

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 18 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1042  
in de zaak met rolnummer 1415/0098/SA/3/0087

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Verzoekende partij    | de nv <b>LAMIFIL</b><br><br>vertegenwoordigd door advocaat Frank VANDEN BERGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15 |
| Verwerende partij     | de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>   |
| Tussenkomen de partij | de nv <b>WESTHOEK</b><br><br>vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5 |

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 oktober 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 augustus 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem van 31 maart 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de nieuwbouw van 7 eengezinswoningen en 4 meergezinswoningen op de percelen gelegen te 2620 Hemiksem, Brouwerijstraat 131, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 55H, 57Z en 57V.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 december 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 19 januari 2015 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 27 september 2016 met nummer RvVb/S/1617/0097 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 april 2017.

Advocaat Arne DEVRIESE *loco* advocaat Frank VANDEN BERGHE voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

### III. FEITEN

#### 1.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 4 februari 2011 bij de Raad een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 december 2010 waarmee aan de tussenkomende partij, onder voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor het bouwen van 7 eengezinswoningen en 4 appartementsgebouwen (91 wooneenheden) op de percelen.

In deze zaak, bij de Raad gekend onder het rolnummer 1011/0524/SA/1/0747, heeft de Raad met zijn arrest van 20 juni 2011 (nr. S/2011/0067) de behandeling van de vordering tot schorsing onbepaald uitgesteld. Met een arrest van 9 augustus 2016 (nr. RvVb/A/1516/1402) vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 2 december 2010.

Na heroverweging verleent de verwerende partij opnieuw de gevraagde vergunning op 22 december 2016. Ook tegen deze beslissing werd een beroep tot schorsing en vernietiging ingesteld bij de Raad door de verzoekende partij. Hierover werd nog geen uitspraak gedaan door de Raad (rolnummer 1617/RvVb/0523/SA).

#### 2.

Op 31 december 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem een gewijzigde aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “7 eengezinswoningen en 4 meergezinswoningen” (105 wooneenheden).

In de toelichting bij deze gewijzigde aanvraag staat uitdrukkelijk vermeld dat “*deze aanvraag op generlei wijze een verzaking (impliceert) aan de op heden nog geldige vergunning, afgeleverd (...) op 2 december 2010*”. Volgens het statistisch formulier en de plannen maakt ook de sloop van de op de percelen bestaande schoolgebouwen met woonhuis deel uit van de aanvraag.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’ gelegen in woongebied, bufferzone en industriegebied. Zij zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009. De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 januari 2014 tot en met 12 februari 2014, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, brengt op 28 januari 2014 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 25 maart 2014 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem weigert op 31 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en weigert de stedenbouwkundige vergunning om volgende redenen:*

- *De inhoud van de hemelwaterput voor de ééngezinswoningen moet minimaal 5.000 liter bedragen.*
- *Bij de inplanting van de garages achter de woningen A6 en A7 moet er rekening gehouden worden met de verplichte minimumdiepte van 10 meter voor de tuinen, te rekenen vanaf de achtergevelbouwlijn.*
- *Door de opschuiving in het plan van de appartementsgebouwen voor de strook van 17.00m ten aanzien van het industriegebied ontstaat een wezenlijke wijziging waarbij de ruimtelijke draagkracht niet gegarandeerd is voor de bestaande bewoning (Brouwerijstraat 127) als naar de nieuwe bewoning ( blok B en blok A). Hier wordt tussen de woongebouwen de binnentuinruimte sterk terug gedrongen waardoor de kwaliteit van de woonomgeving wordt aangetast (afstanden tussen de gebouwen, rechtstreekse inkijk, enz...). Voor dit gedeelte dient dus een aangepast voorstel uitgewerkt te worden dat gezien de lopende procedure een nieuw dossier vergt om te kunnen beantwoorden aan een stedenbouwkundig aanvaardbare oplossing.*
- *Een ondoorzichtige afsluiting, minimumhoogte 2 meter, te plaatsen over de volledige diepte van de terras behorende bij de ééngezinswoningen.*
- *Indien het noodzakelijk is dat de nutsvoorzieningen van nr. 127 aangepast moeten worden, dient dit te gebeuren op kosten van de aanvrager.*
- *Ongunstig advies van de gemeentelijke brandweer d.d. 19/01/2014.*
- *Ongunstig advies van RIAANT d.d. 03/02/2014.*
- *Ongunstig advies van het Centrum voor Toegankelijkheid d.d. 10/01/2014.*
- *De berekeningswijze voor het aantal appartementen komen niet overeen. De gegevens voor blok B op het statistisch formulier wordt niet vertaald naar de plannen.*

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 9 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De brandweer van Hemiksem brengt op 31 juli 2014, blijkbaar op basis van aangepaste plannen, een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem brengt op 2 juni 2014 een ongunstig advies uit naar aanleiding van het administratief beroep en ook het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen zou aanvankelijk, op een voor de Raad onbekende datum, een ongunstig advies hebben uitgebracht.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 juli 2014 om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

#### **8. LEGALITEIT:** *niet OK*

##### **Planologische situering:**

- *Gewestplan Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979): woongebied, bufferzone en industriegebied*
- *GewRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen*
- *Verordeningen: Toegankelijkheid. Stedenbouwkundige verordening, Hemelwater*

##### **Overeenstemming:**

- *Gewestplan: wel*
- *GewRUP: wel*
- *Verordeningen: wel*
- *Sectorwetgeving: niet*
- *Watertoets: niet*

##### **Toelichting:**

- *Het terrein is voornamelijk gelegen in woongebied met nog een ondergeschikt gedeelte in industriegebied (spie links en rechts- achteraan op het perceel). Op deze stukken wordt geen bebouwing voorzien.*
- *De aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en afkoppelen hemelwater. De hemelwaterputten van de eengezinswoningen hebben een inhoud van 4.000 liter doch deze moeten conform de hemelwaterverordening minimum een inhoud hebben van 5.000 liter. Dit kan als voorwaarde opgelegd worden.*
- *De gemeente is waterbeheerder. Er wordt vastgesteld dat het gebied infiltratiegevoelig is en tevens afvloeit naar een overstromingsgevoelig gebied. Het hydraulisch en technisch advies van Rio-link is ongunstig omwille van het feit dat het infiltratiebekken ondergronds en niet bovengronds voorzien wordt. Inderdaad zou dit een betere oplossing zijn, gelet op de infiltratiegevoeligheid van de zone. Op die manier kan er een betere controle op de infiltratie gehouden worden. Dit advies wordt dan ook gevolgd. Deze aanpassing houdt echter een al te drastische wijziging in van het plan om als voorwaarde op te leggen.*
- *Advies van de brandweer is ongunstig. Zonder gunstig advies van de brandweer kan er geen vergunning afgeleverd worden.*
- *Advies van het provinciaal centrum voor toegankelijkheid is ongunstig. De plannen moeten op constructief vlak worden aangepast om tegemoet te komen aan de vele opmerkingen die gemaakt worden. Deze wijzigingen gaan mogelijks te ver om nog als kennelijk bijkomstig beschouwd te kunnen worden.*
- *MER-screening aanwezig in het dossier: geen milieu-impact.*
- *Betreffende bescheiden last van het decreet grond- en pandenbeleid: aanvrager is vrijgesteld, toont dit aan met notariële akte.*
- *Betreffende last vastgesteld door gemeentelijk reglement: dit reglement geldt wél voor de aanvraag: gemeente kan tot op heden geen datum aantonen van bekendmaking van dit reglement. Zonder deze datum kan moeilijk bepaald worden vanaf wanneer reglement geldig is.*  
*Art. 186 van het Gemeentedecreet bepaalt:*  
*De reglementen en verordeningen van de gemeenteraad, het college van burgemeester en schepenen en van de burgemeester worden door de burgemeester bekendgemaakt op de gemeentelijke website, met vermelding van*

*zowel de datum waarop ze werden aangenomen als de datum waarop ze op de website bekendgemaakt worden.*

*Verder bepaalt Art. 187:*

*De reglementen en verordeningen, bedoeld in artikel 186, treden in werking de vijfde dag na de bekendmaking ervan, tenzij het anders bepaald is.*

*De bekendmaking en de datum van bekendmaking van deze reglementen en verordeningen moeten blijken uit de aantekening in een speciaal register, dat bijgehouden wordt op de wijze, bepaald door de Vlaamse Regering.*

*In het reglement is in art. 8 voorzien dat het in werking treedt op 18 maart 2014.*

*De gemeente dient aan te tonen dat de bekendmaking effectief op die datum is gebeurd of op een andere datum. Vanaf de bekendmaking treedt een reglement in werking. Het reglement is weliswaar door de gemeenteraad goedgekeurd op 18 maart 2014, doch tot op heden is er nog geen datum van bekendmaking overgemaakt, hoewel een uittreksel werd opgevraagd uit het register voor de bekendmaking van de reglementen en verordeningen van de gemeenteoverheden, dat ingevolge het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 18/01/2008 door de gemeenten moet opgemaakt/bijgehouden worden.*

## **9. GOEDE RO: niet OK**

### **Toelichting:**

*De aanvraag is gelegen in de kern van de gemeente Hemiksem. De omgeving is zeer heterogeen en wordt gedomineerd door het grote industriële bedrijf Lamifil, gelegen pal achter het terrein van de aanvraag. De gebouwen van dit bedrijf staan ingeplant tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens. Aan de overzijde van het gevraagde (voorbij de aftakking, op het kruispunt zelf ligt een groenstrook) bevindt zich een woonzorgcomplex. In de onmiddellijke omgeving bevinden zich ook eengezinswoningen, zowel in open als gesloten bebouwing.*

*Onmiddellijk links van de site bevindt zich nog een eengezinswoning waarop het ontwerp aansluit. Rechts van de site bevindt zich een onbebouwde groenstrook. Een beetje verderop komen ook meergezinswoningen voor.*

*(...)*

*Voor de betrokken locatie is de gewenste ontwikkeling kernversterking. Enige verdichting is dus mogelijk.*

*Evenwel dient er rekening gehouden met het aanpalende industriegebied. Voor dit industriegebied is de gewenste ontwikkeling de huidige functie prioritair te behouden.*

*Voor de ontwikkeling van dit gebied zou het beter zijn als er een RUP wordt opgemaakt waarbij de bestemming bufferzone voor een beperkt deel wordt omgevormd tot woongebied. In de praktijk is het realiseren van een bufferzone momenteel niet mogelijk.*

*Randvoorwaarden bij de ontwikkeling van het gebied zijn:*

- het creëren van een straatbeeld langsheen de Brouwerijstraat*
- bij de inrichting van het gebied dient rekening te worden gehouden met een goede afwerking naar het achterliggende industriegebied*
- de realisatie van rijwoningen, meergezinswoningen, gekoppelde, geschakelde of gestapelde woningen met tuin of private buitenruimte.*

*T.o.v. het voorgaande ontwerp voorziet het huidige ontwerp in een beperkte groenbuffer met een breedte van 7m, ter hoogte van de fabrieksgebouwen van de firma Lamifil, die tot tegen de achterste perceelsgrens komen.*

*Men kan echter nog steeds niet spreken van een adequate buffering die, zoals uit voorgaande blijkt, echter noodzakelijk is om de functie wonen te verenigen met de historisch gegroeide site van de achterliggende industrie. Het ontwerp wordt nog steeds op zeer korte afstand van de industrie voorzien. Ook wordt de 45°-regel enkel voor blok C toegepast. De 45°-regel moet ook op het industriegebouw toegepast worden. Er werd met het ontwerp nog steeds onvoldoende rekening gehouden met de bestaande toestand,*

*namelijk het feit dat de industriegebouwen tot tegen de perceelsgrens gebouwd zijn. Een nieuwe inrichting dient gezocht, waarbij de beide functies evenwaardig naast elkaar kunnen bestaan, dat wil zeggen: met voldoende afstand en voldoende buffering t.o.v. elkaar.*

*Door de poging om een minimale groenbuffering te voorzien werden de verschillende appartementsgebouwen verschoven in de richting van de eengezinswoningen. Het aantal bouwblokken en de omvang ervan bleef daarbij behouden, het aantal wooneenheden werd zelfs nog een beetje opgetrokken. M.a.w. men tracht minstens hetzelfde programma te proppen op een kleiner terrein. Waar de bebouwingsgraad en het aantal wooneenheden al (te) hoog lag t.o.v. de oppervlakte van het perceel bij de voorgaande aanvraag, wordt de draagkracht van dit perceel nu effenaf overschreden. Om de groenbuffering achteraan te verwezenlijken wordt er beknipt op de tuinzones van de gelijkvloerse appartementen en de eengezinswoningen. De woningen hebben een tuinzone van 13m wat op zich aanvaardbaar is maar de tuinen horende bij blok B halen niet allemaal de stedenbouwkundige minimum tuindiepte van 10m. Het resultaat is dat blok B zich op een tamelijk korte afstand bevindt van de eengezinswoningen aan straatzijde. Dit zal onvermijdelijk leiden tot hinder qua privacy, temeer daar er dakterrassen aan de achterzijde van blok B voorzien worden op de derde verdieping met rechtstreeks inkijk op de achtertuinen van de woningen.*

*De gelijkvloerse appartementen in blokken D en E beschikken over nog minder private buitenruimte (enkel een klein terras). Hetzelfde geldt voor de gelijkvloerse appartementen van blokken B en C die gericht zijn naar het binnenplein. Het concept is hier een woonerf waarbij het gebrek aan een degelijke private tuinzone gecompenseerd wordt door een aanzienlijke gemeenschappelijke buitenruimte. De voorziene buitenruimte wordt echter grotendeels opgeofferd aan de circulatie van auto's, dit terwijl het essentieel is dat deze buitenruimte als dusdanig kan benut worden, gelet op het grote aantal gezinnen dat errond zal wonen. Het ware beter het deel ter hoogte van het binnenplein volledig autovrij te maken en de circulatie te beperken tot van en naar de boven- en ondergrondse parkeerplaatsen.*

*Qua mobiliteit wordt het toegejuicht dat de meeste parkeerplaatsen ondergronds voorzien worden. De ontsluiting van de inritten naar de parkeergarages verstoort het woonerf niet doch het ware beter het binnenplein volledig autovrij te voorzien (zie voorgaande). De uitrit van de site bevindt zich aan een laagdynamische, doodlopende zijstraat die uitkomt op een verbindingssbaan van het centrum van Hemiksem naar de A12. Deze verbindingssbaan heeft genoeg draagkracht om de bijkomende hoeveelheid verkeer te slikken. Omdat de uitrit vlakbij de aansluiting op deze drukke verbindingssbaan gelegen is en er derhalve nagenoeg geen andere gebouwen in het straatje gepasseerd moeten worden, kan de gevraagde toerit op deze plek aanvaard worden. De afstand tot de hoek met de verbindingssbaan is nog groot genoeg om veilig in- en uitrijden mogelijk te maken.*

*Conclusie: op het perceel kan een project verwezenlijkt worden met oog voor kwalitatieve verdichting en aandacht voor een afdoende buffering t.o.v. het industriegebied. Het gevraagde houdt echter onvoldoende rekening met deze aspecten, de buffering is nog steeds te klein en het programma is te zwaar voor de omvang van het perceel. Om die reden kan de aanvraag onder deze vorm niet voor vergunning in aanmerking komen.*

*...*

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 4 augustus 2014, op basis van aangepaste plannen 2/5 tot en met 5/5 van 1 augustus 2014, een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Na de hoorzitting van 29 juli 2014 beslist de verwerende partij op 7 augustus 2014, met 3 stemmen voor en één stem tegen, om het beroep in te willigen en onder voorwaarden, een

stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

*Het terrein is voornamelijk gelegen in woongebied met nog een ondergeschikt gedeelte in industriegebied (spie links en rechts- achteraan op het perceel). Op deze stukken wordt geen bebouwing voorzien.*

*De aanvraag situeert zich binnen het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen. Dit plan legt evenwel geen bijkomende voorwaarden op waardoor, de aanvraag dient te worden beoordeeld op basis van zijn gewestplanbestemming.*

*De gewestelijke verordening toegankelijkheid d.d. 05/06/2009, de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening d.d. 25/03/2010 en de gewestelijke verordening Hemelwater d.d. 01/10/2004 zijn van toepassing.*

*De brandweer leverde oorspronkelijk een ongunstig advies af. Tijdens de hoorzitting d.d. 29 juli 2014 haalde de aanvrager aan dat de negatieve punten uit het advies doorgenomen werden met de brandweer in een overleg, en dat mits beperkte aanpassingen aan de plannen de brandweer een gunstig advies zou kunnen afleveren. De aanvrager bracht deze aangepaste plannen bij tijdens de hoorzitting. De aangepaste plannen houden geen dermate grote wijzigingen in, zodat geen nieuw openbaar onderzoek vereist is. De brandweer van Hemiksem leverde op 31 juli 2014 een nieuw advies af, gebaseerd op de aangepaste plannen. Dit advies luidt voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden uit dit advies dienen strikt te worden nageleefd.*

*Het oorspronkelijk advies van het provinciaal centrum voor toegankelijkheid (PCTA) was ongunstig. Het PCTA haalde aan dat de plannen op constructief vlak moeten worden aangepast om tegemoet te komen aan de vele opmerkingen die gemaakt worden. De nodige wijzigingen zouden mogelijks te ver gaan om nog als kennelijk bijkomstig beschouwd te kunnen worden.*

*De aangepaste plannen werden tijdens de behandeling van het beroep ook overgemaakt aan het PCTA, zodat zij deze nieuwe plannen konden afwegen. Per mail d.d. 31/07/2014 liet het PCTA weten dat de aanvrager weliswaar de plannen heeft aangepast, maar dat er nog steeds een reeks opmerkingen zijn waardoor deze adviesinstantie niet kan overgaan tot een (voorwaardelijk) gunstig advies. Echter leverde het PCTA op 04/08/2014 toch nog een voorwaardelijk gunstig advies af, na een tweede aanpassing van de plannen. De voorwaarden uit dit advies dienen strikt te worden nageleefd.*

*(...)*

*De aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke verordening inzake lozing huishoudelijk afvalwater, aansluiting openbare riolering en afkoppelen hemelwater. De hemelwaterputten van de eengezinswoningen hebben een inhoud van 4.000 liter doch deze moeten conform de hemelwaterverordening minimum een inhoud hebben van 5.000 liter. Dit kan als voorwaarde opgelegd worden.*

*De gemeente is waterbeheerder. Er wordt vastgesteld dat het gebied infiltratiegevoelig is en afstroomt naar een overstromingsgevoelig gebied. het hydraulisch en technisch advies van de gemeente (opgemaakt door Rio-link) is ongunstig omwille van het feit dat het infiltratiebekken ondergronds en niet bovengronds voorzien wordt. Inderdaad zou dit een betere oplossing zijn, gelet op de infiltratiegevoeligheid van de zone. Op die manier kan er een betere controle op de goede werking van het infiltratiebekken gehouden worden. Deze aanpassing houdt echter een al te drastische wijziging in van het plan om als voorwaarde op te leggen. Een ondergrondse buffering houdt bovendien geen zodanige risico's in voor*

*de werking ervan, dat deze absoluut bovengronds moet geschieden. De deputatie volgt dit advies derhalve niet. De ingetekende infiltratievoorziening voldoet aan alle normen.*

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*De aanvraag is gelegen in de kern van de gemeente Hemiksem. De omgeving is zeer heterogeen en wordt gedomineerd door het grote industriële bedrijf Lamifil, gelegen pal achter het terrein van de aanvraag. De gebouwen van dit bedrijf staan ingeplant tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens. Aan de overzijde van het gevraagde (voorbij de aftakking, op het kruispunt zelf ligt een groenstrook) bevindt zich een woonzorgcomplex. In de onmiddellijke omgeving bevinden zich ook eengezinswoningen, zowel in open als gesloten bebouwing.*

*Onmiddellijk links van de site bevindt zich nog een eengezinswoning waarop het ontwerp aansluit. Rechts van de site bevindt zich een onbebouwde groenstrook. Een beetje verderop komen ook meergezinswoningen voor.*

*Art. 1.1.4. van de VCRO stelt het volgende: 'De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.'*

*Verder stelt art. 4.3.1. §2 van de VCRO nog: 'de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van*

*aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1,4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde*

*rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen; (...)*

*Voor de betrokken locatie is de gewenste ontwikkeling kernversterking. Enige verdichting is dus mogelijk. Evenwel dient er rekening gehouden met het aanpalende industriegebied, waarvoor de gewenste ontwikkeling erin bestaat de huidige functie prioritair te behouden.*

*Het betreft een project waarbij een zeer hoge dichtheid wordt gerealiseerd. Dit komt tegemoet aan de wenselijke verdichting in deze zone die werd ingedeeld als grootstedelijk gebied. De deputatie acht de draagkracht van het perceel niet overschreden.*



T.o.v. de vorige aanvraag voorziet het huidige ontwerp in een grotere groenbuffer met een breedte van 7 m t.o.v.; de fabrieksgebouwen van de firma Lamifil, die tot tegen de achterste perceelsgrens komen. Tezamen met de tuinzones levert dit een afstand op van 17m tussen de achterwand van blok C en de gebouwen van Lamifil. De deputatie acht deze toename van de bufferzone afdoende om een buffering te garanderen naar de industriële site toe.

Het is verder in principe niet de bedoeling dat bufferzone t.o.v. industriegebied wordt gerealiseerd binnen de woonzone. Het is immers de hardere zone die zichzelf dient te bufferen tegenover de 'zachtere' zone (woongebied in dit geval). Toch voorziet het ontwerp reeds in een buffering, die bij latere aanpassingen aan het achterliggende industriegebied verder ontwikkeld kan worden om het woongebied verder te vrijwaren. Er kan niet verwacht worden dat alle bufferingsmaatregelen uitsluitend voor rekening komen van de woonsite terwijl de gebouwen van de firma Lamifil zelf tot op de perceelsgrens ingeplant staan.

De appartementen vertonen een grote mix van typologieën (aantal slaapkamers en oppervlakte). Ze vertonen allemaal voldoende woonkwaliteit, elke leefruimte ontvangt voldoende licht en lucht. De voorziene appartementen beschikken allemaal over een private buitenruimte. Vooral voor de blokken A en C zijn deze buitenruimtes ruimschoots voldoende, toch wat betreft de wooneenheden met een eigen tuin en die met een dakterras.

De gelijkvloerse appartementen in blokken D en E, alsook de appartementen van blokken A en C die naar het binnenplein georiënteerd zijn, beschikken over relatief weinig private buitenruimte (enkel een klein terras). Het concept is hier echter dat van een woonerf waarbij het gebrek aan een degelijke private tuinzone gecompenseerd wordt door een aanzienlijke gemeenschappelijke buitenruimte. Het binnenplein is privaat voor de bewoners en volstaat ruimschoots om het gebrek aan voldoende persoonlijke buitenruimte op te vangen.

Qua mobiliteit wordt het toegejuicht dat de meeste parkeerplaatsen ondergronds voorzien worden. De ontsluiting van de inritten naar de parkeergarages verstoort het woonerf niet al ware het beter het binnenplein volledig autovrij te voorzien. De uitrit van de site bevindt zich aan een laagdynamische, doodlopende zijstraat die uitkomt op een verbindingsbaan van het centrum van Hemiksem naar de A12. Deze verbindingsbaan heeft genoeg draagkracht om de bijkomende hoeveelheid verkeer te slikken. Omdat de uitrit vlakbij de aansluiting op deze drukke verbindingsbaan gelegen is en er derhalve nagenoeg geen andere gebouwen in het straatje gepasseerd moeten worden, kan de gevraagde toerit op deze plek aanvaard worden. De afstand tot de hoek met de verbindingsbaan is nog groot genoeg om veilig in- en uitrijden mogelijk te maken.

#### **Algemene conclusie:**

**De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen op voorwaarde dat de hemelwaterputten van de eengezinswoningen een inhoud hebben van 5.000 liter i.p.v. 4000 liter en conform de aangepaste plannen en de adviezen van de brandweer en het centrum voor toegankelijkheid die strikt nageleefd dienen te worden.**

**De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.**

(...)

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 24 juli 2014 gelet op bovenstaande motivering en gelet op de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken.

B E S L U I T: genomen met 3 stemmen voor en 1 stem tegen

Artikel 1 - Het beroep van Westhoek nv, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 31 maart 2014 van het college van burgemeester en schepenen van Hemiksem, waarbij de

*vergunning tot de aanvraag tot nieuwbouw van 7 eengezinswoningen en 4 meergezinswoningen wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Bouwerijstraat 131, afdeling 1, sectie B, nrs. 55 H, 57 Z, 57 V, wordt ingewilligd.*

*De vergunning wordt verleend conform de aangepaste plannen, mits de voorwaarden uit het advies van de brandweer d.d. 31/07/2014 en uit het advies van het Provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid van Antwerpen d.d. 04/08/2014 strikt worden nageleefd. De hemelwaterputten van de eengezinswoningen dienen een inhoud van 5.000 liter te hebben.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij staat haar belang in haar verzoekschrift:

*" ...*

*6. Verzoekende partij is eigenaar en exploitant van het aanpalend bedrijf een "derde belanghebbende" in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.*

*Uit de bespreking van het MTHEN zal blijken wat de "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen" zijn die verzoekende partij zal ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.*

*Zoals hieronder wordt aangetoond zijn deze elementen van hinder en nadeel ernstig en bovendien moeilijk te herstellen, reden waarom verzoekende partij Uw Raad verzoekt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te willen bevelen.*

*Het begrip "moeilijk te herstellen ernstig nadeel" wordt ook gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State, en mag volgens de decreetgever voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen in diezelfde zin worden begrepen'.*

*7. Daargelaten dat de nadelen hier dermate zijn dat zij een onmiddellijke schorsing wettigen, zijn zij in ieder geval op zich voldoende om nietigheid van de vergunning te vorderen.*

*Verzoekster heeft er belang bij dat er geen dergelijke woonontwikkeling komt. Het hoeft geen betoog dat een volledig nieuwe wijk op dermate beperkte afstand een ernstige patrimoniale minwaarde veroorzaakt. Kandidaat kopers van industriegebied zijn op zoek naar industriegebied waar zij ongestoord kunnen exploiteren en niet moeten vrezen dat er vanuit naburige appartementen bezwaren zullen worden ingediend.*

*Bovendien dreigt huidige beslissing op termijn ook voor gevolg te hebben dat zij een deel van haar bedrijfsterrein verliest of dat dit zonevreemd wordt gemaakt. Het bedrijfsgebouw van verzoekende partij bevindt zich momenteel tot tegen de grens van het woongebied*

(historisch zo gegroeid). Verwerende partij stelt nu in de bestreden beslissing dat "het niet de bedoeling (is) dat bufferzone t.o. v. industriegebied wordt gerealiseerd binnen de woonzone. Het is immers de hardere zone die zichzelf dient te bufferen tegenover de 'zachtere' zone (woongebied in dit geval". Om de redenen die worden uiteengezet in het vierde middel is deze bewering weliswaar onjuist maar de kans is reëel dat de Deputatie Antwerpen dus bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag van Lamifil die bij haar (de Deputatie) terechtkomt (in eerste aanleg of in graad van beroep) een buffer op terrein Lamifil zal worden opgelegd. Die buffer zal voor gevolg hebben dat een deel van het terrein zonevreemd wordt gemaakt en niet meer volwaardig kan gebruikt worden zoals nu het geval is. Ook dit is een nadeel dat verzoekende partij wil vermijden, reden waarom zij de vernietiging van de beslissing vordert.

Het optrekken van het voorziene gebouw veroorzaakt zeker een ERNSTIG nadeel

8. Verzoekende partij verwijst naar de luchtfoto van de bestaande situatie (stuk 18) en plan waarop de gebouwen van WESTHOEK zullen komen (zie administratief dossier+ stuk 19).

Visualisatie zoals voorgesteld in de motivatienota van Westhoek — (perceelsgrenzen bij benadering aangeduid)

Met de bestreden beslissing wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een gebouwencomplex met maar liefst 105 wooneenheden (98 appartementen + 7 eengezinswoningen).

Momenteel beantwoordt verzoekster aan alle geluidsnormen, Dit wordt bevestigd door erkend geluidsdeskundige Guy Putzeys (bvba dBa-Plan) in zijn verslag van 24 maart 2014 (stuk 20):

"Volgens het akoestische onderzoek P09060 konden aan de meest nabijgelegen woningen in de Brouwerijstraat geen overschrijdingen van de VLAREM-norm worden vastgesteld. Zelfs indien de woningen in de Bouwer straat, die nu in een bufferzone zijn gelegen, in een woongebied op minder dan 500m zouden zijn gelegen, is de richtwaarde voor de avond- en nachtperiode nog niet gerespecteerd.

Kortom, de geluidsnormen voor een bestaande inrichting worden ter hoogte van de woningen in de Bouwer straat op dit moment gerespecteerd terwijl dit door de mogelijke inplanting van het woonproject van Westhoek zo dicht tegen de fabriek het specifiek geluid daar wel de VLAREM-norm zal overschrijden."

De inplanting van een appartementsgebouw (blok C) van bijna 12 meter hoog met 52 appartementen op nauwelijks 17 meter afstand van de bedrijfsgebouwen van verzoekende partij zal zonder enige twijfel ernstige implicaties hebben op haar normale bedrijfsvoering (zie stuk 2C)

De oprichting van een gebouw van 12 meter hoog zal als gevolg hebben dat reflecties kunnen optreden tussen het appartementsgebouw en de bedrijfsgebouwen van verzoekster waardoor het geluidsniveau zal verhogen.

Vandaag zijn er in de bufferzone en het woongebied ten zuiden en oosten van het bedrijfsterrein van verzoekende partij slechts een beperkt aantal woningen. De aanwezigheid van 105 gezinnen waaronder 52 op slechts 17 meter afstand van het bedrijfsterrein zal in ieder geval als gevolg hebben dat de vergunningverlenende overheid bij elke toekomstige milieu- en andere vergunningsaanvraag van verzoekende partij strenger zal (moeten) zijn bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid, de hinder en de effecten op het leefmilieu en de mens buiten de inrichting.

Als verzoekster nu zelf geen actie onderneemt tegen de voorliggende aanvraag, zal zij bij elke latere ongunstige stedenbouwkundige of milieuvergunningsbeslissing moeten vernemen dat haar nadeel voortspuit uit haar eigen stilzitten.

9. En ook zonder dat zij zelf enige nieuwe vergunningsaanvraag zou doen moet verzoekende partij de gevolgen van de aanwezigheid van 105 gezinnen vrezen. Er zijn in

geval van hinder immers tal van actiemogelijkheden voor zowel de toezichthoudende overheden als voor omwonenden:

- het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en haar uitvoeringsbesluit *Vlarem I* voorzien de mogelijkheid tot schorsing en zelfs opheffing van een lopende milieuvergunning;
- art. 22 van het milieuvergunningsdecreet en art. 43 tweede lid van *Vlarem I* bevatten een strafrechtelijk gesanctioneerde zorgplicht in hoofde van een exploitant van een milieuvergunningsplichtige inrichting, waardoor deze verplicht is steeds de nodige maatregelen treffen om schade, hinder en zware ongevallen te voorkomen en, om bij ongeval de gevolgen ervan voor de mens en het leefmilieu zo beperkt mogelijk te houden; volgens het Hof van Cassatie gaat deze zorgplicht van de exploitant zeer ver en omvat ze elke maatregel van voorzichtigheid of voorzorg;
- op basis van het Milieuhandhavingsdecreet kunnen door de bevoegde toezichthouders bestuurlijke maatregelen genomen worden bij schending van milieuwetgeving; dergelijke maatregelen kunnen ambtshalve genomen worden maar ook op vraag van derden, zoals omwonenden; de administratie is daarbij geenszins verplicht zich van maatregelen te onthouden omdat er in de basisakte gebeurlijk staat dat men de hinder van Lamifil aanvaardt;
- de gemeente en zelfs omwonenden kunnen gebruik maken van de milieustakingsvordering in de zin van de wet van 12 januari 1993 betreffende het vorderingsrecht inzake bescherming van het leefmilieu, om van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg onmiddellijk uitvoerbare maatregelen te bekomen lastens een exploitant.

10. Als zoals in casu het aantal omwonenden exponentieel toeneemt, neemt ook de kans dat verzoekende partij met dergelijke maatregelen wordt geconfronteerd aanzienlijk toe.

Het is een voorwaarde voor de schorsing dat de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen; het risico voor een zodanig nadeel volstaat<sup>3</sup>. Dit risico is hier zeker aanwezig en kan niet als te hypothetisch worden afgedaan.

...

## 2.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij:

“ ...

Naast de afwezigheid van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in het kader van het schorsingscontentieux, beschikt de verzoekster tot nietigverklaring tevens niet over het vereiste belang om een beroep tot nietigverklaring in te stellen tegen het bestreden besluit. De hinder en de nadelen waarnaar verzoekster tot nietigverklaring verwijst om haar belang, dat zij overigens enkel aantoonde in het kader van het verzoek tot schorsing, bestaan in essentie uit de totstandkoming van woonontwikkeling op het aanpalende woongebied.

Zij betoogt immers het volgende:

- Een nieuwe wijk op beperkte afstand zou een patrimoniale minwaarde voor de NV LAMIFIL veroorzaken (verzoekschrift p. 8)
- NV LAMIFIL wil vermijden dat zij op haar terreinen een buffer moet voorzien (verzoekschrift p. 8)
- Het oprichten van wooneenheden zou door reflectie ten aanzien van de nieuwe woningen als gevolg hebben dat de VLAREM-geluidsnormen worden overschreden (verzoekschrift p. 9)
- Door de toename van woningen in de buurt zou de vergunningverlenende overheid toekomstige vergunningsaanvragen van NV LAMIFIL strenger beoordelen met het oog op de nabijheid van bewoning (verzoekschrift p. 10)

- In geval van hinder uitgaande van NV LAMWIL zouden er tal van actiemogelijkheden zijn om deze hinder te doen ophouden (verzoekschrift p. 10)

Inderdaad, de nadelen en hinder die verzoekster tot nietigverklaring aanvoert vloeien helemaal niet voort uit het bestreden besluit maar uit de loutere bestemming als woongebied.

Verzoekster tot tussenkomst verwijst in dat verband naar de rechtspraak van Uw Raad:

"De Raad neemt aan dat nabuurschap op zich niet zonder meer volstaat om het vereiste belang aan te tonen.

Om te voldoen aan artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO moet de verzoekende partij de beweerde persoonlijke hinder of nadelen uit (on)rechtstreekse oorzaak van de bestreden beslissing naar aard en omvang voldoende concreet beschrijven en voldoende waarschijnlijk maken. Aan deze vereiste moet in principe in het inleidend verzoekschrift worden voldaan. De Raad moet op die wijze het geoorloofde en wettige karakter van het ingeroepen belang kunnen beoordelen.

(...)

De Raad stelt vast dat het verzoek tot vernietiging eerder gericht is tegen het principe van de uitbreiding van de verkaveling. De verzoekende partij moet als derde-belanghebbende een voldoende onderscheiden persoonlijk belang aantonen. Dit is niet het geval. Er is geen recht op een onveranderbaarheid van de omgeving."

(RvVb, 30 september 2014, nr. A/2014/0665, eigen vetdruk en onderlijning.)

Uit het verzoekschrift van verzoekster tot nietigverklaring blijkt op geen enkele wijze dat het bestreden besluit als dusdanig de oorzaak vormt van het voldoende onderscheiden persoonlijk belang dat zij in de procedure zou hebben.

Bovendien maakt verzoekster tot nietigverklaring in haar verzoekschrift zelfs niet aannemelijk in welke mate het blokkeren van de ontwikkeling van een woongebied met het oog op de nadelen die voortvloeien uit de -vanzelfsprekende en terecht gesanctioneerde- naleving van de milieuregelgeving zou getuigen van een geoorloofd en wettig belang.

Verzoekster tot nietigverklaring beschikt derhalve niet over het vereiste belang.

..."

### 3.

De verzoekende partij beantwoordt deze exceptie:

"...

Verzoekende partij is als eigenaar en exploitant van het aanpalend bedrijf een "derde belanghebbende" in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Het feit dat de eerder ingestelde vordering tot schorsing door Uw Raad werd afgewezen omwille van het gebrek aan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, betekent geenszins dat verzoekende partij geen belang zou hebben bij de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het is vaste rechtspraak van Uw Raad dat het (destijds geldende) criterium van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet zonder meer kan worden gelijkgeschakeld met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO bedoelde "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen" die aan de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij de procedure tot nietigverklaring verschaft.<sup>1</sup>

7. In tegenstelling tot wat tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting lijkt te suggereren, spruiten de nadelen die verzoekende partij dreigt te ondervinden bij de realisatie van het project wel degelijk voort uit het concreet door tussenkomende partij beoogde project zelf. Verzoekende partij is niet gekant tegen een woonontwikkeling an sich op deze site, doch wel tegen de concrete maximalistische invulling die verzoekende partij aan de site tracht te geven.

Verzoekende partij heeft dit van meetaf gecommuniceerd in haar bezwaar- en beroepschriften in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die door tussenkomende partij werden ingediend.

In haar bezwaarschrift dd. 7 augustus 2009 m.b.t. de eerste vergunningsaanvraag schreef verzoekende partij (stuk 1):

"Ons bezwaar is hoofdzakelijk gericht tegen het gegeven dat woonvlok 'C' te dicht tegen de perceelsgrens - en dus te dicht t.o.v. onze bedrijfsgebouwen - zal worden ingeplant"

In de toelichting bij dit bezwaar dd. 6 november 2009 verwijst verzoekende partij concreet naar de eerdere woonontwikkeling langs de Unolaan die een normale bedrijfsvoering aldaar danig heeft bemoeilijkt, net omwille van het feit dat de woonontwikkeling dicht tegen de bedrijfssite werd gerealiseerd (stuk 1bis):

"In de vergunning van de residentiële ontwikkeling Unolaan is slechts rekening gehouden met een minimale bufferzone die later Lamifil belet heeft om in de fabriekshal langs de Unolaan nog een normale industriële activiteit te ontwikkelen."

Verzoekende partij vreest terecht dat de specifieke ontwikkeling die door tussenkomende partij op de site aan de Bouwerijstraat wenst te realiseren gelijkaardige en voor de continuïteit van haar bedrijfsvoering verstreckende gevolgen zal hebben. Verzoekende partij gaf ook concreet aan waarom zij gekant was tegen het project (en dus niet tegen elke ontwikkeling op de site):

"De voorliggende stedenbouwkundige aanvraag WESTHOEK voorziet de inplanting van een appartementsgebouw (woonblok C) op een beperkte afstand, meer bepaald 12 meter, van de achtergevel van het industriële complex UNIFIL.

Daarenboven wordt tussen het industriële complex en woonblok C geen enkele vorm van buffering voorzien.

In casu komt de bewoning te dicht bij het industriegebied"

- Ook in het bezwaarschrift dd. 11 februari 2014 verwees verzoekende partij andermaal naar de problematische inplanting van welbepaalde onderdelen van het specifieke project dat tussenkomende partij voor ogen heeft, en die rechtstreeks impact zal hebben op de continuïteit van de bedrijfsvoering (stuk 8):

"Voor het fundamenteel stedenbouwkundig probleem van de vorige aanvraag - dat Westhoek impliciet lijkt te onderkennen - wordt echter geen oplossing geboden.

Essentieel wijzigt enkel dat blok C op slechts 17 meter afstand van de fabriekshallen wordt ingeplant in plaats van op 12 meter.

Het project getuigt nog steeds niet van goede ruimtelijke ordening, noch voor de toekomstige bewoners in het project noch voor het bedrijf van cliënte.

De creatie van een grote woonontwikkeling in de achtertuin van een groot industrieel bedrijf is vragen om nabuurschapsproblemen (...)

8. Ook uit het verzoekschrift waarmee huidige procedure aanhangig werd gemaakt, blijkt duidelijk dat verzoekende partij de nietigverklaring van de bestreden beslissing nastreeft omdat precies de maximalistische invulling waarvoor vergunning werd verleend haar bedrijfsvoering zowel rechtstreeks als onrechtstreeks zal aantasten.

Zo overweegt verzoekende partij in haar verzoekschrift:

"Verzoekster heeft er belang bij dat er geen dergelijke woonontwikkeling komt. Het hoeft geen betoog dat een volledig nieuwe wijk op dermate beperkte afstand een ernstige patrimoniale minwaarde veroorzaakt." (p.8 Verzoekschrift)

- "Met de bestreden beslissing wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een gebouwencomplex met maar liefst 105 wooneenheden." (p.9 Verzoekschrift)

- De inplanting van een appartementsgebouw (blok C) van bijna 12 meter hoog met 52 appartementen op nauwelijks 17 meter afstand van de bedrijfsgebouwen van verzoekende partij zal zonder enige twijfel ernstige implicaties hebben op haar normale bedrijfsvoering. (p.9 Verzoekschrift)

- De oprichting van een gebouw van 12 meter hoog zal als gevolg hebben dat reflecties kunnen optreden tussen het appartementsgebouw en de bedrijfsgebouwen van verzoekster waardoor het geluidsniveau zal verhogen. (p.9 Verzoekschrift)

- "De aanwezigheid van 105 gezinnen waaronder 52 op slechts 17 meter afstand van het bedrijfsterrein zal in ieder geval als gevolg hebben dat de vergunningverlenende overheid bij elke toekomstige milieu- en andere vergunningsaanvraag van verzoekende partij strenger zal (moeten) zijn bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid, de hinder en de effecten op het leefmilieu en de mens buiten de inrichting. "(p.10 Verzoekschrift)

- "Als zoals in casu het aantal omwonenden exponentieel toeneemt, neemt ook de kans dat verzoekende partij met dergelijke maatregelen wordt geconfronteerd aanzienlijk toe." (p.10 Verzoekschrift)

Tussenkomen de partij tracht met een veralgemeende opsomming van een aantal elementen op p. 8 en 9 van haar schriftelijke uiteenzetting Uw Raad te misleiden. De concrete hinder en nadelen die verzoekende partij opwerpt vloeien niet voort uit de loutere bestemming als woongebied maar zijn wel degelijk het gevolg van het concrete project waarvoor vergunning werd verleend.

9. Bovendien verzet verzoekster zich ook tegen bepaalde overwegingen van de deputatie in de bestreden beslissing die niet alleen manifest onwettig zijn, maar bovendien ook de verderzetting van de bedrijfsvoering in het gedrang brengen. Verzoekende partij overwoog in het verzoekschrift (pagina 8):

"Verwerende partij stelt nu in de bestreden beslissing dat "het niet de bedoeling (is) dat bufferzone t.o.v. industriegebied wordt gerealiseerd binnen de woonzone. Het is immers de hardere zone die zichzelf dient te bufferen tegenover de zachtere zone (woongebied in dit geval) Om de redenen die worden uiteengezet in het vierde middel is deze bewering weliswaar onjuist maar de kans is reëel dat de Deputatie Antwerpen dus bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag van Lamifil die bij haar (de Deputatie) terechtkomt (in eerste aanleg of in graad van beroep) een buffer op terrein Lamifil zal worden opgelegd De buffer zal voor gevolg hebben dat een deel van het terrein zonevreed wordt gemaakt en niet meer volwaardig kan gebruikt worden zoals nu het geval is. Ook dit is een nadeel dat verzoekende partij wil vermijden, reden waarom zij de vernietiging van de bestreden beslissing nastreeft."

10. **BESLUIT.**

Verzoekende partij heeft belang bij huidige procedure tot vernietiging van de bestreden beslissing.

De verwijzing naar het arrest van 30 september 2014 met nr. A/2014/0665 door tussenkomen de partij is bovendien compleet naast de kwestie en helemaal niet toepasbaar op het verzoekschrift van verzoekende partij.

In het verzoekschrift dat aanleiding gaf tot het besproken arrest zou (i) het belang in het verzoekschrift bij wijze van een loutere stijlformule zijn omschreven en (ii) zou bovendien in de wederantwoordnota slechts zijn toegelicht dat er hinder zou ontstaan tijdens de werken zonder dat deze hinder verder concreet zou worden omschreven naar aard en omvang.

Naast de concrete omschrijving van de hinder en nadelen uit het verzoekschrift van verzoekende partij, worden ook de overwegingen van Uw Raad in het besproken arrest door tussenkomen de partij uit de context gerukt.

...

## *Beoordeling door de Raad*

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het door die bepaling gestelde belangvereiste mag niet op een overdreven formalistische of restrictieve wijze worden toegepast. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt, evenmin dat het om bovenmatige of onaanvaardbare hinder gaat. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervindt of kan ondervinden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen, of het risico daarop, onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

De verzoekende partij verwijst onder meer naar de waarde van haar eigendom en het feit dat de in te planten woningen deze waarde, alsook haar toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden, kunnen aantasten. Het optrekken van woningen op relatief korte afstand van haar bedrijfsgebouw kan inderdaad leiden tot een beperking van haar ontwikkelingsmogelijkheden, daar mogelijke hinder ten gevolge van haar bedrijfsactiviteiten waarschijnlijker wordt ten opzichte van deze nieuwe bewoners en mogelijkkerwijs aanleiding geeft tot bijkomende maatregelen in hoofde van de verzoekende partij. Dit blijkt des te meer uit het feit dat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat het niet de bedoeling is dat een bufferzone ten opzichte van industriegebied wordt gerealiseerd binnen de woonzone doch dat de hardere zone zichzelf dient te bufferen tegenover het woongebied.

Tevens maakt de verzoekende partij aannemelijk dat de oprichting van een appartementsblok van bijna 12 meter hoog op 17 meter van de bedrijfsgebouwen van de verzoekende partij zogenaamde reflecties kan veroorzaken op het vlak van geluid, waardoor geluidsnormen bij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kunnen overschreden worden. De Raad stelt dan ook vast dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij (on)rechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing waar zij stelt dat zij vreest voor een waardevermindering, een aantasting van haar ontwikkelingsmogelijkheden en een overschrijding van de geluidsnormen.

Dit is op zich reeds voldoende om te besluiten dat de verzoekende partij voldoende belang heeft bij haar verzoekschrift. Bovendien worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet omschreven en valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.



## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “*artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen; artikel 4.7.23 VCRO, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*”

Zij licht toe:

“...  
Art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen bepalen:

*“De bestuurshandelingen van de besturen bedoeld in artikel 1 moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd.”*

*“De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Zij moet afdoende zijn.”*

*Krachtens een algemeen rechtsbeginsel, de zogenaamde materiële motiveringsplicht, moet iedere bestuurshandeling worden gedragen door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar moeten zijn, en die daarom moeten kunnen worden gecontroleerd.*

*De materiële motiveringsplicht betekent volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State dat de redenen waarop de beslissing is gesteund, duidelijk moeten zijn, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing mag niet gemotiveerd zijn door een loutere stijlformule, ze moet inhoudelijk onderbouwd zijn door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven moeten de beslissing in alle redelijkheid kunnen dragen*

*De overheid moet bij het nemen van haar beslissingen handelen volgens de beginselen van behoorlijk bestuur en zij moet met name het zorgvuldigheidsbeginsel in acht nemen dat inhoudt dat de voorbereiding van een overheidsbeslissing zorgvuldig moet verlopen. Dit impliceert dat de beslissing dient te steunen op een zorgvuldige feitenvinding en een nauwgezette belangenafweging zodat het bestuur op basis van een afdoend en volledig onderzoek van het concrete geval tot zijn besluit komt; de zorgvuldigheid verplicht de overheid onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk geïnventariseerd en gecontroleerd worden, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen’.*

*Het redelijkheidsbeginsel houdt in dat de overheid bij het nemen van een beslissing alle betrokken belangen vooraf op redelijke wijze moet afwegen.*

15. Zowel de gemeente als de PSA hebben omstandig aangegeven waarom de vergunning onverantwoord was ook al werd er een ruimere buffer in acht genomen dan bij de eerste aanvraag.

Beide instanties oordeelden uitdrukkelijk dat het programma van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te zwaar bleef en met de aanpassingen zelfs nog relatief verzwaaarde.

-Het college van burgemeester en schepenen stelt:

*“(..) Het geheel schuift daarmee op in de richting van de strip eengezinswoningen en de bestaande woning Bouwerijstraat 127. Hier worden de achtertuinen van de eengezinswoningen ingekort van 17.50m naar 13.50m en de tuinen aan blok B van 9.00m naar 7.00m diepte teruggebracht*

Daardoor is er rechtstreeks inkijk ten aanzien van de woningen A6-A7 en de bestaande woning Bouwerijstraat 127. Door deze opschuiving in het plan ontstaat een wezenlijke wijziging waarbij de ruimtelijke draagkracht niet gegarandeerd is voor de bestaande bewoning als naar de nieuwe bewoning (blok A en B). Hier wordt tussen de woongebouwen de binnentuinruimte sterk teruggedrongen waardoor de kwaliteit van de woonomgeving wordt aangetast (afstanden tussen de gebouwen, rechtstreekse inkijk, enz...). Voor dit gedeelte dient dus een aangepast voorstel uitgewerkt te worden dat gezien de lopende procedure een nieuw dossier vergt om te kunnen beantwoorden aan een stedenbouwkundig aanvaardbare oplossing."

-De Provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar trad de visie van de gemeente en was nog scherper (zie hoger "nog steeds onvoldoende buffering"(...) "tuinzone appartementen te beperkt" (...) "onaanvaardbare inkijk, (...) "nog steeds onvoldoende rekening gehouden met de bestaande toestand (...) "men tracht minstens het zelfde programma te proppen op een kleiner terrein" (...) "de draagkracht van dit perceel nu effenaf overschreden (...) "nog minder private buitenruimte" (...) "de voorziene buitenruimte wordt echter grotendeels opgeofferd aan de circulatie van auto's, dit terwijl het essentieel is dat deze buitenruimte als dusdanig kan benut worden, ...."

Hoewel de deputatie principieel niet gebonden is door een negatief advies van de PSA, is de rechtspraak van Uw Raad duidelijk. Een beslissing die afwijkt van negatieve adviezen dient des te concreter en zorgvuldiger gemotiveerd:

"De verwerende partij is weliswaar niet gebonden door de negatieve adviezen van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar wanneer zij afwijkt van deze negatieve adviezen vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert."

Dit is hier in casu duidelijk niet het geval.

- De PSA hekelt uitdrukkelijk en uitgebreid het gebrek aan adequate buffering to.v. de van oudsher aanwezige industriële site van verzoekende partij ...

To.v. het voorgaande ontwerp voorziet het huidige ontwerp in een beperkte groenbuffer met een breedte van 7m, ter hoogte van de fabrieksgebouwen van de firma LAMIFIL, die tot tegen de achterste perceelsgrens komen.

Men kan echter nog steeds niet spreken van een adequate buffering die, zoals uit voorgaande blijkt, echter noodzakelijk is om de functie wonen te verenigen met de historisch gegroeide site van de achterliggende industrie. Het ontwerp wordt nog steeds op zeer korte afstand van de industrie voorzien. Ook wordt de 45°-regel enkel voor blok C toegepast. De 45°-regel moet ook op het industriegebouw toegepast worden. Er werd met het ontwerp nog steeds onvoldoende rekening gehouden met de bestaande toestand, namelijk het feit dat de industriegebouwen tot tegen de perceelsgrens gebouwd zijn. Een nieuwe inrichting dient gezocht, waarbij de beide functies evenwaardig naast elkaar kunnen bestaan, dat wil zeggen: met voldoende afstand en voldoende buffering t. o. v. elkaar.

In de bestreden beslissing leest men op dit punt enkel ...

To.v. de vorige aanvraag voorziet het huidige ontwerp in een grotere groenbuffer met een breedte van 7 m t.o.v. de fabrieksgebouwen van de firma LAMIFIL, die tot tegen de achterste perceelsgrens komen. Tezamen met de tuinzones levert dit een afstand op van 17m tussen de achterwand van blok C en de gebouwen van LAMIFIL.

De deputatie acht deze toename van de bufferzone afdoende om een buffering te garanderen naar de industriële site toe.

Dat bufferzone "afdoende" zou zijn is een loutere stijlformule. Bovendien blijkt dit oordeel ingegeven door een onwettige beschouwing dat in de toekomst maar een buffer dient opgelegd op LAMIFIL (zie derde middel).

- De PSA is verder expliciet van oordeel dat de draagkracht van het perceel "effenaf"(= kennelijk) wordt overschreden:

*Door de poging om een minimale groenbuffering te voorzien werden de verschillende appartementsgebouwen verschoven in de richting van de eengezinswoningen. Het aantal bouwblokken en de omvang ervan bleef daarbij behouden, het aantal wooneenheden werd zelfs nog een beetje opgetrokken. M.a. w. men tracht minstens hetzelfde programma te proppen op een kleiner terrein. Waar de bebouwingsgraad en het aantal wooneenheden al te hoog lag t.o.v. de oppervlakte van het perceel bij de voorgaande aanvraag wordt de draagkracht van dit perceel nu effenaf overschreden. Om de groenbuffering achteraan te verwezenlijken wordt er beknipt op de tuinzones van de gelijkvloerse appartementen en de eengezinswoningen. De woningen hebben een tuinzone van 13m wat op zich aanvaardbaar is maar de tuinen horende bij blok B halen niet allemaal de stedenbouwkundige minimum tuindiepte van 10m. Het resultaat is dat blok B zich op een tamelijk korte afstand bevindt van de eengezinswoningen aan straatzijde. Dit zal onvermijdelijk leiden tot hinder qua privacy, temeer daar er dakterrassen aan de achterzijde van blok B voorzien worden op de derde verdieping met rechtstreeks inkijk op de achtertuinen van de woningen."*

*De deputatie maakt daarvan in de bestreden beslissing:*

*"De appartementen vertonen een grote mix van typologieën (aantal slaapkamers en oppervlakte). Ze vertonen allemaal voldoende woonkwaliteit, elke leefruimte ontvangt voldoende licht en lucht. De voorziene appartementen beschikken allemaal over een private buitenruimte. Vooral voor de blokken A en C zijn deze buitenruimtes ruimschoots voldoende, toch wat betreft de wooneenheden met een eigen tuin en die met een dakterras. De gelijkvloerse appartementen in blokken D en E, alsook de appartementen van blokken A en C die naar het binnenplein georiënteerd zijn, beschikken over relatief weinig private buitenruimte (enkel een klein terras). Het concept is hier echter dat van een woonerf waarbij het gebrek aan een degelijke private tuinzone gecompenseerd wordt door een aanzienlijke gemeenschappelijke buitenruimte. Het binnenplein is privaat voor de bewoners en volstaat ruimschoots om het gebrek aan voldoende persoonlijke buitenruimte op te vangen.*

*Dit antwoord is niet ontoereikend. Op de opmerking van de PSA dat blok B niet de stedenbouwkundige minimumdiepte van 10 m haalt (in de richting van blok A) antwoordt de Deputatie helemaal niet.*

*Bovendien en vooral bekritiseerde de PSA in zijn verslag heel duidelijk kwaliteit van het "woonerf" en wordt ook daar totaal niet op ingegaan. De PSA stelt:*

*De voorziene buitenruimte wordt echter grotendeels opgeofferd aan de circulatie van auto's dit terwijl het essentieel is dat deze buitenruimte als dusdanig kan benut worden, gelet op het grote aantal gezinnen dat errond zal wonen. Het ware beter het deel ter hoogte van het binnenplein volledig autovrij te maken en de circulatie te beperken tot van en naar de boven- en ondergrondse parkeerplaatsen.*

*Die kritiek wordt nergens weerlegd in de eindbeslissing. Er wordt enkel gesteld:*

*"Het binnenplein is privaat voor de bewoners en volstaat ruimschoots om het gebrek aan voldoende persoonlijke buitenruimte op te vangen"...*

*Een zo summiere motivering is in het licht van de uitgebreide en duidelijk andersluidende adviezen van de PSA en de gemeente volslagen ontoereikend.*

*..."*

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

*"..."*

*Verzoekster tot nietigverklaring haalt een eerste middel uit de vermeende schending van artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen; artikel 4.7.23,§1 VCRO, de materiële motiveringsplicht en de*

*beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*

*In haar eerste middel poneert verzoekster tot nietigverklaring enkele gemeenplaatsen omtrent de motiveringsplicht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*De deputatie zou haar besluit niet concreet en zorgvuldig gemotiveerd hebben voor wat betreft de door de PSA aangehaalde negatieve punten. Verzoekster tot tussenkomst stelt evenwel vast dat het bestreden besluit dit wel degelijk doet.*

*Tevens stelt verzoekster tot tussenkomst vast dat de NV LAMIFIL slechts bepaalde uittreksels van bepaalde passages uit het bestreden besluit citeert om vervolgens te stellen dat de kritiek van de PSA niet zou weerlegd zijn.*

*Omtrent de opmerkingen van de PSA wordt in het bestreden besluit inderdaad zeer concreet en zorgvuldig overwogen:*

*"Het betreft een project waarbij een zeer hoge dichtheid wordt gerealiseerd. Dit komt tegemoet aan de wenselijk verdichting in deze zone die werd ingedeeld als grootstedelijk gebied. De deputatie acht de draagkracht van het perceel niet overschreden.*

*T.o.v. de vorige aanvraag voorziet het huidige ontwerp in een grotere groenbuffer met een breedte van 7 t.o.v.; de fabrieksgebouwen van de firma Lamifil, die tot tegen de achterste perceelsgrens komen. Tezamen met de tuinzones leven dit een afstand op van 17m tussen de achterwand van blok C en de gebouwen van Lamifil. De deputatie acht deze toename van de bufferzone afdoende om een buffering te garanderen naar de industriële site toe.*

*Het is verder in principe niet de bedoeling dat bufferzone t.o.v. industriegebied wordt gerealiseerd binnen de woonzone. Het is immers de hardere zone die zichzelf dient te bufferen tegenover de 'zachtere' zone (woongebied in dit geval). Toch voorziet het ontwerp reeds in een buffering, die bij latere aanpassingen aan het achterliggende industriegebied verder ontwikkeld kan worden om het woongebied verder te vrijwaren. Er kan niet verwacht worden dat alle bufferingsmaatregelen uitsluitend voor rekening komen van de woonsite terwijl de gebouwen van de firma Lamifil zelf tot op de perceelsgrens ingeplant staan.*

*De appartementen vertonen een grote mix van typologieën (aantal slaapkamers en oppervlakte). Ze vertonen allemaal voldoende woonkwaliteit, elke leefruimte ontvangt voldoende licht en lucht. De voorziene appartementen beschikken allemaal over een private buitenruimte. Vooral voor de blokken A en C zijn deze buitenruimtes ruimschoots voldoende, toch wat betreft de wooneenheden met een eigen tuin en die met een dakterras.*

*De gelijkvloerse appartementen in blokken D en E, alsook de appartementen van blokken A en C die naar het binnenplein georiënteerd zijn, beschikken over relatief weinig private buitenruimte (enkel een klein terras). Het concept is hier echter dat van een woonerf waarbij het gebrek aan een degelijke private tuinzone gecompenseerd wordt door een aanzienlijke gemeenschappelijke buitenruimte. Het binnenplein is privaat voor de bewoners en volstaat ruimschoots om het gebrek aan voldoende persoonlijke buitenruimte op te vangen.*

*Qua mobiliteit wordt het toegejuicht dat de meeste parkeerplaatsen ondergronds voorzien worden. De ontsluiting van de inritten naar de parkeergarages verstoort het woonerf niet al ware het beter het binnenplein volledig autovrij te voorzien. De uitrit van de site bevindt zich aan een laagdynamische, doodlopende zijstraat die uitkomt op een verbindingssbaan van het centrum van Hemiksem naar de A12. Deze verbindingssbaan heeft genoeg draagkracht om de bijkomende hoeveelheid verkeer te slikken. Omdat de uitrit vlakbij de aansluiting op deze drukke verbindingssbaan gelegen is en derhalve nagenoeg geen andere gebouwen in het straatje gepasseerd moeten worden, kan de gevraagde toerit op deze plek aanvaard worden. De afstand tot de hoek met de verbindingssbaan is nog groot genoeg om veilig in- en uitrijden mogelijk te maken."*

*(bestreden besluit p. 10-11, eigen vetdruk en onderlijning.)*

*Verzoekster tot nietigverklaring beweert verder dat op de opmerking van de PSA dat blok B niet de stedenbouwkundige minimum tuindiepte van 10m zou halen niet geantwoord wordt. Evenwel overweegt de deputatie in het bestreden besluit dat de voorziene*

*appartementen allemaal beschikken over een private buitenruimte die voldoende is, en dat het mogelijke gebrek aan een degelijke private tuinzone bovendien gecompenseerd wordt door het woonerf-concept.*

*Bij de motivering van het bestreden besluit is, anders dan verzoekster tot nietigverklaring laat uitschijnen, niet vereist dat op alle elementen van het advies van de PSA expliciet wordt geantwoord. Het volstaat immers dat uit het besluit zelf blijkt waarom het advies niet wordt bijgetreden, voor zover de beslissing op deze punten concreet en zorgvuldig gemotiveerd is. Uit het besluit blijkt zonder meer waarom de deputatie van oordeel is dat de bufferzone afdoende is en waarom de beknutting van de private tuinzones in casu geen probleem vormt. De beoordeling van de Deputatie is dienaangaande bovendien in geen geval kennelijk onjuist of kennelijk onzorgvuldig te noemen.*

*Het eerste middel is ongegrond.*

*...*

3.

De verzoekende partij voegt toe:

*" ...*

*De repliek van tussenkomende partij overtuigt niet.*

*Integendeel. Uit de integrale weergave van de motivering van de deputatie blijkt meer dan ooit dat de deputatie helemaal niet motiveert waarom zij het niet eens is met het standpunt van de PSA, terwijl de PSA net uitvoerig en concreet motiveerde waarom de buffer in deze specifieke context van bestaande bebouwing nog steeds niet adequaat is.*

*Verzoekende partij verwijst naar het oordeel van Uw Raad in het arrest dd. 9 augustus 2016 waarin Uw Raad een gelijkaardige overweging m.b.t. de buffering uit de eerste vergunningsbeslissing als volgt beoordeelde:*

*"Terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de onmiddellijke omgeving bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening betreft, en meer bepaald het ontbreken van voldoende afstand en buffering met de industriegebouwen van de verzoekende partij, houdt de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening met de bestaande toestand, maar verwijst de verwerende partij zonder afdoende weerlegging van dit standpunt, naar de louter hypothetische veronderstelling dat de verzoekende partij een bufferzone op haar eigen terrein zal realiseren. De Raad oordeelt dat dit een onredelijke beslissing is."*

*Dit is in huidige bestreden beslissing niet anders.*

*In casu stelt de deputatie dat zij de buffer voldoende acht (zonder enige motivatie waarom) maar tegelijk handhaaft zij haar hypothetische veronderstelling dat verzoekende partij in de toekomst een bufferzone op haar eigen terrein zal realiseren "om het woongebied verder te vrijwaren".*

*Ofwel is een buffer voldoende en kan men ook motiveren "waarom", ofwel is een buffer onvoldoende en moet hij in de toekomst worden uitgebreid... het is het één of het ander.*

*De beoordeling van de deputatie is andermaal kennelijk onredelijk.*

*16. Verder is de stelling van tussenkomende partij dat er bij de motivering van de bestreden beslissing niet expliciet op alle elementen uit het advies van de PSA moet antwoorden, ongenueanceerd en onjuist.*

*Het is wel degelijk zo dat de motivering in het kader van de verenigbaarheid van de aanvraag met de vereiste van de goede ruimtelijke ordening des te meer concreet en precies moet zijn wanneer het aspect van goede ruimtelijke ordening in de voorafgaande administratieve procedure uitvoerig en concreet aan bod is gekomen. Dit is evenzeer het geval wanneer er, zoals in casu, een duidelijk andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voorligt.*

*Uw Raad oordeelde op 9 augustus 2016 m.b.t. de eerste stedenbouwkundige vergunning voor het kwestieuze project al dat louter het tegenovergestelde beweren dan het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen afdoende motivering is van de bestreden beslissing.*

*Zoals eerder al in het verzoekschrift tot vernietiging aangehaald (zie ook randnummers 11 t.e.m. 13 van deze toelichtende nota), is ook deze tweede stedenbouwkundige vergunning op gebrekkige wijze gemotiveerd. Uit niets blijkt waarom de deputatie afwijkt van het omvattend gemotiveerd advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO 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. Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de hele aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Dit is des te meer het geval wanneer zoals *in casu* het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat. De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien zij meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar moet zij minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is. Op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient zij haar (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

##### 2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft een aantal bezwaren omtrent het voorwerp van de bestreden beslissing. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorziet het ontwerp in een te beperkte groenbuffer met een breedte van 7 m, ter hoogte van de

fabrieksgebouwen van de firma Lamifil, die tot tegen de achterste perceelsgrens komen om de functie wonen te verenigen met de historisch gegroeide site van de achterliggende industrie. De 45°-regel wordt enkel voor blok C toegepast. De 45°-regel moet evenwel ook op het industriegebouw toegepast worden. Er werd met het ontwerp nog steeds onvoldoende rekening gehouden met de bestaande toestand, namelijk het feit dat de industriegebouwen tot tegen de perceelsgrens gebouwd zijn.

In de bestreden beslissing wordt omtrent de buffering het volgende gesteld:

“ ...

*T.o.v. de vorige aanvraag voorziet het huidige ontwerp in een grotere groenbuffer met een breedte van 7 m t.o.v; de fabrieksgebouwen van de firma Lamifil, die tot tegen de achterste perceelsgrens komen. Tezamen met de tuinzones levert dit een afstand op van 17m tussen de achterwand van blok C en de gebouwen van Lamifil. De deputatie acht deze toename van de bufferzone afdoende om een buffering te garanderen naar de industriële site toe. Het is verder in principe niet de bedoeling dat bufferzone t.o.v. industriegebied wordt gerealiseerd binnen de woonzone. Het is immers de hardere zone die zichzelf dient te bufferen tegenover de 'zachtere' zone (woongebied in dit geval). Toch voorziet het ontwerp reeds in een buffering, die bij latere aanpassingen aan het achterliggende industriegebied verder ontwikkeld kan worden om het woongebied verder te vrijwaren. Er kan niet verwacht worden dat alle bufferingsmaatregelen uitsluitend voor rekening komen van de woonsite terwijl de gebouwen van de firma Lamifil zelf tot op de perceelsgrens ingeplant staan.*

...”

Op geen enkele wijze wordt het bezwaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ontmoet, laat staan gemotiveerd weerlegd. De verwerende partij stelt enkel dat de huidige bufferzone afdoende is, zonder verdere toelichting. Overigens blijkt uit de bestreden beslissing dat ook de verwerende partij niet overtuigd is dat de voorgestelde buffering afdoende is, waar zij stelt dat bij latere aanpassingen aan het achterliggende industriegebied een bijkomende buffering kan voorzien worden.

Een ander bezwaar heeft betrekking op de draagkracht van de betrokken percelen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar acht deze draagkracht 'effenaf' overschreden, gelet op de bebouwingsgraad en het aantal wooneenheden. Dit wordt aangetoond aan de hand van de buitenruimtes van de verschillende blokken. Zo wordt verwezen naar het feit dat de tuinen horende bij blok B niet allemaal de stedenbouwkundige minimum tuindiepte van 10m halen. Het resultaat is dat blok B zich op een tamelijk korte afstand bevindt van de eengezinswoningen aan straatzijde. Dit zal onvermijdelijk leiden tot hinder qua privacy, temeer daar er dakterrassen aan de achterzijde van blok B voorzien worden op de derde verdieping met rechtstreeks inkijk op de achtertuinten van de woningen.

Tevens beschikken de gelijkvloerse appartementen in blokken D en E over nog minder private buitenruimte (enkel een klein terras). Hetzelfde geldt voor de gelijkvloerse appartementen van blokken B en C die gericht zijn naar het binnenplein. Het concept is hier een woonerf waarbij het gebrek aan een degelijke private tuinzone gecompenseerd wordt door een aanzienlijke gemeenschappelijke buitenruimte. De voorziene buitenruimte wordt echter grotendeels opgeofferd aan de circulatie van auto's, dit terwijl het essentieel is dat deze buitenruimte als dusdanig kan benut worden, gelet op het grote aantal gezinnen dat errond zal wonen. Het ware volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beter het deel ter hoogte van het binnenplein volledig autovrij te maken en de circulatie te beperken tot van en naar de boven- en ondergrondse parkeerplaatsen.

De bestreden beslissing stelt hieromtrent:

“ ...

*Het betreft een project waarbij een zeer hoge dichtheid wordt gerealiseerd. Dit komt tegemoet aan de wenselijke verdichting in deze zone die werd ingedeeld als grootstedelijk gebied. De deputatie acht de draagkracht van het perceel niet overschreden.*

*(...)*

*De appartementen vertonen een grote mix van typologieën (aantal slaapkamers en oppervlakte). Ze vertonen allemaal voldoende woonkwaliteit, elke leefruimte ontvangt voldoende licht en lucht. De voorziene appartementen beschikken allemaal over een private buitenruimte. Vooral voor de blokken A en C zijn deze buitenruimtes ruimschoots voldoende, toch wat betreft de wooneenheden met een eigen tuin en die met een dakterras. De gelijkvloerse appartementen in blokken D en E, alsook de appartementen van blokken A en C die naar het binnenplein georiënteerd zijn, beschikken over relatief weinig private buitenruimte (enkel een klein terras). Het concept is hier echter dat van een woonerf waarbij het gebrek aan een degelijke private tuinzone gecompenseerd wordt door een aanzienlijke gemeenschappelijke buitenruimte. Het binnenplein is privaat voor de bewoners en volstaat ruimschoots om het gebrek aan voldoende persoonlijke buitenruimte op te vangen.*

*Qua mobiliteit wordt het toegejuicht dat de meeste parkeerplaatsen ondergronds voorzien worden. De ontsluiting van de inritten naar de parkeergarages verstoort het woonerf niet al ware het beter het binnenplein volledig autovrij te voorzien.*

*...”*

De verwerende partij beperkt zich opnieuw grotendeels tot algemene beweringen en tot het tegenovergestelde te beweren van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De Raad stelt bijvoorbeeld vast dat de verwerende partij geen enkele specifieke aandacht besteedt aan mogelijke privacy hinder of aan blok B dat volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een prominente rol speelt bij de beoordeling van de draagkracht van de betrokken percelen.

Het volstaat niet om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar louter tegen te spreken om te voldoen aan de strengere eisen van zorgvuldigheid en formele motivering. Ten opzichte van de concrete en uitvoerige beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, staat de loutere tegenspraak en beweringen van de verwerende partij. Waarom tot een andersluidend standpunt wordt gekomen is niet duidelijk, enkel dat er andersluidend wordt beslist.

Indien in een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diverse ongunstige aspecten op een concrete wijze aan bod komen, mag van de verwerende partij een bijzondere en zorgvuldige aandacht verwacht worden bij de beoordeling van deze aspecten indien andersluidend wordt beslist. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt niet dat daaraan is voldaan.

De conclusie van het voorgaande is dat de overwegingen in de bestreden beslissing niet beantwoorden aan de strengere eisen aan formele motivering en zorgvuldigheid en geen andersluidende beslissing verantwoorden.

Het middel is gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.



## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv WESTHOEK is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 augustus 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de nieuwbouw van 7 eengezinswoningen en 4 meergezinswoningen op de percelen gelegen te 2620 Hemiksem, Brouwerijstraat 131 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 55H, 57Z en 57V.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 juli 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER