

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1401 van 9 augustus 2016
in de zaak 1011/0459/SA/1/0385

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sylvie KEMPINAIRE
kantoor houdende te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Putkapelstraat 105A
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer ■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

1. ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

2. het college van burgemeester en schepenen van de ■■■■■

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 12 januari 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 9 december 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen en van andere derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 26 juli 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij voorwaardelijk een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een woonzorgcentrum (95 bedden) en 21 serviceflats, de gedeeltelijke aanleg van een parkeerzone en buitenaanleg en het rooien van bomen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest nr. S/2011/0059 van 6 juni 2011 heeft de Raad de afstand van de vordering tot schorsing vastgesteld en de procespartijen gevraagd met een aanvullende nota te antwoorden op de door de Raad ambtshalve opgeworpen middelen.

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 november 2011, waarop het beroep tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrick LACHAERT, die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Tom HUYGENS, die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de eerste tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De tweede tussenkomenende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

[REDACTED] vraagt met een op 25 februari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 7 maart 2011 geoordeeld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] vraagt met een op 28 februari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 7 maart 2011 geoordeeld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende voorlopig beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, en haar gevraagd haar beslissing om in rechte te treden te bezorgen.

Met een aangetekende brief van 8 april 2011 bezorgt de tweede tussenkomende partij haar beslissing om in rechte te treden van 28 februari 2011.

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

IV. FEITEN

Op 30 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woonzorgcentrum (95 bedden) en 21 serviceflats, het gedeeltelijk aanleggen van een parkeerzone en buitenaanleg en het rooien van bomen”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan ‘St. Niklaas - Lokeren’, gelegen in woongebied en deels parkgebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 april tot en met 18 mei 2010, dienen de verzoekende partijen drie van de vijftien bezwaarschriften in.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, stelt op 27 mei 2010 dat de invloed van de werken op de erfgoedwaarden van het monument, omwille van de ligging van het pand, beperkt is en adviseert daarom niet(s).

De archeologische dienst Waasland adviseert voorwaardelijk gunstig op 21 april 2010.

Het Agentschap Wegen en Verkeer, district Sint-Niklaas, adviseert voorwaardelijk gunstig op 28 april 2010.

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen adviseert voorwaardelijk gunstig op 3 juni 2010.

De technische dienst wegen van Beveren adviseert voorwaardelijk gunstig op 24 juni 2010.

De brandweer adviseert voorwaardelijk gunstig op 10 juni 2010.

Op 29 juni 2010 preadviseert de tweede tussenkomende partij gunstig met de hiernavolgende voorwaarden:

- “ ...
- *Aanplanten van een rij leibomen op een 0,5m van de erfgrans, verwerkt in een haag tegen de afsluiting met nr. 10 of van hoogstammen tegen deze afsluiting met toestemming van aanpalende eigenaar nr.10*
 - *Groenaanplantingen minstens haagvorm tussen privaatweg naar klooster en het bouwdeel met serviceflats zoals aangegeven op addendum bij mobiliteitstoets.*

- *Aanplanten van een rij leibomen op een 0,5m van de erfgrans, verwerkt in een haag tussen parking en de afsluiting met het openbaar domein (verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Cretenborchlaan en Vuurkruisenlaan).*
- *Aanpassen van kleurcode materialenlijst:*
 - *Kleur 1. Baksteen in pigment dakleien*
 - *Kleur 1. Noordoostgevel: kleur 2 op NO-gevel 1^{ste} en 2^{de} verdieping in inspringen gedeelte ter hoogte van stille ruimte en gang.*
 - *Kleur 2. In pigment nauw aansluitend bij huidige of toekomstig kleur van de buitenmuren van klooster.*
 - *Kleur 10: in pigment nauw aansluitend bij de raamkleur grijs.*
- *Laden en lossen volledig richten naar de N70.*
- *Regeling uitwerken die afdwingt dat bezoekers niet meer kunnen afrijden via de Vuurkruisenlaan.*

Het is niet verder niet aantoonbaar dat de bouw van het woon- en zorgcentrum al dan niet leidt tot een waardevermindering. Dit is niet onbelangrijk, doch geen element van ruimtelijke ordening.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt gunstig op 20 juli 2010:

“ ...

Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

...”

De tweede tussenkomende partij verleent op 26 juli 2010 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij:

“ ...

De vergunning wordt afgeleverd onder volgende voorwaarden:

- 1. de werken moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het goedgekeurd plan, mits de voorwaarden, reeds vermeld in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, rubrieken ‘mobiliteitsimpact’, ‘visueel-vormelijke elementen’ en ‘hinderaspecten en gebruiksgenot’ strikt en blijvend na te leven;*
- 2. er moeten rookmelders geplaatst worden conform het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;*
- 3. de voorwaarden vermeld in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, en van alle adviserende instanties strikt na te leven (cfr. bijlagen);*
- 4. voor het begin van de werken een staat van bevinding van de toestand van het openbaar domein aan te vragen bij de Technische Dienst Wegen (tel. 03 750 18 00). Bij gebreke daaraan wordt het openbaar domein geacht in goede staat te zijn (gemeentereglement 30.7.1991);*

5. een voldoening gevende septische put te installeren zodanig dat voldaan wordt aan de normen voor het lozen van huishoudelijke afvalwaters (gemeentereglement 29.6.1999).

Met betrekking tot het onderhoud van septische putten gelden volgende bepalingen:

- *De septische put moet regelmatig geruimd worden;*
- *Het lozen van geruimd septisch materiaal in de openbare riolering of collectoren is verboden;*
- *Septisch materiaal moet afgevoerd worden naar een openbare waterzuiveringsinstallatie;*
- *Enkel ruimers erkend door nv Aquafin mogen septisch materiaal ophalen (informatie bij onze dienst Milieubescherming – tel. 03 750 14 70);*

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen en andere derden op 25 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 18 november 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij het administratief beroep niet in te willigen en voorwaardelijk een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting op 16 november 2010 beslist de verwerende partij op 9 december 2010 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“...

2.9.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.9.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een woonzorgcentrum met serviceflats.

Het centrum wordt ingeplant op de site van het ziekenhuis [REDACTED] ter hoogte van het bestaande klooster. In de onmiddellijke omgeving bevinden zich meerdere gebouwen uit de zorgsector: het [REDACTED] met serviceflats en een woonzorgcentrum, de gemeentelijke kinderopvang en het gehandicaptenverblijf [REDACTED]. Qua functie integreert de nieuwbouw zich perfect binnen de omgeving, met voorgestelde inplanting wordt de bestaande clustering van gebouwen uit de gezondheidszorg versterkt. Het woonzorgcentrum palend aan de dagkliniek binnen de zorgsite koppelt complementaire functies aan elkaar en werkt versterkend. Wanneer de kloostergemeenschap te klein wordt, zal het klooster geïncorporeerd worden bij het woonzorgcentrum. De impact van de beperkte bijkomende dynamiek op de omgeving weegt niet op tegen de vele voordelen die een dergelijke clustering met zich meebrengt.

Het nieuwe volume telt maximaal 3 bouwlagen onder een plat dak en richt zich hiermee naar het aanpalende ziekenhuis dat 4 bouwlagen onder plat dak heeft. Ten opzichte van het aangrenzende klooster komt de nieuwbouw niet hoger, integendeel, de kroonlijsthoogte van de nieuwbouw bedraagt 9m –ter hoogte van de technische ruimtes 11,05m- waar de nokhoogte van het klooster meer dan 14m (15,2m) bedraagt. Ter hoogte van [REDACTED], waar residentiële bebouwing voorkomt van vrijstaande woningen bestaande uit 1 bouwlaag onder zadeldak, wordt de nieuwbouw afgezwakt tot een volume

van 1 bouwlaag met kroonlijst 4,10m en plat dak. De laagbouw staat op 4m van de rooilijn en is dus volgens de 45° regel ingeplant wat stedenbouwkundig algemeen gangbaar is. Op die manier wordt een zachte overgang gemaakt naar deze residentiële wijk.

De aanvraag is gelegen in woongebied, de nieuwbouw wordt opgericht op de kloostertuin nabij de wijk [REDACTED]. De bewoners van [REDACTED] stellen in hun beroepschrift dat de ruimtelijke draagkracht door dergelijk grootschalig project wordt overschreden. Echter, de wijk [REDACTED] werd ontwikkeld volgens het BPA [REDACTED] waarbij de zone waarop het woonzorgcentrum wordt ingeplant, stond ingekleurd als zone voor openbaar nut. Dit BPA werd opgeheven in 2000. De bewoners van de wijk [REDACTED] wisten bij aankoop van hun grond dat de kloostertuin bestemd was voor een gemeenschapsvoorziening. Appellanten kunnen zich aldus niet beroepen op het argument dat de groenzone (kloostertuin) de beleving van de wijk [REDACTED] verhoogt. De locatie is niet opgenomen in een dorps- of stadsgezicht en bevindt zich evenmin in een beschermd landschap. De kloostertuin is evenmin opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het enige beschermd erfgoed in de omgeving is het beschermde landschap [REDACTED] gelegen op minstens 100m van de aanvraag.

Omwille van deze afstand werd door de gewestelijke erfgoedambtenaar uitdrukkelijk geen advies gegeven.

De site is gelegen midden het centrum van [REDACTED], binnen het kleinstedelijk gebied, waar verdichting wenselijk is. De verdichting in deze zone bereikt met deze nieuwbouw haar maximum.

Naar mobiliteit valt er geen verkeersoverlast te verwachten voor de [REDACTED] en de [REDACTED]. Alle mobiliteit wordt afgewenteld op de [REDACTED]. Het adres van het woonzorgcentrum staat op [REDACTED]. De poort ter hoogte van de [REDACTED] is enkel toegankelijk voor nooddiensten. Het oprijden van de parking vanuit de [REDACTED] zal vermeden worden door het aanbrengen van een slagboom met toegangscontrole. Aangezien de verkeersafwikkeling volledig gericht is op de [REDACTED] komt er geen bijkomende parkeerdruk op de [REDACTED]. Integendeel, het verkeer zal eerder verminderen, doordat enkel de bestaande 33 parkeerplaatsen gelegen voor de [REDACTED] de mogelijkheid krijgen af te rijden via de [REDACTED], bezoekers van het ziekenhuis zullen nu ook verplicht via de [REDACTED] de site moeten oprijden.

De 27 parkeerplaatsen ter hoogte van de [REDACTED] zijn bestaande, vergunde parkeerplaatsen van het ziekenhuis. Tussen de [REDACTED] bestaat een overeenkomst dat deze 27 parkeerplaatsen exclusief bestemd zijn voor gebruik door het woonzorgcentrum. De inname van deze parkeerplaatsen van het ziekenhuis vormt geen enkel probleem daar parkeertellingen hebben aangetoond dat er op elk ogenblik van de dag minstens 41 parkeerplaatsen vrij zijn op de ziekenhuissite.

Samen met de 15 parkeerplaatsen voor personeel voorziet de aanvraag dus 42 parkeerplaatsen.

Volgens de bijgevoegde mobiliteitsstudie blijkt een maximale bezetting van 45 parkeerplaatsen nodig te zijn. Op de hoorzitting werd een inplantingsplan overhandigd waarop 3 bijkomende parkeerplaatsen zijn voorzien aansluitend op de strook van 15 parkeerplaatsen. Daarenboven blijkt uit vergelijking met gelijkaardige projecten deze schatting van 45 plaatsen ruim voldoende te zijn.

Er bestaat dan ook geen enkele reden om de parkeerplaatsen uit de vergunning te sluiten, zoals het college had opgelegd. Desnoods kan het parkeergebeuren op de volledige zorgsite herbekeken worden bij de heropbouw van het ziekenhuis.

Appellanten stellen in hun beroepschriften dat de privacy geschonden wordt wegens het ontbreken van een groenscherm. De gemeente heeft als voorwaarde opgelegd een haag met leibomen op een talud aan te leggen tegen de tuinen van [REDACTED].

De [REDACTED] heeft dhr [REDACTED] bovendien schriftelijk beloofd het groenscherm op te richten oor de start van de bouwwerken.

Daarnaast heeft de gemeente toelating gegeven aan [REDACTED] om hoogstammige bomen aan te planten op de verbinding [REDACTED]. Tijdens de hoorzitting werd door de aanvrager een bijkomend inplantingsplan ingediend met de groenaanleg volgens de voorwaarden opgelegd door het college in haar beslissing. Langs de [REDACTED] wordt een haag aangeplant met tussenin esdoorn. Op 2m van de perceelsgrens met [REDACTED] wordt een rij esdoorn aangeplant.

Uit een bijgevoegde inkijkstudie blijkt dat inkijk vanop de terrassen van de serviceflats op het eigendom [REDACTED] niet meer dan normaal is tussen aanpalende percelen. Inkijk in tuinen binnen een stedelijke omgeving is niet meer dan normaal en is in deze geen schending van de privacy zolang de reglementering terzake wordt gevolgd. Met het aanplanten van de voorgestelde hoogstammen zal inkijk tot een minimum w den beperkt.

*De ruimtelijke draagkracht van deze site is wel degelijk voldoende groot om het totale bouwprogramma inclusief de hier voorgestelde accommodatie op te nemen zonder dat het ruimtelijk functioneren van de site en de omgeving zal ontwricht worden.
..."*

met de hiernavolgende voorwaarden:

" ...

- het ter hoorzitting neergelegde plan met groenaanleg en bijkomende parkeerplaatsen dient strikt nageleefd te worden.

- de kleurcode materialenlijst en dus kleurtinten dienen als volgt te worden aangepast:

° kleur 1 baksteen in pigment van dakleien,

° kleur 1 noordoostgevel: kleur 2 op NO-gevel 1^{ste} en 2^{de} verdieping in inspringend gedeelte ter hoogte van stille ruimte en gang,

° kleur 2 in pigment nauw aansluitend bij huidige of toekomstig kleur van buitenmuren van klooster,

° kleur 10: in pigment nauw aansluitend bij raamkleur grijs.

- de voorwaarden, opgelegd door de adviserende instanties dienen strikt te worden nageleefd.

- krachtens artikel 11 van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid dienen de normbepalingen van hoofdstuk III van voormelde verordening te worden nageleefd.

- De uitgebrachte adviezen zijn stipt na te leven.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Met het schorsingsarrest nr. S/2011/0059 van 6 juni 2011 heeft de Raad geoordeeld dat de verzoekende partijen tijdig en regelmatig bij de Raad beroep hebben ingesteld tegen de bestreden beslissing.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet, van artikel 5.1.0 en artikel 19, lid 3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen als volgt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de omgeving omdat het grootschalig project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschrijdt, minstens dat er, volgens hen, geen afdoende motivering is met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht van het project:

“ ...

In de motivering van het besluit dd. 09/12/2010 van de Bestendige Deputatie bij de Provincie OOST-VLAANDEREN wordt dit fundamenteel argument van beroepers afgedaan met één zinsnede:

“De impact van de beperkte bijkomende dynamiek op de omgeving weegt niet op tegen de vele voordelen, die ene dergelijke klustering met zich meebrengt.”

Dit is geen stedenbouwkundig argument, doch een argument in de bedrijfsvoering dat niet als een ernstig antwoord op het fundamenteel bezwaar van beroepers i.v.m. de ruimtelijke draagkracht kan worden aanzien.

(...)

Daarbij dient opgemerkt dat de zone, waarin de aanvraag tot het bouwen van een zorgcentrum en serviceflats zich situeert, vroeger in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen was gelegen onder het BPA Bosdam, doch dit BPA in 2000 werd opgegeven.

Derhalve ligt de zone, waarin de aanvraag zich situeert, in de woonzone en gelden de voorschriften van de woonzone.

Het argument van het bestreden besluit dd. 09/12/2010 waarbij wordt gesteld : “De bewoners van de wijk [REDACTED] wisten bij de aankoop van de grond dat de kloostertuin bestemd was voor een gemeenschapsvoorziening. Appellanten kunnen zich aldus niet beroepen op het argument dat de groenzone (kloostertuin) de beleving van de wijk [REDACTED] verhoogt” is geen argument, nu de huidige bestemming van de locatie, waarop de aanvraag zich situeert, wel degelijk woonzone is en niet een zone voor gemeenschapsuitrustingen. Hierop opnieuw antwoordt het bestreden besluit niet op de argumenten, die door beroepers werden ingeroepen.

Stedenbouwkundig is er geen opmerking i.v.m. de bestaanbaarheid van het project nu het volgens het gewestplan dd. 07/01/1978 in de woonzone is gelegen, doch wel i.v.m. de verenigbaarheid met de omgeving.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Gelet op bovenstaande overwegingen van de deputatie, alsook gelet op de ligging van het project, aansluitend en complementair met andere zorgfuncties, en gelegen in het centrum van Beveren, waar een verdichting wenselijk, minstens draagbaar is, oordeelde de deputatie derhalve in alle redelijkheid dat de aanvraag de ruimtelijke draagkracht niet overschrijdt, en de vergunning dienvolgens diende te worden verleend.

Deze beslissing is daarenboven uitvoerig, draagkrachtig en duidelijk gemotiveerd.

...”

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

De bestaanbaarheid van het project met het woongebied wordt door verzoekende partijen uitdrukkelijk niet betwist. Verzoekende partijen geven derhalve toe dat het project gelet op zijn aard om geen enkele reden dient afgezonderd te worden in een ander bestemmingsgebied.

Verzoekende partijen geven evenzeer toe dat het niet meer dan logisch is dat complementaire functies bij elkaar aan dienen te leunen.

Verzoekende partijen stellen echter dat het vergunde project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving zou overschrijden. Een reeds druk bebouwde omgeving zou nog verder belast worden, en dit aansluitend bij een residentiële bebouwing. Dit argument zou onvoldoende beantwoord worden door de Deputatie in het bestreden besluit.

Verzoekende partijen blijven evenwel in gebreke specifiek aan te duiden op welke wijze deze “overschrijding van de draagkracht van de omgeving” zou leiden tot een schending van de goede ruimtelijke ordening. Verzoekende partijen brengen geen enkel stuk of argument naar voor waaruit blijkt dat er inderdaad sprake is van een overschrijding van de draagkracht van de omgeving, hetgeen des te meer klemmt nu zij zelf aangeven dat het project naar functie en aard op deze locatie te verantwoorden is.

...”

4.

De tweede tussenkomende partij sluit zich aan bij de argumentatie van de eerste tussenkomende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen verwijzen naar artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, dat bepaalt:

“
...

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

...”

De verzoekende stellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de overeenstemming van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving, zoals bepaald door artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, en verenigbaarheid ervan met de goede plaatselijke ordening, zoals bepaald in artikel 19 van het Inrichtingsbesluit, niet voldoende onderzoekt, noch motiveert.

Sedert de inwerkingtreding van de VCRO wordt de goede ruimtelijke ordening beoordeeld op basis van de in artikel 4.3.1, §2 VCRO bepaalde aandachtspunten, criteria en beginselen.

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

De in de omgeving bestaande toestand is de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor een aanvraag onderzocht moeten worden.

Omwille van de aard van de aanvraag moet het vergunningverlenend bestuursorgaan vooreerst rekening houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit heeft in de eerste plaats betrekking op de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten, de mobiliteitsaspecten en de hinderaspecten.

2.

De verwerende partij moet dus, krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken.

Of een aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt de verwerende partij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag volledig. De motiveringsplicht van de verwerende partij 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.

De verwerende partij heeft wel de appreciatiebevoegdheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in casu woongebied en deels parkgebied,

te oordelen of een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van het legaliteitstoezicht op de bestreden beslissing, kan onderzoeken of de vergunningverlenende overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening moet het vergunningverlenend bestuursorgaan vooreerst rekening houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling, waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt geldt, moet in concreto gebeuren.

3.

Met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht van de aanvraag stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing alleen:

“ ...

De aanvraag is gelegen in woongebied, de nieuwbouw wordt opgericht op de kloostertuin nabij de wijk [REDACTED]. De bewoners van de [REDACTED] stellen in hun beroepschrift dat de ruimtelijke draagkracht door dergelijk grootschalig project wordt overschreden. Echter, de wijk [REDACTED] werd ontwikkeld volgens het BPA [REDACTED] waarbij de zone waarop het woonzorgcentrum wordt ingeplant, stond ingekleurd als zone voor openbaar nut. Dit BPA werd opgeheven in 2000. De bewoners van de wijk [REDACTED] wisten bij aankoop van hun grond dat de kloostertuin bestemd was voor een gemeenschapsvoorziening. Appellanten kunnen zich aldus niet beroepen op het argument dat de groenzone (kloostertuin) de beleving van de wijk [REDACTED] verhoogt. De locatie is niet opgenomen in een dorps- of stadsgezicht en bevindt zich evenmin in een beschermd landschap. De kloostertuin is evenmin opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het enige beschermd erfgoed in de omgeving is het beschermd landschap [REDACTED] gelegen op minstens 100m van de aanvraag.

Omwille van deze afstand werd door de gewestelijk erfgoedambtenaar uitdrukkelijk geen advies gegeven.

De site is gelegen midden het centrum van Beveren, binnen het kleinstedelijk gebied, waar verdichting wenselijk is. De verdichting in deze zone bereikt met deze nieuwbouw haar maximum.

...”

Dergelijke overwegingen zijn geen concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de ruimtelijke draagkracht van het met de bestreden beslissing vergund project voor de percelen van de verzoekende partijen, die onmiddellijk palen aan de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft.

4.

De verwerende partij verwijst hoofdzakelijk naar een BPA [REDACTED] om aan te tonen dat het met de bestreden beslissing vergund project de ruimtelijke draagkracht niet overschrijdt.

Het BPA Bosdam is echter al in 2000 opgeheven, zoals de verwerende partij zelf stelt in de bestreden beslissing.

Aangezien dit BPA is opgeheven, kan de verwerende partij er niet meer naar verwijzen om in de bestreden beslissing te motiveren dat het met de bestreden beslissing vergund project de ruimtelijke draagkracht niet overschrijdt.

Het kennelijk onredelijk en onzorgvuldig karakter van de in de bestreden beslissing vervatte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald de ruimtelijke draagkracht, wordt nog benadrukt door de overweging van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de verzoekende partijen reeds bij de aankoop van hun eigendom wisten dat het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, op basis van een in 2000 opgeheven BPA, bestemd was voor gemeenschapsvoorziening.

Hieruit volgt dat de Raad oordeelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de inpasbaarheid in de omgeving, en de naastliggende percelen in het bijzonder, niet in concreto onderzoekt.

De loutere stelling van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat “*verdichting wenselijk is*” en dat de locatie niet is opgenomen in een dorps- of stadsgezicht of beschermd landschap, is niet voldoende.

De verwerende partij onderzoekt in de bestreden beslissing niet de impact van het met de bestreden beslissing vergund project op de naastliggende percelen.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt omdat de verwerende partij niet behoorlijk de planologische verenigbaarheid van de aanvraag beoordeelt en niet, laat staan afdoende en pertinent, aantoont dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en meer concreet dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige, ook door de Raad ambtshalve opgeworpen, middelen niet meer omdat ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij en van de tweede tussenkomende partij is ontvankelijk.

2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 december 2010, waarbij aan de eerste tussenkomende partij voorwaardelijk een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een woonzorgcentrum (95 bedden) en 21 serviceflats, de gedeeltelijke aanleg van een parkeerzone en buitenaanleg en het rooien van bomen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.

5. De kosten van het beroep, bepaald op 875 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Jonathan VERSLUYS, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS