

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0481 van 21 januari 2016
in de zaak 1112/0369/A/5/0335

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sylvie KEMPINAIRE
kantoor houdende te 9051 Gent, Putkapelstraat 105
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkommende
partij:*

[REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter DE SMEDT en Lies DU GARDEIN
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 januari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 24 november 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de [REDACTED], hierna aanvrager genoemd, tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 5 juli 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw met 36 wooneenheden.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 30 juli 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld en de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 27 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 30 november 2015 heeft de voorzitter van de vijfde kamer de debatten heropend teneinde de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen werden opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 januari 2016, waarop de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, verwerende en tussenkomenende partijen zijn schriftelijk verschenen.

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.

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

III. TUSSENKOMST

■ verzoekt met een aangetekende brief van 27 maart 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 24 april 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

IV. FEITEN

Op 4 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van appartementsgebouw met 36 woongelegenheden”*.

Het terrein heeft een rechthoekige vorm met een oppervlakte van ongeveer 1,2 hectare met een villa in cottage stijl centraal ingeplant op de site. Deze villa is opgenomen in de Inventaris van het

Bouwkundig Erfgoed. Het resterende gedeelte omvat enkele bijgebouwen, een tennisbaan en een park.

De aanvraag betreft de oprichting van drie appartementsblokken met elk 12 wooneenheden en met in totaal 39 ondergrondse parkeerplaatsen. Blok C wordt in tweede bouworde ingeplant.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Eeklo-Aalter', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 april tot en met 4 mei 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend door de [REDACTED] en de [REDACTED].

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 5 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 12 april 2011 een gunstig advies uit.

De werkgroep Monumentenzorg van de stad [REDACTED] brengt op 11 april 2011 een advies met opmerkingen uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 2 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Watering "De Burggravenstroom" van de provincie Oost-Vlaanderen brengt op 24 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening vraagt op 12 april 2011 geen stedenbouwkundige vergunning te verlenen alvorens een drinkwaterdistributieleiding aanwezig is.

De intercommunale maatschappij voor energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen (IMEWO) brengt op 17 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

NV Elia Noord brengt op 23 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad [REDACTED] brengt op 13 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 28 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert op 5 juli 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager, met als motivering:

" ...

De aanvraag tot het bouwen van 36 wooneenheden is gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

Het college van burgemeester en schepenen kan de argumenten van de bezwaarindieners volgen op het vlak van het feit dat het voorliggende project voor het

realiseren van 36 woongelegenheden op de hoek [REDACTED] een hypotheek legt op het toekomstig functioneren van het aanpalend internationaal bedrijf [REDACTED].

Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening is het dan ook niet aangewezen de realisatie van het woonproject toe te staan. Het is immers niet verzoenbaar met de bestaande bedrijfsactiviteit van de firma Buyck.

Een beperkter woonproject aansluitend en/of geïntegreerd aan de bestaande villa behoort wel tot de mogelijkheden. De toegang tot een dergelijk project zou via de bestaande oprit aan de [REDACTED] kunnen gerealiseerd worden. De impact op de toegankelijkheid naar het bedrijf [REDACTED] zou hierdoor ook wegvallen.

Belangrijk bij dergelijk project is dat er rekening wordt gehouden met de erfgoedwaarde van de villa, het groene karakter en de waardevolle bomen van het park en dat er voldoende afstand wordt gehouden tot de perceelsgrens met de firma [REDACTED]
...”

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 12 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In een intern verslag van 8 november 2011 van de dienst Ruimtelijke Vergunningen van de verwerende partij adviseert de behandelende ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 november 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

De vraag die zich hierbij stelt is in hoeverre het voorgestelde project verenigbaar is met de omliggende bedrijvigheid en het bestaande bebouwingsbeeld langs de [REDACTED].

De stad is van mening dat voorliggend project niet aanvaardbaar is omwille van de onverenigbaarheid met de bestaande bedrijfsactiviteit van de firma [REDACTED] en een hypotheek legt op het toekomstig functioneren van het aanpalend internationaal bedrijf [REDACTED].

Er kan inderdaad niet ontkend worden dat de [REDACTED] een belangrijke ontsluitings- en toegangsweg is tot het bedrijf [REDACTED] en derhalve een intensief en permanent gebruik kent, zowel overdag als 's nachts, voor zwaar en speciaal vervoer.

De vermenging met het personenvervoer van voorgesteld project, dat enkel toegankelijk is via de ■■■■, zal aanleiding geven tot conflictsituaties tussen het bedrijfsvervoer en dat van de bewoners en bezoekers van het aangevraagde appartementsproject.

De voorgestelde ontsluiting langs de ■■■■ is ruimtelijk gezien niet aangewezen en het perceel kan op een voldoende wijze ontsloten worden rechtstreeks naar de ■■■■. Het door de stad gehanteerd zorgprincipe wordt bijgetreden.

Verder dient opgemerkt dat het voorgestelde gabariet met 3 volwaardige bouwlagen vreemd is binnen de bestaande bebouwingscontext van zowel de ■■■■.

Op deze manier wordt een bezetting gerealiseerd van 30 woningen / hectare die in sterke mate afwijkt van de bestaande bezettingsgraad langs de ■■■■, die vooral bestaat uit vrijstaande en gekoppelde residentiële ééngezinswoningen.

Een dergelijke nieuwe bebouwingswijze kan enkel aanvaard worden wanneer deze de toets aan alle beoordelingsgronden doorstaat, wat hier niet het geval is.

...”

Na de hoorzitting van 11 oktober 2011 beslist de verwerende partij op 24 november 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen onder de voorwaarde dat de adviezen van de brandweer, de Vlaamse Milieumaatschappij en Elia zijn na te leven. De verwerende partij overweegt daarbij:

“
...

2.5 Beoordeling

2.5.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied, noch in overstromingsgevoelig of van nature overstroombaar gebied.

De oppervlakte van de op te richten bebouwing is relatief beperkt in vergelijking met de totale perceelsoppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding zich beperkt tot het plaatselijk verminderen van de infiltratie van het hemelwater in de bodem en om hieraan tegemoet te komen worden voldoende compenserende maatregelen voorzien. De voorgestelde werken zijn dus niet van die aard dat ze het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies in het gedrang brengen. De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

Door de plaatsing van een regenwaterput van 65000 l en een pompinstallatie voor het hergebruik van het opgevangen regenwater voldoet onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

2.5.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.5.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient 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 als meest recente en gedetailleerde plan.

Gelet op de ligging van het eigendom, aansluitend tegen de stadskern van Eeklo, langs de belangrijke invalsweg N9 en binnen de afbakening van stedelijk gebied Eeklo, dient de bepaling “woongebied met landelijk karakter” enigszins genuanceerd. Het betreft immers meer dan een landelijk dorp, een landelijk gehucht of een afwerkingsgebied van een klassieke lintbebouwing. Gelet op deze specifieke ligging is er een duidelijk verschil met de rest van het 50m-woongebied met landelijk karakter langs de weg Pokmoere richting provinciaal domein [REDACTED].

Nieuwe structuren, onder de vorm van parkvilla's en meergezinswoningen, zijn hierbij niet uitgesloten, evenwel dient erover gewaakt dat bebouwing slechts kan toegelaten worden onder een vorm die aansluiting vindt bij de bestaande bebouwingstypologie.

Voorliggend project beoogt het optrekken van 3 verspreid ingeplante parkvilla's met elk 12 wooneenheden en binnen een gabariet van 3 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking, op een zeer ruim terrein. Tevens wordt gestreefd naar het maximale behoud van het bestaande parkkarakter door ondermeer het voorzien van een ondergrondse parkeergarage. Dit zijn allemaal keuzes die het project een hoge kwaliteit geven.

De vraag die zich in deze stelt is in hoeverre de voorgestelde bezetting van 30 woningen/hectare en een gabariet van 3 volwaardige bouwlagen verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening van het gebied. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt hier nader op ingegaan.

In de bezwaren wordt gesteld dat de aanvraag dient te voorzien in een sociaal woonaanbod.

Artikel 4.1.8. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid bepaalt dat een sociaal woonaanbod van toepassing is op de bouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste 50 appartementen worden gecreëerd, wat hier niet het geval is. Het project kan bezwaarlijk als een groepswooningbouwproject bestempeld worden.

Er dient geconcludeerd dat het gevraagde niet binnen het toepassingsgebied van het grond- en pandendecreet valt.

2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

De vraag die zich hierbij stelt is in hoeverre het voorgestelde project verenigbaar is met de omliggende bedrijvigheid en het bestaande bebouwingsbeeld langs de [REDACTED].

De stad is van mening dat voorliggend project niet aanvaardbaar is omwille van de onverenigbaarheid met de bestaande bedrijfsactiviteit van de firma [REDACTED] en een hypotheek legt op het toekomstig functioneren van het aanpalend internationaal bedrijf [REDACTED].

Evenwel is bij de opmaak van het gewestplan er bewust voor gekozen dit terrein in te kleuren als woongebied. Die keuze dient gerespecteerd.

In voorliggend ontwerp werd gezocht naar een oplossing die de beide functies -wonen en industrie- met elkaar verzoenbaar maakt, conform de geldende gewestplanbestemming. Zo zijn de voorgestelde gebouwen op een kwalitatieve manier geïntegreerd in een groene omgeving, met nog voldoende ruimte, zodat bezwaarlijk kan gesproken worden van een overbezetting.

Er werd op een kwalitatieve manier voorzien in een parkeeroplossing, door ondergronds parkeren.

Er kan niet ontkend worden dat [REDACTED] een belangrijke ontsluitings- en toegangsweg is tot het bedrijf Buyck, doch dit bedrijf dient deze te gebruiken met respect voor de andere aangelanden en kan deze weg niet claimen als eigen bezit.

De aanwezigheid van dit bedrijf inroepen om deze woonontwikkeling tegen te houden kan niet aanvaard worden, ook bedrijvigheid dient een inspanning te leveren om enigszins harmonieus samen te gaan met de omgeving.

Het voorgestelde gabariet met 3 volwaardige bouwlagen is niet gangbaar binnen de bestaande bebouwingscontext van zowel de [REDACTED], wat ook geldt voor de voorgestelde bezetting van 30 woningen per hectare. Op het terrein zelf bevindt zich een bestaande woning met drie bouwlagen. Bij het uittekenen van de voorliggende aanvraag werd in samenspraak met de dienst stedenbouw van de gemeente beslist om het aantal bouwlagen af te stemmen op deze woning. Zo wordt niet alleen in een voldoende ruime afstand tot de perceelsgrenzen voorzien maar worden de volumes ook op compacte wijze gebouwd en zo ingeplant dat de bestaande groenaanplantingen zoveel als mogelijk worden behouden.

Er dient vastgesteld dat het project erin slaagt deze volumewerking en beperkt hogere dichtheid kwalitatief te integreren in deze omgeving door onder meer maximaal behoud van de parkachtige omgeving, met ondergronds parkeren, en op die manier resulteert in een luchtig en kwalitatief verdichtingsproject.

Het getuigt van een kwalitatieve visie en interpretatie van het concept randstedelijke verdichting, zonder te vervallen in enkel op rendement gerichte ontwerpen.

Het standpunt van appellant dat het hier gaat om een architecturaal hoogstaand project dat een kwalitatieve invulling geeft aan de site en dit met respect voor de bestaande beplanting en de erfgoedwaarde van de villa wordt bijgetreden.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

■ en de ■ hebben met een aangetekende brief van 25 januari 2012 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1112/0417/A/5/0375.

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 VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële en formele motiveringsplicht, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van artikel 5.1.0 en 6.1.2.2. van het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972, van artikel 4.7.23. §1, 1.1.4. en 4.3.1. VCRO en van de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij zonder afdoende motivering voorbijgaat aan de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Eeklo inzake de verkeersproblematiek, de verdichtingsgraad, de erfgoedwaarde van de villa, de bouwhoogte en het behoud van het groen.

Zij stelt het volgende met betrekking tot de verkeersproblematiek:

“ ...

6.1. Wat betreft de verkeersproblematiek

De deputatie ontmoet deze problematiek niet.

Het enige wat de deputatie doet is stellen dat het bedrijf ■ de weg moet gebruiken met respect voor de aangelanden.

Dit is natuurlijk geen motief inzake de verkeersproblematiek en op die manier wordt geen rekening gehouden met de bestaande situatie en de bijkomende belasting die het nieuwe project voor gevolg zal hebben.

Essentieel is dat de percelen van het kwestieuze project een andere ontsluiting vragen dan deze die thans gebruikt wordt voor de bestaande bebouwing (villa).

Thans is de voorziene ontsluiting [REDACTED] en voor het voorliggend project vraagt men de ontsluiting langs [REDACTED].

Er moet met de bestaande toestand rekening gehouden worden, zijnde het bedrijf [REDACTED] die alle transport doet langs de [REDACTED]. Wanneer er 36 woonentiteiten worden opgericht en de ontsluiting langs deze weg zou gebeuren, a rato van 1 à 2 wagens per woonentiteiten en per voertuig minstens 4 bewegingen per dag, dan zal er een verkeersonveilige situatie ontstaan en zal dit een overbelasting voor deze toegangsweg voor gevolg hebben.

Het soort vrachtvervoer (zowel overdag als 's nachts) blijkt uit de bezwaarschriften die de raadsman voor het bedrijf [REDACTED] heeft neergelegd.

Het gaat enerzijds om een permanent transport voor de aanlevering van de productiematerialen (voornamelijk grote stalen platen en profielen) en anderzijds is er een intensief groot en speciaal transport voor het vervoer van afgewerkte onderdelen naar de diverse werven.

In de omzendbrief van 08.07.1997 (betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd op 25.01.2002 en 2002) wordt er m.b.t. het woongebied met landelijk karakter een onderscheid gemaakt tussen "landelijke dorpen en gehuchten" enerzijds (punt 1.2.2.1.) en "lintbebouwing" anderzijds (punt 1.2.2.2.).

In casu kan er nog betwisting bestaan of de percelen behoren tot de eerste categorie (dan is appartementsbouw zelfs totaal uitgesloten) of de tweede categorie waar er echter ook uitdrukkelijk wordt gesteld de uitbreiding of inbreiding van deze gebieden niet verantwoord is er moet rekening gehouden worden met de bestaande weg en de verkeersveiligheid:

(...)

Bijkomend in de omzendbrief van 08.07.1997 (betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd op 25.01.2002 en 2002) wordt uitdrukkelijk gesteld:

"De weg waarlangs gebouwd moet worden moet, gelet op de plaatselijke toestand, voldoende zijn uitgerust."

Het staat vast dat langs de bestaande weg [REDACTED] geen bijkomend verkeer kan toegelaten worden voor 36 woonentiteiten.

Het voorliggend project is niet te integreren met de bestaande toestand en het gebruik van de weg.

Anders oordelen is strijdig met de bestemming van het gebied "woongebied met landelijk karakter", maar is ook strijdig met de duurzame ruimtelijke ordening.

Er is in casu een (de Raad neemt aan dat bedoeld wordt: geen) duidelijke afweging gemaakt rekening houdend met de bestaande economische gevolgen (bedrijf [REDACTED]) en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

1. Verkeersproblematiek.

Volgens verzoekster kan geen bijkomende bebouwing langsheen de [REDACTED] worden toegelaten, aangezien deze weg als ontsluitingsweg voor een zwaar industrieel bedrijf dient. Verzoekster meent dat ook dat de [REDACTED] niet als voldoende uitgeruste weg kan aanzien worden, zodat hierlangs niet kan gebouwd worden.

Verzoekster neemt hiermee blijkbaar het standpunt in dat de [REDACTED] geen voldoende uitgeruste weg is, doch eerder een quasi-private weg die enkel door het dieper gelegen bedrijf zou mogen worden of wordt gebruikt.

Dit is niet ernstig.

De [REDACTED] is weldegelijk een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Deze kan dan ook principieel gebruikt worden door de aangelanden. Wel is het natuurlijk zo dat in concreto moet beoordeeld worden of de bijkomende verkeersbewegingen die een inherent gevolg van een aanvraag zijn, toelaatbaar zijn gelet op de specifieke plaatsgesteldheid.

In casu kan vastgesteld worden dat de [REDACTED] een met betonplaten verharde tweevaksbaan is. De [REDACTED] geeft daarenboven uit op de [REDACTED], een zeer brede gewestelijke verbindingsweg met gescheiden rijrichtingen. Geheel terecht is de deputatie dan ook van mening dat deze wegnis volstaat om de verkeersbewegingen van 36 woongelegenheden op te vangen.

Daarnaast geldt dat het achterliggende bedrijf geen private claim of alleenrecht op de gemeenteweg kan doen gelden. Het bedrijf dient zich evenzeer aan te passen aan de normale invulling van een woongebied.

Bijkomend kan worden opgemerkt dat op het gewestplan de terrein van het achterliggende bedrijf zijn ingekleurd als KMO-zone. Er kan niet betwist worden dat de ontsluitingsweg ruim voldoende is voor elk normaal KMO-bedrijf in combinatie met het aangevraagde woonproject. Aangezien verzoekster van mening is dat dit in casu in de feiten niet mogelijk zal zijn, lijkt verzoekster zelf te beweren dat er geen sprake meer is van een KMO-bedrijf, maar van een zwaar industrieel bedrijf, dat aldus niet (meer) thuishoort in een KMO-zone.

In alle redelijkheid kan niet anders dan te worden aangenomen dat de [REDACTED] een voldoende uitgeruste en grote wegnis is voor zowel de bestaande activiteit van het achterliggende bedrijf, als voor het toekomstige woonproject. De verkeersbewegingen van 36 bijkomende woongelegenheden zijn niet van een dergelijke grootorde dat het achterliggende bedrijf geen doorgang meer zal kunnen nemen naar zijn bedrijf, zelfs met speciale transporten.

Er wordt geen breedte of gebruik van het achterliggende bedrijf afgenomen, mogelijk zullen de transporten even moeten afremmen als een toekomstige bewoner in of uit de ondergrondse parking rijdt. Dit is geen ernstig nadeel.

Gelet op bovenstaande stelt de deputatie dan ook terecht:

(...)

In zoverre verzoekster een schending van de omzendbrief van 8 juli 1997 opwerpt, dient te worden geoordeeld dat deze omzendbrief geen enkele verordenende waarde heeft, en het gebeurlijk niet nakomen ervan zodoende niet tot een onwettigheid kan leiden.

Bovendien strijdt de bestreden beslissing op geen enkel punt inhoudelijk met deze omzendbrief. Verzoekster vermeldt immers niet dat de omzendbrief in een speciale regeling voorziet voor hoekpercelen –zoals in casu. Deze hoekpercelen kunnen aan de 2 onderscheiden zijden die elk aan een voldoende uitgeruste weg gelegen zijn, bebouwd worden volgens de omzendbrief. Zoals hierboven reeds werd aangetoond is zowel de Gentssesteenweg als de Pokmoere een voldoende uitgeruste weg.

Daarenboven stelt de deputatie terecht vast dat er in casu, door de specifieke aanduiding van de bestemming op het gewestplan, geen sprake kan zijn van een landelijk dorp of een lintbebouwing. Het betreft een specifieke situatie, namelijk een zeer omvangrijk hoekperceel dat volledig als woongebied met landelijk karakter werd ingekleurd (dus dieper dan de gebruikelijke 50m). Het perceel is temeer slechts bebouwd met 1 grote woning en voor het overige sterk ingegroend.

*Dergelijke specifieke situatie laat een specifieke invulling toe.
...*

3.

De tussenkommende partij voegt hier nog het volgende aan toe in haar schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

De verzoekende partij stelt dat de argumenten uit haar weigeringsbeslissing en het advies van de PSA met betrekking tot de vermeende onverenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende zouden zijn weerlegd.

*De tussenkommende partij verwijst in eerste instantie naar de **devolutieve werking van het administratief beroep**, wat betekent dat de deputatie beschikt over dezelfde beoordelingsbevoegdheid als voordien het college van burgemeester en schepenen. De deputatie moet derhalve uitspraak doen op grond van een eigen beoordeling van de eisen gesteld door de plaatselijke ordening en is daarbij niet gebonden door argumenten die zijn aangewend en adviezen die zijn gegeven in de voorafgaande administratieve procedure.*

*In een recent arrest heeft de Raad van State bevestigd dat **dit eveneens impliceert dat de deputatie niet moet verantwoorden waarom zij een andere opvatting heeft dan het schepencollege** over de te beoordelen aanvraag:*

(...)

*Dit betekent dat **de deputatie er niet toe was gehouden om de weigeringsargumenten van de verzoekende partij te weerleggen**. Het feit dat de deputatie de weigeringsargumenten van de verzoekende partij niet zou hebben weerlegd (wat niet het geval is – zie verder), kan dus in geen geval tot een vernietiging van de bestreden beslissing leiden.*

De tussenkomende partij vindt het overigens **frappant dat de verzoekende partij dit als middel opwerpt**. De weigeringsbeslissing van de verzoekende partij is namelijk zeer summier opgesteld. Zoals hoger vermeld, beperkt de verzoekende partij zich in haar weigeringsbeslissing tot het verwijzen naar het bezwaarschrift van de nv BUYCK en dit zonder te vermelden wat precies in dit bezwaarschrift stond of dit bezwaarschrift te citeren in de weigeringsbeslissing. **Nu de verzoekende partij zelf in gebreke is gebleven om een afdoende motivering te geven aan haar eigen beslissing, kan onmogelijk worden geëist dat de deputatie deze gebrekkige motivering uitvoerig weerlegt.**

Onderstaand zal voor alle volledigheid verder worden aangetoond dat de (summiere) weigeringsargumenten van de verzoekende partij (hoewel dit niet eens was vereist) wel werden behandeld en de deputatie wel degelijk kon aannemen dat de aanvraag kon worden toegekend.

Wat betreft het advies van de PSA, verwijst de tussenkomende partij naar het artikel 4.7.23, §1 VCRO. Overeenkomstig dit artikel neemt de deputatie haar beslissing op grond van het advies van de PSA:

(...)

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij lijkt aan te nemen, **betekent dit niet dat de deputatie niet zou kunnen of mogen afwijken van dit advies.**

In de mate er concrete en precieze gegevens worden aangevoerd waaruit blijkt dat het standpunt van de PSA niet moet of kan worden gevolgd, kan namelijk zonder enig probleem worden voorbij gegaan aan het advies van de PSA.

De tussenkomende partij stelt vast dat voldaan is aan deze vereiste. De deputatie stelt meer bepaald dat een afweging moet worden gemaakt tussen de verschillende ruimtelijke behoeften. Uit de verdere beoordeling van de deputatie blijkt dat een concrete beoordeling wordt gemaakt van alle in het geding zijnde belangen. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij stelt, kijkt de deputatie naar de concrete toestand ter plaatse (type bebouwing, dichtheid, ...) en de kenmerken van het project (behoud van het groen, compacte volumes, bouwlagen, ...). Op basis van deze analyse komt de deputatie tot de vaststelling dat het project een kwalitatieve invulling geeft aan de site en de realisatie hiervan niet kan worden verhinderd door het enkel feit dat er een bepaalde impact zou kunnen zijn op de werking van de [REDACTED]:

(...)

Uit deze motivering blijkt duidelijk waarom precies wordt afgeweken van de visie van de verzoekende partij en de PSA. In tegenstelling tot de PSA en de verzoekende partijen, is de deputatie van mening dat er een concrete afweging moet worden gemaakt tussen alle belangen die in het geding zijn. Op basis van een analyse van deze verschillende belangen, is de deputatie tot de vaststelling gekomen dat de eventuele impact op het bedrijf van de verzoekende partijen niet opweegt tegen het project van tussenkomende partijen.

De verzoekende partij wijst verder op een aantal elementen (de vermeende verkeersproblematiek, de erfgoedwaarde van de villa, het open en groen karakter en de bouwtypologie van het project) die tot de vaststelling zou moeten leiden dat het project

van de ■■■ niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking zou komen.

In essentie komt deze kritiek van de verzoekende partij neer op een opportuïteïtskritiek omtrent de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening.

Nochtans staat het vast dat de beoördeling van de goede ruimtelijke ordening tot de **discretionaire bevoegdheid** van de vergunningverlenende overheid behoort. De controle van de Raad dient zich hierbij tot een **marginale toetsing** te beperken. Het is namelijk niet de taak van de Raad om te oordelen over de doelmatigheid van een overheidsbeslissing aangezien die tot de beleidsautonomie van de overheid behoort. De Raad kan de opportuïteïteït van een overheidsbeslissing niet beoördelen. **Rechterlijke controle kan slechts als de overheid kennelijk onredelijk besliste.**

Welnu, **in casu toont de verzoekende partij geenszins aan dat de vergunningverlenende overheid op een kennelijk onredelijke manier handelde** (hetgeen overigens ook niet kan worden aangetoond – zie verder). De verzoekende partij beperkt zich daarentegen tot het louter verwijzen naar haar eigen visie omtrent het voorliggende project en dit zonder concreet aan te tonen waarom de afwijkende visie van de deputatie kennelijk onredelijk zou zijn.

Om deze reden alleen al moet worden besloten dat het eerste middel ongegrond is.

Voor zover als nodig, toont de tussenkomende partij aan dat **de opmerkingen van de verzoekende partij omtrent de vermeende verkeersproblematiek, de verdichtingsgraad, de erfgoedwaarde van de villa en de bouwtypologie van het project ongegrond zijn.**

Verkeersproblematiek

De vermeende verkeersproblematiek waar de verzoekende partij naar verwijst heeft betrekking op de ontsluiting van de ■■■ Volgens de verzoekende partij zou de ontsluiting van het woonproject uit de bestreden beslissing niet verenigbaar zijn met de bedrijfsvoering van de ■■■.

De tussenkomende partij stelt vast dat de ■■■ een gemeentelijke weg is met een openbaar karakter behorende tot het openbaar domein. **Dit betekent dat deze weg zonder enig probleem kan worden gebruikt door de bewoners van het te realiseren wooncomplex.**

De tussenkomende partij stelt overigens vast dat het **gebruik van deze weg door de bewoners van het bestreden woonproject amper een impact zal hebben op de omgeving** (en op de activiteiten van de ■■■ in het bijzonder).

Het voorliggend woonproject voorziet 36 woongelegenheden. Rekening houdend met het gemiddeld autobezit in Vlaanderen van 1,17 auto per huishouden (www.mobielvlaanderen.be), betekent dit dat de toekomstige bewoners van het wooncomplex over ongeveer 43 auto's zullen beschikken. Dit komt neer op max. 86 vervoersbewegingen per dag. Deze vervoersbewegingen zullen voornamelijk 's avonds en 's ochtends plaatsvinden terwijl het aan- en afleveren van goederen van en naar de ■■■ hoofdzakelijk gedurende de dag gebeurt.

Dit betekent dat het verkeer van het woonproject dus amper in conflict zal komen met het verkeer van de verzoekende partijen.

Bovendien wordt een zeer beperkt gedeelte van de [REDACTED] gebruikt voor de ontsluiting van het te realiseren woonproject.

(...)

*Zoals uit onderstaande luchtfoto blijkt, is de [REDACTED] een **voldoende brede en uitgeruste weg** die is afgestemd op een dergelijk gebruik.*

(...)

Er wordt overigens voorzien in voldoende eigen parkeergelegenheid op het terrein waarop het bestreden bouwproject wordt gerealiseerd.

*Uit dit alles kan worden besloten dat **het aangevraagde bouwproject geen impact zal hebben op de mobiliteit in de omgeving (en in het bijzonder voor wat de [REDACTED] betreft)**. Ook de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar volgde deze stelling:*

(...)

De deputatie kon en mocht dan ook aannemen dat de aanwezigheid van het bedrijf van de [REDACTED] en de ontsluiting van dit bedrijf langs de [REDACTED] niet van die aard is dat hierdoor het woonproject uit de voorliggende beslissing moest worden geweigerd.

...”

4.

De verzoekende partij herhaalt in de wederantwoordnota integraal het middel en voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

In de nota van de deputatie worden er nieuwe motieven gegeven die in de beslissing niet voorkomen.

Een reden te meer waaruit blijkt dat in de beslissing er een onvoldoende en onafdoende motivering werd gegeven.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In zoverre de verzoekende partij inroept dat de ontsluiting van het woonproject via de [REDACTED] in strijd is met de gewestplanbestemming “woongebied met landelijk karakter”, faalt het middel in rechte en is het ongegrond.

De verzoekende partij beperkt zich ter adstructie van dit middelonderdeel tot de verwijzing naar de toelichting in de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Vermits deze Omzendbrief slechts richtsnoeren bevat en geen enkel bindend karakter heeft, kan een beweerde schending hiervan evenwel niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

2.

De verzoekende partij werpt verder een gebrek aan motivering op met betrekking tot de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening, onder meer wat betreft de voorziene ontsluiting van het woonproject via de [REDACTED] en de daarmee gepaard gaande verkeersproblematiek.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid 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 haar besluit is kunnen komen.

Wanneer de deputatie in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning treedt zij niet op als een administratief rechtscollege, maar als een orgaan van actief bestuur. Dit houdt in dat zij er niet toe gehouden is om elk bezwaar of elke opmerking die in de voorafgaande procedure werd geuit punt per punt te weerleggen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid wel duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het voor de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

De Raad stelt vast dat zowel in het bezwaarschrift van het naastgelegen bedrijf NV Victor Buyck Steel Construction als in het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] uitdrukkelijk werd gewezen op de mogelijke verkeersconflicten die gegenereerd zullen worden ingevolge de voorziene ontsluiting van het grootschalig woonproject via de Pokmoere die door voornoemd bedrijf intensief wordt gebruikt voor zwaar en speciaal vrachtvervoer.

In die omstandigheden diende de verwerende partij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren op het vlak van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij beperkt zich in dit verband in essentie tot de volgende overweging:

“ ...

Er kan niet ontkend worden dat de [REDACTED] een belangrijke ontsluitings- en toegangsweg is tot het bedrijf [REDACTED], doch dit bedrijf dient deze te gebruiken met respect voor de andere aangelanden en kan deze weg niet claimen als eigen bezit.

De aanwezigheid van dit bedrijf inroepen om deze woonontwikkeling tegen te houden kan niet aanvaard worden, ook bedrijvigheid dient een inspanning te leveren om enigszins harmonieus samen te gaan met de omgeving.

...”

Hoewel de verwerende partij in haar antwoordnota zelf aangeeft dat “*in concreto moet beoordeeld worden of de bijkomende verkeersbewegingen die een inherent gevolg van een aanvraag zijn, toelaatbaar zijn gelet op de specifieke plaatsgesteldheid*”, blijkt uit voorgaande vage en nietszeggende overweging in de ogen van de Raad niet dat deze beoordeling wel is gemaakt bij het verlenen van de vergunning.

Het is met andere woorden niet duidelijk of een vermenging van het bedrijfsverkeer, namelijk het (vracht)verkeer afkomstig van het naastgelegen bedrijf [REDACTED], met het woonverkeer, met name de verkeersbewegingen te weeg gebracht door het woonproject uit de aanvraag, in casu verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Bovendien motiveert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt, op een uitgebreide en concrete wijze, dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is:

“ ...

Er kan inderdaad niet ontkend worden dat de [REDACTED] een belangrijke ontsluitings- en toegangsweg is tot het bedrijf [REDACTED] en derhalve een intensief en permanent gebruik kent, zowel overdag als 's nachts, voor zwaar en speciaal vervoer.

De vermenging met het personenvervoer van voorgesteld project, dat enkel toegankelijk is via de [REDACTED], zal aanleiding geven tot conflictsituaties tussen het bedrijfsvervoer en dat van de bewoners en bezoekers van het aangevraagde appartementsproject.

De voorgestelde ontsluiting langs de [REDACTED] is ruimtelijk gezien niet aangewezen en het perceel kan op een voldoende wijze ontsloten worden rechtstreeks naar [REDACTED]. Het door de stad gehanteerd zorgprincipe wordt bijgetreden.

...”

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij duidelijk kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

De Raad is van oordeel dat de verwerende partij in de bestreden beslissing helemaal niet afdoende verduidelijkt waarom de vergunningsaanvraag op dit punt verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand en met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing moet nochtans blijken dat de verwerende partij dit *in concreto* heeft onderzocht en de opgegeven motivering moet afdoende zijn.

Door in de bestreden beslissing te stellen dat [REDACTED] moet worden gebruikt “*met respect voor de andere aangelanden*”, en dat ook bedrijvigheid “*een inspanning dient te leveren om harmonieus samen te gaan met de omgeving en (...) deze weg niet (kan) claimen als eigen bezit*”,

verduidelijkt de verwerende partij niet hoe de vergunningsaanvraag, wat de functionele inpasbaarheid en het mobiliteitsaspect betreft, in overeenstemming kan worden geacht met een goede ruimtelijke ordening.

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota stelt dat *“in casu kan vastgesteld worden dat de [REDACTED] een met betonplaten verharde tweevaksbaan is”* en *“daarenboven uit(geeft) op de [REDACTED], een zeer brede gewestelijke verbindingsweg met gescheiden rijrichtingen, zodat “geheel terecht (...) de deputatie dan ook van mening (is) dat deze wegenis volstaat om de verkeersbewegingen van 36 woongelegenheden op te vangen”*, moet de Raad vaststellen dat deze motieven niet zijn opgenomen in de bestreden beslissing. Met deze *post factum* motivering kan de Raad dan ook geen rekening houden. Hetzelfde geldt voor de bijkomende motivering die door de tussenkommende partij in haar schriftelijke uiteenzetting wordt gegeven.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij op zorgvuldige en afdoende wijze de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening heeft onderzocht in het bijzonder op het vlak van de functionele inpasbaarheid en de mobiliteitsimpact van de aanvraag. De bestreden beslissing werd genomen met schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, eerste lid, 1° VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om *“in bijkomende orde en in voorkomend geval”* de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 november 2011, waarbij aan de nv Vare een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een appartementsgebouw met 36 woongelegenheden op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 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 terechtzitting op 21 januari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,

met bijstand van

Katrien WILLEMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT