Raad op hen een concrete aantoonplicht rust waarbij aan de hand

van voldoende concrete gegevens het ernstig karakter van het ingeroepen nadeel en dus de verstoring van het relatieve evenwicht daadwerkelijk kan worden onderzocht en beoordeeld (...).

In casu is het geenszins aannemelijk gemaakt dat de verzoekende partijen een ernstig nadeel op dit vlak zullen ondervinden, zodat de mobiliteitshinder niet kan worden aangenomen als reden voor een hoogdringende behandeling van een dossier bij uw Raad. Vlak tegenover de projectsite ligt trouwens het gemeentehuis en een ruime publieke parking!

De beweringen zijn manifest niet van aard om van enige zwaarwichtig of onherroepelijk nadeel te kunnen spreken.

(...)

Al de bovenvermelde omstandigheden tonen aan dat er geen sprake kan zijn van een voldoende aangetoond, geconcretiseerd onherroepelijk en zwaarwichtig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen die een schorsing van de vergunningsbeslissing met hoogdringendheid verantwoordt.

Uit het voorgaande volgt dan ook dat er niet voldaan is aan de in artikel 40 van het decreet van 4 april 2014 gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts kan worden geschorst als er hoogdringendheid is aangetoond. Deze vaststelling volstaat hoe dan ook reeds om de vordering tot schorsing af te wijzen.

...”

3.

De tweede tussenkomenende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

De tussenkomenende partij verwijst voor de goede orde naar datum van de toekenning van de aanvankelijke stedenbouwkundige vergunning, zijnde 20.11.2014.

Bij een voortzetting van de werkzaamheden door de tussenkomenende partij ongeacht de lopende procedures, was het project inmiddels gerealiseerd, nu het vernietigingsarrest slechts op 18.07.2017, drie jaar na de bestreden vergunning is tussengekomen.

Door de bouwheer werd ingevolge de verleende vergunning de bestaande constructie gesloopt.

Hangende de beroepsprocedures werden enkel m.b.t. de kelder bepaalde constructieve delen aangebracht om te vermijden dat de openbare veiligheid in het gedrang zou komen.

De uitgevoerde werken aan de kelder zijn dan ook beperkt tot de noodzakelijke werkzaamheden ter vrijwaring van de openbare veiligheid.

De bouwheer heeft tot op heden géén verdere werkzaamheden uitgevoerd, niettemin zij ingevolge de aanslepende beroepsprocedures aanzienlijke financiële schade ondervindt en stuit op nakende schadeclaims van de aannemers inzake, waarvoor het ruimste voorbehoud.

De hoogdringendheid wordt door de verzoekende partij niet aangetoond.

Voor zoveel als nodig weerlegt de tussenkomen de partij- onder voorbehoud van het verder uitwerken van haar middelen ten gronde in het kader van de vernietigingsprocedure- de vermeende nadelige gevolgen in hoofde van verzoekers bij een eventuele verderzetting van de werken, zoals opgeworpen in het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring:

1) Inzake de bestaande ruimtelijke omgeving en de zichthinder:

Verzoekers stellen dat door de bouw van de constructie het landelijk karakter van de bestaande bebouwing dreigt te worden vervangen door een massieve bouwblok dewelke niet zou thuishoren binnen de nabije omgeving.

Verzoekers stellen dat het project een manifeste trendbreuk met het historisch karakter van de aanwezige bebouwing tot gevolg zou hebben.

Concluante betwist de zienswijze van verzoekende partij. Zij verwijst naar de omgevingskenmerken rond het terrein. Het terrein is o.a. omgeven door schoolgebouwen, waarvan de bouwvolume ruimer is dan dat van het ontwerp.

Het ruimtelijk kader waarbinnen het project is ontwikkeld, is er een van dorpskernbebouwing, met dorpskernfuncties van school, kerk, en een gemeenschapsgebouw rond eenzelfde plein, binnen de kern/het centrum van Neerharen.

Bij het ontwerpen van het project werd inzake de volume van het gebouw rekening gehouden met de volumes van de naastliggende gebouwen.

De gevelhoogte en nokhoogte stemt overeen met de grootte-orde van het merendeel van de omliggende gebouwen en woningen.

Ook de materiaalkeuze is doelbewust afgestemd op de historische gebouwen in de omgeving. Verder verwijst de tussenkomen de partij naar de motieven van de verwerende partij inzake, zoals opgenomen in het bestreden besluit.

Van enige zichthinder/ trendbreuk met het historisch karakter van de aanwezige bebouwing, kan geen sprake zijn, nu het project perfect inpasbaar is in het straatbeeld.

2) Inzake de privacy-hinder:

Voorts stellen verzoekende partijen privacy-hinder te zullen ondervinden doordat de terrassen en de ramen in de derde bouwlaag van het woonproject, storend uitzicht zouden mogelijk maken richting de tuin van verzoekers.

De tussenkomen de partij heeft bij het ontwerpen van het project, de nodige zorg besteed om mogelijke privacy-hinder door bv. inkijk bij de rechterburen aan de Heirbaan te vermijden door de opbouw van een afzonderlijk woonblokje.

Ook de openbare circulatiezone werd door de tussenkomende partij uit het achtergebied gehaald om te verzekeren dat langs de tuinzijde geen overlast of privacy-hinder zou worden ondervonden.

Van enige privacy-hinder in hoofde van verzoekers kan absoluut geen sprake zijn, nu het pand van verzoekende partij gelegen is op de Heirbaan nr. 75, schuin tegenover het bouwproject op ruime afstand ervan.

De woning van verzoekers wordt gescheiden van de appartementen door de Heirbaan, een openbare weg.

Bovendien is de woning van verzoekers omgeven door vier hoge linden en een 1 spar. Deze bomen schermen het perceel van verzoekers reeds voldoende af voor eventuele inkijk en privacy-hinder.

Ook in de bestreden beslissing wordt op uitvoerige wijze gemotiveerd dat er geen aanleiding is tot een grotere hinder dan hetgeen wat volgens gewone nabuurschap aanvaardbaar is.

Verzoekende partij slaagt er geenszins in te overtuigen dat zij daadwerkelijk privacy-hinder zal ondervinden.

3) Inzake de negatieve mobiliteitsimpact:

Verder argumenteren verzoekende partijen dat zij hinder zullen ondervinden door de onvoldoende parkeerplaatsen voorzien in het project.

Concluante heeft conform de gestelde norm van 1 op 1 voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de toekomstige bewoners van de appartementen op haar eigen terrein binnen een ruim en goed toegankelijke parkeerkelder.

Bovendien zullen de appartementen ook door ouderen bewoond worden die niet langer zelf rijden, doch voornamelijk gebruik maken van het openbaar vervoer.

Door verwerende partij wordt tevens aan de vergunning de voorwaarde gekoppeld dat ieder appartement over één parkeerplaats (inclusief fietsenstalling) moet beschikken.

Daarenboven is er een ruime publieke parking aan de overzijde van de Keelhoffstraat, waar eventuele bezoekers gebruik van kunnen maken.

Verwerende partij stelt m.b.t. de huidige parkeerproblematiek dat de overheid het gebruik van alternatieve vervoerwijzen kan stimuleren door niet te zorgen voor meer parkeergelegenheid.

Verwerende partij is terecht de overtuiging toegedaan dat de verkeersimpact, die door 14 woongelegenheden zal worden gegenereerd, slechts een minimale impact zal hebben.

Door verzoekende partij wordt niet gemotiveerd waaruit de verstoring van het algemeen leef- en woonklimaat zou bestaan.

De verzoekende partij slaagt er niet in de hoogdringendheid van haar schorsingsverzoek naar recht aan te tonen, noch van enige nadelige gevolgen in haar hoofde ingevolge de tenuitvoerlegging.
...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen die zich op hoogdringendheid beroepen, moeten, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in hun verzoekschrift, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

In overeenstemming met artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partijen aantonen dat de behandeling van hun zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partijen die beweren dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet afgewacht kan worden, de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens van die hoogdringendheid te overtuigen, gelet op de nadelige gevolgen die voor hen persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De uiteenzetting van de verzoekende partijen reikt afdoende concrete gegevens aan, in het bijzonder wat de beperking van hun uitzicht en de mobiliteitsimpact betreft, om te overtuigen van de wenselijkheid van een uitspraak bij hoogdringendheid. De argumenten van de verwerende en de tweede tussenkomende partij nuanceren de gevolgen van de bestreden beslissing wel, maar kunnen niet doen afzien van de conclusie dat de impact op de woonkwaliteit van de verzoekende partijen zwaarwichtig genoeg is om de zaak bij hoogdringendheid te berechten.

Het gegeven dat de bouwplaats, in de dorpskern van Neerharen, in een voor woningbouw bestemd gebied ligt en dat de verzoekende partijen enige tolerantie moeten opbrengen voor hinder die eigen is aan een dergelijk gebied, houdt niet in dat de aangevoerde nadelige impact op het woonklimaat niet zou voortvloeien uit de eigen karakteristieken van het vergunde bouwproject en de ligging van de woning ten opzichte van de bouwplaats.

Waar de verwerende partij aanvoert dat, naar analogie van het vereiste van spoedeisendheid in het kort geding bij de Raad van State, de schorsing maar gewettigd kan zijn om de verzoekende partijen te behoeden voor een toestand met onherroepelijke schadelijke gevolgen, wordt er opgemerkt dat het voor belanghebbende derden zeer moeilijk is om de afbraak van een gebouw te verkrijgen, zeker van een gebouw met de schaal van de vergunde meergezinswoning. Als de bestreden vergunning uitgevoerd zou worden, dreigt er voor de verzoekende partijen, gelet op de schaal van het bouwproject, een onomkeerbare feitelijke toestand te ontstaan die het rechtsherstel na een gebeurlijke vernietiging onwaarschijnlijk maakt.

De tweede tussenkomende partij tracht de aangevoerde hoogdringendheid te relativeren door erop te wijzen dat zij de aanvankelijke stedenbouwkundige vergunning van 20 november 2014, ongeacht de lopende beroepsprocedures, al had kunnen realiseren en dat de al uitgevoerde werken aan de kelder beperkt zijn tot de noodzakelijke werkzaamheden ter wille van de openbare

veiligheid. Er moet niettemin worden vastgesteld dat de tweede tussenkomende partij nergens stelt dat zij de uitkomst van de vernietigingsprocedure zal afwachten en zich over haar intenties als bouwheer niets laat ontvallen. De verzoekende partijen zelf hebben geen invloed op de timing van de werken en evenmin op de doelmatigheid van de vernietigingsprocedure. Van hen mag er geen onmogelijke bewijslast worden gevraagd.

De opmerking van de tweede tussenkomende partij dat zij als gevolg van de aanslepende beroepsprocedures aanzienlijke financiële schade ondervindt en met schadeclaims van aannemers geconfronteerd dreigt te worden, waarvoor zij het ruimste voorbehoud maakt, heeft geen relevantie voor de beoordeling of er sprake van hoogdringendheid is. Wanneer de tweede tussenkomende partij meent dat haar onrechtmatig schade berokkend werd, staan daarvoor geëigende procedures en rechtsmiddelen ter beschikking.

3.

Er is voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden beslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen ontlenen een eerste middel aan de schending van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van 18 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1048, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de materiële motiveringsplicht en artikel 4.3.1 VCRO.

In wat als een eerste middelonderdeel begrepen wordt, hekelen de verzoekende partijen de gunstige beoordeling van de woningdichtheid in de bestreden beslissing:

“ ...

(I) HET ARREST VAN 18 JULI 2017 MET NUMMER RvVB/A/1617/1048

Voor een goed begrip hernemen beroepers eerst de vernietigingsmotieven van de RvVb. Onder het onderdeel 'beoordeling' op pagina 31-34 van het arrest motiveert de RvVb het volgende:

(...)

Het gezag van gewijsde van een vernietigingsarrest geldt volgens de RvVb niet alleen voor het beschikkend gedeelte, maar strekt zich eveneens uit tot de motieven die hiervoor als grondslag hebben gediend.

In de hiernavolgende uiteenzetting zullen verzoekende partijen aantonen dat noch de PSA, noch verwerende partij voldoende rekenschap hebben gegeven aan deze motieven, en dat zij - koste wat het wil - het project opnieuw wensen te vergunnen. Verwerende partij heeft nagelaten om de optie van verzoekende partijen, om een bouwlaag minder te vergunnen, ernstig te onderzoeken.

(II) HET STANDPUNT VAN DE PSA

(1) De kwestie van de woondichtheid

Uw Raad oordeelde dat de woondichtheid een relevant aandachtspunt is voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Nog volgens uw Raad vormt de volgende motivering een onwettige motivering die niet kan worden aanvaard: “De afwijzing van die kritiek in de bestreden beslissing steunt op de motivering dat de dichtheid uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan richtinggevend en geen absolute waarde is, dat er bovendien met “de plaatselijke context” rekening gehouden moet worden en dat de woondichtheid “niet altijd louter op perceelsniveau kan worden doorgerekend”, dat “in de situatie ter plaatse de woondichtheid ook beschouwd kan worden op de hectare grondoppervlakte (...), waarvan het tegenover gelegen gemeentehuis het middelpunt is, en dat binnen deze oppervlakte er 4 woningen voorkomen”. De verwerende partij besluit dat “rekening houdende met de situering van dit bouwperceel en de omgevende publieke ruimte, de voorgestelde woondichtheid ter plaatse wel kan worden aangenomen”.

Deze motivering kan aldus niet meer worden hernomen door de deputatie, aangezien die redengeving volgens uw Raad 'in redelijkheid niet kan worden aanvaard'.

Een aantal motieven werden volgens uw Raad eerder door de deputatie aangewend, en gelden bijgevolg opnieuw in huidig dossier. Zo is het dat de woondichtheid uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als richtsnoer geldt én dat een dichtheid van meer dan tachtig woningen per hectare overdreven is.

Wat is nu de reactie van de PSA op deze kritiek van uw Raad? In het verslag wordt op pagina 6-7 het volgende standpunt ingenomen over de dichtheid van de aanvraag:

Inzake de woondichtheid werd door architect van aanvrager een studie bijgebracht waarbij de bebouwingsdichtheid ten gevolge van het project getoetst wordt aan het, weliswaar niet bindend, maar desalniettemin ruimtelijk richtinggevend kader van het GRS-Lanaken waarin een woningdichtheid van minimaal 15 woningen per ha als leidraad wordt gebruikt bij verdichting.

Binnen de nederzettingsstructuur van Neerharen bevindt het bouwproject zich binnen een zone (met rode kleur aangeduid) die gekenmerkt wordt door een bebouwingsdichtheid van 9 tot 15 gebouwen per hectare zoals weergegeven op kaart 10 van het informatief deel van het GRS-Lanaken (zie bijlage 6).

Wanneer men deze zone op het niveau van het kadasterplan (zie bijlage 7) bekijkt, dan zou men, met een maximale bebouwingsdichtheid van 15 woningen/ha en rekening houdende met een foutenmarge, aan een totaal van maximaal 680 toegelaten woningen binnen deze zone komen terwijl er 332 blokjes geteld werden op het kadasterplan binnen deze rode zone, ervan uitgaande dat één blokje met één woning overeenkomt.

De 14 bijkomende woongelegenheden, ten gevolge van het gevraagde project, binnen deze zone hebben nagenoeg geen impact op de bestaande gemiddelde woningdichtheid.

Ter zake wordt verwezen naar de bijgebrachte studie waarin nog wordt vermeld:

“...Als we de getelde woningen met een negatieve foutmarge van 10% nemen dan komen we op 365 woningen. Als we de berekende oppervlakte met een negatieve foutmarge van 10% nemen dan komen we op 41.18ha oppervlakte. Dit geeft een huidige woningdichtheid van 8.86 woningen/ha afgerond naar 9 woningen/ha.

Wij merken op dat derhalve momenteel zelf met foutmarges genomen, de rode zone van het GRS-Lanaken slechts aan zijn bedoelde ondergrens van woningdichtheid zit. (Het GRS schrijft minimum 9 en maximum 15 woningen per ha voor!). De 13 extra woningen uit ons project betekenen slechts een groei van 3.56% binnen de zone waardoor de gemiddelde woningdichtheid van de zone zal groeien naar 9.18 woningen per ha.

Om de in het GRS-Lanaken gestelde wens van woningdichtheid te halen zal over de gehele zone nog een extra aantal woningen toegelaten zijn van maximaal 240 woningen. Momenteel zijn er merkkelijk minder dan 240 vrije percelen in de zone over....”.

Binnen het geschetste ruimtelijk kader zijn de bijkomende 14 woongelegenheden dan ook aanvaardbaar.

De PSA sluit zich volledig aan bij de aanvullende studie die door de architect van de aanvrager werd opgesteld. Deze studie die als belangrijk document wordt gebruikt door de PSA heeft niet ter inzage gelegen tijdens het openbaar onderzoek wat een schending is van de principiële rechten van belanghebbenden. Indien dit document essentieel is voor de besluitvorming, had er minstens een nieuw openbaar onderzoek moeten bevolen worden.

Uit deze 'studie', waarbij de aanvraag woedt afgezet op de rode zone van kaart 10 uit het informatief gedeelte van het GRS van Lanaken, wordt afgeleid dat er zich binnen de rode zone thans 332 'blokjes werden geteld', waardoor er een maximaal van 680 woningen toegelaten zou zijn. Het is op basis van deze berekening dat de PSA de woondichtheid aanvaardbaar acht.

Nergens wordt echter duidelijk weergegeven of dit overeenkomst met de huidige feitelijke situatie. Het GRS en het plan waarop de berekening gesteund wordt dateert immers van meer dan tien jaar geleden. Bovendien wordt elk blokje als één woongelegheden gerekend, terwijl de feitelijke situatie duidelijk aantoont dat er vele blokjes zijn met meer dan één woongelegheden zodat opnieuw het uitgangspunt van die berekening al foutief is.

Indien dergelijke redenering trouwens wordt gevolgd, heeft dit voor gevolg dat de aanvraag zou kunnen voorzien in 348 wooneenheden. De redenering van de architect, en jammer genoeg zo gevolgd door de PSA, is zo absurd dat zij niet werkbaar is.

N.a.v. het vorige bouwdoossier oordeelde verwerende partij al op 23.08.2012 dat een dichtheid van meer dan tachtig woningen per hectare overdreven is. Uit het vernietigingsarrest kan worden afgeleid dat er werd gesanctioneerd omdat verwerende partij toen juist heeft geopteerd voor een motivering die 'niets zegt over de bezettingsgraad op de bouwplaats'.

Opnieuw kiest de PSA voor een motivering die niets zegt over de bezettingsgraad op de bouwplaats. Waar er voorheen tenminste nog werd verwezen naar andere percelen, wordt er ditmaal gekozen voor zeer abstracte richtnormen van de rode zone van kaart 10 uit het

informatief gedeelte van het GRS van Lanaken. De voorgestelde motivering is zelfs een stap achteruit in vergelijking met de motivering van het deputatiebesluit van 20.11.2014 die de toets van uw Raad al niet heeft doorstaan.

Het voorstel van de PSA komt niet tegemoet aan de kritieken van uw Raad.

(...)

(III) HET STANDPUNT VAN VERWERENDE PARTIJ

Verwerende partij stelt in het bestreden besluit dat zij de motieven van de PSA tot de hare maakt, en aansluitend nog enkele aanvullende overwegingen maakt. Dat de motieven van de PSA niet deugen, werd reeds aangetoond in de vorige titel. Op de bijkomende motieven van verwerende partij merken verzoekende partijen het volgende op.

Overwegende dat, ten opzichte van de vergunning van 23 augustus 2012, in de huidige aanvraag het aantal woonegelegenheden gereduceerd werd van 18 naar 14; dat het thans voorgestelde project een bouwvolume voorziet dat, rekening houdende met de omgevende bebouwing, ter plaatse inpasbaar is, zoals blijkt uit voorgaande overwegingen; dat een aaneengesloten gevel met een voldoende bouwhoogte een noodzaak is om ter plaatse een pleinwand te kunnen vormen; dat in het bouwvolume aan de Keelhofstraat 12 appartementen worden voorzien, dat voor iedere wooneenheid een aanvaardbare woonkwaliteit wordt geboden; dat in deze context de deputatie van oordeel is dat in casu de benadering van een woondichtheid, doorgerekend tot op perceelsniveau, zoals geformuleerd in de overwegingen van haar besluit d.d. 23 augustus 2012, thans niet meer kan aangehouden blijven; dat de berekening van dichtheden normaliter ook beter gebeurt ten opzichte van een ruimtelijk samenhangend geheel zoals voorgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; dat in casu, m.b.t. de berekening van de woondichtheid, wordt verwezen naar de berekening van de woondichtheid binnen de nederzettingsstructuur van Neerharen zoals bijgebracht door de ontwerper, dewelke hierboven in het verslag van de PSA geciteerd wordt;

Uw Raad sanctioneerde de eerdere motivering nog omdat deze 'niets zegt over de bezettingsgraad op de bouwplaats'. Opnieuw zegt de opgegeven motivering niets over de bezettingsgraad op de bouwplaats. Uw Raad verwees ook naar het eerdere besluit van verwerende partij waarbij de woondichtheid uit het GRS als richtsnoer wordt gehanteerd en stelde dat de woondichtheid een relevant beoordelingscriterium vormt voor dit dossier.

Verwerende partij houdt geen rekening met deze motieven. Verwerende partij sluit enkel aan bij de absurde berekeningsmethode van de architect van de aanvrager, waarvan het onwerkzaam karakter in de vorige titel werd aangetoond. Met deze verwijzing maakt verwerende partij de eerdere sanctionering niet goed. Nog steeds ontbreekt een concrete motivering waarin verwerende partij op perceelsniveau uitlegt dat de aanvraag een aanvaardbare woningdichtheid bevat en waarom haar eerder standpunt opeens niet meer van tel zou zijn.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

In een eerste onderdeel wordt gesteld dat de motivering om de woondichtheid te aanvaarden (door binnen de gehele zone waar volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een woondichtheid van 9 tot 15 gebouwen per hectare geldt, te kijken naar de aanwezige bebouwing volgens het kadasterplan) niet tegemoet aan het eerder door uw Raad vastgestelde motiveringsgebrek, omdat niets wordt gezegd over de “bezettingsgraad op de bouwplaats” zelf.

(...)

Ons college merkt allereerst op dat ons college uiteraard rekening heeft gehouden met het eerder vernietigingsarrest van uw Raad en de dragende motieven van dit arrest.

Uw Raad stelt in dit opzicht dat in het geval een vergunningverlenende overheid zijn eerdere gunstige beslissing herneemt, waarvan door een vernietigingsarrest vast staat dat ze gebrekkig was gemotiveerd, een verzoekende partij mag verwachten dat uit de nieuwe beslissing blijkt dat met de dragende overwegingen van het arrest rekening is gehouden en dat na vernietiging op grond van een gebrekkige motivering van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs mag gevraagd worden dat het de motieven die het resultaat van zijn bevestigende beslissing onderbouwen, uiterst nauwkeurig uiteenzet (...).

Ons college heeft hieraan voldaan in het nu bestreden besluit.

Volgens uw Raad kleeft het gezag van gewijsde erga omnes van een vernietigingsarrest aan het beschikkend gedeelte ervan en aan de motieven ervan die onverbrekkelijk verbonden zijn tot het dictum. Dit gezag van gewijsde strekt zich uit tot de motieven, die aan de vernietiging ten grondslag lagen en de noodzakelijke ondersteuning ervan uitmaken in die mate dat die motieven betwistingen beslechten die de vernietiging ondersteunden.

Ons college heeft t.o.v. de door de Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigde beslissing van 20 november 2014 bijkomende en andere motieven aangedragen om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder de onmiddellijke omgeving, te motiveren, zodat een schending van het gezag van gewijsde van het eerder vernietigingsarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet kan worden aangenomen.

Deze motieven zijn daarenboven afdoende om de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving te kunnen schragen.

Uw Raad oordeelde aangaande de beoordeling in het eerder besluit van 20 november 2014 van de woondichtheid door ons college als volgt:

(...)

Het dragende vernietigingsmotief van uw Raad, waarop het gezag van gewijsde slaat, betreft de door uw Raad ongeoorloofd geachte beoordelingswijze waarbij ons college zelf een perimeter van een hectare heeft afgebakend, met als middelpunt (“arbitrair” gekozen volgens uw Raad) het tegenovergelegen vroegere gemeentehuis, ter berekening van de in het structuurplan als richtinggevend vooropgestelde woondichtheid van 15 woningen per ha.

Na de herneming van het dossier heeft ons college dan, zich op dit punt volledig aansluitende bij de bevindingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn hernieuwd verslag over de zaak, de kwestie van de woondichtheid als volgt beoordeeld: (...)

Ons college heeft m.a.w. de woningdichtheid van het project deze maal gunstig beoordeeld door niet willekeurig een perimeter af te bakenen met 1 ha als oppervlakte, maar door het richtcijfer te beoordelen voor de gehele zone op de kaart 10 “nederzettingsstructuur Neerharen” ingekleurd als rood (zoals het aanvraagperceel), waar de richtinggevende bebouwingsdichtheid geldt van 9-15 “gebouwen per hectare” en binnen deze zone dan rekening te houden met de concreet aanwezige bebouwing volgens het kadasterplan voor deze zone. De woondichtheid ter plaatse werd in het licht hiervan (en t.o.v. een ruimtelijk samenhangende geheel), op gemotiveerde wijze, aanvaardbaar geacht.

Ons college merkt trouwens op dat op de bewuste kaart van het GRS vermeldt staat: 9-15 “gebouwen” per ha, zodat het niet onredelijk is rekening te houden met de aanwezige gebouwen binnen de betrokken zone.
...”

3.

De tweede tussenkomende partij repliceert:

“ ...

- Inzake de woondichtheid:

De verzoekende partij motiveert in haar eerste middel dat de verwerende partij niet tegemoetkomt aan de kritiek van de Raad inzake de problematiek van de woondichtheid.

Ingevolge het arrest van Uw Raad werd door de architect van tussenkomende partij een studie uitgevoerd en bijgebracht waarbij de bebouwingsdichtheid van het project werd getoetst aan het ruimtelijk richtinggevend kader van het GRS-Lanaken.

De tussenkomende partij brengt de studie bij onder haar stuk 9.

(...)

Uit de voorliggende studie volgt dat, zelfs met een ruime foutmarge, de zone waarbinnen het project gesitueerd is (rode zone), aan de ondergrens van de woningdichtheid zit.

Geheel ten onrechte stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij met haar huidige beslissing het gezag van gewijsde van het arrest dd. 18.07.2017 zou schenden door niet tegemoet te komen aan de kritieken van Uw Raad.

Zowel de PSA als verwerende partij motiveren immers afdoende dat het project inpasbaar is inzake de woningdichtheid.

De PSA beantwoordt immers in zijn verslag de kritieken van de Raad inzake de woondichtheid:

(...)

De verwerende partij motiveert haar beslissing inzake de woondichtheid verder als volgt:

(...)

Dat verwerende partij binnen de grenzen van haar discretionaire bevoegdheid, en rekening houdend met de concrete feitelijke gegevens in het dossier en de voorliggende en onderbouwde studie, beantwoordt aan de kritieken van de Raad.

De verwerende partij geeft in haar beslissing een correcte invulling van het criterium inzake de woondichtheid en motiveert haar beslissing afdoende.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1, a en b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

De verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld.

Waar het de toets aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuur over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. De door artikel 3 van de Motiveringswet opgelegde motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing duidelijk de redenen te kennen geeft waarom de aanvraag volgens de verwerende partij de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Alleen met de in de beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven kan er rekening gehouden worden.

2.

Met de bestreden beslissing spreekt de verwerende partij zich opnieuw uit over de bouwaanvraag van de tweede tussenkomende partij nadat de vergunningsbeslissing van 20 november 2014 met het arrest van 18 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/0148 op beroep van de verzoekende partijen vernietigd werd.

Een van de aan de vernietiging ten grondslag liggende motieven is dat de aanvraag uit het oogpunt van de woningdichtheid, als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening, op grond van een in redelijkheid onaanvaardbare motivering gunstig beoordeeld werd. Het arrest overweegt:

“ ...

Uit de gegevens van de zaak blijkt, en het wordt niet betwist, dat de woondichtheid van de aangevraagde nieuwbouw, als die op perceelniveau berekend wordt, ongeveer 84 woningen per hectare bedraagt.

In hun administratief beroepschrift hebben de verzoekende partijen doen gelden dat de woondichtheid van de aanvraag meer dan vijfmaal de woondichtheid is die het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Lanaken vooropstelt (vijftien woningen per hectare).

De afwijzing van die kritiek in de bestreden beslissing steunt op de motivering dat de dichtheid uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan richtinggevend en geen absolute waarde is, dat er bovendien met “de plaatselijke context” rekening gehouden moet worden en dat de woondichtheid “niet altijd louter op perceelsniveau kan worden doorgerekend”, dat “in de situatie ter plaatse de woondichtheid ook beschouwd kan worden op de hectare grondoppervlakte (...), waarvan het tegenover gelegen gemeentehuis het middelpunt is, en dat binnen deze oppervlakte er 4 woningen voorkomen”. De verwerende partij besluit dat “rekening houdende met de situering van dit bouwperceel en de omgevende publieke ruimte, de voorgestelde woondichtheid ter plaatse wel kan worden aangenomen”.

Die redengeving kan in redelijkheid niet worden aanvaard. De afwezigheid van een rechtsregel die voorschrijft dat de dichtheid op het niveau van het perceel berekend moet worden, houdt niet in dat de verwerende partij arbitrair een andere perimeter kan afbakenen ter berekening van de woondichtheid. Het valt niet in te zien waarom vanwege “de omgevende publieke ruimte” van de bouwpercelen de hectare met als middelpunt het tegenovergelegen vroegere gemeentehuis genomen moet worden om de woondichtheid van het bouwproject te beoordelen. Dat zegt niets over de bezettingsgraad op de bouwplaats. Met reden stellen de verzoekende partijen dat het op die manier eenvoudig wordt om, naargelang de afbakening van de perimeter van een hectare, op het vlak van de woondichtheid al dan niet tot een gunstige vergelijking te komen.

Het is als dusdanig correct dat de woondichtheid in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet bindend is bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. Dat neemt niet weg dat de woondichtheid een relevant aandachtspunt is voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Uit de gegevens van de zaak blijkt bovendien dat de verwerende partij op 23 augustus 2012 een eerdere aanvraag van de tussenkomende partij voor de bouw van een meergezinswoning met achttien woongelegenheden niet vergund heeft. Die weigering steunt onder meer op de als overdreven beoordeelde woondichtheid van die aanvraag, zoals blijkt uit de volgende overwegingen:

(...)

De verwerende partij heeft in de weigeringsbeslissing over de vorige bouwaanvraag de woondichtheid uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als richtsnoer gehanteerd, de omgevende publieke ruimte in ogenschouw genomen, een grotere dichtheid dan vijftien woningen per hectare aanvaardbaar genoemd, maar niettemin geoordeeld dat een dichtheid van meer dan tachtig woningen per hectare overdreven is, zonder daarbij de oppervlakte van een hectare met als middelpunt het tegenover gelegen gemeentehuis als referentiepunt te nemen.

...

3.

De in het vernietigingsarrest gewraakte motivering wordt in de bestreden beslissing niet meer aangewend om de woningdichtheid aanvaardbaar te noemen. De verwerende partij maakt zich de

beoordeling in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen die op basis van de berekening door de architect van de tweede tussenkomende partij de veertien bijkomende woongelegenheden binnen “het geschetste ruimtelijk kader” aanvaardbaar noemt. Het “geschetste ruimtelijk kader” is de rode zone binnen de “nederzettingsstructuur van Neerharen”, afgebakend op kaart 10 van het informatief gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Lanaken. Kaart 10 vermeldt voor de betrokken zone een dichtheid van 9 tot 15 gebouwen per hectare. De berekening uit de studie van de architect van de tweede tussenkomende partij wordt in de bestreden beslissing als volgt weergegeven:

“...

Wanneer men deze zone op het niveau van het kadasterplan (zie bijlage 7) bekijkt, dan zou men, met een maximale bebouwingsdichtheid van 15 woningen/ha en rekening houdende met een foutenmarge, aan een totaal van maximaal 680 toegelaten woningen binnen deze zone komen terwijl er 332 blokjes geteld werden op het kadasterplan binnen deze rode zone, ervan uitgaande dat één blokje met één woning overeenkomt.

De 14 bijkomende woongelegenheden, ten gevolge van het gevraagde project, binnen deze zone hebben nagenoeg geen impact op de bestaande gemiddelde woningdichtheid.

Ter zake wordt verwezen naar de bijgebrachte studie waarin nog wordt vermeld:

“...Als we de getelde woningen met een negatieve foutmarge van 10% nemen dan komen we op 365 woningen. Als we de berekende oppervlakte met een negatieve foutmarge van 10% nemen dan komen we op 41.18ha oppervlakte. Dit geeft een huidige woningdichtheid van 8.86 woningen/ha afgerond naar 9 woningen/ha.

Wij merken op dat derhalve momenteel zelf met foutmarges genomen, de rode zone van het GRS-Lanaken slechts aan zijn bedoelde ondergrens van woningdichtheid zit. (Het GRS schrijft minimum 9 en maximum 15 woningen per ha voor!). De 13 extra woningen uit ons project betekenen slechts een groei van 3.56% binnen de zone waardoor de gemiddelde woningdichtheid van de zone zal groeien naar 9.18 woningen per ha.

Om de in het GRS-Lanaken gestelde wens van woningdichtheid te halen zal over de gehele zone nog een extra aantal woningen toegelaten zijn van maximaal 240 woningen. Momenteel zijn er merklijk minder dan 240 vrije percelen in de zone over....”

...”

4.

Die redengeving is op het eerste gezicht niet afdoende. De verwerende partij berekent de gemiddelde woningdichtheid van de betrokken zone, of maakt zich de berekening eigen, op grond van een telling van het aantal “blokjes” – woningen – op het kadasterplan en van een becijferde oppervlakte van 41,18 hectare, komt tot een woningdichtheid van afgerond 9 woningen per hectare om te besluiten dat de aanvraag de gemiddelde woningdichtheid van de zone op 9,18 hectare brengt, met andere woorden een stijging van maar 3,56% betekent. Ook die benadering houdt geen uitspraak in over de druk op het perceel en de draagkracht ervan.

Evenmin licht die motivering toe hoe het aantal beoogde woongelegenheden zich verhoudt tot de dichtheid in de onmiddellijke omgeving. Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand. Ook voor het aandachtspunt van de woningdichtheid moet het bestuur aldus onderzoeken hoe de aanvraag zich tot de dichtheid

in de omgeving verhoudt. Op het eerste gezicht ontbreekt het de bestreden beslissing aan omgevingsreferenties en een vergelijking van de aanvraag daarmee. Van geen bebouwd perceel in de onmiddellijke omgeving wordt er specifiek aangegeven wat de woningdichtheid is. De vaststelling dat de aanvraag maar tot een geringe verhoging van de globale woningdichtheid van de betrokken zone leidt en dat er globaal binnen de zone nog marge zou zijn voor bijkomende woongelegenheden, laat in het ongewisse of het bouwproject op de betrokken locatie inpasbaar is en of het aantal vergunde woongelegenheden zich niet disproportioneel tot de bestaande dichtheid in de omgeving verhoudt. De vraag naar de betrouwbaarheid en actualiteit van de in de bestreden beslissing zonder meer overgenomen berekening heeft in dat opzicht niet eens relevantie.

De in de bestreden beslissing gehanteerde motieven om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening qua woningdichtheid gunstig te beoordelen, deugen op het eerste gezicht niet. De overwegingen dat het noodzakelijk is om in het licht van de omliggende bebouwing ter plaatse een pleinwand te vormen, dat iedere wooneenheid een aanvaardbare woonkwaliteit heeft en dat in die context de benadering van de woningdichtheid in de weigeringsbeslissing van 23 augustus 2012 van de verwerende partij niet meer aangehouden kan worden, kunnen daar niet anders over doen oordelen.

5.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Toon HUINCK is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba MAASLANDS HUIS is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
3. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 7 december 2017 van de verwerende partij, waarbij aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het slopen van een bestaande constructie en de bouw van veertien woongelegenheden op de percelen gelegen te 3620 Lanaken, Heirbaan/Keelhoffstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 190S en 190P.
4. De uitspraak over de kosten wordt tot de beslissing over de vordering tot vernietiging uitgesteld.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 juni 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF