

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0046
in de zaak met rolnummer 1314/0586/SA/3/0541

Verzoekende partijen 1. de heer **Najib EL MESSNAOUI**
 2. mevrouw **Françoise DE BACKER**
 3. de heer **Marc WEYN**

vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Erika RENTMEESTERS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

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

Tussenkomen de partij de nv **HOF VAN WAAS**

vertegenwoordigd door advocaat Thomas BIENSTMAN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Nieuwebosstraat 5

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 mei 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 maart 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 Waasmunster van 4 november 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een woon- en zorgcentrum op de percelen gelegen te 9250 Waasmunster, Nijverheidslaan zn met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 764E, 765A, 766A, 767B, 768G en 768H.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 4 augustus 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 25 augustus 2014 toe in de debatten.

De Raad willigt met een arrest van 4 november 2014 met nummer S/2014/0148 de vordering tot schorsing in.

De verwerende partij dient op 11 december 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 juni 2016.

Advocaat Erika RENTMEESTERS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Jelle SNAUWAERT *loco* advocaat Thomas BIENSTMAN 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

De tussenkomende partij dient op 16 juli 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een woon- en zorgcentrum” op de percelen gelegen te 9250 Waasmunster, Nijverheidslaan zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied en woonpark.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 september 2013 tot en met 1 oktober 2013, dienen de tweede en de derde verzoekende partij een van de 46 bezwaarschriften in

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 27 september 2013 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Deze aanvraag betreft het bouwen van een woon- en zorgcentrum.

Het project situeert zich ter hoogte van de Nijverheidslaan en de Koning Astridlaan.

De ecologische impact van het project is gering. Volgens het geldende plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan liggen de betrokken percelen in woongebied en parkgebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaane uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies op voorwaarde dat er tijdens het uitvoeren van de werken:

“ ...

Het Agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 30 september 2013 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 18 oktober 2013 :

“ ...

Overwegende dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met het geldende plan, zoals hoger omschreven;

Gelet echter op de ingediende bezwaren dewelke door het college worden aanvaard;
 Gelet op het ongunstig advies van het onroerend erfgoed;
 Gelet op het feit dat door het ontwerp ook een inbreuk wordt gepleegd op de aanwezige erfgoedwaarde;
 Gelet op het ongunstig advies van de Gecoro, waar eveneens verwezen wordt naar de hoge terreinbezetting, het verdwijnen van een grote oppervlakte bos aanwezig op het perceel en de onveilige verkeerssituatie dat hierdoor zal ontstaan ten opzichte van het aanwezige dubbelrichting fietspad gelegen ter hoogte van de rooilijn;
 Overwegende dat op het 3 partijenoverleg een ongunstig advies werd afgeleverd met verschillende opmerkingen waaronder de grootschaligheid, de inpasbaarheid binnen de omgeving en de wenselijke inplanting van een woonzorgcentrum binnen het centrumgebieden en niet buiten het centrum; Overwegende dat het ingediend ontwerp wel een vermindering van het aantal assistentiewoningen van 80 naar 70 voorziet;
 Het ingediend ontwerp is functioneel niet inpasbaar binnen deze woonomgeving;
 Het project heeft door zijn grootschaligheid een te grote impact op het wooncomfort van de omgeving;
 De ruimtelijke draagkracht wordt door dit ontwerp binnen deze residentiële woonomgeving overschreden;
 Overwegende dat de goede plaatselijke ordening wordt verstoord;
 ...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 oktober 2013 :

“ ...
 Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen. Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.
 ...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 4 november 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“ ...
Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften De aanvraag is volgens het gewestplan St. Niklaas - Lokeren (KB 07/11/1.978) gelegen in het **woongebied en woonpark**.
 In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art 5.1.o. en 6.1.2.1.4. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.
 Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.
 De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De bouwplaats is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg.
 Het project wordt opgevat als twee aparte gebouwen met in het midden ertussen de gemeenschappelijke functies.
 Er wordt geopteerd voor max. 3 bouwlagen bovengronds en een bouwlaag ondergronds.

Het bouwblok (B) palend aan de beschermde villa Vogelzang voorziet 2 bouwlagen. De totale hoogte is hier 6,75m. Het andere bouwblok (A) gelegen ten noorden en ten oosten van het perceel voorziet 3 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag inspringt ten opzichte van de onderste 2.

De totale hoogte is hier 10 m.

Deze afstand van 10m wordt ook behouden ten opzichte van de perceelsgrenzen. De gemeenschappelijke functies zijn enkel op het gelijkvloers voorzien en hebben 1 bouwlaag. De ontsluiting van het project met de wagen wordt voorzien langs de Nijverheidslaan, waar een bovengrondse parkeerplaats van 37 plaatsen wordt voorzien. Deze toegang zou aansluiten met de oprit van het vergund project Goethals op het aanpalend perceel links. Langs de Koningin Astridstraat wordt er een verkeersluwe toegang voorzien voor fietsers en wandelaars. Het domein blijft ook toegankelijk voor wandelaars zodat dit ook kan gebruikt worden als wandelpark, in het verlengde van de groene heideomgeving.

De omgeving wordt gekenmerkt door alleenstaande woningen gelegen binnen een bosrijke omgeving. Op de hoek van het perceel Nijverheidslaan- Kon.Astridstraat is de beschermde Villa Vogelzang gelegen. Rechts daarvan worden ondertussen 2 meergezinswoningen van elk 6 wooneenheden achter elkaar opgericht en verbonden met een ondergrondse garage, waarvan de inrit zich situeert rechts van de bouwblokken. Naast deze toegangsweg wordt de toegangsweg, gezamenlijk voor het nieuwe project voorzien waarbij de gebouwen worden opgetrokken achter de Villa Vogelzang en de 2 bouwblokken langs de Nijverheidslaan.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek waarbij er 46 bezwaarschriften werden ingediend. De ingediende bezwaren hebben betrekking op de hierboven vermelde opsomming onder openbaar onderzoek.

De ingediende bezwaren worden door het college aanvaard.

Overwegende dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met het geldende plan, zoals hoger omschreven;

Gelet echter op de ingediende bezwaren dewelke door het college worden aanvaard; Gelet op het ongunstig advies van het onroerend erfgoed;

Gelet op het feit dat door het ontwerp ook een inbreuk wordt gepleegd op de aanwezige erfgoedwaarde;

Gelet op het ongunstig advies van de Gecoro, waar eveneens verwezen wordt naar de hoge terreinbezetting, het verdwijnen van een grote oppervlakte bos aanwezig op het perceel en de onveilige verkeerssituatie dat hierdoor zal ontstaan ten opzichte van het aanwezige dubbelrichting fietspad gelegen ter hoogte van de rooilijn;

Overwegende dat op het 3 partijenoverleg een ongunstig advies werd afgeleverd met verschillende opmerkingen waaronder de grootschaligheid, de inpasbaarheid binnen de omgeving en de wenselijke inplanting van een woonzorgcentrum binnen het centrumgebeuren en niet buiten het centrum; Overwegende dat het ingediend ontwerp wel een vermindering van het aantal assistentiewoningen van 80 naar 70 voorziet;

Het ingediend ontwerp is functioneel niet inpasbaar binnen deze woonomgeving;

Het project heeft door zijn grootschaligheid een te grote impact op het wooncomfort van de omgeving; De ruimtelijke draagkracht wordt door dit ontwerp binnen deze residentiële woonomgeving overschreden;

Overwegende dat de goede plaatselijke ordening wordt verstoord;

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de ingediende aanvraag niet aanvaard worden.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomenende partij op 17 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 februari 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

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

Het gevraagde voldoet aan de nog geldende bepalingen van het decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 betreffende het grond - en pandbeleid.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het beoogde project wordt opgevat als twee aparte, ondergronds verbonden L-vormige gebouwen met in het midden ertussen gemeenschappelijke functies. Het project voorziet in 38 woonegelegenheden in een woonzorgcentrum, 2 plaatsen voor kortverblijf en 70 assistentiewoningen.

De bebouwing bestaat uit (maximaal) 3 bouwlagen bovengronds en een bouwlaag ondergronds.

Het bouwblok (B) langs de kant van de beschermde villa Vogelzang voorziet in een opbouw met 2 bouwlagen. De totale hoogte bedraagt 6.75m.

Het bouwblok (A) gelegen op het noordoostelijk terreindeel voorziet in 3 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag inspringt ten opzichte van de onderste 2. De totale hoogte bedraagt hier 10m. De inplanting van de bouwwerken behouden eenzelfde afstand van 10m ten opzichte van de perceelsgrenzen.

De gemeenschappelijke functies (cafeteria, ontmoetingspunt, onthaal en burelen), welke zich tussen de twee L-vormige bouwblokken bevinden, zijn enkel op het gelijkvloers uitgebouwd en bestaan dus slechts uit 1 gelijkvloers bouwlaag.

De omgeving wordt er gekenmerkt door overwegend alleenstaande woningen ingeplant binnen een bosrijke omgeving.

Het beoogde project, dat in tweede bouwzone gelegen is ten opzichte van de straat waarnaar ontsloten wordt, zou slechts kunnen inpasbaar genoemd worden wanneer het op een zeer ruim perceel ingeplant wordt. Onderhavig terrein verdraagt het voorliggend ontwerp niet: er resteert in verhouding tot de omliggende terreinen onvoldoende kwalitatieve buitenruimte om het gevraagde kwalitatief te bufferen. De voorgestelde terreininvulling staat dan ook buiten proportie in vergelijking met de aard van de bewoning in de omgeving en het voorliggende project hoort op deze manier niet thuis in deze voor de gemeente Waasmunster kenmerkende villazone.

Het beoogde project heeft een al te grote impact op de inrichtingswijze en het wooncomfort van de omgeving, mede waardoor de draagkracht van het perceel en van de omgeving overschreden wordt. In de bezwaren wordt terecht verwezen naar de aantasting van het groene karakter van de omgeving, kenmerkend voor de gemeente Waasmunster.

Samen met de Gecoro en het college van burgemeester en schepenen wordt dan ook - net als tijdens het driepartijenoverleg- besloten dat hetgeen hier gevraagd wordt onder meer door de hoge terreinbezetting, door het verdwijnen van een grote oppervlakte bos aanwezig op het perceel, en door de impact op de verkeerssituatie bezwaarlijk in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg genoemd kan worden, de schaal van het project verzoent zich niet met de omgeving, en de locatie, met onvoldoende binding met het centrum, is niet geschikt voor hetgeen hier gevraagd wordt.

Het project heeft door zijn grootschaligheid een te grote impact op het wooncomfort van de omgeving. De ingediende bezwaren worden als aanvaard en gegrond beschouwd.

Het Agentschap R-O - Onroerend Erfgoed bracht over deze aanvraag een ongunstig advies uit op 30 september 2013: 'De voorgestelde bebouwing is te grootschalig op die plek en schaadt de erfgoedwaarde van de beschermde villa. Het oorspronkelijk karakter van het open heidelandschap wordt door de nieuwbouw teniet gedaan. Door de hoge terreinbezetting verdwijnt op die plek het boskarakter waardoor een typisch erfgoedkenmerk, zijnde heidevilla's op een bebost perceel, verdwijnt.' Uit dit advies blijkt eveneens dat door het ontwerp ook een inbreuk wordt gepleegd op de aanwezige erfgoedwaarde. Het ontwerp miskent de geest van de plek. De ruimtelijke draagkracht wordt door dit ontwerp binnen deze residentiële woonomgeving overschreden en de goede plaatselijke ordening wordt verstoord, zodat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking kan komen.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd
...

Na de hoorzitting van 11 februari 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 maart 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

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

Het gevraagde voldoet aan de nog geldende bepalingen van het decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 betreffende het grond - en pandbeleid.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De omgeving wordt gekenmerkt door overwegend alleenstaande woningen ingeplant binnen een bosrijke omgeving.

Onderhavig ontwerp wordt ingepast op een zeer ruim perceel, binnen een groene en kwalitatieve omgeving.

Het beoogde project wordt opgevat als twee aparte, ondergronds verbonden L-vormige gebouwen met in het midden ertussen gemeenschappelijke functies. Het project voorziet in 38 wooneenheden in een woonzorgcentrum, 2 plaatsen voor kortverblijf en 70 assistentiewoningen.

De bebouwing bestaat uit (maximaal) 3 bouwlagen bovengronds en een bouwlaag ondergronds.

Het bouwblok (B) langs de kant van de beschermde villa Vogelzang voorziet in een opbouw met 2 bouwlagen. De totale hoogte bedraagt 6,75 m.

Het bouwblok (A) gelegen op het noordoostelijk terreindeel voorziet in 3 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag inspringt ten opzichte van de onderste 2. De totale hoogte bedraagt hier 10 m. De inplanting van de bouwwerken behouden eenzelfde afstand van 10 m ten opzichte van de perceelsgrenzen.

De gemeenschappelijke functies (cafetaria, ontmoetingspunt, onthaal en burelen), welke zich tussen de twee L-vormige bouwblokken bevinden, zijn enkel op het gelijkvloers uitgebouwd en bestaan dus slechts uit 1 gelijkvloers bouwlaag.

Op 5 maart 2012 werd voor de percelen waarop Villa Vogelzang zich bevindt door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van 2 appartementsgebouwen. Deze gebouwen bevinden zich vlak bij de villa, met de tuin ervan tussen de villa en het vergunde project.

De impact van onderhavige aanvraag op de villa is dan ook niet van die aard dat deze nog langer negatief kan genoemd worden.

Het project wordt ingeplant in zuiver woongebied, slechts een klein deel ligt in woonpark, daarvan wordt het groene karakter alleszins bewaard.

Het ontwerp slaagt erin om ook voor het in woongebied gelegen terreindeel voldoende groene accenten te behouden, wat zowel de toekomstige bewoners zal ten goede komen als de inpasbaarheid van het geheel in deze omgeving.

Samen met appellant wordt vastgesteld dat andere, zwaardere projecten binnen deze gemeente ondanks hun volledige ligging in woonpark wel vergund werden.

Het kwalitatief en op maat van het perceel en van de omgeving ontworpen woonzorgcentrum, dat binnen een gabariet met beperkte hoogte ingepast wordt, past binnen deze groene omgeving buiten het centrum van de gemeente Waasmunster. Het gegeven dat de zorgbehoevende ouderen binnen deze helende groene omgeving kunnen verblijven zal bijdragen aan hun welzijn en herstel, waar zij eerder behoefte aan hebben dan aan een uitgebreid winkelapparaat, dat daarenboven evenmin te vinden is in de kern van Waasmunster.

Appellant wijst er terecht op dat het geheel omgeven wordt door een mooi aangelegde tuin waar sociale interactie mogelijk is tussen bewoners en tussen bewoners en buurtbewoners en dat er bij het ontwerp van het gebouw heel wat ontmoetingsmogelijkheden en -ruimten voorzien werden. Er wordt eveneens voorzien in een aantal faciliteiten, zoals kapsalon en winkeltje.

De voorgestelde woonfunctie past binnen deze woonomgeving, het werd ontworpen met respect voor de schaalgrootte van de omgeving en de aldaar gangbare terreinbezetting, dit onder meer door de opdeling van het geheel in afzonderlijke volumes die vrij laag gehouden zijn.

Appellant toont met een verduidelijkend plan aan dat nog bijkomende parkeerplaatsen kunnen aangelegd worden, wat de impact op de verkeersafwikkeling ten goede komt. Dit samen met het beperkte aantal verkeersbewegingen dat met een dergelijke ontwikkeling gepaard gaat laat toe te concluderen dat het gevraagde verkeerstechnisch geen problemen zal stellen.

Samen met appellant wordt geconcludeerd dat het project functioneel inpasbaar is binnen deze woonomgeving. De mobiliteitsimpact wordt tot een uiterst minimum beperkt, er ontstaat geen onveilige verkeerssituatie.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de bijkomende parkeerplaatsen, zoals weergegeven op het aanvullend plan, worden uitgevoerd.

De voorwaarden van het brandweeraadvies, het advies van de Polder Schelde Durme Oost, en van het agentschap voor Natuur en Bos zijn na te leven, ook de erin opgenomen voorwaarden

...

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

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

1.

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen een schending aan van artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO, artikel 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Niettegenstaande de manifest ongunstige adviezen van de gemeente Waasmunster, de provinciale en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, heeft verwerende partij op niet afdoende en kennelijk onredelijke gronden geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Door enkele van verzoekende partijen werd een zeer uitgebreid bezwaar ingediend waarin gewezen werd op de manifeste onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De verschillende criteria, opgesomd in het hierboven weergegeven artikel 4.3.1 § 2 werden gedetailleerd besproken:

...

Door het CBS van Waasmunster werden deze bezwaren gegrond bevonden en ook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar volgde dit standpunt. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kwam eveneens tot de duidelijke en onderbouwde conclusie dat het project niet past binnen de omgeving. Hij stelde vast :

- *Dat het project, in 2e bouwzone gelegen, de draagkracht van het perceel overschrijdt. In verhouding tot de omliggende terreinen blijft er onvoldoende kwalitatieve buitenruimte over*
- *Dat het project de draagkracht van de omgeving overschrijdt : de impact op de woonomgeving, die gekenmerkt wordt door alleenstaande woningen op ruime percelen in een bosrijke omgeving, is onaanvaardbaar groot. Het groene karakter van de omgeving, kenmerkend voor dit deel van de gemeente blaasmunster, gaat verloren*
- *Dat een te grote oppervlakte bos verloren gaat, dat de terreinbezetting te hoog is en dat de verkeersimpact te groot is*
- *Dat het project van een woonzorgcentrum onvoldoende binding heeft met het centrum van de gemeente*

- Dat de erfgoedwaarde van de als monument beschermde villa met tuin geschaadt wordt, evenals het typische heidelandschap van de omgeving

Verwerende partij beperkt zich echter tot vage, algemene overwegingen, gebruik makend van nietszeggende stijlformules die niet aan de concrete omstandigheden getoetst zijn en van manifest foutieve argumenten, in een poging om te verantwoorden dat het project de toets met de goede ruimtelijke ordening toch zou doorstaan.

...

Op geen enkele manier motiveert verweerster op welke gronden de vergunning, die de erfgoedwaarde van het landschap onherroepelijk aantast, toch afgeleverd kan worden. De negatieve impact op het groene en bosrijke karakter — hetgeen niet alleen een landschapstypisch kenmerk is maar bovendien biologisch zeer waardevol is — wordt door verwerende partij ten onrechte geminimaliseerd. Verweerster verwijst naar het feit dat slechts een klein deel van het perceel in woonpark gelegen is en dat het groene karakter van dit deeltje bewaard blijft. impliciet stelt verweerster hiermee dus dat het behoud van het bos binnen het woongebied vanuit de goede ruimtelijke ordening niet vereist zou zijn.

...

Verweerster toetst de aanvraag niet aan deze bestaande onmiddellijke omgeving, terwijl net dit het eerste beoordelingscriterium moet zijn. Zij verwijst ten onrechte naar niet nader genoemde 'andere, zwaardere projecten binnen de gemeente' die geen deel uitmaken van de in de omgeving bestaande toestand en hoe dan ook geen beoordelingscriterium kunnen uitmaken:

...

De loutere vaststelling dat het gebouw opgesplitst wordt in verschillende volumes en 'beperkt in hoogte' is, volstaat uiteraard niet om te concluderen dat het project verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

In de bestreden beslissing heeft de deputatie haar beoordeling van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening als volgt gemotiveerd (stuk 16, p.7-8):

...

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk waarom de deputatie de argumentatie van het advies en van de bezwaren en opmerkingen niet volgt en waarom ze dus in tegengestelde zin heeft beslist.

Aangaande de functionele inpasbaarheid heeft de deputatie eerst vastgesteld dat de omgeving gekenmerkt door overwegend alleenstaande woningen ingeplant binnen een bosrijke omgeving. De voorgestelde woonfunctie past volgens de bestreden beslissing dan ook binnen deze woonomgeving. In tegenstelling tot wat verzoekers beweren, heeft de deputatie de aanvraag wel getoetst aan de bestaande onmiddellijke omgeving. Zij heeft bijkomend vastgesteld dat het ontwerp erin slaagt om ook voor het in woongebied gelegen terreindeel voldoende groene accenten te behouden. Dat dergelijk centrum thans nog niet aanwezig is in deze omgeving, betekent niet dat het project niet functioneel inpasbaar zou zijn in deze omgeving.

Wat de schaal betreft, heeft de deputatie verduidelijkt waarom zij vindt dat het ontwerp respect heeft voor de schaalgrootte van de omgeving en de aldaar gangbare

terreinbezetting. Dit is het gevolg van de opdeling van het geheel in afzonderlijke volumes die vrij laag gehouden zijn.

Omtrent de mobiliteit heeft de deputatie in alle redelijkheid vastgesteld dat met een dergelijke ontwikkeling een beperkt aantal verkeersbewegingen gepaard gaat. Verder worden in totaal 41 parkeerplaatsen (37+4) voorzien. Verkeerstechnisch zal de aanvraag derhalve geen problemen veroorzaken.

De ligging van het project buiten het centrum van de gemeente Waasmunster is volgens de deputatie niet problematisch, omdat de zorgbehoevende ouderen eerder behoefte hebben aan een verblijf in deze helende groene omgeving dan aan een uitgebreid winkelapparaat, dat daarenboven evenmin te vinden is in de kern van Waasmunster. Bovendien werden er bij het ontwerp van het gebouw heel wat ontmoetingsmogelijkheden en -ruimten voorzien, alsook een aantal faciliteiten, zoals kapsalon en winkeltje.

Voor het aspect van de erfgoedwaarde heeft de deputatie gewezen op de stedenbouwkundige vergunning van 5 maart 2012 voor de bouw van 2 appartementsgebouwen. Deze gebouwen bevinden zich vlak bij de villa, met de tuin ervan tussen de villa en het vergunde project. Logischerwijze kon de deputatie besluiten dat de impact van onderhavige aanvraag op de villa dan ook niet van die aard is dat deze nog langer negatief kan genoemd worden, aangezien het aangevraagde project verder gelegen is van de villa dan het vergunde project.

Wat het groene karakter betreft en de eisen ten aanzien van de vergunning van tweede verzoekster moet erop gewezen worden dat dit perceel gelegen is in biologisch zeer waardevol gebied, in tegenstelling tot het betrokken perceel, zodat de context toch anders is dan huidige aanvraag.

Daarnaast werpen verzoekers op dat het toestaan van de ontbossing in strijd is met artikel 16 van het Decreet Natuurbehoud.

Artikel 16, §1 Decreet Natuurbehoud legt aan de bevoegde overheid geen bijzondere formele motiveringsplicht op. Dat de vergunningverlenende overheid de haar door artikel 16, § 1 van het decreet natuurbehoud opgelegde zorgplicht is nagekomen, moet blijken, zoniet uit de bestreden beslissing zelf, dan toch uit de stukken van het dossier (RvVb nr. A/2014/0242 van 1 april 2014).

Het perceel is grotendeels gelegen in woongebied en voor een beperkt deel in woonpark. Van het deel gelegen in woonpark wordt het groene karakter bewaard.

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft een gunstig advies met voorwaarden gegeven, omdat ondermeer een aantal zeer waardevolle bomen worden behouden in het plan. Hierin heeft het Agentschap duidelijk gemaakt dat de ecologische impact van het project gering is. Het compensatievoorstel is dan ook na aanpassing aanvaard.

Verzoekers stellen hier tegenover dat het perceel aangeduid is als biologisch waardevol gebied. De biologische waarderingskaart heeft echter geen juridische waarde en maakt slechts deel uit van een inventarisatieproject om bodembedekking, vegetatie en landschapselementen in kaart te brengen.

De te ontbossen oppervlakte bedraagt 10.887 m². Het Agentschap voor Natuur en Bos en de deputatie hebben evenwel als voorwaarde opgelegd dat de resterende bosoppervlakte

(3179 m²) ALS BOS behouden moet blijven. Er is hier geen sprake van ontbossing in deze als bos te behouden oppervlakte en dan een heraanplanting, in tegenstelling tot wat verzoekers beweren.

Bovendien heeft de deputatie het ontwerp grondig onderzocht in het licht van de gevraagde ontbossing en heeft ze vastgesteld dat het ontwerp erin slaagt om ook voor het in woongebied gelegen terreindeel voldoende groene accenten te behouden, wat zowel de toekomstige bewoners zal ten goede komen als de inpasbaarheid van het geheel in deze omgeving.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat ook dat de deputatie zijn zorgplicht wel degelijk is nagekomen.

...

3.

De tussenkomenende partij voegt hier nog het volgende aan toe:

“ ...

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1., § 1 (b) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Hierbij wordt naast de wettigheid ook de opportuniteit van de aanvraag getoetst.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert als volgt:

...

Na de hoorzitting dd. 11 februari 2014 motiveert de deputatie in de Bestreden Beslissing als volgt:

...

Uit de Bestreden Beslissing blijkt afdoende waarom de deputatie de argumentatie van het advies en van de bezwaren en van de opmerkingen niet volgt en waarom ze in tegengestelde zin heeft beslist:

(1) het college stelt dat het woonzorgcentrum zou moeten worden ingeplant in het stadscentrum en niet in een groene omgeving, terwijl de deputatie afdoende motiveert dat de aanvraag de groene accenten bewaard en dat het project, dat uitgaat van een helende omgeving voor zorgbehoevende ouderen en de nodige sociale interactie, past in de groene omgeving buiten het centrum van Waasmunster (infra 4.2.1);

(2) het college stelt dat de aanvraag een inbreuk pleegt op de aanwezige erfgoedwaarde van de Villa, terwijl de deputatie gemotiveerd weerlegt door te stellen (a) dat de impact op de Villa niet negatief is gezien de tuin ervan zich tussen de Villa en het project bevindt en (b) dat het groene karakter van het woonparkgebied alleszins wordt bewaard (infra 4.2.2);

(3) het college betwist de functionele inpasbaarheid :

- *door zijn grootschaligheid zou het project een te grote impact hebben op het wooncomfort binnen de residentiële woonomgeving;*
- *er zou sprake zijn van*
 - *een hoge terreinbezetting (bouwdichtheid),*
 - *het verdwijnen van een grote oppervlakte bos (ruimtegebruik),*

- en de onveilige verkeerssituatie die hierdoor zou ontstaan ten opzichte van het aanwezige dubbelrichting fietspad gelegen ter hoogte van de rooilijn (mobiliteitsimpact);
- Terwijl de deputatie gemotiveerd weerlegt door te stellen dat
 - de voorgestelde woonfunctie past binnen de woonomgeving en werd ontworpen met respect voor de schaalgrootte van de omgeving en de aldaar gangbare terreinbezetting, gezien onder meer de opdeling van het geheel in afzonderlijke volumes die vrij laag gehouden zijn;
 - dat de mobiliteitsimpact tot een uiterst minimum wordt beperkt en er geen onveilige verkeerssituatie ontstaat (infra 4.2.3);

De Tussenkomende Partij sluit zich hierbij aan en verstrekt verder volgende toelichting waaruit blijkt dat de Bestreden Beslissing afdoende werd gemotiveerd en niet is beperkt tot stijlformules.

4.2.1. Het woonzorgcentrum past binnen een groene omgeving buiten het centrum van de stad; bovendien hebben zorgbehoevende ouderen geen nood aan de nabijheid van winkels

Het volstaat te verwijzen naar de motivatie van de deputatie:

...

Deze motivatie is afdoende en is allesbehalve beperkt tot stijlformules.

4.2.2. Het project heeft geen negatieve impact op de aanwezige erfgoedwaarde

(a) Geen negatieve impact op de Villa

Verzoekers stellen dat de erfgoedwaarde van de Villa en het omgevende landschap wordt geschaad.

Een mogelijke impact van het reeds vergunde Project Goethals (Stuk 3) op de erfgoedwaarde (1) sluit niet uit dat een achterliggend complex ook impact kan hebben op de erfgoedwaarde en leidt er ook niet toe (2) dat een eventuele bestaande impact mag toenemen omwille van een nieuw complex.

Zij sluiten zich ook aan bij het advies van Onroerend Erfgoed van de Villa. Samengevat stelt dit advies dat het gaat om een zeldzaam historisch relict van de oudste grote heidevilla's binnen een exclusieve landschapshistorische context. Het boskarakter is nog sterk aanwezig.

Het is nuttig te verwijzen naar het advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar. Die adviseert het project Goethals gunstig:

...

Het project Goethals grenst aan de Villa. Met betrekking tot de Bestreden Beslissing ligt tussen de Villa en het bestreden project nog een ruime tuin. De deputatie baseert zich op dit laatste punt om op gemotiveerde wijze af te wijken van het andersluidend advies van het college van burgemeester en schepenen:

...

De deputatie motiveert op afdoende wijze waarom zij afwijkt van het advies van Onroerend Erfgoed.

De deputatie beperkt zich niet tot stijlformules.

4.2.3. De woonfunctie van het project past evident binnen de woonomgeving, er is geen sprake van een negatieve impact van enige grootschaligheid of een te dichte terreinbezetting, de mobiliteitsimpact wordt tot een uiterst minimum beperkt en er ontstaat geen onveilige verkeerssituatie;

(a) Functionele inpasbaarheid

Aangaande de functionele inpasbaarheid heeft de deputatie vastgesteld dat de omgeving wordt gekenmerkt door overwegend alleenstaande woningen ingeplant binnen een bosrijke omgeving. De voorgestelde woonfunctie past volgens de Bestreden Beslissing dan ook binnen deze woonomgeving. Deze stelling kan alleen worden bijgetreden. Het staat vast dat de functie van het betrokken project past binnen de huidige woonomgeving. In de eerste plaats heeft een woonzorgcentrum uiteraard ook de functie wonen.

...

De functie van het project is dus ook gericht op wonen en past om die reden alleen al onmiskenbaar binnen de betrokken woonomgeving.

(b) Geen negatieve impact op de residentiële woonomgeving en door het behoud van het groene karakter doorstaat de aanvraag ook de toets aan artikel 16 Decreet Natuurbehoud

In tegenstelling tot wat verzoekers beweren heeft de deputatie de aanvraag wel getoetst aan de bestaande onmiddellijke omgeving. Zij heeft bijkomend vastgesteld dat het ontwerp erin slaagt om ook voor het in woongebied gelegen deel van het project het groene karakter te bewaren. De stelling van de deputatie kan alleen maar worden bijgetreden indien men kijkt naar volgende evolutie in het dossier.

Op 26 april 2013 vond het inzake voorliggend project het driepartijenoverleg plaats.

De gemeente was op dat moment van oordeel dat het project wegens de grootschaligheid en een inperking van het aanwezige groen een te negatieve invloed heeft op de residentiële omgeving. De tussenkomen partij heeft hiermee rekening gehouden. Om die reden werd het voorgelegde ontwerp op een aantal punten bijgestuurd.

- A.** *Het project bestaat uit twee gebouwen met ertussen een gebouw met gemeenschappelijke functies. Er werd geopteerd de verschillende functies op te splitsen over twee afzonderlijke gebouwen. Hierdoor is de impact op de omgeving beperkt.*
- B.** *De gebouwen binnen voorliggend project worden laag gehouden en werden zelfs aangepast naar aanleiding van het driepartijenoverleg. Door deze gebouwen laag te houden is er geen impact op de omgeving. Dit in tegenstelling tot het project Goethals op de aanpalende percelen.*
- C.** *Ook het aantal assistentiewoningen werd verminderd van 80 naar 70 zodat van enige negatieve impact wegens grootschaligheid geen sprake is.*

Hieruit volgt dat er geen belasting is voor de residentiële omgeving. Dit is afdoende gemotiveerd in de Bestreden Beslissing.

Er valt niet in te zien waarom een schending zou voorliggen van artikel 16 Decreet Natuurbehoud. Deze bepaling legt aan de bevoegde overheid geen bijzondere formele motiveringsplicht op.

Uw Raad stelt dat de vergunningverlenende overheid de haar door artikel 16 van het Decreet Natuurbehoud opgelegde zorgplicht is nagekomen, moet blijken uit de Bestreden Beslissing zelf, dan toch uit de stukken van het dossier.

D. *Het perceel is gelegen in woongebied en voor een beperkt deel in woonparkgebied. Van het deel gelegen in woonpark wordt het groene karakter bewaard. ANB heeft een gunstig advies met voorwaarden gegeven, zodat een aantal zeer waardevolle bomen worden behouden in het plan. Uit het advies blijkt dat de ecologische impact van het project gering is;*

E. *Verder wordt het groene karakter langs de Nijverheidslaan behouden. Er wordt een groene strook van 10 m voorzien, met behoud van de historische vegetatie.*

Verder wordt opgemerkt dat de biologische waarderingskaart geen juridische waarde heeft. Deze maakt slechts deel uit van een inventarisatieproject om bodembedekking, vegetatie en andere landschapselementen in kaart te brengen.

Het te ontbossen deel heeft een oppervlakte van 10.887 m². ANB en de deputatie hebben als voorwaarde opgelegd dat de resterende bosoppervlakte, met name 3179 m² als bos moet behouden blijven. Derhalve is geen sprake van ontbossing.

Uit de Bestreden Beslissing blijkt dat de deputatie haar zorgplicht is nagekomen.

(c) Geen negatieve mobiliteitsimpact en geen onveilige verkeerssituatie

Vooreerst is geen sprake van een onveilige verkeerssituatie (voor fietsers) inzake de oprit van de parking gelegen aan het fietspad met 2 rijrichtingen. De oprit van voorliggend project valt samen met voormelde oprit van het project Goethals. Uit onderstaande foto blijkt dat op de locatie sprake is van voldoende zicht vanuit een auto:[afbeelding]

...

Bovendien legt de deputatie bijkomend deze voorwaarde op: "Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de bijkomende parkeerplaatsen, zoals weergegeven op het aanvullend plan, worden uitgevoerd." De doelstelling van de voorwaarde is de mobiliteitsimpact en parkeeroverlast in de omgeving uit te sluiten.

Tenslotte volstaat het te verwijzen naar de motivatie van de deputatie: Appellant toont met een verduidelijkend plan aan dat nog bijkomende parkeerplaatsen kunnen aangelegd worden, wat de impact op de verkeersafwikkeling ten goede komt. Dit samen met het beperkte aantal verkeersbewegingen dat met een dergelijke ontwikkeling gepaard gaat, laat toe de concluderen dat het gevraagde verkeerstechnisch geen problemen zal stellen ..."

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen nog toe:

“ ...

Verwerende partij beperkt zich echter tot vage, algemene overwegingen, gebruik makend van nietszeggende stijlformules die niet aan de concrete omstandigheden getoetst zijn en van manifest foutieve argumenten, in een poging om te verantwoorden dat het project de toets met de goede ruimtelijke ordening toch zou doorstaan. Ten onrechte betwist tussenkomende partij dit.

Ten onrechte verwijst verwerende partij naar de inmiddels afgeleverde vergunning tot het bouwen van 2 villa-appartementsgebouwen rechts van de als monument beschermde 'Villa Vogelzang', en tussenkomende partij naar het advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar dat toen verleend werd om aan te geven dat de erfgoedwaarde van dit monument niet verloren zou gaan. Het is immers niet omdat er naast een beschermd gebouw een project vergund werd, dat er geen negatieve invloed kan uitgaan van een achterliggend nieuw en zeer groot complex. In het door tussenkomende partij geciteerde advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar, verleend naar aanleiding van het project Goethals, oordeelde men dat door dat project "de globale erfgoedwaarde van de omgeving gevrijwaard" werd. Kritiek op huidig dossier is juist dat aan deze voorwaarde niet langer voldaan is : men houdt geen rekening met de erfgoedwaarde van de omgeving en laat deze juist verloren gaan.

Bovendien kan een beweerde 'eerdere' aantasting van erfgoedwaarde niet verantwoorden dat deze waarde nog verder aangetast kan / mag worden. Zoals gezegd beperkt verwerende partij zich tot de waarde van de Villa Vogelzang zelf, maar negeert zij de erfgoedwaarde van het typische heidelandschap dat volgens het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed eveneens verloren dreigt te gaan. Deze waarde blijkt ook uit de omschrijving van het bouwkundig erfgoed van de Villa Vogelzang :

...

Tegelijk werd de verkeersafwikkeling van de straten die hierop uitgeven geregeld (eenrichtingsverkeer), zodat het aantal kruisende bewegingen over het fietspad tot een minimum beperkt zou worden. De Nijverheidslaan is immers een drukke verbindingsweg tussen Waasmunster en Sint-Niklaas die door de fietsende schoolgaande jeugd dagelijks gebruikt wordt. Rekening houdend met de beperkte zichtbaarheid door aanwezige bomen, zal de grote hoeveelheid op- en afrijdend verkeer een onveilige situatie creëren voor de zwakke weggebruikers. Dit wordt nog versterkt door de ligging van de toekomstige in-en uitrit ter hoogte van een gevaarlijke bocht waar de zichtbaarheid al slecht is en in het verleden al veel ongevallen gebeurden. De enige foto die tussenkomende partij in haar verweernota bijvoegt, volstaat niet om het tegendeel te bewijzen nu deze nog vanop ruime afstand genomen is, en slechts vanuit 1 rijrichting. Het geeft het beeld niet weer voor wie vanuit de bocht komt, nog voor wie vanaf het perceel in kwestie de rijweg op moet rijden, daarbij het fietspad kruisend.

Deze verkeersonveiligheid zal bovendien nog versterkt worden door de te verwachten parkeerproblemen. Dit zal ertoe leiden dat bezoekers zich in de bermen van de Nijverheidslaan zullen parkeren, hetgeen het probleem van slechte zichtbaarheid nog zal doen toenemen. Dit is niet alleen nefast voor de fietsers maar ook voor de auto's die uit de Koningin Astridstraat of de overliggende Potaardestraat komen en de Nijverheidslaan moeten kruisen : geparkeerde voertuigen zullen het zicht belemmeren, hetgeen duidelijk aangetoond wordt in bijgevoegde situatieschets. Ook in de Koningin Astridstraat zal geparkeerd worden, nu men langs daar een toegang voor voetgangers voorziet : bezoekers

zullen zich zo dicht mogelijk bij deze toegang willen parkeren. De bijgevoegde foto's tonen echter aan dat de Koningin Astridstraat hier niet op voorzien is en dat de doorgang verhinderd zal worden. De bewoners van deze straat, waaronder verzoekende partijen, zullen problemen ondervinden om hun eigendom te bereiken ...

In tegenstelling tot wat verweerster voorhoudt, zal het project dan ook onaanvaardbare verkeershinder met zich meebrengen en een uiterst negatieve impact hebben op de mobiliteit. Hierdoor komt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang zodat het project ook om deze reden geweigerd had moeten worden.

Gelet op dit alles, is ook het tweede middel manifest gegrond.

Dit werd door de Raad in het schorsingsarrest ook bevestigd na een eerste onderzoek van dit middel :

...

Tussenkomende partij gaat op deze argumentatie van de Raad niet in, zodat dit standpunt naar aanleiding van de procedure tot nietigverklaring, bevestigd kan worden.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen bekritiseren in hun tweede middel onder meer uitvoerig de in de bestreden beslissing opgenomen formele motieven met betrekking tot de goede ruimtelijk ordening en wijzen op de bezwaren die zij hebben geuit tijdens het openbaar onderzoek, op de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en het andersluidende advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen menen dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voorbijgaat aan de onmiddellijke omgeving.

2.

De verwerende partij dient, gelet op artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken en te beoordelen aan de hand van de noodzakelijke en relevant geachte criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de in de omgeving bestaande toestand. Afhankelijk van de aard en de omvang van het voorwerp van de aanvraag, en in zoverre zulks voor de beoordeling daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden.

3.

De formele motiveringsplicht, zoals vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan in haar beslissing de feitelijke en juridische overwegingen op te nemen die aan de grondslag ervan liggen.

De belanghebbende zal deze overwegingen dan ook in de beslissing zelf moeten kunnen aantreffen. Deze overwegingen, zowel in feite als in rechte, dienen daarnaast juist, duidelijk, precies en afdoende te zijn. Het vergunningverlenend bestuursorgaan zal haar beslissing dan ook op zo'n manier dienen te motiveren dat de belanghebbende in staat wordt gesteld te begrijpen op grond van welke feitelijke en juridische gegevens de bestreden beslissing concreet werd genomen en in staat gesteld wordt na te gaan of de gehanteerde motieven daadwerkelijk evenredig en draagkrachtig zijn.

4.

Uit de uiteenzetting van de feiten blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster zijn weigeringsbeslissing onder meer steunt op de overweging dat het project te grootschalig is, dat er een te hoge terreinbezetting wordt nagestreefd en dat de ruimtelijke draagkracht binnen deze residentiële woonomgeving wordt overschreden. Het college van burgemeester en schepenen besluit hieruit dat het ontwerp niet inpasbaar is in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening verstoort.

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft een ongunstig advies verleend, onder meer omwille van de te grootschalige bebouwing, die de erfgoedwaarde van de beschermde villa schaadt. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde dat de draagkracht van de percelen en van de omgeving worden overschreden door het project. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de schaal van het project zich niet verzoent met de omgeving en er in verhouding met de omliggende terreinen onvoldoende kwalitatieve buitenruimte resteert om het aangevraagde kwalitatief te bufferen. De vooropgestelde terreinbezetting is in vergelijking met de in de omgeving bestaande bebouwing volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar buiten proportie.

In het kader van het openbaar onderzoek werden bezwaren ingediend waarbij de inpasbaarheid van het project in de omgeving werd betwist wegens de grootschaligheid van het project binnen de residentiële woonomgeving, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid.

5.

Uit de voorgaande vaststellingen blijkt dat het aangevraagde project door zowel het college van burgemeester en schepenen als verschillende adviesinstanties in grote mate negatief wordt onthaald. Wanneer de verwerende partij afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren.

Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

6.

Met betrekking tot de aspecten schaal, ruimtegebruik, terreinbezetting, draagkracht van de percelen en de omgeving en functionele inpasbaarheid, bevat de bestreden beslissing de volgende overwegingen:

“ ...

Het project wordt ingeplant in zuiver woongebied, slechts een klein deel ligt in woonpark, daarvan wordt het groene karakter alleszins bewaard.

Het ontwerp slaagt erin om ook voor het in woongebied gelegen terreindeel voldoende groene accenten te behouden, wat zowel de toekomstige bewoners zal ten goede komen als de inpasbaarheid van het geheel in deze omgeving.

Samen met appellant wordt vastgesteld dat andere, zwaardere projecten binnen deze gemeente ondanks hun volledige ligging in woonpark wel vergund werden.

Het kwalitatief en op maat van het perceel en van de omgeving ontworpen woonzorgcentrum, dat binnen een gabariet met beperkte hoogte ingepast wordt, past binnen deze groene omgeving buiten het centrum van de gemeente waasmunster.

... ”

De voorgestelde woonfunctie past binnen deze woonomgeving, het werd ontworpen met respect voor de schaalgrootte van de omgeving en de aldaar gangbare terreinbezetting, dit onder meer door de opdeling van het geheel in afzonderlijke volumes die vrij laag gehouden zijn.

... ”

7.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op een zeer algemene wijze motiveert waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Anders dan wat de verwerende partij en de tussenkomende partij voorhouden, kan uit deze overwegingen geen, minstens geen afdoende en concrete, beoordeling van de schaal van het project ten aanzien van de omgeving, de terreinbezetting, de draagkracht van de percelen en de omgeving en van het ruimtegebruik afgeleid worden. De verwerende partij beperkt zich in de bespreking van deze aandachtspunten tot algemene bewoordingen. Zo kan de overweging dat het project “werd ontworpen met respect voor de schaalgrootte van de omgeving en de aldaar gangbare terreinbezetting” “door de opdeling van het geheel in afzonderlijke volumes die vrij laag gehouden zijn”, niet volstaan als beoordeling en motivering voor wat de terreinbezetting, de schaal en de draagkracht van de percelen en de omgeving betreft.

Deze motivering klemmt des te meer nu onder meer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn andersluidend verslag uitdrukkelijk stelt dat het terrein het voorwerp van de aanvraag niet kan verdragen en er ten aanzien van de omliggende terreinen onvoldoende kwalitatieve buitenruimte overblijft om de aanvraag op een kwalitatieve manier te bufferen en vervolgens besluit dat de voorgestelde terreininvulling buiten proportie staat met de bewoning in de omgeving. Tot slot stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog dat de aanvraag een te grote impact heeft op de inrichtingswijze en het wooncomfort van de omgeving.

Zoals de verzoekende partijen terecht opmerken, verwijst de verwerende partij enkel naar ‘andere en zwaardere projecten binnen de gemeente’ om vervolgens voetstoots aan te nemen dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt. Evenwel blijkt uit de bestreden beslissing niet welke projecten de verwerende partij daarmee beoogt en dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij hiermee voornamelijk verwijst naar de ruimere omgeving, doch daarmee voorbijgaat aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. Immers oordeelde de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar in zijn andersluidend verslag uitdrukkelijk dat het project *“niet thuis[hoort] in deze voor de gemeente Waasmunster kenmerkende villazone.”*

Wat betreft het behoud van het groene karakter stelt de verwerende partij dat het groene karakter van het deel woonpark bewaard blijft en dat er voor het in woongebied gelegen terreindeel voldoende groene accenten behouden blijven *“wat zowel de toekomstige bewoners zal ten goede komen als de inpasbaarheid van het geheel in deze omgeving.”* Ook hier dient de Raad opnieuw, samen met de verzoekende partijen, vast te stellen dat de verwerende partij op zeer algemene wijze aanneemt dat het groene karakter van de omgeving behouden blijft. Waar zij stelt dat in het woongebied voldoende groene accenten behouden blijven, blijkt uit de bestreden beslissing evenwel niet wat dan wel die groene accenten mogen zijn.

Ook op dit punt werden tijdens het openbaar onderzoek uitvoerig bezwaren geuit die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag uitdrukkelijk bijtreedt en stelt dat *“In de bezwaren wordt terecht verwezen naar de aantasting van het groene karakter van de omgeving, kenmerkend voor de gemeente Waasmunster.”* Verder stelt hij nog dat onder meer door het verdwijnen van een grote oppervlakte bos aanwezig op het perceel, het aangevraagde *“bezwaarlijk in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg genoemd kan worden.”*

8.

Zoals reeds gesteld dient de verwerende partij, gelet op de uitvoerige bezwaren en de uitgebreide andersluidende adviezen op dit punt, de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde, en in het bijzonder de toets van de schaal van het project ten aanzien van de omgeving, het ruimtegebruik, de terreinbezetting en de draagkracht van de percelen en de omgeving, des te zorgvuldiger te beoordelen en te motiveren.

In het licht van de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht kan de verwerende partij zich niet beperken tot het formuleren van andersluidende vaststellingen zonder concreet kenbaar te maken hoe zij tot die vaststellingen komt en waarom zij op grond daarvan oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet met de in de omgeving bestaande toestand. Immers kan de loutere negatie van de bevindingen uit het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet worden beschouwd als een onderbouwde weerlegging ervan. Waar de verwerende en de tussenkomenende partij in hun proceduristukken uitvoerig verwijzen naar de relevante overwegingen in de bestreden beslissing en stellen dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt waarom de verwerende partij alsnog tot het besluit komt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, kan de Raad enkel vaststellen dat, gelet op de voorgaande overwegingen, dit niet uit de bestreden beslissing blijkt.

De Raad is dan ook van oordeel dat, mede in het licht van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren, de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening op een onzorgvuldige en kennelijk onredelijke wijze tot stand gekomen is en dat de bestreden beslissing in die zin evenzeer de motiveringsplicht schendt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. KOSTEN

De verwerende partij verzoekt in haar antwoordnota de Raad, zij het “in bijkomende orde en in voorkomend geval”, om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen.

De Raad is van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

De omstandigheid dat de verwerende partij in deze is opgetreden als een door de VCRO met een opdracht van algemeen belang belaste overheid, ontslaat de verwerende partij geenszins van de verplichting om vermelde opdracht, dit wil zeggen als vergunningverlenend bestuursorgaan een uitspraak doen over een vergunningsaanvraag in het kader van een georganiseerd administratief beroep, met de nodige zorgvuldigheid uit te voeren en verhindert evenmin dat de verwerende partij, mede gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, ontegensprekelijk over een zelfstandige beslissingsbevoegdheid beschikt.

Het komt de Raad daarom passend voor om de kosten van het geding, meer specifiek het door de verzoekende partijen betaalde rolrecht, ten laste van de verwerende partij te leggen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv HOF VAN WAAS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 maart 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een woon- en zorgcentrum op de percelen gelegen te 9250 Waasmunster, Nijverheidslaan zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 764E, 765A, 766A, 767B, 768G en 768H.
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 825 euro, ten laste van de verwerende 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 13 september 2016 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER