

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0240
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0365-A

Verzoekende partijen	de heer Daniël JACOBS-TULLENEERS-THEVISSSEN vertegenwoordigd door advocaat Peter FLAMEY, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de cvba DE ZONNIGE WOONST vertegenwoordigd door advocaat Tom HUYGENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 januari 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 8 december 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme van 24 juli 2012 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van 24 appartementen en een ondergrondse parkeerplaats op een perceel gelegen te 9220 Hamme, Schoolstraat nummer 1, met als kadastrale omschrijving Hamme, tweede afdeling, sectie B, nummer 804G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomenende partij met een beschikking van 18 juli 2017 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 juni 2018.

Advocaat Joëlle GILLEMOT *loco* advocaat Peter FLAMEY voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Tom HUYGENS voert het woord voor tussenkomenende partij.

4.

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

III. FEITEN

1.

Op 4 april 2012 dient tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 24 appartementen en een ondergrondse parkeerplaats.

De aanvraag wordt voorafgegaan door een stedenbouwkundige vergunning van 8 mei 2008 voor het afbreken van 16 panden en bijgebouwen en een stedenbouwkundige vergunning van 3 januari 2011 voor de sloop van nog drie woningen op het betrokken terrein, dat op het ogenblik van de aanvraag braakliggend is en wordt gebruikt als openbare parkeerplaats.

2.

Het perceel is volgens het gewestplan 'Dendermonde', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, gelegen in woongebied.

3.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 april tot en met 23 mei 2012, dient onder meer verzoekende partij een bezwaarschriften in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme adviseert voorwaardelijk gunstig:

“ ...

openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt ... Er werden 13 bezwaarschriften ingediend. ...

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in: ... ongegrond.

...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

De bouwplaats is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, overeenkomstig artikel 4.3.5 van de voornoemde codex;

Het ontwerp is in overeenstemming met de planologische bestemming van het bovenvermeld gewestplan.

...

De voorgestelde werken brengen het stedenbouwkundig aspect van de woonomgeving niet in het gedrang.

Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving.

...

Overwegende dat esthetisch verantwoorde materialen worden gebruikt;

...

watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van twee hemelwaterputten van 15 000 liter, zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 juli 2012 gunstig, waarbij hij zich *“volledig aansluit bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen”*.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme verleent op 24 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, waarbij wordt verwezen naar haar eerder gunstig advies en naar het gunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekent onder meer verzoekende partij op 28 augustus 2012 administratief beroep aan bij verwerende partij.

Op 23 oktober 2012 wordt een hoorzitting georganiseerd. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 november 2012 om de beroepen niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. Op 5 december 2012 dient verzoekende partij een schriftelijke repliek in op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Op 13 december 2012 beslist verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Met het arrest van 23 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1476 wordt de beslissing van verwerende partij van 13 december 2012 vernietigd, gezien *“uit de motieven van de bestreden beslissing niet blijkt dat verwerende partij de (in het kader van de hoorplicht geformuleerde) repliek van eerste verzoekende partij op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft gelezen en (concreet) bij haar beoordeling heeft betrokken”*.

5.

In navolging van voormeld arrest wordt de administratieve procedure hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 november 2016, waarin hij opnieuw adviseert om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 22 november 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 8 december 2016 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, waarbij zij zich aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“...

2.1 Watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het ontwerp voorziet in de plaatsing van twee hemelwaterputten van 15.000liter, zodat aan de verordening wordt voldaan . De aanvraag voorziet niet in de recuperatie van het hemelwater. De recuperatie van het hemelwater is echter verplicht. Dit kan als voorwaarde worden opgelegd.

Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt, en dat het gevraagde de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet schaadt.

2.2 De MER-toets

De aanvraag dateert van 4 april 2012. Slechts sinds 29 april 2013 moet bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in bepaalde gevallen een Mer-screening gevoegd worden. Dit verhinderde niet dat ook voor die datum de vergunningverlenende overheid waar nodig een milieu-effectenbeoordeling diende te maken.

De aanvrager legt tijdens de hoorzitting een project-Mer-screeningsnota neer waarin bevestigd wordt dat de aanvraag geen onaanvaardbare milieu-effecten kan genereren. Deze screening wordt bijgetreden, immers het betreft hier een aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning met 24 appartementen en een ondergrondse parkeergarage voor 19 wagens op een braakliggend terrein in de kern van de gemeente Hamme, op ongeveer 150m ten westen van het centrum en de kerk. De omgeving wordt gekenmerkt door schoolgebouwen, woningen en handelshuizen, voornamelijk met een gesloten en halfopen bebouwingstypologie. Het gevraagde zal geen onaanvaardbare milieueffecten hebben.

De aanvrager wordt bijgetreden waar deze stelt dat het gebruik van wagens door de bewoners beperkt zal zijn, zodat de verkeersemisies niet meer dan gangbaar zullen zijn.

...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

...

De bebouwde oppervlakte van het perceel bedraagt 661m². De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 1560m². Een dergelijke bebouwingsgraad ligt in de lijn van hetgeen binnen dit kerngebied gangbaar is. Er mag niet uit het oog verloren worden dat het terrein tot voor enige tijd grotendeels bebouwd was met een zestiental woningen en bijgebouwen. Voorgesteld project voorziet in de invulling van het na de sloop van deze woningen vrijgekomen terrein.

Het ontwerp wordt gekenmerkt door een aaneensluitende voorgevelbreedte in gesloten bouwtypologie, met een lengte van 59m. Het gebouw is ingedeeld in een centraal volume met een breedte van zo'n 28 m en twee zijvolumes. De kroonlijsthoogte van de linker en de rechter appartementsblok bedraagt ± 6 m, deze van de centrale appartementsblok bedraagt 8,8 m. De nokhoogte van het zadeldak van alle blokken bedraagt voor het overgrote deel 13.00m en wordt aan de zijkanten van het gebouw afgebouwd tot 10,3 m. Het middenvolume bestaat uit 3 bovengrondse bouwlagen en 1 bouwlaag onder zadeldak. Elk van deze 4 bouwlagen bestaat uit 4 appartementen, zodat in totaal 16 appartementen voorzien worden in dit volume. De kroonlijsthoogte van het gebouw bedraagt hier 8.80m zowel aan voor- en achtergevel. Dit centraal volume wordt enkele meters achteruitgeschoven ten opzichte van de rooilijn in de Schoolstraat. De twee zijvolumes bestaan uit twee bouwlagen, namelijk een gelijkvloerse bouwlaag met één appartement (aangepast voor rolstoelgebruikers) en een volwaardige verdieping met elk drie appartementen van het duplex type. Onder het zadeldak bevinden zich de slaapvertrekken van deze duplex appartementen. De kroonlijsthoogte van het gebouw bedraagt hier 6m, eveneens zowel aan de voor- en achtergevel. De bedaking is van het type zadeldak met een plat tussendeel, zodat de hoogte wordt beperkt, doch de indruk geeft van

twee aaneengeschakelde zadeldaken. De overige ruimte van het terrein krijgt een openbaar karakter en wordt alsdusdanig ingericht.

2e Appellant stelt in zijn beroepschrift en zijn latere replieknota, dat het grootschalige karakter van het project niet aansluit bij de lokale omgeving. Het project is volgens appellant niet inpasbaar in het licht van het algemeen belang van de buurt. Er wordt een ruime parkeermogelijkheid in het centrum opgeofferd voor een woonproject.

De aanvraag situeert zich op een driehoekig terrein, dat ingesloten wordt door de Kaaistraat, Kerkstraat en Schoolstraat. Voorheen was het driehoekig terrein volgebouwd met 16 aaneengesloten woningen, gebouwd tot aan de rand van het openbaar domein, zodat de Kaaistraat, Kerkstraat en Schoolstraat hier drie nauwe straatjes vormden. Ook achter de woningen was het terrein volgebouwd met diverse bijgebouwen zoals lukraak bijgebouwde stallen, bergingen en garages. Het perceel situeert zich in de kern van de gemeente Hamme, op een plek met diverse gemeenschapsfuncties. Een dergelijk verdichtingsvoorstel, dat t.o.v. de oorspronkelijke toestand niet eens een verdubbeling van het aantal wooneenheden beoogt, is op deze plek aanvaardbaar. De aanvraag betreft de invulling van een nieuwbouwproject, ter vervanging van een (al gesloopt) oud bouwblok, dit op een terrein dat volledig wordt omgeven door omliggende straten. Het voorliggend voorstel betekent bijgevolg een herinvulling van deze kaal geslagen plek met kwalitatieve, hedendaagse vervangingsbebouwing en geen opvulling van een van oudsher bestaande pleinfunctie. Het project betreft een volledig vrijstaand bebouwingsgeheel van wooneenheden, waarbij er voor dergelijke kerngebieden ruime afstanden gevrijwaard worden naar de omliggende bebouwingen, die er immers allen van gescheiden zijn door de omliggende straten.

Aan beide zijden tegenover het project bevinden zich schoolgebouwen met respectievelijke kroonlijsthoogtes van 10.90m (Kerkstraat) en 9.70m (Schoolstraat). In de Kaaistraat bevindt zich vlakbij huidige aanvraag een meergezinswoning met 4 bouwlagen en een kroonlijsthoogte van 11.10m. Ook op dit vlak wijkt de aanvraag dus geenszins af van de omgeving. Door het middenvolume, dat met 8.80m een hogere kroonlijsthoogte heeft dan de rest van het gebouw, enkele meters achter de rooilijn in te planten, wordt voldoende ruimtegevoel gelaten in de Schoolstraat. De geplande bouwhoogte en -breedte zijn bijgevolg verenigbaar met de ruimtelijke draagkracht, het karakter van het project sluit nog steeds aan bij de omgeving, welke gekenmerkt wordt door gebouwen welke een kroonlijsthoogte hebben van 11m. Dat het gebouw lokaal twee dakinsprongen krijgt betekent niet dat de hogere 'kroonlijsthoogte' op die plekken bepalend is voor het ruimtelijk beeld dat dit gebouw vormt. Deze architecturale elementen verluchten het geheel eerder dan het te verzwaren.

In de beroepschriften en de tijdens de beroepsprocedure bezorgde replieknota van 2e appellant, wordt eveneens gesteld, dat de parkeerdruk en mobiliteit een onaanvaardbare impact zullen hebben op de omgeving. Ondergronds is er in het voorliggende project parkeerruimte voorzien voor 19 wagens inclusief twee parkeerplaatsen voor mindervaliden. Er worden geen bovengrondse parkings voorzien. Een dergelijk aantal parkeerplaatsen staat in verhouding tot het aantal en type wooneenheden dat voorzien wordt. De eventuele bijkomende parkeerdruk kan nog opgenomen worden door het openbaar domein zonder dat dit dient te resulteren in een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk in de omgeving. Daarenboven worden bijkomende parkeerplaatsen voorzien in de omgevingswerken met subsidies van Wonen Vlaanderen- afdeling projectrealisaties. De inrit naar de ondergrondse parkeergarages bevindt zich in de Schoolstraat, een eenrichtingstraat. De uitrit bevindt zich 70 m verder, eveneens in de Schoolstraat. Een dergelijke gescheiden in en uitrit in een eenrichtingsstraat met concentratie van de conflictpunten, waardoor het aantal beperkt is tot 2, is een qua verkeersveiligheid voldoende kwalitatieve oplossing die gangbaar is in dergelijke projecten en meermaals de deugdelijkheid heeft bewezen. Het aantal conflictpunten is t.o.v. de vroegere toestand aanzienlijk gedaald. De mobiliteitsimpact van voorliggend ontwerp neemt geen onaanvaardbare proporties aan.

Het argument van appellanten, dat het oprichten van een meergezinswoning van sociale woonegelegenheden de aantrekking van laagverdieners bevordert, staat los van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, ook al overschrijdt Hamme reeds het bindend sociaal objectie. De nieuwe woonegelegenheden zullen volgens de motiveringsnota van de aanvrager, conform het toewijzingsreglement bij voorrang aan senioren toegewezen worden.

In het beroepschrift en dito replieknota van 2e appellant, wordt eveneens opgeworpen, dat de vergunningverlenende overheid dient na te gaan of de geplande wooneenheden beantwoorden aan de hedendaagse woonkwaliteitsnormen. De oppervlakte van de woonegelegenheden hebben een variërende oppervlakte tussen 58m² en 100m². Volgens de kwaliteitsnormen voor woningen is deze oppervlakte meer dan voldoende ruim en beantwoorden de oppervlaktes aan de eisen van de Vlaamse Wooncode. Dit uitgangspunt is bijgevolg ongegrond. De aangeboden wooneenheden zijn voldoende ruim om een aanvaardbare woonkwaliteit te garanderen.

De aanvraag voorziet in de oprichting van 24 woonegelegenheden op een perceel met een oppervlakte van 1.553 m², wat neerkomt op ongeveer 154 woonegelegenheden per ha, binnen de rooilijnen. Rekening houdend met de ligging van het terrein midden in het wooncentrum van de gemeente en gelet op het feit dat de aanvraag een meergezinswoning betreft en het hier gaat om appartementen binnen de sociale sector met beperkte oppervlaktes, is dit zonder meer een aanvaardbare woondichtheid. Het ontwerp gaat op een kwalitatieve wijze om met de resterende grond in deze kern, het getuigt van een zuinig ruimtegebruik, op schaal van de omgeving en resulteert niet in een hinder die de maat van normale burenhinder zal overstijgen. Het verdichten van de kernen resulteert erin dat de druk op het buitengebied kan afnemen, wat aansluit bij de principes van het RSV.

Meergezinswoningen zijn niet vreemd aan deze omgeving. De aanvraag wordt ingepast in de omgeving, onder meer door het voorzien van voldoende ruime groenzones. Minder dan de helft van het terrein wordt bebouwd, daar waar voorheen het perceel bebouwd was met 16 woningen en tal van bijgebouwen, wat neerkwam op een ruimere bebouwingsgraad dan bij voorliggend project.

De voorgestelde werken brengen het stedenbouwkundig aspect van de woonomgeving niet in het gedrang. Het ontwerp kadert qua functie en vormgeving in de bebouwde omgeving. Er worden voor het oprichten van het project, in deze omgeving passende en esthetisch verantwoorde materialen gebruikt,

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derdenberoep ingesteld door derden, niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en onder de volgende bijkomende voorwaarden:

- De recuperatie van het hemelwater is verplicht. Minstens voor de gelijkvloerse wooneenheden dient voorzien in gebruik van hemelwater voor de toiletten, daarenboven moet minstens één dienstkraan aangesloten worden op het hemelwater.*
 - De adviezen van zowel de Brandweer als TMVW zijn strikt te volgen.*
 - De andere voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit zijn strikt na te leven.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij steunt haar belang op artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO. Zij stelt dat zij *“schuin tegenover de inrit van het geplande appartementsgebouw woont en rechtstreeks zicht heeft op het gebouw”*, waardoor zij *“gelet op de nabije ligging rechtstreekse hinder en nadelen ondervindt ingevolge de stedenbouwkundige vergunning”*. Zij wijst met name op *“de parkeerproblematiek die ter plaatse reeds bestaat en die manifest zal verergeren door de creatie van bijkomende woongelegenheden, terwijl onvoldoende parkeergelegenheid wordt voorzien”*. Zij wijst tevens op de vaststelling dat *“het appartementsgebouw de ruimtelijke draagkracht overschrijdt omwille van een overdreven bebouwings- en woningdichtheid, die volkomen strijdig is met de bestaande ordening en die de aantasting inhoudt van (haar) woonomgeving”*. Zij wijst ten slotte ook op de vaststelling dat *“de goede plaatselijke ordening door de overdreven bouwhoogte wordt aangetast, met wegname van zonlicht als gevolg”*. Zij merkt nog op dat haar belang *“reeds uitdrukkelijk werd aanvaard in het vernietigingsarrest van 23 augustus 2016, zodat er geen enkele reden bestaat om daar thans anders over te oordelen”*.

2.

Verwerende partij voert geen betwisting inzake het belang van verzoekende partij.

3.

Tussenkomen partij betwist het belang van verzoekende partij. Zij meent dat verzoekende partij in haar verzoekschrift onvoldoende concreet aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunning, waaraan ondertussen reeds uitvoering werd gegeven. Zij stelt met name dat *“het belang in zeer vage en summiere bewoordingen wordt uiteengezet, zonder enige concretisering en zonder enige verwijzing naar de intussen nochtans bestaande toestand”*, die *“aantoont dat verzoekende partij geen enkele hinder ondervindt t.g.v. het vergunde project”*. Zij merkt op dat *“verzoekende partij hoofdzakelijk de uiteenzetting van het belang uit de vorige procedure dupliceert, terwijl deze uiteenzetting echter ook betrekking had op dhr. Chris Waterschoot, die veel dichterbij woont bij het project en (in tegenstelling tot verzoekende partij) wel een rechtstreeks uitzicht heeft op het project”*. Wat betreft de aangevoerde parkeerproblematiek stelt zij dat *“de beweringen van verzoekende partij intussen volledig fout zijn gebleken”*, gezien uit de feitelijke toestand blijkt dat *“de parkeerdruk van het eigen project niet alleen volledig op eigen terrein wordt opgevangen, maar ook de parkeerbehoefte van omwonenden mee wordt opgevangen”*, en gezien *“er door de recente wegeniswerken in de Schoolstraat en de Kerkstraat bovendien 18 bijkomende parkeerplaatsen werden aangelegd op openbaar domein direct rond het project”*, waardoor *“er vandaag op het openbaar domein bijgevolg niet de minste parkeerdruk is”*. Zij verwijt verzoekende partij dat deze *“op geen enkele wijze rekening houdt met deze gewijzigde toestand en er zelfs niet naar verwijst”*, en dat *“de oorspronkelijke uiteenzetting over de parkeerdruk uit het eerste verzoekschrift gewoonweg wordt gedupliceerd”*. Wat betreft de aangevoerde *“schending van de draagkracht in de omgeving (die evenmin geconcretiseerd wordt door verzoekende partij)”* stelt zij dat dit *“niet beschouwd kan worden als een uiteenzetting van persoonlijke hinder”*, gezien *“de woning van verzoekende partij zich situeert op ca. 50m van (de uiterste hoek van) de bouwplaats”*, zodat *“verzoekende partij vanuit zijn woning geen enkel zicht (zelfs geen schuin zicht) heeft op het vergunde gebouw”*. Wat betreft de aangevoerde wegname van zonlicht stelt zij dat dit hinderaspect *“eveneens werd gedupliceerd uit het oorspronkelijk verzoekschrift”*, terwijl *“deze bewering enkel betrekking kan gehad hebben op het eigendom van dhr. Waterschoot (Kerkstraat 40)”*, gezien *“het vergunde gebouw aan de linker zijgevel een*

kroonlijsthoogte heeft van 6-7 m” en “deze zijgevel zich situeert op ca. 50m van het pand van verzoekende partij”, zodat haar bewering “dat dit gebouw zou leiden tot wegname van zonlicht volstrekt absurd en foutief is”. Zij besluit dat “het feit dat verzoekende partij bij de uiteenzetting van het belang op geen enkele wijze verwijst naar deze vandaag bestaande toestand en zelfs geen enkele foto bijbrengt van deze toestand boekdelen spreekt en getuigt van een gebrek aan belang”.

4.

Verzoekende partij betwist in haar wederantwoordnota de door tussenkomende partij opgeworpen exceptie van belang. Zij herhaalt vooreerst dat haar belang door de Raad reeds werd aanvaard in het kader van de vernietigingsprocedure tegen de initiële vergunningsbeslissing van verwerende partij, terwijl de bestreden beslissing in voorliggende procedure een nieuwe (herstel)beslissing betreft over *“dezelfde vergunningsaanvraag, waarbij verzoekende partij nog steeds over hetzelfde belang beschikt”*. Zij betwist dat zij abstractie maakt van de bestaande toestand, en merkt op dat zij *“in het verzoekschrift zelf heeft aangegeven dat het project inmiddels volledig is opgericht en de gevreesde parkeerhinder inmiddels werkelijkheid is geworden”*. Zij benadrukt daarbij dat het overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO *“niet vereist is dat het bestaan van hinder of nadelen absoluut zeker is”*. Zij stelt dat *“het feit dat het project intussen gerealiseerd is, allerm minst afbreuk doet aan (haar) belang”*, gezien zij *“als nabuur nog steeds rechtstreeks dan wel onrechtstreeks gehinderd wordt door dit grote appartementsgebouw, o.a. wat betreft de parkeerproblematiek die met dit gebouw gepaard gaat in de omliggende straten”*. In de rand hiervan merkt zij op *“dat de studie die door de tussenkomende partij werd bijgevoegd, geheel eenzijdig is opgesteld en dus geen tegensprekelijk karakter heeft”*. Zij stelt dat zij tevens beschikt over een procedureel belang, gezien *“de deputatie het administratief beroep uitdrukkelijk zonder meer ontvankelijk heeft verklaard”*, terwijl *“tussenkomende partij (haar) belang nooit heeft betwist in de voorafgaande procedures”*.

4.

Tussenkomende partij benadrukt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat *“een belang persoonlijk en actueel dient te zijn”*, terwijl *“de uiteenzetting omtrent het belang van verzoekende partij in het inleidend verzoekschrift geenszins actueel is te noemen”*. Zij herhaalt dat de betreffende uiteenzetting een herhaling is van de uiteenzetting inzake het belang in het eerdere verzoekschrift naar aanleiding van de initiële vergunningsbeslissing van verwerende partij van 13 december 2012, terwijl de bestaande toestand aldaar sedertdien ingrijpend is gewijzigd ingevolge de tenuitvoerlegging van de vergunning en de aanleg van het openbaar domein, zodat *“noch de aanvaarding van het belang in de vorige procedure noch de niet-betwisting van het belang in de beroepsprocedure relevant zijn bij de beoordeling van het belang in huidige procedure, dat actueel dient te zijn”*. Zij herhaalt haar betwisting inzake de aangevoerde parkeerproblematiek, en stelt dat *“verzoekende partij beschikte over de mogelijkheid om stukken toe te voegen om aan te tonen dat de realisatie van de vergunning in de praktijk effectief parkeerhinder veroorzaakt”* maar *“dit heeft nagelaten”*. Zij merkt nog op dat verzoekende partij niet betwist dat haar uiteenzetting in het verzoekschrift inzake het belang deels betrekking heeft op het belang van een andere derde, die eerder samen met verzoekende partij optrad tegen de initiële vergunningsbeslissing van verwerende partij van 13 december 2012 maar ondertussen niet langer als verzoekende partij optreedt.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO kan een beroep bij de Raad onder meer worden ingesteld door *“elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing”*. Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen

vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat zij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden. De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus. In die optiek kan er ter beoordeling van het bestaan van een belang rekening worden gehouden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift (waarin verzoekende partij overeenkomstig artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit een omschrijving dienen te geven van haar belang).

2.

De bestreden vergunning beoogt de bouw van een meergezinswoning met 24 appartementen en een ondergrondse parkeerplaats. Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet (ernstig) wordt betwist, is de woning van verzoekende partij gesitueerd op circa 50 meter van de bouwplaats. Door (onder meer) expliciet te wijzen op *“de parkeerproblematiek die ter plaatse reeds bestaat en die manifest zal verergeren door de creatie van bijkomende woongelegenheden, terwijl onvoldoende parkeergelegenheid in de voorziene ondergrondse parking wordt voorzien”*, maakt verzoekende partij redelijkerwijze voldoende aannemelijk dat (er een risico bestaat dat) zij rechtstreekse dan wel (minstens) onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De vaststelling dat verzoekende partij (de ernst van) de aangevoerde parkeerproblematiek niet concreet onderbouwt aan de hand van stukken op basis van de bestaande toestand doet daaraan geen afbreuk.

3.

Ongeacht voormelde vaststelling, wordt nog opgemerkt dat het (voorheen niet betwiste) belang van verzoekende partij in het kader van de procedure bij de Raad tegen de initiële vergunningsbeslissing voor het project van verwerende partij van 13 december 2012 in het arrest van 23 augustus 2016, waartegen (door tussenkomende partij) geen cassatieberoep werd aangetekend, werd aanvaard. Gezien niet wordt betwist dat de bestreden beslissing betrekking heeft op hetzelfde project, kan redelijkerwijze niet ernstig worden betwist dat verzoekende partij, die haar belang in het verzoekschrift expliciet omschrijft, nog steeds belang heeft bij voorliggende procedure.

4.

Gelet op voormelde vaststellingen maakt verzoekende partij redelijkerwijze afdoende aannemelijk dat zij beschikt over het rechtens vereiste belang bij huidige procedure, zoals vereist door artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De exceptie van tussenkomende partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.7.1, §§ 1, 2 en 3, 4.7.12, 4.7.21, §1 en 4.7.26, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van het verbod op belangenvermenging op grond van artikel 245 Strafwetboek, van de artikelen 51, §3 *juncto* 27, §1 Gemeentedecreet van 15 juli 2005 (hierna: Gemeentedecreet), van het verbod op machtsoverschrijding en van het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In een eerste onderdeel stelt zij in essentie dat de aanvraag ten onrechte werd ingediend en behandeld volgens de reguliere procedure (afdeling 2 van hoofdstuk VII VCRO). Zij meent dat de bijzondere procedure (afdeling 3 van hoofdstuk VII VCRO) diende te worden gevolgd, gezien de aanvraag betrekking heeft op handelingen van algemeen belang dan wel werd ingediend door een publiekrechtelijke rechtspersoon. Zij wijst op de vaststelling dat er tussen beide procedures een onderscheid wordt gemaakt *“met de enige bedoeling om belangenconflicten waaronder belangenvermenging te vermijden, met name om te vermijden dat een gemeentelijke overheid rechter en partij zou worden bij (het) beoordelen van aanvragen die te dicht betrokken zijn bij de belangen die worden gediend door de gemeentelijke overheid”*. Hoewel zij erkent dat aanvragen van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, overeenkomstig artikel 4.7.1, §2, 1° VCRO (in afwijking van artikel 4.7.1, §1, 2° VCRO) worden ingediend en behandeld volgens de reguliere procedure, meent zij dat de in dit kader blijkens de parlementaire voorbereiding voorziene en vereiste bijzondere waarborg inzake objectiviteit, met name een advies van de onafhankelijke gemeentelijke dan wel gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, *in casu* niet voorhanden is. Zij stelt op basis van de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg vast *“dat geen advies is ingewonnen van de Gemeentelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar, zodat de zogenaamde waarborg waarnaar verwezen wordt in de parlementaire totstandkoming van de afwijkingsregeling niet heeft gespeeld”*. Zij betwist tevens dat er een advies voorligt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, en stelt dat hoewel de vergunningsbeslissing *“verwijst naar een advies dat zou uitgebracht zijn door de Gewestelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar op 18 juli 2012, dat advies niet figureert in die beslissing”*, zodat hiervan *“dus nergens kennis kan (worden) genomen, laat staan van de motieven van dat advies, zodat ook die zogenaamde waarborg niet heeft gespeeld”*. Zij verzoekt de Raad om in dit kader aan het Grondwettelijk Hof de prejudiciële vraag te stellen of *“artikel 4.7.1, §§1 en 2, inzonderheid 1° VCRO de grondwettelijke regels van de gelijkheid en niet-discriminatie in de zin van artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt, in zoverre het onderscheid tussen de reguliere en de bijzondere procedure afhankelijk wordt gemaakt van de aard van de gevraagde handelingen of de hoedanigheid van de aanvragers, terwijl dat onderscheid wordt verlaten wanneer de aanvraag betrekking heeft op sociale woningen die worden aangevraagd door een sociale woonorganisatie bedoeld in de Vlaamse Bouwcode”*. Zij benadrukt daarbij *“dat het te dezen een aanvraag betreft van een sociale woonorganisatie die wel degelijk betrekking heeft op handelingen die gerelateerd zijn aan het publiek belang en bovendien betrekking heeft op handelingen die worden aangevraagd door een publiekrechtelijke rechtspersoon”*. Zij stelt dat het antwoord op *“de vraag naar de objectieve verantwoording voor de onderscheiden behandeling”* noodzakelijk is voor de oplossing van het geschil, aangezien het aan het Grondwettelijk Hof toekomt om na te gaan of er een redelijke verantwoording bestaat voor het onderscheid in behandeling tussen de categorieën van aanvragers, en, zo ja, onder welke voorwaarden desgevallend een redelijke verantwoording kan bestaan”. Zij meent dat zij *“belang heeft bij het middel, aangezien zij de kwestie reeds uitdrukkelijk heeft opgeworpen zowel tijdens het openbaar onderzoek als ter gelegenheid van het bouwberoep”*, terwijl haar belang *“ten overvloede volgt uit omstandigheid dat de geponeerde waarborgregeling niet heeft gespeeld, aangezien er geen advies voorligt van de Gemeentelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar en het zogenaamd advies van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar niet gekend is en nog minder welke de motieven van dat advies waren, waaruit zou moeten blijken dat de zogenaamde verschanste autonomie van voormelde ambtenaren zou gespeeld hebben”*, zodat *“alvast niet uit de vergunningsbeslissing van 24 juli 2012 blijkt dat het dossier op autonome wijze*

werd beoordeeld door een instantie die onafhankelijk is van het gemeentebestuur". Zij stelt "dat de procedure bijgevolg van bij het begin gebrekkig was en dat gebrek evenmin kon worden rechtgezet door de devolutieve werking van het bouwberoep", gezien "er überhaupt geen devolutieve werking had mogen uitgeoefend worden wanneer de Deputatie, om wettig te beslissen, had vastgesteld dat niet de reguliere maar wel de bijzondere vergunningsprocedure had moeten gevolgd worden, met als gevolg dat de Deputatie zijn bevoegdheid heeft overschreden". Zij merkt nog op dat haar bezwaar noch in de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg, noch in de bestreden beslissing, afdoende gemotiveerd wordt weerlegd.

In een tweede onderdeel stelt zij dat er *in casu* sprake was van "belangenverstrengeling", gezien een schepen tegelijkertijd "zetelde in zijn hoedanigheid van schepen binnen het Schepencollege alsook zetelde in de Raad van Bestuur, alsook in het directiecomité van de sociale woningmaatschappij en deze hiervan tevens aandeelhouder was", zodat deze persoon "bijgevolg een privaat belang heeft als aandeelhouder van deze erkende sociale huisvestingsmaatschappij". Zij stelt "dat uit geen enkel stuk blijkt dat" de betreffende persoon "zich in zijn hoedanigheid van schepen ten tijde van het nemen van de vergunningsbeslissing dd. 24 juli 2012 heeft onthouden van enige besluitvorming", gezien "er geen enkel stuk voorligt waaruit dit blijkt", terwijl "uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid welke schepenen de zitting van 24 juli 2012 hebben bijgewoond en bijgevolg hebben geparticipeerd aan de beraadslaging", en terwijl ook "nergens uitdrukkelijk werd vermeld dat" de betreffende persoon "de bespreking heeft verlaten omwille van een overduidelijke belangenvermenging". Zij wijst in dit kader op artikel 51, §3 juncto artikel 27 Gemeentedecreet en op artikel 245 Strafwetboek, en stelt "dat er sprake is van strafbare belangenvenning wanneer iemand die een openbaar ambt uitoefent, een handeling stelt, dan wel een toestand louter duldt waardoor hij voordeel kan halen uit zijn ambt en aldus het algemeen belang vermengt met zijn privaat belang", terwijl "dergelijke belangenvenning uiteraard aanwezig is wanneer in casu een lid van het College van Burgemeester en Schepenen deelneemt aan de bespreking waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend aan een sociale huisvestingsmaatschappij, waarbinnen deze schepen een bestuurdersfunctie uitoefent en aandeelhouder is". Zij meent dat uit de vaststelling "dat de schepen daarnaast ook lid is van de Raad van Bestuur en van het Directiecomité voortvloeit dat de schepen hoe dan ook onmogelijk onpartijdig kon zijn" en "dat dergelijke handelswijze allerminst zorgvuldig genoemd kan worden".

2.

Verwerende partij betwist het middel. Ter weerlegging van het eerste onderdeel merkt zij vooreerst op dat "verzoekende partij erkent dat volledig volgens de toentertijd geldende regeling ex artikel 4.7.1. VCRO de reguliere procedure werd gevolgd", gezien "de aanvrager in casu één van de bedoelde sociale woonorganisaties is". Wat betreft de beweerdte ontstentenis van een advies van de gemeentelijke dan wel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt zij dat dit gegeven "niet alleen niet relevant is bij de beoordeling welke procedure moest worden gevolgd", maar tevens foutief is, gezien er blijkens het administratief dossier een advies voorligt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en "er in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen bovendien expliciet wordt verwezen naar dit advies dd. 18.07.2012 als zijnde een gunstig advies", terwijl "nergens wordt vereist dat dit advies woordelijk zou worden geciteerd in de vergunningsbeslissing". Zij stelt dat er geen noodzaak bestaat om de prejudiciële vraag te stellen, gezien "de decreetgever specifieke en gegronde redenen heeft weergegeven waarom de uitzonderingen ex artikel 4.7.1. §2 VCRO werden ingevoerd". Zij stelt met name dat "de bijzondere procedure vooreerst, en tegengesteld met wat verzoekende partij beweert, enkel werd ingevoerd om te vermijden dat gemeenten als standaard vergunningverlener zouden moeten beslissen over zaken van bovengemeentelijk belang", waarbij "het op geen enkele wijze ooit de bedoeling was om te voorkomen dat de vergunningverlenende overheden hun eigen aanvragen zouden beoordelen", "aangezien hun eigen aanvragen uit hun aard steeds respectievelijk van gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk belang zijn" en "deze overheden de uitgelezen instantie zijn om de aanvraag te

beoordelen". Zij merkt op dat "dit wordt bevestigd in het nieuwe omgevingsvergunningsdecreet waar de verschillende overheidsniveaus vaak bevoegd zijn om hun eigen aanvragen te beoordelen". Wat betreft aanvragen van sociale woonorganisaties stelt zij dat er door de decreetgever "een duidelijke, redelijke en gegronde reden wordt gegeven waarom er net geen onderscheid moet gemaakt worden tussen private of publieke actoren bij de vergunningsaanvraag", en dat "de gemeentes hun sociaal woonbeleid dirigeren, zodat alle aanvragen daaromtrent best door hen beoordeeld worden". Zij meent dat "aangezien er een evident grondwettelijke regeling voorligt, er geen reden is om een prejudiciële vraag te stellen".

Ter weerlegging van het tweede onderdeel stelt zij vooreerst dat de kritiek van verzoekende partij "louter is gericht tegen de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg", die "niet het voorwerp is van huidige voorziening". Zij stelt tevens dat "de kritiek bovendien manifest fout en gratis is", gezien "verzoekende partij nergens vermeldt dat zij een strafklacht zou hebben ingediend tegen de schepen die volgens haar een flagrante inbreuk op wetgeving inzake belangenvermenging beging", zodat zij "dus louter zaken lijkt te willen beweren, zonder deze ook hard te maken". Zij stelt dat verzoekende partij "haar beschuldigingen überhaupt niet hard kan maken" en "er geenszins een ongeoorloofde belangenvermenging voorligt", gezien "de bedoelde schepen overduidelijk tweemaal enkel het gemeentelijk belang behartigde". Zij benadrukt dat uit artikel 27 Gemeentedecreet "duidelijk blijkt dat er enkel belangenvermenging is als het belang van de functionaris als privaat persoon en het publiek belang van zijn ambt in aanraking komen met elkaar", en dat "verzoekende partij ook rechtspraak aanhaalt die precies aantoonde dat de belangenvermenging bestaat wanneer er private belangen bevoordeeld worden".

3.

Tussenkommende partij betwist het middel. Ter weerlegging van het eerste onderdeel betwist zij vooreerst "dat het onderscheid tussen de reguliere en bijzondere procedure als 'enige bedoeling' zou hebben om belangenconflicten te vermijden". Zij verwijst terzake naar de parlementaire voorbereiding, waaruit blijkt dat "de bijzondere procedure niet bestaat om belangenconflicten te vermijden, maar wel om te vermijden dat gemeenten zich uitspreken over werken die het gemeentelijk belang overstijgen (om inhoudelijke of geografische redenen)", zodat "het uitgangspunt van het onderdeel en van de prejudiciële vraag fout is". Wat betreft de verwijzing door verzoekende partij naar de parlementaire voorbereiding inzake de keuze van de decreetgever "om aanvragen van sociale woonorganisaties volgens de reguliere procedure te laten behandelen om gelijkheid te creëren tussen sociale woonorganisaties en private actoren", waarbij "de objectiviteit van de behandeling van dergelijke aanvragen gewaarborgd wordt door het onafhankelijk advies van de gemeentelijk of gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar", betwist zij de bewering dat "de genoemde waarborg in huidig dossier niet zou spelen" omdat "er geen daadwerkelijk advies zou zijn uitgebracht door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar". Zij stelt dat "de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 18.07.2012 een gunstig advies heeft uitgebracht", en dat "verzoekende partij de objectiviteit van dit advies en de onpartijdigheid van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet in twijfel kan trekken". Zij meent dat gezien "verzoekende partij haar belang bij het onderdeel uitdrukkelijk steunt op het niet gekend zijn van het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar", "dit belang derhalve onbestaand blijkt". Zij stelt voorts dat "de voorgestelde prejudiciële vraag geen betrekking heeft op een situatie die kan voorgelegd worden aan het Grondwettelijk Hof", gezien "opdat er sprake kan zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel er sprake moet zijn van 2 voldoende vergelijkbare situaties die op ongelijke wijze behandeld worden zonder dat er een redelijke verantwoording bestaat voor deze ongelijke behandeling (in het licht van het doel van de regel)", en gezien "de ongelijke behandeling bovendien nadelige gevolgen moet hebben voor de steller van de vraag, opdat hij over het rechtens vereiste belang beschikt". Zij stelt dat "het niet duidelijk is welke gelijke situaties op ongelijke wijze behandeld zouden worden", gezien "verzoekende partij in de prejudiciële vraag niet verwijst naar 2 gelijke situaties of naar twee ongelijke behandelingen, maar wel naar de achterliggende aard van

de criteria in art. 4.7.1. §1 en §2". Zij merkt op dat "verzoekende partij evenmin kan beweren dat er geen verantwoording voorhanden is voor het feit dat de aanvragen van sociale woonorganisaties worden behandeld volgens de reguliere procedure", gezien "deze verantwoording letterlijk blijkt uit de parlementaire voorbereiding", die niet wordt betwist. Zij stelt dat op basis daarvan wordt vastgesteld dat "de decreetgever een gelijkheid heeft willen creëren voor bouwaanvragen tussen private projectontwikkelaars en sociale woonorganisaties, gelet op de evidente concurrentie tussen beiden op de huisvestingsmarkt", terwijl "een andere oplossing net een manifeste ongelijkheid t.o.v. private actoren en tevens een schending van de concurrentieregels zou betekend hebben". Zij meent dat "verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de toepassing van de reguliere procedure haar benadeeld zou hebben", en dat zij de "dubbele garantie op een onafhankelijke en onpartijdige behandeling van de aanvraag negeert". Zij wijst met name op de vaststelling dat ongeacht "de door de decreetgever zelf aangehaalde waarborg van het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, die in huidig dossier een gunstig advies verleend heeft", en "zelfs indien verzoekende partij benadeeld zou zijn bij de behandeling van het dossier op het niveau van het College (quod certe non)", "de aanvraag gelet op de devolutieve werking van het beroep in haar volledigheid en volstrekt onafhankelijk door de Deputatie werd behandeld". Zij wijst tenslotte op een arrest van het Grondwettelijk Hof in het kader van "een prejudiciële vraag met betrekking tot het onderscheid in behandeling tussen de reguliere en bijzondere procedure op het vlak van het hoorrecht", waaruit blijkt dat "het feit dat er een duidelijk verschil in procedureverloop bestaat tussen de reguliere en bijzondere procedure voor het Grondwettelijk Hof geen enkel probleem vormt".

Ter weerlegging van het tweede onderdeel merkt zij vooreerst op dat de kritiek van verzoekende partij "integraal is gericht tegen de beslissing van het College" die "geen beslissing is in laatste administratieve aanleg". Zij stelt dat "verzoekende partij bovendien niet aantoont dat er sprake zou zijn van enige belangenvermenging in hoofde van het College", terwijl zij "dit nochtans zelf dient aan te tonen", gezien zij "niet het minste bewijs levert" dat de betreffende schepen "zich niet zou teruggetrokken hebben bij de beslissing van het College", terwijl "zij zelf toegeeft dat er uit de collegebeslissing niet blijkt wie er al dan niet meegestemd heeft". Zij meent dat "zelfs indien er sprake zou zijn van belangenvermenging (quod non), dit geenszins belet dat de Deputatie op wettige wijze kon oordelen over huidige aanvraag", gezien "de Deputatie beschikt over een volheid van bevoegdheid en op geen enkele wijze is gebonden door de beslissing of de motivering van het College". Zij stelt tenslotte dat zij "een sociale woonorganisatie is", zodat de aanvraag terecht werd behandeld volgens de reguliere procedure, temeer gezien zij "geen publiekrechtelijke rechtspersoon is" en "de aanvraag geen handeling van algemeen belang betreft".

4.

Verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota wat betreft het eerste onderdeel vooreerst dat "niet ter discussie staat dat de aanvraag in beginsel dient behandeld te worden volgens de bijzondere procedure in artikel 4.7.1, §1, 2° VCRO, behoudens in de gevallen in artikel 4.7.1, §2, onder meer 1° en 2° VCRO", gezien "verwerende partij de hoedanigheid van de aanvrager/aanvraag niet betwist en derhalve niet betwist dat de aanvraag dient begrepen te worden als een aanvraag die in de regel valt onder artikel 4.7.1, §1, 2° VCRO", terwijl de betwisting daaromtrent van tussenkomende partij ongeloofwaardig is. Zij verduidelijkt dat "wordt bekritiseerd dat de bestreden beslissing tot stand is gekomen met machtsoverschrijding, omdat er geen enkele objectieve rechtvaardiging bestaat voor het onderscheid in behandeling tussen de categorie van de aanvragers voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen zonder verder onderscheid en zoals bedoeld (in) artikel 4.7.1, §1, 2° VCRO enerzijds en de aanvragen van een sociale woonorganisatie zoals bedoeld in artikel 4.7.1, §2, 1° VCRO anderzijds". Zij stelt dat het middel dit onderscheid in behandeling bekritiseert "onder meer door enerzijds te verwijzen naar de parlementaire totstandkoming van dat onderscheid, waarin verwezen wordt naar de verschanste autonomie van de ambtenaren die

advies verstrekken en bijgevolg de waarborg zouden moeten bieden van onafhankelijkheid en onpartijdigheid en anderzijds naar de omstandigheid dat deze verschanste autonomie in het onderhavig (geval) eenvoudig weg niet heeft gespeeld". Zij benadrukt dat de Raad "niet de bevoegdheid heeft om zich in te laten met de vraag of dat onderscheid in behandeling tussen de voor de hand liggende categorieën van overheden en/of aanvragen grondwettelijk gerechtvaardigd is", "zodat de noodzaak tot prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof voor de hand liggend is" en het standpunt daaromtrent van verwerende en tussenkomende partij niet relevant is. Zij meent dat de voorgestelde prejudiciële vraag "uitermate pertinent is en gesteund op een concreet belang in het dossier, omdat enerzijds er geen advies is verstrekt door een gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar, zodat er geen sprake is geweest van zogenaamde verschanste autonomie van deze niet betrokken gemeentelijke (stedenbouwkundige) ambtenaar, en omdat anderzijds het zogenaamd advies dd. 18 juli 2012 van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar vanzelfsprekend geen advies is", gezien uit het administratief dossier blijkt "dat de GSA zich louter op tautologische wijze heeft aangesloten bij de visie van het Schepencollege en daarom gunstig heeft geadviseerd, zonder evenwel enige autonome redengeving te bevatten, zodat er al evenmin sprake is geweest van zogenaamde verschanste autonomie van deze betrokken gewestelijke (stedenbouwkundige) ambtenaar". In de rand hiervan merkt zij op dat "de gemeente Hamme per 1 januari 2015 ontvoegd is, zodat er vanzelfsprekend geen rekening kan worden gehouden met het advies van de GSA - dat trouwens reeds dateert van 18 juli 2012 - op een ogenblik dat de gemeente nog niet ontvoegd was". Zij herhaalt dat zij "reeds in de administratieve procedure uitdrukkelijk (wees) op het risico van belangenvermenging en dus belang (heeft) om het onderscheid in behandeling ter discussie te stellen". Zij merkt op dat "noch verwerende partij noch tussenkomende partij ook maar één reden aanhalen op grond waarvan volgens de organieke regeling op het Grondwettelijk Hof de prejudiciële vraag niet gesteld zou moeten worden", terwijl "het antwoord op de prejudiciële vraag onontbeerlijk is om uitspraak te doen over de in het middel ingeroepen grief betreffende de machtsoverschrijding en er geen sprake is van een kennelijke afwezigheid van schending van de aangevoerde grondwetsbepalingen". Zij stelt dat "aangezien de bevoegdheidskwestie aan de openbare orde raakt en een positief antwoord van het Grondwettelijk Hof op de prejudiciële vraag tot het gevolg heeft dat de bestreden beslissing moet vernietigd worden en de Deputatie zelfs geen bevoegdheid meer heeft om bij wijze van injunctie over te gaan tot heroverweging", zij "bereikt dat het onderzoek van het dossier zou gebeuren door een onafhankelijke en onpartijdige instantie, en dus niet door een gemeentelijke overheid (en bij uitbreiding de provinciale overheid) die te dicht betrokken is bij een sociale huisvestingsmaatschappij die aldus een vergunning hoopt te bekomen bij instanties die rechter en partij zijn".

Wat betreft het tweede onderdeel benadrukt zij dat "noch de verwerende, noch de tussenkomende partij de dubbele hoedanigheid betwisten van de betrokken Schepen". Zij stelt dat "er geen strafklacht moet ingediend worden om vast te stellen dat er minstens een risico is geweest van belangenvermenging", en dat "een verboden belangenname vanzelfsprekend aan de orde is vanaf het ogenblik dat een Schepen mee beslist over de besluitvorming inzake een vergunningsaanvraag, wanneer hij vanuit een private hoedanigheid, dit wil zeggen buiten de hoedanigheid van officiële functionaris, welk danig voordeel ook neemt, zoals in het geval van een vergunningsaanvraag voor een project ten behoeve van een sociale huisvestingsmaatschappij, waarvan de Schepen tegelijkertijd bestuurslid is en bovendien directielid". Zij stelt dat "de loutere omstandigheid dat deze band niet meer bestaat op het beroepsniveau voor de beoordeling van het middel niet relevant is, omdat (zij) de miskennis van het verbod van belangenname heeft ingeroepen ter ondersteuning van (haar) belang bij dat middel", zodat zij "met de ingeroepen schending van het verbod van belangenname heeft willen aantonen dat zij een uitgesproken belang heeft om het gebrek aan redelijke verantwoording in het onderscheid van behandeling qua vergunningsprocedure te bekritisieren, met name een huisvestingsmaatschappij toelaten om via de reguliere procedure aan zijn trekken te komen in weerwil van de algemene regeling inzake de

bijzondere procedure voor alle andere publiekrechtelijke rechtspersonen en/of aanvragen van handelingen voor algemeen belang". Zij stelt dat indien er daarvoor blijkens het Grondwettelijk Hof "geen grondwettelijk gewaarborgd redelijk gerechtvaardigd onderscheid aanwezig is, de Deputatie, die uitspraak doet in beroep in de reguliere procedure, evident niet meer bevoegd is".

5.

Tussenkommende partij herhaalt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting wat betreft het eerste onderdeel "dat verzoekende partij in het inleidend verzoekschrift nergens heeft aangegeven welke gelijke situaties op ongelijke wijze behandeld zouden worden in de VCRO". Zij meent dat "verzoekende partij enkel de lacune in het inleidend verzoekschrift bewijst door in de wederantwoordnota alsnog aan te geven dat het geviseerde onderscheid in behandeling betrekking heeft op enerzijds de categorie van aanvragers voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen zonder verder onderscheid (bedoeld in art. 4.7.1. § 1, 2° VCRO) en anderzijds de categorie van sociale woonorganisaties (bedoeld in art. 4.7.1. §2, 1° VCRO)". Zij betwist dat de opgeworpen prejudiciële vraag "zonder enig voorafgaand onderzoek automatisch moet voorgelegd worden aan het Grondwettelijk Hof", en wijst op artikel 26 §2, 3e alinea Bijzondere Wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof. Zij herhaalt dat zij "heeft aangetoond dat er klaarblijkelijk geen sprake is van een schending van het gelijkheidsbeginsel", en "dat er voor het toepassen van de reguliere procedure bij aanvragen door sociale woonorganisaties een uitdrukkelijke verantwoording gegeven wordt in de parlementaire voorbereidingen", zodat "er een objectieve verantwoording voorhanden is voor deze keuze" die "door verzoekende partij nergens inhoudelijk wordt bestreden". Zij herhaalt onder verwijzing naar de parlementaire voorbereiding dat het standpunt van verzoekende partij "dat het onderscheid tussen de reguliere en bijzondere procedure als 'enige bedoeling' zou hebben om belangenconflicten te vermijden" "manifest onjuist is", en stelt dat "de behandeling van aanvragen door sociale woonorganisaties volgens de reguliere procedure volledig strookt met deze verantwoording", gezien dergelijk aanvragen "het gemeentelijk belang niet overstijgen". Zij stelt dat "dit door verzoekende partij in de wederantwoordnota niet wordt bestreden", hoewel "dit element nochtans cruciaal was in de argumentatie van verzoekende partij". Zij herhaalt dat de discussie inzake "de vraag of er in dit concreet dossier wel een voldoende waarborg inzake objectiviteit - gelet op het vermeende risico op belangenvermenging - geboden werd door het advies van de gemeentelijk of de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar" "overtollig is", gezien "het vermijden van belangenconflicten niet het hoofddoel was van de decreetgever bij het instellen van het onderscheid tussen de reguliere en bijzondere procedure". In dit kader merkt zij op "dat er conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening altijd ofwel een advies dient opgevraagd te worden aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (behoudens in dossiers met een zeer beperkt voorwerp), ofwel een advies dient opgemaakt te worden door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar", zodat "er dus een zekerheid bestaat dat er binnen de reguliere procedure steeds een onafhankelijk advies dient opgevraagd te worden", in de rand waarvan zij het standpunt van verzoekende partij "dat het in casu gegeven advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar 'geen advies is' betwist.

Wat betreft het tweede onderdeel herhaalt zij "dat verzoekende partij nog steeds niet bewijst dat" de betreffende schepen "zich niet zou teruggetrokken hebben bij de beslissing van het College", terwijl zij terzake de bewijslast draagt. Zij herhaalt tevens dat "het onderdeel zich richt tegen het besluit van het College", en dat "zelfs een eventuele belangenvermenging in eerste aanleg de bestreden beslissing niet kan aantasten".

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Er bestaan twee onderscheiden administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning:

1° een reguliere procedure, vermeld in afdeling 2;

2° een bijzondere procedure, vermeld in afdeling 3, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen.

§2. In afwijking van §1 worden volgende aanvragen overeenkomstig de reguliere procedure ingediend en behandeld:

1° aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

...

De Vlaamse Regering kan daarenboven de handelingen van algemeen belang of van publiekrechtelijke rechtspersonen aanwijzen, dewelke omwille van hun beperkte ruimtelijke impact of de eenvoud van het dossier binnen de reguliere procedure worden behandeld.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar oefent zijn advisering over de aanvragen, vermeld in het eerste ... lid, onafhankelijk en neutraal uit. Hij mag geen nadeel ondervinden van de uitoefening van deze taak.”

In de parlementaire voorbereiding bij geciteerd artikel (Memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1. 174-175*) wordt inzake de bijzondere procedure het volgende overwogen:

“ ...

526. ...

Met betrekking tot het verkrijgen van een vergunning wordt een (traditioneel) onderscheid gemaakt tussen 2 mogelijke administratieve procedures: een reguliere en een bijzondere procedure.

De bijzondere procedure is net zoals vandaag enkel van toepassing voor handelingen van algemeen belang ... en voor aanvragen, die worden ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen of semipubliekrechtelijke rechtspersonen ... De ratio van deze bijzondere procedure blijft gelegen in het feit dat moet worden vermeden dat gemeenten dienen te oordelen over een buiten- of bovengemeentelijk algemeen belang c.q. over werken die zich over het grondgebied van verschillende gemeenten uitstrekken.

...

527. Wat betreft het onderscheid tussen de reguliere en de bijzondere procedure wordt voorzien in een aantal verduidelijkingen en nuances.

...

528. Ten eerste. Artikel 48 van de oorspronkelijke tekst van de Stedenbouwwet bepaalde dat de bouwvergunning verleend wordt door “de minister of zijn gemachtigde, wanneer ze wordt aangevraagd door een administratieve of militaire overheid”.

Het begrip administratieve overheid moest worden begrepen in zijn ruimst mogelijke betekenis.

De huidige bestuurlijke realiteit impliceert dat veel rechtspersonen een “hybride” (publiekprivaat) karakter hebben.

...

529. Ten tweede. Vanuit het subsidiariteitsprincipe en het Europees Handvest inzake lokale autonomie kan de vraag worden gesteld of vergunningsaanvragen van (semi)publieke rechtspersonen c.q. voor handelingen van algemeen belang te allen tijde op gewestelijk niveau moeten worden afgehandeld.

Momenteel komen op gewestelijk niveau bvb. zeer veel aanvragen binnen voor het vellen van bomen, die door een gemeentelijke verordening vergunningsplichtig zijn geworden. Verder hebben heel wat gewestelijke aanvragen betrekking op kleine werken, zoals nutskabines op openbaar domein, een luifel bij een gemeenteschool, een kleine overdekte fietsenstelplaats, enz...

De traditioneel aangedragen ratio van de bijzondere procedure – vermijden dat gemeenten voor openbare projecten beslissingen zouden nemen die in strijd zouden kunnen zijn met het algemeen belang – speelt in dergelijke gevallen manifest niet.

Om die reden wordt in de mogelijkheid voorzien om door de Vlaamse Regering aangewezen eenvoudige werken of werken met een geringe ruimtelijke impact te laten vergunnen door het college van burgemeester en schepenen ...

Daarbij zullen bijzondere waarborgen inzake objectiviteit gelden. Er wordt in het kader van de behandeling van dergelijke aanvragen voorzien in een verschanste autonomie ten bate van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in ontvoogde gemeenten; in niet-ontvoogde gemeenten geldt de principiële tussenkomst van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als waarborg. Die verschanste autonomie waarvan sprake komt er op neer dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op geen enkele wijze geïnstrueerd kan worden over de uitoefening van zijn adviseringsstaak in het kader van de betrokken aanvragen; die taakuitoefening kan ook niet worden betrokken bij rechtspositionele beslissingen betreffende de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

530. Ten derde. Mede in het kader van de ontwikkeling van het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid, en de daarin geregelde betrokkenheid van private actoren bij de uitbouw van een sociaal woonaanbod, is gereflecteerd over de wijze waarop aanvragen die (mede) betrekking hebben op sociale woningbouw moeten worden ingediend en behandeld.

In het kader van de gelijkheid tussen private actoren en sociale woonorganisaties is ervoor geopteerd om zowel aanvragen vanuit sociale woonorganisaties als aanvragen vanuit private actoren die binnen een project sociale woningen creëren, via de reguliere procedure te laten verlopen ... Zulks kadert tevens binnen de lokale regiefunctie van de gemeenten inzake het (sociaal) woonbeleid.

Gelet op de mogelijke betrokkenheid van het gemeentelijke niveau bij een sociale woonorganisatie, is ook hier voorzien in de onder het vorige randnummer vermelde objectiviteitswaarborg.

...

Uit geciteerde toelichting blijkt dat de bijzondere procedure in essentie beoogt te vermijden dat gemeenten voor projecten die het gemeentelijk belang overstijgen zouden beslissen in strijd met het algemeen belang (zoals wordt bevestigd door het Grondwettelijk Hof in arrest nr. 73/2017 van 15 juni 2017). Voorts blijkt daaruit dat de afwijking voor aanvragen van sociale woonorganisaties vooral is bedoeld om de gelijkheid tussen sociale woonorganisaties en private actoren bij sociale woningbouwprojecten te waarborgen, waarbij het advies van de gemeentelijke (dan wel de gewestelijke) stedenbouwkundige ambtenaar wordt beschouwd als een bijzondere waarborg inzake objectiviteit in het licht van de gebeurlijke verweving van gemeentelijke belangen met de belangen van sociale woonorganisaties.

2.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, is tussenkomende partij een sociale woonorganisatie in de zin van geciteerd artikel 4.7.1, §2, lid 1, 1° VCRO, en ressorteert haar aanvraag (van 4 april 2012) onder voormeld artikel. In die optiek werd haar aanvraag terecht ingediend en (zowel door het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg als door verwerende partij in graad van administratief beroep) behandeld overeenkomstig de reguliere procedure. Het stond daarbij aan de vergunningverlenende overheden om artikel 4.7.1 VCRO na te leven, ongeacht de gebeurlijke kritiek daaromtrent van verzoekende partij op basis van (beweerde) belangenvermenging. De vaststelling (dat niet ernstig kan worden betwist) dat tussenkomende partij (ook) een publiekrechtelijke rechtspersoon is in de zin van geciteerd artikel 4.7.1, §1, 2° VCRO, zoals reeds blijkt uit de expliciete afwijking in artikel 4.7.1, §2, lid 1, 1° VCRO voor aanvragen van een sociale woonorganisatie in de zin van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, doet daaraan geen afbreuk.

3.

Verzoekende partij vraagt de Raad om volgende prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof:

“Schendt artikel 4.7.1, §§1 en 2, inzonderheid 1° VCRO de grondwettelijke regels van de gelijkheid en niet-discriminatie in de zin van artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre het onderscheid tussen de reguliere en de bijzondere procedure afhankelijk wordt gemaakt van de aard van de gevraagde handelingen of de hoedanigheid van de aanvragers, terwijl dat onderscheid wordt verlaten wanneer de aanvraag betrekking heeft op sociale woningen die worden aangevraagd door een sociale woonorganisatie bedoeld in de Vlaamse Bouwcode?”

Er wordt vooreerst opgemerkt dat de Raad in het kader van de discussie inzake de te volgen administratieve vergunningsprocedure niet noodzakelijk is gehouden om de door verzoekende partij voorgestelde prejudiciële vraag voor te leggen aan het Grondwettelijk Hof. Overeenkomstig artikel 26, §2, lid 2 Bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof is een rechtscollege waarvan de beslissing vatbaar is voor (onder meer) voorziening in cassatie immers niet gehouden om het Grondwettelijk Hof te verzoeken om uitspraak te doen omtrent de opgeworpen prejudiciële vraag *“wanneer het decreet een regel of een artikel van de Grondwet bedoeld in §1 klaarblijkelijk niet schendt of wanneer het rechtscollege meent dat het antwoord op de prejudiciële vraag niet onontbeerlijk is om uitspraak te doen”*. Verzoekende partij dient derhalve in beginsel voldoende aannemelijk te maken dat artikel 4.7.1, §§1 en 2, lid 1, 1° VCRO een schending impliceert van de artikelen 10 en 11 Grondwet.

Het Grondwettelijk Hof stelt inzake de draagwijdte en de evaluatiecriteria van het gelijkheidsbeginsel en het discriminatieverbod dat de grondwettelijke regels van de gelijkheid en de niet-discriminatie niet uitsluiten dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is, waarbij het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen, en waarbij het gelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer vaststaat dat er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

Er wordt vastgesteld dat verzoekende partij (in haar inleidend verzoekschrift) nalaat om duidelijk uiteen te zetten op welke wijze artikel 4.7.1, §§1 en 2, lid 1, 1° VCRO een schending inhoudt van het gelijkheids- en het non-discriminatiebeginsel. Zij duidt in haar prejudiciële vraag niet concreet aan met welke categorie van rechtsonderhorigen zij zich vergelijkt om te stellen dat zij ongelijk of discriminerend wordt behandeld, terwijl het in beginsel niet toekomt aan de Raad om hoger geciteerde vraag te herformuleren dan wel te vervolledigen wat betreft dit essentieel punt van de vraagstelling. Hoewel verzoekende partij meent dat de afwijking wat betreft de (normaal) te volgen administratieve vergunningsprocedure voor aanvragen van sociale woonorganisaties ingevolge belangenvermenging tot gevolg heeft dat dergelijke aanvragen niet worden beoordeeld door een onafhankelijke en onpartijdige vergunningverlenende overheid, toont zij met haar grieven niet aan dat zij tot een categorie van personen behoort die door het bestreden artikel 4.7.1 VCRO op ongelijke of discriminerende wijze wordt behandeld ten aanzien van andere categorieën van personen waarmee zij kan worden vergeleken. In de mate dat zij in haar wederantwoordnota (voor het eerst) de vergelijking maakt tussen *“alle andere overheden dan de sociale huisvestingsmaatschappijen”* enerzijds en de *“huisvestingsmaatschappijen”* anderzijds, die voor gelijkaardige aanvragen (in de zin van artikel 4.7.1, §1, 2° VCRO) respectievelijk de bijzondere dan wel de reguliere procedure moeten doorlopen, dient alleszins te worden vastgesteld dat zij tot geen van beide categorieën (overheden) behoort, terwijl alle aanvragen met betrekking tot sociale woningen op dezelfde manier worden behandeld. Bijgevolg is er geen aanleiding om de prejudiciële vraag te stellen.

4.

Ongeacht voormelde vaststelling, wordt tevens vastgesteld dat verzoekende partij evenmin aantoonde dat het verschil in behandeling tussen aanvragen (voor handelingen van algemeen belang of ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen) in de zin van artikel 4.7.1, §1, 2° VCRO en gelijkaardige aanvragen (van een sociale woonorganisatie) in de zin van artikel 4.7.1, §2, lid 1, 1° VCRO, gelet op hoger geciteerde parlementaire voorbereiding, niet op een objectief criterium berust dan wel niet redelijk is verantwoord in het licht van de doelstelling om de gelijkheid te waarborgen bij sociale woningbouwprojecten tussen sociale woonorganisaties en private actoren (mede gelet op *“de lokale regiefunctie van de gemeenten inzake het (sociaal) woonbeleid”*). In tegenstelling tot de bewering van verzoekende partij, blijkt uit geciteerde parlementaire toelichting niet dat *“de decreetgever van meet af aan een onderscheid heeft willen maken tussen de reguliere en de bijzondere procedure met de enige bedoeling om belangenconflicten waaronder belangenvermenging te vermijden, met name om te vermijden dat een gemeentelijke overheid rechter en partij zou worden bij (het) beoordelen van aanvragen die te dicht betrokken zijn bij de belangen die worden gediend door de gemeentelijke overheid”*. Zoals hoger gesteld beoogde de decreetgever om te vermijden dat gemeenten voor projecten die het gemeentelijk belang overstijgen zouden beslissen in strijd met het algemeen belang, waarbij zij in het licht van *“de mogelijke betrokkenheid van het gemeentelijke niveau bij een sociale woonorganisatie”* wel aandacht besteedde aan *“bijzondere waarborgen inzake objectiviteit”*. De decreetgever oordeelde met name dat *“er in het kader van de behandeling van dergelijke aanvragen wordt voorzien in een verschanste autonomie ten bate van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in ontvoogde gemeenten”*, terwijl *“in niet-ontvoogde gemeenten de principiële tussenkomst van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als waarborg geldt”*, waarbij *“die verschanste autonomie er op neerkomt dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op geen enkele wijze geïnstrueerd kan worden over de uitoefening van zijn adviseringsstaak in het kader van de betrokken aanvragen”* en *“die taakuitoefening ook niet kan worden betrokken bij rechtspositionele beslissingen betreffende de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar”*.

5.

Verzoekende partij stelt (ter ondersteuning van haar belang bij de prejudiciële vraag) tevens onterecht dat de *“objectiviteitswaarborg”* in het licht van de gebeurlijke verweving van gemeentelijke belangen met de belangen van sociale woonorganisaties *in casu* niet voorhanden was, gezien er geen advies voorligt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en gezien *“het zogenaamd advies dd. 18 juli 2012 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vanzelfsprekend geen advies is”*. Er ligt blijkens het administratief dossier immers wel degelijk een (onafhankelijk en objectief) advies voor van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 18 juli 2012, dat werd opgevraagd en uitgebracht op een ogenblik dat de gemeente Hamme nog niet was ontvoogd. Verzoekende partij toont evenmin aan dat dit advies onregelmatig is, terwijl daaraan geen afbreuk wordt gedaan door het feit dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zich *“volledig aansluit bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen”* (in het preadvies). De vaststelling dat er in dit advies uitdrukkelijk en ondubbelzinnig wordt aangesloten bij de motieven van een eerder advies waarin de aanvraag werd getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening impliceert niet dat er niet langer sprake is van een ‘volwaardig’ advies.

6.

Gelet op voormelde vaststellingen, maakt verzoekende partij niet aannemelijk dat de aanvraag ten onrechte (overeenkomstig artikel 4.7.1, §2, lid 1, 1° VCRO) werd ingediend en behandeld overeenkomstig de reguliere procedure. Het eerste onderdeel wordt verworpen.

7.

Verzoekende partij toont evenmin aan dat de bestreden beslissing onwettig is wegens (strafbare) belangenenneming dan wel een gebrek aan onafhankelijkheid in hoofde van een schepen van het college van burgemeester en schepenen, die volgens haar het algemeen belang heeft vermengd met zijn privaat belang als lid van de raad van bestuur en van het directiecomité evenals aandeelhouder van tussenkomende partij. Het middel richt zich immers tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg, die geen voorwerp uitmaakt van voorliggend beroep, terwijl bij de beoordeling van het eerste onderdeel werd vastgesteld dat verzoekende partij niet aantoonde dat de aanvraag ten onrechte werd behandeld overeenkomstig de reguliere procedure. Het stond dan ook aan verwerende partij om de aanvraag (overeenkomstig de toepasselijke versie van artikel 4.7.21, §1 VCRO) in haar volledigheid te onderzoeken, op grond van een eigen beoordeling van zowel de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag, gelet op het devolutief karakter van het beroep. Zelfs in de hypothese dat verzoekende partij afdoende aantoonde dat er sprake is van belangenenneming en partijdigheid in hoofde van een lid van het college van burgemeester en schepenen (dat optreedt als collegiaal orgaan), blijft de vaststelling dat deze kritiek enkel is gericht tegen de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg, die werd vervangen door de bestreden beslissing. Het tweede onderdeel wordt verworpen.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, lid 2 en 4.7.14/1, §2 VCRO, van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna: Natuurbehoudsdecreet), van artikel 4.3.2, §2bis van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), van artikel 2, §§6 en 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (hierna: project-mer-besluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en van de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In een eerste onderdeel stelt zij in essentie dat er ingevolge de toevoeging van een project-mer-screeningsnota terloops de administratieve beroepsprocedure een nieuw openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd, gezien deze nota een essentieel onderdeel van de aanvraag betreft. Zij wijst op de vaststelling dat zij in haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft gewezen op de noodzaak tot weigering van de vergunning wegens de ontstentenis van een project-mer-screeningsnota, waarna er door tussenkomende partij voor de hoorzitting alsnog een project-mer-screeningsnota aan het dossier werd toegevoegd. Zij betwist het standpunt van tussenkomende partij dat er geen verplichting bestond om deze nota bij te voegen *“aangezien deze verplichting, opgenomen in art. 2 §6-8 van het Project-MER besluit, in werking is getreden op 29 april 2013”*, en meent dat *“een vergunningverlenende overheid de vergunningsaanvraag dient te toetsen aan de huidige geldende regelgeving”*. Zij benadrukt dat de betreffende nota *“geenszins te beschouwen is als een bijkomstig element dat van elke tegenspraak onthouden kan worden”*, maar *“een essentieel onderdeel uitmaakt van de aanvraag”*, zodat er een openbaar onderzoek (dat een substantiële pleegvorm betreft) moest worden georganiseerd, gezien *“het nut van een openbaar onderzoek volledig verdwijnt wanneer tijdens de beroepsprocedure*

essentiële stukken worden toegevoegd". Zij meent "dat het dossier in casu, door toevoeging van een MER-screeningsnota, dan ook op essentiële punten werd aangepast na openbaar onderzoek, en nadat het Schepencollege in eerste aanleg uitspraak heeft gedaan over de in graad van beroep gewijzigde aanvraag, zodat een nieuw openbaar onderzoek diende plaats te vinden". Zij wijst daarbij op de voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, lid 3 VCRO, waarbinnen "een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO" mogelijk is, waaraan volgens haar "allerminst is voldaan".

In een tweede onderdeel stelt zij in essentie dat de betreffende screeningsnota alleszins "inhoudelijk onvolledig is en onzorgvuldig onderzoek werd gedaan naar de mogelijke milieueffecten". Zij meent "dat in alle redelijkheid niet kan vastgesteld worden dat er geen sprake zou zijn van aanzienlijke milieueffecten", en "dat verwerende partij dan ook niet op rechtmatige wijze kan beweren dat de screeningsnota wordt bijgetreden en het gevraagde geen onaanvaardbare milieueffecten zou genereren". Zij wijst in het bijzonder op de ligging van het bouwperceel "in de nabijheid van een speciale beschermingszone" (met name zowel habitatrichtlijngebied als vogelrichtlijngebied), terwijl "nergens uit de MER-screeningsnota kan worden afgeleid of de vergunningsaanvrager daadwerkelijk onderzocht heeft of het project een invloed zal hebben op deze beschermde gebieden". Zij stelt in dit kader dat "alle vergunningsplichtige activiteiten die een betekenisvol effect kunnen veroorzaken op een speciale beschermingszone op grond van art. 36ter van het Decreet Natuurbewoud onder het toepassingsgebied van de habitattoets vallen", waarbij "de significantie van een project moet worden beoordeeld in het licht van de specifieke milieukeurmerken en omstandigheden van het gebied waarop het project betrekking heeft", en waarbij "de toepassing van een passende beoordeling verplicht is van zodra op basis van objectieve gegevens niet kan worden uitgesloten dat een project een betekenisvolle aantasting van een betrokken speciale beschermingszone impliceert". Zij merkt op "dat het toepassingsgebied van de habitattoets niet strikt beperkt is tot activiteiten die uitsluitend worden uitgevoerd binnen de contouren van een speciale beschermingszone", maar dat "ook activiteiten die plaatsvinden buiten de betrokken speciale beschermingszone een betekenisvolle aantasting van een speciale beschermingszone tot gevolg kunnen hebben". Zij stelt "dat de vergunningsplichtige activiteiten die zich situeren in de omgeving van een speciale beschermingszone een bepaald beoordelingstraject moeten doorlopen", met als "eerste fase de 'screening", waarbij "wordt nagegaan of voor de desbetreffende vergunningsplichtige activiteit al dan niet een passende beoordeling vereist is", en waarbij wordt gefocust "op de vraag naar eventuele schadelijke effecten voor een betrokken speciale beschermingszone". Zij stelt dat "van zodra er een waarschijnlijkheid of een risico bestaat dat het project significante gevolgen kan hebben voor een betrokken speciale beschermingszone, een passende beoordeling moet worden uitgevoerd van de vergunning". Zij meent dat voorliggende screening niet afdoende is, gezien "de vergunningsaanvrager in zijn screeningsnota wel aangeeft dat het project gelegen is in de nabijheid van een habitat- en vogelrichtlijngebied, maar nergens nagaat of het project schadelijke gevolgen zal hebben voor deze beschermde gebieden", terwijl "dat ondanks het project niet in dit beschermd gebied gelegen is, dit toch onder het toepassingsgebied van de habitattoets valt, aangezien de activiteiten wel degelijk een gevolg kunnen hebben voor het beschermd gebied" en "dit door de vergunningsaanvrager dan ook op zijn minst onderzocht had moeten worden". Zij meent dat de vaststelling dat de screeningsnota enkel werd bijgevoegd naar aanleiding van haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar impliceert dat de aanvrager niet "op minder dan drie dagen" "de mogelijke effecten (kon) onderzoeken op deze beschermde gebieden", en dat "uit de screeningsnota geenszins blijkt of kan worden afgeleid dat de milieueffecten überhaupt onderzocht zouden zijn geweest", gezien "zelfs nergens wordt verwezen naar de beschermde zones waarbij het project zeer dicht gelegen is".

In een derde onderdeel stelt zij in essentie dat de bestreden beslissing alleszins “geen afdoende screening van de milieueffecten bevat in het licht van de verschillende screeningscriteria in bijlage II bij het DABM”. Zij stelt “dat de aanvraag valt onder de categorie stadsontwikkeling, waarvoor een screeningsplicht bestaat”, en “dat werd geoordeeld dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen zou kunnen hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zou kunnen bevatten”, zodat “de opmaak van een project-MER niet vereist zou zijn”, terwijl “in de bestreden beslissing op geen enkele manier verwezen wordt naar de criteria uit bijlage II bij het DABM”. Zij herhaalt dat zij “er op gewezen heeft dat het project nochtans in de nabijheid van een habitatgebied gelegen is, zodat minstens mocht verwacht worden dat er op dit punt zou onderzocht worden of er een potentieel effect is”, en meent “dat het daarnaast evident is dat het project aanleiding geeft tot aanzienlijke effecten, bv. ten aanzien van de omwonenden”. Zij stelt dat “in de bestreden beslissing louter wordt verwezen naar de neergelegde MER-screening”, en “dat geenszins blijkt dat die ‘milieu-effectenbeoordeling waar nodig’ ook effectief gemaakt werd door de verwerende partij”, zodat “het vaststaat dat de screeningsparagraaf in de bestreden beslissing geenszins volstaat om te kunnen besluiten dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen zou kunnen hebben voor het milieu”.

2.

Verwerende partij betwist het middel. Ter weerlegging van het eerste onderdeel stelt zij dat “het vaststaat dat een mer-screeningsnota niet vereist was om een ontvankelijke en rechtsgeldige vergunningsprocedure te kunnen voeren”, en dat zij in de bestreden beslissing terecht oordeelde dat “de aanvraag dateert van 4 april 2012” en er “slechts sinds 29 april 2013 bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in bepaalde gevallen een Mer-screening moet gevoegd worden”, hetgeen weliswaar “niet verhinderde dat de vergunningverlenende overheid ook voor die datum waar nodig een milieu-effectenbeoordeling diende te maken”. Zij stelt dat “vanzelfsprekend de wetgeving zoals die gold op het moment van indienen de temporeel toepasselijke wetgeving is”, op straffe van “een ernstige inbreuk op het beginsel van niet- retroactieve toepassing van nieuwe wetgeving”. Zij wijst in dit kader op “artikel 13 §2 van het Decreet van 23.03.2012 houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, en stelt dat “aangezien voorliggende aanvraag dateert van voor inwerkingtreding van dit wijzigingsdecreet die de mer-screeningsplicht oplegde, zij hieraan dus niet diende te voldoen” en “een Mer-screeningsnota niet verplicht was”. Zij stelt dat “de door aanvrager bijgebrachte mer-screeningsnota bovendien sowieso niet essentieel is”, gezien “zij niet alleen geen vereist stuk is”, maar ook en vooral “de aanvraag in geen enkel opzicht verandert, maar een loutere verduidelijking is”, zodat “de aanvraag perfect vergunbaar was en is zonder dit stuk” en zij “het ontbreken van een mer-screeningsnota niet wettig als weigeringsmotief had mogen gebruiken”. Zij benadrukt dat “er dan ook geen sprake is van een wijziging van de plannen of de aanvraag die tot doel had de weigering van de aanvraag te voorkomen”. Zij stelt dat “verzoekende partij nergens in concreto aantoont waarom dit stuk essentieel zou zijn”, gezien “noch in de replieknota, noch in huidig verzoekschrift de minste concrete aanduiding is terug te vinden op welke wijze de mer-screening bepalend zou zijn geweest bij de aanvraag of beoordeling”. Zij besluit dat “aangezien deze mer-screeningsnota geen vereist of essentieel stuk is, hiervoor geen nieuw openbaar onderzoek diende te worden gevoerd”. Zij merkt op dat “het de aanvrager daarentegen natuurlijk vrijstond om bijkomende verduidelijkende stukken in te dienen, hier misschien inderdaad als reactie op de nota van verzoekende partij”, en dat “verzoekende partij haar mening hierover kon geven op de hoorzitting zelf alsook schriftelijk na de hoorzitting”.

Ter weerlegging van het tweede onderdeel wijst zij vooreerst op de vaststelling “dat de screeningsnota (stuk 6) correct weergeeft dat de bouwplaats gelegen is op 150m van een SBZ”. Zij stelt dat het “in casu perfect redelijk en aanvaardbaar is” dat “voor het overige niet verder wordt

ingegaan op dit gegeven”, gezien “uit de feiten duidelijk blijkt dat de voorliggende aanvraag, waar bestaande woningen worden vervangen door een appartementsgebouw met zelfs een kleinere bebouwingsgraad dan de vroegere bebouwing, gelegen in een bestaande bebouwde kern (niet aan de rand ervan), nooit enige impact op de het beschermde gebied kan hebben”. Zij merkt op dat “dit meteen wordt aangetoond door het betoog van verzoekende partij waarin opnieuw ook maar enig concreet gegeven waaruit zou blijken dat een mogelijke aantasting zelfs maar denkbaar is, totaal ontbreekt”, terwijl “totaal irrelevante of onmogelijke gevolgen van een aanvraag vanzelfsprekend niet onderzocht of beoordeeld moeten worden”. Zij stelt dat “bij gebreke aan enig door verzoekende partij aangebracht concreet gegeven waaruit zou blijken dat enig negatief effect op deze SBZ zou kunnen voortvallen door huidige aanvraag, met andere woorden dat er iets meer dan de ligging in de nabijheid van een SBZ vereist was in de mer-screeningsnota, niet anders dan beslist kan worden dat de voorliggende mer-screeningsnota correct en volledig is”.

Ter weerlegging van het derde onderdeel stelt zij dat verzoekende partij “*ter onderbouwing van haar middelonderdeel verwijst naar de huidige regelgeving inzake mer-screening*”, terwijl “*de toentertijd geldende regelgeving van toepassing is*” en “*bijlage II zoals dit gold op het moment van indienen van de aanvraag niet van toepassing was op huidige aanvraag*”.

3.

Tussenkomende partij betwist het middel. Ter weerlegging van het eerste onderdeel stelt zij dat “*het toevoegen van een project-MER screeningsnota bij huidige aanvraag niet verplicht was*” en dat “*ook na het vernietigingsarrest dd. 23.08.2016 dergelijke verplichting niet is ontstaan*”, gezien “*het immers nog steeds dezelfde aanvraag betreft*”, zodat “*de Deputatie dan ook terecht heeft vastgesteld dat er bij de aanvraag geen project-MER screeningsnota diende gevoegd te worden*”. Zij wijst daarbij op de vaststelling dat “*de aanvraag werd ingediend op 4 april 2012*”, terwijl “*de verplichting voor de aanvrager om een screeningsnota bij de aanvraag te voegen pas in artikel 2, §6-8 van het Project-MER Besluit werd ingevoegd via art. 16,2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (B.S. 29.04.2013), dat in werking getreden is op 29 april 2013 (zie art. 24 van datzelfde besluit)*”, en terwijl “*ook §2bis van art. 4.3.2. DABM (waarnaar verzoekende partij verwijst) pas in werking is getreden na de indiening van de aanvraag*”. Zij merkt op dat “*een procedurele wetsbepaling (hetgeen deze vereiste qua dossiersamenstelling duidelijk is) enkel van toepassing is op aanvragen die werden ingediend na het in werking treden van deze wetsbepaling, in tegenstelling tot inhoudelijke wetsbepalingen, die wel op lopende aanvragen moeten toegepast worden*”. Zij stelt dat “*de Deputatie terecht heeft vastgesteld dat zij wel nog steeds de taak had om te onderzoeken of de aanvraag niet project-MER plichtig is*” en met name “*diende na te gaan of de aanvraag al dan niet aanzienlijke milieueffecten met zich meebrengt*”. Zij wijst op de bewering in dit kader in de replieknota van verzoekende partij “*dat de aanvraag ‘aanzienlijke milieueffecten’ zou veroorzaken en dat er derhalve een project-MER diende opgemaakt te worden*”. Zij stelt dat de screeningsnota kadert “*in reactie op deze bewering en in functie van de beoordeling van de Deputatie van de project-MER plicht*”, waarbij zij “*de bewering van verzoekende partij heeft weerlegd en aangetoond dat de aanvraag geen aanzienlijke milieueffecten heeft*”, zodat “*deze nota derhalve niet diende om tegemoet te komen aan enige screeningsplicht in hoofde van de aanvrager, maar wel om in te gaan op het al dan niet bestaan van een project-MER plicht*”. Zij merkt op dat “*dit document geen nieuwe gegevens bevatte*” en zij “*deze gegevens even goed in andere vorm had kunnen overmaken*”, zodat “*er onmogelijk sprake kan zijn van een essentieel bestanddeel van de aanvraag dat ertoe zou leiden dat de aanvraag opnieuw aan een openbaar onderzoek had moeten onderworpen worden*”. Zij stelt dat “*de aanvraag evenmin werd gewijzigd door deze nota*”, zodat “*er geen enkele reden is en was voor de Deputatie om toepassing te maken van art. 4.3.1. §1, tweede lid VCRO*”. Zij merkt ook nog op dat “*verzoekende partij uitdrukkelijk de mogelijkheid heeft gekregen om te reageren op deze nota*”, “*die al een repliek vormde op de eerdere nota van verzoekende partij zelf*” en die “*tijdig en nog voor de hoorzitting werd overgemaakt aan verzoekende partij*”, die “*hierop effectief heeft gereageerd*”, zodat “*zelfs indien er sprake zou*

zijn van een schending van het openbaar onderzoek (quod non) verzoekende partij geen enkel belang heeft bij dit middel".

Ter weerlegging van het tweede onderdeel merkt zij vooreerst op dat *"aangezien het toevoegen van een screeningsnota niet verplicht was, de inhoud van dit document (dat veeleer het statuut heeft van een motiveringsnota in het kader van de lopende beroepsprocedure) ook onmogelijk kan leiden tot de onwettigheid van de vergunning"*. Zij benadrukt dat zij *"helemaal geen onderzoek diende te voeren" "naar de milieueffecten, specifiek m.b.t. de speciale beschermingszones"*, en dat *"enkel de Deputatie, op basis van de gegevens in het dossier, diende te oordelen of er al dan niet sprake was van een MER-plicht"*, waarbij *"de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van het al dan niet bestaan van aanzienlijke milieueffecten over een ruime discretionaire bevoegdheid beschikt, waarop hooguit een marginale toetsing toegelaten is"*. Zij stelt dat *"verzoekende partij geen argumenten voorbrengt waaruit blijkt dat de Deputatie een kennelijk onredelijke beoordeling zou gemaakt hebben omtrent het bestaan van aanzienlijke milieueffecten"* en *"de motivering van de Deputatie hieromtrent zelfs niet betreft"*. Zij stelt dat verzoekende partij niet aantoon *"dat de aanvraag onderworpen had moeten worden aan een passende beoordeling, gelet op het potentieel bestaan van een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van het nabij gelegen habitatrichtlijngebied en vogelrichtlijngebied"*, gezien zij louter stelt *"dat het project 'zeer dicht gelegen is bij het beschermde gebied'" en "volledig in gebreke blijft om aan te tonen welke impact het project dan wel zou kunnen hebben op de SBZ's" en "welke beschermde natuurwaarden er door het project potentieel zouden aangetast kunnen worden"*, temeer *"zowel het habitatrichtlijngebied als het vogelrichtlijngebied op ca. 150m van de bouwplaats liggen" en "deze 150m daarenboven integraal bestaat uit stedelijk gebied"*, zodat redelijkerwijze niet blijkt dat het project *"ook maar enige impact kan hebben (laat staan een betekenisvolle aantasting) op een natuurgebied dat buiten dat stedelijk gebied ligt"*.

Ter weerlegging van het derde onderdeel herhaalt zij vooreerst dat *"de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van het al dan niet bestaan van aanzienlijke milieueffecten beschikt over een ruime discretionaire bevoegdheid"*, en dat *"verzoekende partij geen argumenten voorbrengt waaruit blijkt dat de Deputatie een kennelijk onredelijke beoordeling zou gemaakt hebben omtrent het bestaan van aanzienlijke milieueffecten"*. Zij herhaalt tevens dat *"verzoekende partij de door de Deputatie uitgevoerde MER-toets grotendeels negeert"*, terwijl daaruit blijkt dat zij *"de screeningsnota onderzocht heeft en de inhoud van deze nota uitdrukkelijk bijtreedt"*, en dat zij *"de essentiële kenmerken van het project en de ligging van het project omschrijft om hieruit te besluiten dat er geen milieueffecten mogelijk zijn"*. Zij benadrukt tevens opnieuw dat *"verzoekende partij op geen enkele wijze aannemelijk maakt dat het project aanzienlijke milieueffecten zou kunnen hebben" en "zich op inhoudelijk vlak beperkt tot de melding dat het project in de nabijheid van een habitatrichtlijngebied ligt en tot de uiterst vage opmerking 'dat het daarnaast evident is dat het project aanleiding geeft tot aanzienlijke effecten, bv. ten aanzien van de omwonenden zoals verzoeker'"*, terwijl *"niet wordt aangegeven om welke effecten het dan zou gaan, die dermate omvangrijk zouden zijn dat zij de verplichte opmaak van een project-MER zouden kunnen verantwoorden"*, en terwijl *"een project met slechts 24 woongelegenheden, dat niet milieuvergunningplichtig is en dus niet als hinderlijk beschouwd wordt op vlak van milieu, dat gelegen is midden in het centrum van een gemeente, tussen bestaande dichte bebouwing, manifest niet MER-plichtig is"*.

4.

Verzoekende partij herhaalt in haar wederantwoordnota met betrekking tot het eerste onderdeel nog dat *"er dient gekeken te worden naar de geldende regelgeving op het moment van de beoordeling van de aanvraag" en dat "de plicht tot opmaak van een project-MER-screeningsnota voor appartementsgebouwen zoals in deze op dat moment bestond"*, zodat *"er wel degelijk een project-MER-screeningsnota moest gevoegd worden bij de aanvraag ten gevolge van de*

heroverweging door de deputatie na het vernietigingsarrest”, en “de bewering dat dergelijke nota niet gevoegd moest worden op het moment van het indienen van de aanvraag faalt naar recht”. Zij merkt op dat “rechtspraak en rechtsleer in elk geval terecht stellen dat het arrest dd. 24 maart 2011 van het Hof van Justitie - ten gevolge waarvan voor tal van projecten een project-MER-screeningsnota moet gevoegd worden - gevolgen heeft voor projecten waarvoor reeds een vergunning was verleend”, zodat “ingevolge het arrest dd. 24 maart 2011, iedere aanvraag van voor het wijzigingsdecreet van 23 maart 2012, rechtstreeks beoordeeld dient te worden op grond van artikel 2, eerste lid en artikel 4, tweede lid van de project-MER-richtlijn, in samenhang gelezen met bijlage II van deze richtlijn”. Zij stelt dat verwerende partij ten onrechte wijst op een overgangsregeling op basis waarvan bij de aanvraag geen project-mer-screeningsnota moest worden gevoegd, gezien “tussenkommende partij voorafgaand aan de hoorzitting eind 2016, dus na het indienen van de aanvraag in 2012, een project-MER-screeningsnota heeft toegevoegd aan haar aanvraag en dat stuk dus heeft verzonden aan de bevoegde overheid als integraal deel uitmakend van de aanvraag”, zodat “er geen sprake is van een aanvraag die reeds is verzonden vooraleer de betrokken wijziging in werking is getreden, maar wel van een aanvraag die substantieel werd aangevuld door verzending aan de bevoegde overheid die dateert van na de betrokken wijziging van de regelgeving”. Zij stelt dat “verwerende partij rekening had moeten houden met de nieuwe verplichtingen inzake de project-MER-screening”, gezien er sprake is van “een inhoudelijke wijziging, omdat de aanvraag moet worden getoetst aan de nota, wanneer de aanvrager een nota terzake heeft gevoegd”, zoals in casu. Zij benadrukt dat er voor het bouwproject “minstens op het moment van de heroverweging door de deputatie na het vernietigingsarrest, een project-MER-screeningsnota diende gevoegd te worden”, gezien “onbetwistbaar vaststaat dat het project zeker als stadsontwikkelingsproject beschouwd kan worden waarvoor een screeningsbeslissing was vereist en waarover door de verwerende partij een zorgvuldig onderzoek diende te gebeuren”. Zij herhaalt dat “een MER-screeningsnota een essentieel stuk is dat in openbaar onderzoek dient te liggen”, gezien “milieueffectenrapportage tot doel heeft een beter geïnformeerde besluitvorming mogelijk te maken”, en “de vergunningverlenende overheid op grond van deze MER-screeningsnota de mogelijke milieueffecten van het project onderzoekt en vervolgens de beslissing neemt of er een milieueffectrapport moet worden opgesteld”, zodat “de project-MER-screeningsnota tevens een grote invloed zal hebben op de besluitvorming van de vergunningverlenende overheid, namelijk of er al dan niet een project-MER zal moeten opgesteld worden”. Zij stelt dat “de bewering van tussenkommende partij dat deze nota geen nieuwe gegevens zou bevatten in geen geval kan gevolgd worden”, gezien “het het bestuur is die al dan niet gevolgen verbindt aan die screeningsnota, en niet de aanvrager zelf”. Zij stelt dat zij terzake wel degelijk beschikt over een belang, waaraan geen afbreuk wordt gedaan door de vaststelling dat zij haar bezwaren reeds kenbaar maakte in een replieknota terloops de administratieve beroepsprocedure, gezien “de project-MER-screeningsnota zowel de derde-belanghebbende als de vergunningverlenende overheid in kennis dient te stellen van de mogelijke aanzienlijke negatieve milieueffecten die het voorliggende project zal genereren, zodat (zij) er belang bij heeft vastgesteld te zien dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning werd verleend met miskennen van voorschriften die door de wet zijn ingesteld om het bezwaarrecht van derden-belanghebbenden en de zorgvuldige feitengaring van de vergunningverlenende overheid te waarborgen”.

Met betrekking tot het tweede onderdeel herhaalt zij dat “uit de screeningsnota geenszins kan afgeleid worden dat de milieueffecten überhaupt wel onderzocht zijn geweest”. Zij stelt dat “tussenkommende en verwerende partij vertrekken vanuit de verkeerde veronderstelling dat het aan (haar) zou toekomen aan te tonen wat de impact van het aangevraagde project zou zijn op deze SBZ” dan wel “aan te tonen dat er aanzienlijke milieueffecten zullen zijn”. Zij stelt dat “het aan de vergunningsaanvrager is om een deugdelijke MER-screeningsnota bij te voegen”, waarna “het vervolgens aan het bestuur toekomt om hier een afdoende en gemotiveerd onderzoek naar te doen en een voldoende gemotiveerde beslissing te nemen”, waarbij “de vergunningverlenende overheid

verdergaat op de aan haar aangereikte informatie”, zodat “deze screeningsnota zorgvuldig opgesteld moet worden, wat in deze zeker niet het geval is”. Zij stelt dat zij “allerm minst kan nagaan wat de mogelijke effecten, o.a. op de nabijgelegen SBZ's zijn, en alleszins dient vastgesteld te worden dat verwerende partij al evenmin is nagegaan of het project aanzienlijke milieueffecten met zich brengt”.

Met betrekking tot het derde onderdeel betwist zij het standpunt van tussenkomende partij “dat de deputatie wel degelijk de milieueffecten zou onderzocht hebben en de motivatie van de screeningsnota tot de hare zou gemaakt hebben”. Zij benadrukt dat “het project hoe dan ook valt onder de rubriek stadsontwikkelingsprojecten van bijlage III van het Project-MER-besluit, waardoor een deugdelijke screening voorhanden moet zijn, vooraleer geoordeeld kan worden door de vergunningverlenende overheid of er al dan niet een project-MER moet worden opgesteld”. Zij stelt dat de “motivering in de bestreden beslissing geenszins afdoende is”, gezien “nergens uit blijkt dat de deputatie rekening heeft gehouden met de criteria van bijlage II bij het DABM” overeenkomstig “artikel 4.7.14/1, §2 VCRO”. Zij stelt dat “het niet aan de Raad toekomt om op zoek te gaan naar een mogelijke beoordeling van een toetsing van het project aan de criteria van bijlage II bij het DABM in de overwegingen van de beslissing” en dat “het voor een vergunningverlenende overheid niet volstaat om zich te steunen op elementen in het dossier, in deze de kenmerken van de aanvraag en de omgeving, teneinde te oordelen dat het project geen aanzienlijke milieueffecten zal teweeg brengen en dus geen MER is vereist”. Zij stelt dat “de loutere verwijzing naar de screeningsnota niet volstaat, en nog minder de nietszeggende beweringen van verwerende partij in het bestreden besluit”.

5.

Tussenkomende partij herhaalt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting met betrekking tot het eerste onderdeel dat het uitgangspunt van verzoekende partij “dat de aanvraag op het ogenblik van de beoordeling door de Deputatie onderworpen was aan de verplichting om een project-MER screeningsnota toe te voegen aan het aanvraagdossier” foutief is, gezien “de verplichting om een screeningsnota toe te voegen aan een aanvraagdossier pas ontstaan is op 29 april 2013, daar waar de aanvraag werd ingediend op 4 april 2012”. Zij wijst tevens op “art. 13§2 van het Decreet van 23 maart 2012 houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”, en op “de memorie van toelichting bij deze overgangsbepaling”. Zij herhaalt dat “de ingediende nota louter informatief werd toegevoegd aan het dossier en niet om tegemoet te komen aan enige wettelijke verplichting omtrent de dossiersamenstelling”, en stelt dat “het overmaken van een dergelijke nota onmogelijk tot gevolg kan hebben dat de wettelijke overgangsregeling plots niet meer van toepassing is”, gezien “het enige relevante criterium bestaat uit het verzenden van het aanvraagdossier”, dat “na het vernietigingsarrest niet opnieuw is ingediend”. Zij benadrukt dat de verplichting om een screeningsnota op te maken voor 29 april 2013 niet bestond, en dat “enkel de screeningsplicht in hoofde van de vergunningverlenende overheid ook al gold”, terwijl “ook het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 enkel gaat over de screeningsplicht in hoofde van de vergunningverlenende overheid en niet over enige verplichting in hoofde van de aanvrager om een screeningsnota op te maken”, zodat “voor aanvragen ingediend voor 29 april 2013 wel een verplichting gold in hoofde van de vergunningverlenende overheid om te screenen op milieueffecten, maar geen verplichting om de procedurele bepalingen na te leven die betrekking hebben op het inpassen van de screening in de vergunningsprocedure”. Ook wat betreft het standpunt van verzoekende partij “dat een project-MER screeningsnota een essentieel stuk betreft dat in openbaar onderzoek dient te liggen” herhaalt zij dat “er geen wettelijke verplichting gold om een dergelijke nota in het aanvraagdossier op te nemen en de nota die werd toegevoegd aan het dossier louter informatief was en ter weerlegging van de argumentatie van verzoekende partij”.

Met betrekking tot het tweede onderdeel herhaalt zij dat “aangezien het toevoegen van een screeningsnota niet verplicht was, de inhoud van dit document (dat veeleer het statuut heeft van een motiveringsnota in het kader van de lopende beroepsprocedure) ook onmogelijk kan leiden tot de onwettigheid van de vergunning”. Zij herhaalt tevens dat “het aan de verzoekende partij is om aan te tonen op welk vlak de screeningsnota tekort zou schieten”, en merkt op dat “de opmerkingen van verzoekende partij aangaande de SBZ's uitvoerig werden weerlegd in de schriftelijke uiteenzetting”, terwijl “verzoekende partij hier niet meer op terugkomt in de wederantwoordnota”.

Met betrekking tot het derde onderdeel benadrukt zij dat “verzoekende partij ook in de wederantwoordnota nog steeds geen argumenten voorbrengt waaruit blijkt dat de Deputatie een kennelijk onredelijke beoordeling zou gemaakt hebben omtrent het bestaan van aanzienlijke milieueffecten”, en dat “verzoekende partij de motivering van de screeningsbeslissing niet eens betreft in de bespreking van het onderdeel”. Zij herhaalt dat “uit de bestreden beslissing blijkt dat de Deputatie wel degelijk de aanvraag in concreto onderzocht heeft en getoetst heeft op het bestaan van aanzienlijke milieueffecten”.

Beoordeling door de Raad

1.

De relevante artikelen 2, lid 1 en 4 van de richtlijn 85/337/EEG van de Raad van 27 juni 1985 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, gecodificeerd bij de richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 (hierna: project-mer richtlijn), luiden respectievelijk als volgt:

“De lidstaten treffen de nodige maatregelen om te verzekeren dat een vergunning vereist is voor projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, onder meer gezien hun aard, omvang of ligging, en dat een beoordeling van hun effecten op het milieu plaatsvindt alvorens een vergunning wordt verleend. Deze projecten worden omschreven in artikel 4.”

“1. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 4, worden de in bijlage I genoemde projecten onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10.

2. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 4, bepalen de lidstaten voor de in bijlage II genoemde projecten of het project al dan niet moet worden onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10, zulks:

a) door middel van een onderzoek per geval, of

b) aan de hand van door de lidstaten vastgestelde drempelwaarden of criteria.

De lidstaten kunnen besluiten om beide onder a) en b) genoemde procedures toe te passen.

3. Bij het onderzoek per geval of bij de vaststelling van drempelwaarden of criteria bij de toepassing van lid 2 moeten de relevante selectiecriteria van bijlage III in acht worden genomen.

4. De lidstaten zorgen ervoor dat de overeenkomstig lid 2 door de bevoegde instanties verrichte bepalingen ter beschikking van het publiek worden gesteld.”

Bijlage II bij de project-mer richtlijn vermeldt onder rubriek 10, b) “Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen”.

Bij arrest van 7 januari 2004 (H.v.J. 7 januari 2004, Wells, C-201/02) bevestigt het Hof van Justitie dat artikel 2, lid 1 van de project-mer richtlijn, in samenhang met de artikelen 1, lid 2 en 4, lid 2 van deze richtlijn, rechtstreekse werking heeft, ook al laten die bepalingen bij hun omzetting een zekere beoordelingsmarge voor de lidstaat.

2.

De project-mer richtlijn wordt in de interne rechtsorde omgezet met het decreet van 18 december 2002 tot aanvulling van het DABM met een titel betreffende de milieueffect- en

veiligheidsrapportage, en het project-mer besluit (als uitvoering hiervan). De categorieën van projecten waarvoor er overeenkomstig artikel 4.3.2, §§2 en 3 DABM een project-mer of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing moet worden opgesteld worden opgesomd in bijlage II bij het project-mer besluit, waarbij er inzake de voor huidig dossier toepasselijke rubriek 10, b) volgende 'infrastructuurprojecten' worden vermeld:

*“Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,
- met betrekking tot de bouw van 1000 of meer woongelegenheden, of
- met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, of
- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.”*

Het wordt niet betwist dat voorliggende bouwproject niet ressorteert onder voormelde 'infrastructuurprojecten'.

3.

Bij arrest van 24 maart 2011 (H.v.J. 24 maart 2011, Commissie/België, C-435/09) oordeelt het Hof van Justitie dat voormelde Vlaamse regelgeving tot omzetting van de project-mer richtlijn niet voldoet aan de eisen van artikel 4, leden 2 en 3 van deze richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III, in zoverre die regelgeving drempelwaarden en selectiecriteria vaststelt die enkel rekening houden met de omvang van het betrokken project. Uit bijlage II bij het project-mer besluit blijkt niet dat er met betrekking tot de 'stadsontwikkelingsprojecten', die al dan niet aan een milieueffectenbeoordeling moeten worden onderworpen, voldoende rekening werd gehouden met de criteria in bijlage III bij de project-mer richtlijn, zodat hoger geciteerde bepalingen inzake rubriek 10, b) onder bijlage II bij het project-mer besluit buiten toepassing moeten worden gelaten.

4.

In navolging van voormeld arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 en in afwachting van de wijziging van de Vlaamse regelgeving wordt de Omzendbrief van 22 juli 2011 (*"LNE 2011/1 - Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011"*) uitgevaardigd, met richtsnoeren aan de advies- en vergunningverlenende instanties in functie van het waarborgen van de volle werking van de project-mer richtlijn, die geldt zolang de vereiste wijzigingen in de Vlaamse regelgeving niet in werking zijn getreden. In deze omzendbrief wordt aan de betrokken besturen opgedragen om te bepalen of *"het project dat het voorwerp vormt van de vergunningsaanvraag, tot het toepassingsgebied van deze omzendbrief behoort"*, waarbij een *"stapsgewijze aanpak"* moet worden gevolgd. Het bestuur dient met name achtereenvolgens na te gaan of het project al dan niet is opgenomen in bijlage I bij het project-mer besluit, in bijlage II bij dit besluit, of in de lijst die als bijlage bij de omzendbrief wordt gevoegd en die overeenstemt met de lijst van bijlage II bij de project-mer richtlijn, waarin zoals gesteld 'stadsontwikkelingsprojecten' worden vermeld (waarbij de term 'stadsontwikkelingsproject' op basis van de -richtinggevende- Europese Guidance *"Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive"* (European Communities, 2008) en de *"Handleiding stadsontwikkelingsprojecten"* van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie (AMNE-Dienst MER, 11 maart 2013) ruim moet worden geïnterpreteerd). Daarbij vallen projecten van de categorieën die in bijlage II bij het project-mer besluit zijn opgenomen, en die de aldaar vastgestelde drempelwaarden niet overschrijden, onder de toepassing van de omzendbrief, indien ze voorkomen in de lijst die als bijlage bij de omzendbrief is gevoegd. Indien een project ressorteert onder het toepassingsgebied van de omzendbrief, moet het vergunningverlenend bestuur ervoor zorgen dat er voorafgaand aan de beslissing over de vergunningsaanvraag een screening wordt uitgevoerd overeenkomstig de criteria van bijlage II bij het DABM, hetzij de selectiecriteria van bijlage III bij de project-mer richtlijn (waarbij de vraag of de aanvraag onderhevig is aan een mer-plicht dan wel aan een mer-screening moet worden beantwoord op grond van de artikelen 2, lid 1

en 4, lid 2 van de project-mer richtlijn, in samenhang met bijlage II van deze richtlijn). Dergelijke screening houdt in dat *“voor het concrete project nagegaan wordt of het, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben”* (de zogenaamde beoordeling geval per geval). De vergunningverlenende overheid kan deze screening (bij gebreke aan een verplichte project-mer-screeningsnota bij de aanvraag) uitvoeren op basis van onder meer de gegevens uit de vergunningsaanvraag, gegevens van de adviesverlenende instanties, gegevens in het kader van het openbaar onderzoek en bijkomende verduidelijkende informatie van de aanvrager, die daarbij *“evenwel geen nieuwe informatie of essentiële wijzigingen in de informatie kan aanbrengen ten opzichte van de oorspronkelijke vergunningsaanvraag”*. Indien uit de screening voor het concrete project blijkt dat er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, moet de vergunningsaanvrager een milieueffectrapport opmaken. De motivering in de vergunningsbeslissing moet daarbij een duidelijk identificeerbare passage bevatten, waaruit op afdoende wijze blijkt dat het project is gescreend.

5.

Ondertussen wordt de Vlaamse regelgeving tot omzetting van de project-mer richtlijn gewijzigd door het decreet van 23 maart 2012 houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en door het (uitvoerings)besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-mer-screening, teneinde deze regelgeving in het licht van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 te conformeren met de project-mer richtlijn. De gewijzigde regelgeving treedt in werking op 29 april 2013, waarbij artikel 13, §2 van het decreet van 23 maart 2012 een overgangsbepaling voorziet, op basis waarvan stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die werden ingediend voor voormelde datum worden behandeld overeenkomstig *“de procedure die van toepassing was op dat ogenblik”*.

6.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, wordt de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden vergunningsbeslissing ingediend op 4 april 2012, hetzij voor 29 april 2013. In die optiek ressorteert de aanvraag onder de omzendbrief van 22 juli 2011, en niet onder voormeld decreet van 23 maart 2012 en voormeld besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013. De vraag of het aangevraagde op het ogenblik van de bestreden beslissing onderhevig is aan een mer-plicht of een mer-screening dient derhalve te worden beantwoord aan de hand van de artikelen 2, lid 1 en 4, lid 2 van de project-mer richtlijn, in samenhang met bijlage II van deze richtlijn.

Verzoekende partij toont niet aan dat er in hoofde van tussenkomende partij op basis van de omzendbrief van 22 juli 2011 een plicht bestond om een project-mer-screeningsnota bij de aanvraag te voegen. De vaststelling dat verwerende partij de aanvraag na 29 april 2013, ingevolge een vernietigingsarrest van de Raad, opnieuw diende te beoordelen, doet hieraan geen afbreuk, gelet op de duidelijke overgangsregeling in artikel 13, §2 van het decreet van 23 maart 2012 op basis van de (scharnier)datum van de bouwaanvraag. Ook de vaststelling dat tussenkomende partij, in replek op de argumentatie van verzoekende partij terloops de (na het vernietigingsarrest van de Raad hernomen) administratieve beroepsprocedure, alsnog (‘louter ten overvloede’) een project-mer-screeningsnota (volgens het modelformulier van de Vlaamse regering) aan het dossier toevoegt, doet daaraan geen afbreuk, gezien dit niets wijzigt aan de datum van de aanvraag. In die optiek toont verzoekende partij niet aan dat de overweging in de bestreden beslissing (inzake de mer-toets) dat er *“bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning slechts sinds 29 april 2013 in bepaalde gevallen een Mer-screening moet gevoegd worden”*, maar dat *“dit niet*

verhinderde dat ook voor die datum de vergunningverlenende overheid waar nodig een milieu-effectenbeoordeling diende te maken”, foutief is dan wel kennelijk onredelijk.

Verzoekende partij toont evenmin aan dat de aanvraag ingevolge de toevoeging door tussenkomende partij van een (niet verplichte) project-mer-screeningsnota terloops de administratieve beroepsprocedure, op straffe van de schending van haar rechten van verdediging, (opnieuw) aan een openbaar onderzoek diende te worden onderworpen, gezien deze nota moet worden beschouwd als een essentieel stuk van de aanvraag. Er wordt vooreerst herhaald dat het op basis van de (op het ogenblik van de aanvraag) toepasselijke regelgeving niet was vereist om een project-mer-screeningsnota aan het dossier toe te voegen, zodat verzoekende partij niet aantoonde dat de aanvraag op het ogenblik van het openbaar onderzoek onvolledig diende te worden beschouwd wegens de ontstentenis van dergelijke nota. Bovendien maakt verzoekende partij (die overigens nog kon repliceren op de neerlegging van deze nota) evenmin aannemelijk dat de betreffende nota van tussenkomende partij belangrijke nieuwe gegevens bevat (die niet reeds blijken uit het dossier) in het kader van de plicht van verwerende partij om het project te screenen op aanzienlijke milieueffecten dan wel in het kader van de beoordeling van (de milieueffecten van) de aanvraag, noch dat er hierdoor sprake is van een essentiële wijziging van de aanvraag.

7.

Verzoekende partij betwist tevens tevergeefs de degelijkheid van de betreffende screeningsnota, waaruit volgens haar niet blijkt in hoeverre de aanvraag aanzienlijke milieueffecten kan genereren, in het bijzonder ten aanzien van de speciale beschermingszones in de nabijheid van het bouwperceel. Zoals hierboven gesteld, toont verzoekende partij niet aan dat tussenkomende partij op basis van de toepasselijke regelgeving een project-mer-screeningsnota aan het aanvraagdossier diende toe te voegen. In die optiek kan de gebeurlijke gebrekkigheid van deze (facultatieve) nota in beginsel niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing. Verzoekende partij toont evenmin aan dat de (door haar beweerde) vaststelling dat de nota inhoudelijk onvolledig is en dat de potentiële (aanzienlijke) milieueffecten daarin niet op zorgvuldige wijze werden onderzocht, enige impact heeft gehad op (de juistheid en de redelijkheid van) de beoordeling door verwerende partij in de bestreden beslissing van de potentiële (aanzienlijke) milieueffecten. Zij maakt met name niet redelijkerwijze aannemelijk dat de bestreden beslissing (op basis van de project-mer-screeningsnota) werd genomen met miskenning van artikel 36ter Natuurbehoudsdecreet, doordat het residentieel bouwproject (dat geen betrekking heeft op een ingedeelde inrichting) binnen de bebouwde kern van Hamme, dat in de plaats komt van eerder gesloopte woningen en is gelegen op een afstand van circa 150 meter van een habitat- en vogelrichtlijngebied, aanleiding kan geven tot een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van voormelde beschermingszones.

8.

De vaststelling dat er in hoofde van tussenkomende partij op het ogenblik van indiening van de aanvraag dan wel op het ogenblik van heroverweging van deze aanvraag door verwerende partij na het vernietigingsarrest van de Raad geen verplichting bestond om een project-mer-screeningsnota bij te brengen, impliceert niet dat verwerende partij niet moest onderzoeken of er in het kader van de aanvraag een milieueffectenbeoordeling diende te geschieden. In de bestreden beslissing is er in dit kader (onder de titel ‘de MER-toets’) een afzonderlijke screeningsparagraaf opgenomen. Verzoekende partij stelt tevergeefs dat uit deze screeningsparagraaf niet blijkt dat verwerende partij de potentiële (aanzienlijke) milieueffecten zorgvuldig onderzocht en dat zij op basis hiervan niet kon oordelen dat het project geen aanzienlijke milieueffecten zal genereren, zodat geen project-mer moet worden opgemaakt. Op basis van de screeningsparagraaf blijkt vooreerst dat verwerende partij zich niet beperkt tot de loutere verwijzing naar de project-mer-screeningsnota die door tussenkomende partij (terloops de administratieve beroepsprocedure) werd bijgebracht, maar dat zij de conclusie van deze nota (“*dat de aanvraag geen onaanvaardbare*

milieueffecten kan genereren") op basis van eigen vaststellingen en een eigen beoordeling (aangevuld met de facultatieve mer-screeningsnota) bijtreedt. Voorts blijkt daaruit dat verwerende partij oordeelt dat *"het hier een aanvraag betreft tot het bouwen van een meergezinswoning met 24 appartementen en een ondergrondse parkeergarage voor 19 wagens op een braakliggend terrein in de kern van de gemeente Hamme, op ongeveer 150m ten westen van het centrum en de kerk"*, waarbij *"de omgeving wordt gekenmerkt door schoolgebouwen, woningen en handelshuizen, voornamelijk met een gesloten en halfopen bebouwingstypologie"*, zodat *"het gevraagde geen onaanvaardbare milieueffecten zal hebben"*, temeer *"de aanvrager wordt bijgetreden waar deze stelt dat het gebruik van wagens door de bewoners beperkt zal zijn, zodat de verkeersemissies niet meer dan gangbaar zullen zijn"*. Verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat geciteerde overwegingen niet gerelateerd zijn aan de voor de aanvraag relevante screeningscriteria in bijlage II bij het DABM, noch dat de beoordeling daaromtrent in de bestreden beslissing foutief is dan wel kennelijk onredelijk. Zij brengt (ondanks haar principiële stelplicht) in haar verzoekschrift en wederantwoordnota geen concrete elementen aan op basis waarvan redelijkerwijze blijkt dat de aanvraag (ingevolge haar kenmerken en situering) potentiële aanzienlijke milieueffecten kan genereren en dat de screening onzorgvuldig en niet afdoende is. Zij maakt met name niet redelijkerwijze aannemelijk dat de gevraagde residentiële ontwikkeling in de dorpskern, ter vervanging van andere bebouwing, en op circa 150 meter van enkele speciale beschermingszones, aanzienlijke milieueffecten (kan) genereren, noch stelt zij concreet welke (aanzienlijke) milieueffecten zij redelijkerwijze vreest. Zij betwist evenmin de juistheid en de pertinentie van de overwegingen in de screeningsparagraaf waarop verwerende partij haar oordeel (inzake de project-mer-plicht) steunt. Overigens formuleerde zij evenmin in haar replieknota na de hoorzitting (nieuwe) concrete inhoudelijke kritiek op de screeningsnota van tussenkomen partij, op basis waarvan verwerende partij, in het licht van de kenmerken en de situering van het project evenals de aangevoerde potentiële milieueffecten, redelijkerwijze was gehouden om ter zake nader onderzoek te voeren (terwijl de gebeurlijke aanzienlijke milieueffecten zich ingevolge de realisatie van het project terloops de jurisdictionele procedure ondertussen reeds zouden moeten hebben gerealiseerd). In die optiek toont verzoekende partij niet aan dat de overweging in de bestreden beslissing (inzake de mer-toets) dat de *"project-Mer-screeningsnota waarin bevestigd wordt dat de aanvraag geen onaanvaardbare milieu-effecten kan genereren"* *"wordt bijgetreden"* foutief is dan wel kennelijk onredelijk.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, 4.7.21., §1 en 4.7.23, §1, lid 1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, van de materiële motiveringsplicht en het redelijkheids-, het zorgvuldigheids- en het vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en van de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag. Zij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt dat de bestreden beslissing, in navolging van het daarin overgenomen advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, ten onrechte oordeelt dat het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, waarbij haar bezwaren terloops het openbaar onderzoek en de administratieve beroepsprocedure niet in rekening worden gebracht.

Zij stelt dat *"verwerende partij in heroverweging na het vernietigingsarrest haar motivering gewoonweg opnieuw herneemt"*, waarbij *"de beoordeling van de provinciaal stedenbouwkundige*

ambtenaar letterlijk wordt bijgetreden”, terwijl “op grond van art. 4.7.23., §1, eerste lid VCRO uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of verwerende partij zich bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt”, en terwijl “zulks te dezen niet het geval is, bij gebrek aan standpuntnaam ten aanzien van het verslag”. Zij meent dat “in de bestreden beslissing niet wordt ingegaan op (haar) aanvullende replieknota na kennisname van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dd. 21 november 2012, alsook op de replieknota na het verslag van de PSA bij heroverweging dd. 14 november 2016” en “de bezwaren uit het openbaar onderzoek”, terwijl “dit nochtans een essentiële vereiste is volgend uit art. 4.7.21., §1 VCRO, waarin wordt gesteld dat verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken”, en “uit de bestreden beslissing minstens dient te blijken dat (haar) replieknota en de bezwaren uit het openbaar onderzoek mee in de beoordeling werd opgenomen”, zodat dit “getuigt van kennelijk onredelijke besluitvorming”.

Zij “herneemt haar grieven uit het administratieve beroep en de replieknota”, waarop “verwerende partij niet, minstens niet afdoende op heeft geantwoord”. Zij benadrukt dat “de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de bouw aanvraag rekening dient te houden met de goede ruimtelijke ordening, ongeacht de bewering dat (het) hier zgn. om sociale woningen zou gaan”. Zij stelt dat “het evident duidelijk is dat het grootschalige karakter van het project niet aansluit bij de lokale omgeving”, waarbij “het centrum van Hamme wordt gekenmerkt door een dichte bebouwing met vnl. eengezinswoningen” en “het ‘Varkensmarktje’ momenteel één van de weinige open ruimtes is in het centrum”. Zij meent met name dat “het project qua bebouwingsgraad, bouwhoogte en bouwstijl vloekt met de reeds aanwezige bebouwing rondom het plein, en bovendien één van de schaarse, zichtbare open ruimtes in de kern dreigt te laten verdwijnen”.

Specifiek wat betreft de woondichtheid stelt zij dat het project “geheel niet conform de bestaande woondichtheid van de omgeving is en afbreuk doet aan de ruimtelijke draagkracht van de omgeving”, gezien “in totaal 661m² van de totale oppervlakte (1.560m²) zou bebouwd worden, wat een bebouwingsgraad van 42,6% betekent”, die “manifest hoger is dan de gemiddelde bebouwingsgraad in de relevante onmiddellijke omgeving”. Zij meent dat “de plaatselijke aanleg voornamelijk bepaald wordt door eengezinswoningen en dus een geringe woningdichtheid, en dat het aangevraagde project daar flagrant strijdig mee is”. Zij uit met name kritiek op de overweging in dit kader “dat het hier gaat om appartementen binnen de sociale sector met beperkte oppervlaktes”, gezien “een sociaal achterliggende reden geen beoordelingselement mag zijn bij de verenigbaarheid van een bouwproject met de goede ruimtelijke ordening”. Zij stelt dat er tevergeefs wordt verwezen naar “andere appartementsgebouwen in de omgeving die zouden aantonen dat het project inpasbaar is in de kern van Hamme”, gezien “deze projecten op ruimere afstand van de bouwsite gelegen zijn” en dan ook “geen deel uitmaken van de onmiddellijke omgeving als referentie bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening”, en gezien “het bestuur zich niet mag bezondigen aan zgn. ‘cherry picking’ door enkel te verwijzen naar gunstige precedënten en dus een eenzijdig beeld te geven van de plaatselijke aanleg”, “temeer wanneer deze zgn. gunstige precedënten in de ruimere omgeving gelegen zijn, en geenszins representatief zijn voor de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats”. Zij meent tevens “dat de aangehaalde voorbeelden van appartementsgebouwen fundamenteel verschillend zijn van het voorliggende project”, gezien “deze gebouwen veel kleinschaliger zijn en ingepast worden tussen bestaande gebouwen”, terwijl “het in casu gaat om een op zich staand complex, veel grootschaliger dan de belendende residentiële bebouwing, waarmee een open plein volledig wordt dicht gebouwd”, en gezien “niet wordt aangetoond dat het eveneens gaat om sociale woningbouwprojecten”.

Specifiek wat betreft de bouwhoogte stelt zij “dat ook de zgn. precedënten inzake de bouwhoogtes zeer selectief gekozen werden door de aanvrager”, gezien “een objectieve vergelijking uitwijst dat

de bouwhoogtes van het project hoger zijn dan de gemiddeldes in de buurt, tenminste de residentiële bebouwing in de buurt". Zij meent "dat enkel het schoolgebouw relatief in overeenstemming zou kunnen zijn met de voorziene bouwhoogte, maar de overige gebouwen in de omgeving aanzienlijk lager zijn, zodat het appartementsgebouw een flagrante schending zou inhouden van de goede ruimtelijke ordening in de nabije omgeving" en "met een bouwhoogte zoals thans aangevraagd een muur van bebouwing zou gecreëerd worden en het zonlicht in de aanpalende straten wordt weggenomen".

Zij benadrukt "dat het gaat om een invullingsproject, waarbij de laatste open ruimte in de buurt in beslag wordt genomen", terwijl "in het kader van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening het bestuur inzonderheid rekening dient te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen", zodat "de toekenning van een vergunning geen automatisme kan zijn om de enkele reden dat het aangevraagde zagezegd zou corresponderen met reeds bestaande bebouwing", en er "redelijkerwijze niet kan worden aanvaard dat het 'Varkensmarktje' volledig zou dichtgebouwd worden". Zij stelt "dat het project qua hoogte en volume niet verenigbaar is met het straatbeeld en het plaatselijk karakter van de onmiddellijke omgeving", en "dat het gevoel van de enige open ruimte binnen de dorpskern geweld wordt aangedaan". Zij stelt "dat de huidige markt door bewoners wordt gebruikt als braakliggend terrein voor parking maar gemakkelijk een esthetischer invulling zou kunnen krijgen met groenstrook en behoud van een deel van de parking", temeer "de gemeente zelf, na aankoop van de gronden, alle bebouwing liet slopen om meer open ruimte te creëren en een groene ruimte in te richten in het centrum", zodat het bouwproject ingaat "tegen de beleidslijn" en "de overheid het financiële belang voorop stelt". Zij meent dat "door het volbouwen van het plein zonlicht wordt weggenomen, en de gevels van de historische panden rond het plein nog amper zichtbaar zouden zijn", terwijl ze "nochtans een meerwaarde bieden aan de gemeentelijke kern". Zij betwist de pertinentie van de verwijzing in de bestreden beslissing inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening "naar de oorspronkelijke toestand van het terrein", gezien er "bij de beoordeling van de ruimtelijke ordening rekening dient te worden gehouden met de bestaande feitelijke toestand van de onmiddellijke omgeving en geenszins met de toestand van voorheen". In die optiek meent zij dat "de bestreden beslissing niet kan worden gevolgd wanneer wordt gesteld dat de aanvraag een herinvulling inhoudt van een kaal geslagen plek met kwalitatieve, hedendaagse vervangingsbebouwing en geen opvulling betreft van een van oudsher bestaande pleinfunctie", gezien "het weldegelijk gaat om de opvulling van een voor het publiek toegankelijke parking waarvan veelvuldig gebruik wordt gemaakt", zodat "een optimale benutting van het terrein zal verdwijnen met de nodige verkeersproblematiek tot gevolg".

Specifiek wat betreft de mobiliteitsimpact stelt zij "dat een tekort aan parkeerplaatsen zal ontstaan in het centrum van de gemeente". Zij wijst vooreerst op de vaststelling "dat het terrein overvloedig benut wordt als parkeerplaats en hieraan regelmatig nog een tekort is", zodat "het een groot vraagteken blijft waar bewoners en klanten van de naburige handelszaken hun wagen kunnen parkeren wanneer het plein wordt volgebouwd". Zij meent dat in de bestreden beslissing ten onrechte "wordt verwezen naar andere parkings in de buurt", gezien "deze parkings in de ruimere omgeving liggen en niet volstaan voor het opvangen van alle verkeer in de kern". Zij wijst tevens op de vaststelling "dat te weinig parkeerplaatsen worden voorzien in verhouding tot het aantal woongelegenheden", met name "19 ondergrondse parkeerplaatsen terwijl in totaal 24 appartementen worden gebouwd (12 appartementen met 2 slaapkamers!)", zodat "in de hypothetische aanname dat elk huishouden over gemiddeld één wagen beschikt, er ook te weinig parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen zullen zijn". Zij stelt "dat in het aanvraagdossier wordt geschermd met niet-verifieerbare vergelijkingen met andere projecten van de aanvrager", waarbij "wordt voorgehouden dat het project in eerste instantie bestemd zou zijn voor ouderen en dat de meeste van deze bewoners niet meer zouden beschikken over een eigen voertuig", zodat "het zgn. verantwoord zou zijn om minder parkeerplaatsen dan woongelegenheden te voorzien", terwijl "dergelijke loutere veronderstellingen evidentierwijze elke grondslag missen en

geen beoordelingselement kunnen vormen". Zij wijst daarbij ook "op de aanwezigheid van een school in de onmiddellijke omgeving", en stelt "dat door het tekort aan ondergrondse parkeerplaatsen bewoners genoodzaakt zullen zijn hun wagen in de omtrek (en dus de school) te parkeren, wat de nodige risico's met zich meebrengt voor de schoolgaande kinderen". Zij betwist de pertinentie van de verwijzing in de bestreden beslissing "naar de voorziening van extra parkeerplaatsen in de omgevingswerken". Zij stelt dat "hier geen rekening mee kan worden gehouden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, aangezien de vergunningverlenende overheid moet uitgaan van de bestaande feitelijke toestand" en "geen rekening mag houden met eventuele toekomstige, nog niet vaststaande wijzigingen van het straatbeeld", terwijl "de bijkomende parkeerplaatsen louter toekomstgerichte plannen zijn die geenszins enige zekerheid geven omtrent de verkeersproblematiek die zal ontstaan door het tekort aan ondergrondse parkeerplaatsen". Zij meent "dat het project op dit punt in strijd is met het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hamme, dat voorschrijft dat er maatregelen moeten worden genomen om de verkeersafwikkeling en de parkeermogelijkheden in dit deelgebied te optimaliseren en dat open ruimte moet worden gecreëerd".

Specifiek wat betreft de woningkwaliteit stelt zij dat "de vergunningverlenende overheid tevens dient na te gaan of de geplande wooneenheden wel beantwoorden aan de hedendaagse woonkwaliteitsnormen". Zij wijst op de vaststelling "dat de meerderheid van de appartementen een bijzonder kleine oppervlakte heeft van ca. 40-50m², en er minder parkingplaatsen voorzien zijn dan wooneenheden". Zij betwist de pertinentie van de overweging in de bestreden beslissing "dat de wooneenheden voldoen aan de minimale normen uit de Vlaamse Wooncode", gezien "de Wooncode slechts gewestelijke minimumnormen vaststelt", die "in het kader van een stedenbouwkundige toetsing niet bindend zijn", zodat "het aan de vergunningverlenende overheid is om, op grond van een discretionaire beoordeling, na te gaan of de aangevraagde wooneenheden aanvaardbaar zijn" in het licht van "de ruimtelijke context".

2.

Verwerende partij betwist het middel. Zij stelt vooreerst dat "er niet valt in te zien waar de onwettigheid uit zou bestaan wanneer de deputatie het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar overneemt en het haar eigen maakt", gezien "dit het wettelijk en praktisch doel is van het verslag", temeer zij "ook expliciet - anders dan verzoekende partij beweert - duidt dat zij het verslag overneemt door te vermelden dat het eensluidend is". Zij stelt tevens dat "de bestreden beslissing voor zover relevant en nodig, weldegelijk ingaat op de argumenten uit de replieknota van verzoekende partij", met name dat "1/ er onterecht geen mer-screeningsnota werd opgemaakt, 2/ de aanvraag niet voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en 3/ de aanvrager niet aangeeft of de inmiddels gerealiseerde toestand overeenstemt met de voorliggende aanvraag", terwijl "verzoekende partij in haar verzoekschrift geen concreet beroepsargument aanbrengt waarop niet zou zijn geantwoord".

Zij meent dat "verzoekende partij een louter inhoudelijke kritiek uit op de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing", terwijl "de inhoudelijke opportuniteitsbeoordeling een exclusieve bevoegdheid is van de deputatie die niet valt binnen de wettigheidstoets van (de) Raad". Zij stelt dat "in casu zowel het gemeentebestuur als de gewestelijke en provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar tot eenzelfde besluit zijn gekomen", zodat "de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing niet kennelijk onredelijk is", terwijl zij "eveneens een uitgebreide, correcte en pertinente motivering voorziet".

3.

Tussenkomende partij betwist het middel. Zij stelt vooreerst dat "het integraal overnemen van het gelijkkluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volstaat om te voldoen aan de formele motiveringsplicht van art. 4.7.23. §1 VCRO", terwijl "verzoekende partij geen

belangenschade kan lijden” gezien zij “op de hoogte was van het verslag”, en terwijl “in het bestreden besluit bovendien uitdrukkelijk wordt verwezen naar het gelijkkluidend verslag alsook naar de nadien ingediende replieknota’s”.

Zij stelt dat “verzoekende partij aanstuurt op een opportuniteitsbeoordeling door (de) Raad”, waarbij zij “al (haar) grieven uit het openbaar onderzoek en het beroepschrift (herhaalt) en (de) Raad (verzoekt) om hierover opnieuw te oordelen”, waartoe de Raad niet is bevoegd. Zij meent dat “verwerende partij zich uitvoerig heeft gebogen over deze bezwaren en zeer uitvoerig heeft gemotiveerd waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg”, terwijl “verzoekende partij niet aantoont dat de motivering onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn”, en “integendeel zelf uitgaat van een aantal manifest onjuiste premissen”. Zij merkt met name op dat “verzoekende partijen inzake woonkwaliteit herhaaldelijk stellen dat de meerderheid van de appartementen een oppervlakte zou hebben van ‘ca. 40-50 m²”, “terwijl de netto bewoonbare binnenoppervlakte varieert tussen 58,00 en 100,80 m², zoals ook bevestigd wordt in het bestreden besluit en zoals duidelijk blijkt uit de plannen”. Zij merkt onder verwijzing naar stukken tevens op dat verzoekende partij ten onrechte “blijft herhalen dat een open plein volledig zou dicht gebouwd worden en dat één van de weinige open ruimtes in Hamme hierdoor zou verdwijnen”, terwijl “er sprake is van een voormalig bouwblok dat onteigend werd en vervolgens volledig gesloopt werd, louter en alleen in functie van huidig project”, zodat “de bewering dat de gemeente zelf alle bebouwing gesloopt zou hebben om meer open ruimte te creëren in het centrum een leugen is” en “de Deputatie terecht heeft verwezen naar de situatie waarin op de huidige bouwplaats 16 aaneensluitende woningen stonden met achterliggend talloze bijgebouwen”.

Wat betreft de kritiek van verzoekende partij inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, stelt zij vooreerst “dat de uiteenzetting van verzoekende partij een letterlijke herhaling vormt van de argumentatie uit het eerste verzoekschrift uit 2013”, terwijl “de werken intussen nochtans volledig werden uitgevoerd, het gebouw in gebruik werd genomen en ook het openbaar domein werd heraangelegd”. Zij merkt op dat “verzoekende partij desalniettemin geen enkel nieuw stuk voorbrengt om haar beweringen inzake parkeeroverlast, verkeersonveiligheid, dominant karakter van het gebouw, hinder voor de omwonenden, enz. te staven” en “de bestaande toestand geheel verzwijgt”, waaruit “alleen maar kan afgeleid worden dat de beweerde hinder van het project voor de buurt in werkelijkheid onbestaande is”.

Specifiek wat betreft de inpasbaarheid in de omgeving stelt zij vast dat “de aanvraag de oprichting voorziet van 24 woongelegenheden op een perceel met een oppervlakte van 1.553 m² (154 woongelegenheden per ha)”. Zij meent dat dit “gelet op de ligging midden in het wooncentrum van de gemeente, gelet op het feit dat de aanvraag een meergezinswoning betreft en gelet op het feit dat het gaat om appartementen binnen de sociale sector met beperkte oppervlaktes, zonder meer een aanvaardbare woondichtheid is”. Zij stelt dat “de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een groot aantal meergezinswoningen” en “de woondichtheid van huidig project niet verschilt van de woondichtheid van deze bestaande, vergunde meergezinswoningen”, in de rand waarvan zij opmerkt dat het “daarbij geenszins relevant is dat het om meergezinswoningen gaat met minder dan 24 woongelegenheden”, gezien “deze meergezinswoningen een kleinere oppervlakte en gevelbreedte hebben dan huidig project, zodat een gelijkaardige woningdichtheid bereikt wordt”. Zij benadrukt dat er “zich voorheen op het perceel 16 woningen bevonden”, zodat “de verhoging van het aantal woongelegenheden tot 24 geenszins onaanvaardbaar is op deze locatie, zeker gelet op het feit dat het hier sociale appartementen betreft, gericht op gepensioneerden (met automatisch kleinere gezinnen of alleenstaanden als bewoners)”, zodat “huidige aanvraag geen impact heeft op de omgeving t.o.v. de voorgaande toestand, laat staan dat er sprake zou zijn van een onaanvaardbare impact”. Zij stelt dat “de aanvraag perfect wordt ingepast in de omgeving doordat voldoende ruime groenzones worden aangelegd en doordat slechts minder dan de helft van het terrein (42,6%) bebouwd wordt”. Zij merkt op dat “het driehoekig terrein voorheen was volgebouwd

met 16 aaneengesloten woningen, gebouwd tot aan de rand van het openbaar domein, zodat de Kaaistraat, Kerkstraat en Schoolstraat hier drie nauwe straatjes vormden”, waarbij “het terrein ook achter de woningen was volgebouwd met diverse bijgebouwen zoals lukraak bijgebouwde stallen, bergingen en garages”. Zij benadrukt dat “nu 30,9 % (479 m²) van het terrein wordt ingericht als groenzone”, waarbij “deze groenzones palen aan het openbaar domein zodat een veel groter ruimtegevoel gecreëerd wordt t.o.v. de voorheen bestaande toestand”, gezien “58% van het terrein, palend aan het openbaar domein, wordt ingenomen door groen, private tuingedeeltes en terrassen”. Zij stelt dat er “door de afstand die gehouden wordt tot de rooilijn en doordat het geplande gebouw niet de volledige breedte van het perceel inneemt in de Schoolstraat, in beperkte mate een pleingevoel ontstaat met middenin bebouwing, in plaats van een volledig bouwblok tussen de drie straten”. Zij herhaalt dat “huidige aanvraag uiteraard niet kan vergeleken worden met de bestaande toestand na de recente sloop van de woningen in het bouwblok”, gezien “deze woningen werden onteigend (en vervolgens gesloopt) met als enig doel de oprichting van huidig sociaal woningbouwproject”. Zij beschrijft het gabarit van het gebouw, dat bestaat uit een centraal volume met drie bouwlagen en één bouwlaag onder dak en twee zijvolumes met twee bouwlagen, met een zadeldak met een plat tussendeel, waarbij de onderscheiden volumes respectievelijk een kroonlijsthoogte hebben van 8,8m en 6m en een nokhoogte van 13 m en 10,3 m. Zij stelt dat “de aanvraag ook naar gabariet zonder meer verenigbaar is met de omgeving”, gezien er “zich in de directe omgeving verschillende gebouwen bevinden met hogere kroonlijst- en nokhoogtes”, met name “aan beide zijden tegenover het project schoolgebouwen met respectievelijke kroonlijsthoogtes van 10,9 (Kerkstraat) en 9,7 m (Schoolstraat)” en “in de Kaaistraat vlakbij huidige aanvraag een meergezinswoning met 4 bouwlagen en een kroonlijsthoogte van 11,1m”. Zij merkt op dat er “door het middenvolume (dat met 8,8 m een hogere kroonlijsthoogte heeft dan de rest van het gebouw) enkele meters achter de rooilijn in te planten, voldoende ruimtegevoel wordt gelaten in de Schoolstraat”. Zij herhaalt dat er “door het teruggetrokken karakter van het gebouw t.o.v. de rooilijn, doordat de volledige breedte van het perceel niet bebouwd wordt en door de afbouw van de hoogte naar de zijkanten toe, veel meer ruimte wordt gecreëerd dan in het verleden het geval was (toen het bouwblok volledig volgebouwd was en er sprake was van drie smalle straatjes)”. Zij betwist de bewering van verzoekende partij “dat de plaatselijke aanleg enkel bepaald zou worden door eengezinswoningen met een geringe woondichtheid en een geringe hoogte”. Ter weerlegging hiervan wijst zij op “de stukken in bijlage bij de aanvraag”, waaruit “blijkt dat er een groot aantal meergezinswoningen voorkomen in de directe omgeving”. Tevens stelt zij dat “verzoekende partij de schoolgebouwen die zich aan weerszijden van de bouwplaats bevinden en die de directe omgeving naar omvang en hoogte domineren volledig negeert”. Ter weerlegging van “de bewering dat de aanvraag naar hoogte niet verenigbaar zou zijn met de omgeving” wijst zij op de vaststelling dat “in bijlage 12 bij de aanvraag met foto’s afdoende werd aangetoond dat de aanvraag naar hoogte perfect inpasbaar is in de directe omgeving”. Zij stelt dat “er geen enkele reden is waarom bij een vergelijking met de omgeving enkel naar de hoogtes van eengezinswoningen zou moeten gekeken worden”, terwijl “zelfs dan blijkt dat er zich in de directe omgeving eengezinswoningen bevinden met vergelijkbare en zelfs hogere kroonlijsthoogtes”. Zij betwist de bewering van verzoekende partij “dat de ‘historische panden’ rondom de bouwplaats nog amper zichtbaar zullen zijn”. Zij merkt vooreerst op “dat geen enkel gebouw rond de bouwplaats beschermd is als monument”, en dat “enkel de school in de Schoolstraat is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed”. Zij stelt dat “verzoekende partij andermaal negeert dat er zich op deze locatie altijd een woningenblok bevonden heeft”, zodat “de school in kwestie (net zoals de andere gebouwen) ook in de voorgaande toestand niet zichtbaar was vanuit de omgeving en enkel zichtbaar vanuit de Schoolstraat”, waaraan “het feit dat de afgebroken woningen slechts bestonden uit twee bouwlagen en een zadeldak geen afbreuk doet”. Zij herhaalt in dit kader “dat door het gedeeltelijk achteruitbouwen en door het slechts bebouwen van 42,6% van het perceel (midden in dit perceel), net meer ruimte gecreëerd wordt dan voordien en de omliggende gebouwen net beter zichtbaar zullen zijn”. Zij besluit dat “de Deputatie zeer uitvoerig heeft gemotiveerd waarom zij van oordeel is dat de aanvraag aanvaardbaar is binnen deze

omgeving, zowel naar woningdichtheid, naar bouwhoogte, naar functie als naar bebouwingsgraad”, en dat “verzoekende partij manifest in gebreke blijft om aan te tonen dat deze motivering feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn”.

Specifiek wat betreft de mobiliteitsimpact en met name de parkeergelegenheid stelt zij dat verwerende partij terecht “heeft geoordeeld dat het aantal parkeerplaatsen in verhouding staat tot het aantal en type woongelegenheden”. Zij benadrukt dat “het doelpubliek in eerste instantie bestaat uit senioren (65+), tevens gelet op de ligging van het project in het centrum” en “de nieuwe woongelegenheden conform het toewijzingsreglement bij voorrang aan senioren zullen toegewezen worden”, waarbij “de inrichting (woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers) hieraan werd aangepast”. Zij stelt dat “senioren en sociale huurders in een groot deel van de gevallen niet beschikken over een wagen”, zodat “het aantal parkeerplaatsen dan ook meer dan voldoende is voor de bewoners van de 24 appartementen”, ten bewijze waarvan zij verwijst naar haar “gelijkaardige recente projecten voor sociale woningbouw”. Zij stelt dat “intussen door de ingebruikname van het vergunde gebouw is bewezen” dat “de beweringen van verzoekende partij omtrent de parkeerproblematiek volledig fout zijn gebleken”, gezien “van de 24 inwoners er slechts 12 over een wagen beschikken”, waardoor “er van de 19 parkeerplaatsen slechts 12 worden verhuurd aan inwoners” en “6 aan bewoners uit de omgeving”, terwijl “1 parkeerplaats is gekoppeld aan een woning voor een mindervalide maar leeg staat aangezien deze persoon niet beschikt over een wagen”, zodat “de parkeerdruk van het eigen project niet alleen volledig op eigen terrein wordt opgevangen, maar ook de parkeerbehoefte van omwonenden mee wordt opgevangen”. Zij wijst tevens op de vaststelling dat “er door de recente wegeniswerken in de Schoolstraat en de Kerkstraat, uitgevoerd door het gemeentebestuur, 18 bijkomende parkeerplaatsen werden aangelegd op openbaar domein direct rond het project”, zodat “er vandaag op het openbaar domein bijgevolg niet de minste parkeerdruk is”. Zij stelt dat “verzoekende partij op geen enkele wijze rekening houdt met deze gewijzigde toestand en er zelfs niet naar verwijst”. Zij betwist de kritiek van verzoekende partij op de verwijzing in de bestreden beslissing “naar het feit dat bij de geplande wegeniswerken nog extra parkeerplaatsen zullen aangelegd worden op het openbaar domein”, gezien “deze werken al waren uitgevoerd voor de beslissing van de Deputatie”, waarbij “effectief 18 bijkomende parkeerplaatsen zijn gecreëerd op het openbaar domein”, en gezien “deze motivering bovendien louter ten overvloede werd toegevoegd”, vermits “verwerende partij in eerste instantie heeft vastgesteld dat er voldoende ondergrondse parkeerplaatsen voorzien worden voor de bewoners”. Zij stelt “ten overvloede dat er geen gebrek is aan parkeergelegenheid in de directe omgeving”, gezien “er zich meerdere openbare parkings vlakbij huidig project bevinden, naast de 18 nieuwe parkeerplaatsen op het openbaar domein rond het project zelf”, waarbij “alleen al de parking op het Kaaiplein (130m van het project) ca. 80 parkeerplaatsen omvat en slechts zeer beperkt wordt benut”. Zij benadrukt dat “de bestaande parkeergelegenheid op het perceel zelf een louter tijdelijke situatie vormde”, “in afwachting van de realisatie van huidig project”. Zij merkt op dat het niet aan haar toekomt “om als sociale huisvestingsmaatschappij een parkeerproblematiek in een buurt (zo deze al zou bestaan - quod non) op te lossen”, hoewel zij “met huidig project zelfs een deel van de parkeerbehoefte van de omwonenden opvangt”, en dat “verzoekende partij geen enkel recht kan putten uit het feit dat (zij) haar privaat eigendom tijdelijk verhuurd heeft aan de gemeente”. Specifiek wat betreft de verkeersveiligheid merkt zij nog op dat “de inrit naar de ondergrondse parkeergarages zich bevindt in de Schoolstraat, een éénrichtingsstraat”, en “de uitrit zich 70 m verder bevindt, eveneens in de Schoolstraat”, zodat “er zich door het éénrichtingsverkeer geen enkel probleem voordoet naar verkeersveiligheid toe”. Tevens merkt zij op dat er “in de Schoolstraat één in- en uitgang is van een school, het PTF”, die “aanvankelijk werd gebruikt door de leerlingen van de tweede en derde graad” maar “zoals al werd aangekondigd bij de start van het project intussen niet meer wordt gebruikt door leerlingen die nu toegang nemen via de Meulenbroekstraat”, en dat “de Vrije Basisschool Sint-Pieter een uitgang heeft in de Kerkstraat”, die “echter niet gebruikt wordt door de leerlingen”, zodat “verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat er zich geen probleem stelt naar verkeersveiligheid”.

Specifiek wat betreft de woonkwaliteit benadrukt zij dat *“alle voorziene woongelegenheden voldoen aan de eisen van de Vlaamse Wooncode, zowel als aan de eisen van de VMSW”,* waarbij *“de netto bewoonbare binnenoppervlakte varieert tussen 58,00 en 100,80 m²”* en *“alle ruimtes meer dan voldoende licht ontvangen”*. Zij merkt op dat *“verzoekende partij niet aangeeft om welke reden de woongelegenheden niet zouden voldoen aan de gebruikelijke woonkwaliteitsnormen”,* zodat zij bezwaarlijk kritiek kan uiten op *“de motivering dienaangaande”* *“dat de woongelegenheden voldoende ruim zijn”*.

4.

Verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog *“dat verwerende partij zich opnieuw niet de moeite heeft getroost om (haar) replieknota, die werd neergelegd na de hoorzitting, gelet op het laattijdig meedelen van de project-MER-screeningsnota, te betrekking bij de beoordeling van de aanvraag”,* terwijl zij daarin nochtans *“pertinente argumenten had opgeworpen die de deputatie er o.a. hadden moeten toe aanzetten de laattijdig overgemaakte project-MER-screeningsnota aan een deugdelijk onderzoek te onderwerpen, minstens vast te stellen dat deze nota als essentieel stuk in openbaar onderzoek had moeten liggen”*. Zij stelt dat zij *“in het bestreden besluit alleszins geen enkele argumentatie terugvindt op (haar) grief dat de laattijdig neergelegde project-MER-screeningsnota een essentieel stuk betreft dat geenszins in graad van beroep (na heroverweging) kan toegevoegd worden zonder hierbij het openbaar onderzoek uit te hollen”,* gezien *“de motivering in het bestreden besluit niet meer is dan een herneming van de motivering van de beslissing die (de) Raad heeft vernietigd met het vernietigingsarrest van 23 augustus 2016”*.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting merkt tussenkomende partij op dat *“verzoekende partij in de wederantwoordnota enkel ingaat op het feit dat in het bestreden besluit niet geantwoord zou zijn op haar replieknota na het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar”,* met name *“op haar argumenten in deze replieknota omtrent ‘de laattijdig overgemaakte project-MER screeningsnota’”*. Zij stelt vooreerst *“dat verzoekende partij een nieuwe wending geeft aan het middel”,* gezien *“in het inleidend verzoekschrift met geen woord werd gerept over de MER-screening”,* zodat *“het middel onontvankelijk is in de mate dat verzoekende partij nu plots in hoofdorde argumenteert dat in het bestreden besluit geen antwoord terug te vinden is over de grief dat de laattijdig neergelegde project-MER screeningsnota een essentieel stuk zou zijn”*. Zij herhaalt dat *“verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met deze replieknota, nu op p2 van het bestreden besluit uitdrukkelijk verwezen wordt naar deze nota”*. Ter weerlegging van het standpunt van verzoekende partij *“dat de Deputatie in het bestreden besluit uitdrukkelijk had moeten antwoorden op het in de replieknota opgeworpen argument dat de ‘laattijdig neergelegde project-MER screeningsnota’ een essentieel stuk zou zijn dat niet in de beroepsfase kon toegevoegd worden”* benadrukt zij dat *“de Deputatie niet dient te antwoorden op alle beroepsargumenten”* en dat *“het volstaat dat het besluit duidelijk de redenen weergeeft die het verantwoorden en waaruit kan worden afgeleid waarom de bezwaren/beroepsargumenten niet gevolgd worden”*. Zij stelt dat de motivering in de bestreden beslissing *“omtrekt de MER-toets”,* waarbij *“de Deputatie erop wijst dat er geen wettelijke verplichting bestond om een screeningsnota toe te voegen”,* zodat *“hieruit automatisch volgt dat het niet om een essentieel document gaat”,* *“volstaat ter weerlegging van de argumentatie van verzoekende partij”*. Zij wijst in dit kader tevens naar haar uiteenzetting inzake het tweede middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dient een vergunning (onder meer) te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke

ordering. Verwerende partij dient op basis van dit artikel -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met *“de in de omgeving bestaande toestand”*. Dit betreft de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Zij kan hierbij desgevallend eveneens rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake de betreffende aandachtspunten en criteria, voor zover deze voldoende duidelijk zijn vastgelegd en openbaar zijn gemaakt. Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* alleszins de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, hinderaspecten en gebruiksgenot. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft in het bijzonder (de inplanting en de kenmerken van) de gebouwen in de onmiddellijke omgeving.

De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

2.

Wanneer verwerende partij (op basis van de toepasselijke versie van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO) uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, onderzoekt zij de aanvraag in het licht van het devolutief karakter van het beroep in haar volledigheid, op grond van een eigen beoordeling van zowel de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag. Zij treedt daarbij op als orgaan van actief bestuur, en niet als administratief rechtscollege. In die optiek impliceert de op haar rustende motiveringsplicht niet dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten, opgenomen in het beroepsschrift en in de replieknota, en alle voorafgaande adviezen, rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij duidelijk doet blijken op welke overwegingen zij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, en de argumenten die relevant zijn in het kader van de (ruimtelijke) beoordeling van de aanvraag (overeenkomstig de toepasselijke versie van artikel 4.3.1 e.v. VCRO) in haar beoordeling en besluitvorming betreft, inzonderheid het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gebeurlijke (relevante) opmerkingen hieromtrent van de betrokken partijen. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (in de zin van de toepasselijke versie van artikel 4.7.23, §1 VCRO) kan daarbij worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies niet

gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij de plicht om het (andersluidend) advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat zij alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het verslag en op welke punten. Zij dient daarbij de andersluidende motieven van het verslag niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het verslag punt voor punt weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet (desgevallend) expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de betreffende (relevante) replieken of opmerkingen hierop al dan niet bijtreedt.

3.

Verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing expliciet naar het (voorafgaandelijk aan de hoorzitting opgemaakt) 'eensluidend' verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 1 december 2016. Voorts blijkt uit het administratief dossier dat verwerende partij de inhoudelijke overwegingen van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft overgenomen. Gelet op de verwijzing naar en de overname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing blijkt redelijkerwijze dat verwerende partij kennis heeft genomen van de inhoud van het verslag en dat zij zich heeft aangesloten bij de daarin gemaakte beoordeling en zich die beoordeling eigen heeft gemaakt. Verzoekende partij toont niet aan in welke zin de overname door verwerende partij van het betreffende advies (voor zover dit op zichzelf afdoende is gemotiveerd) 'op zich' leidt tot de onwettigheid van de bestreden beslissing. Overigens valt in het licht van de vaststelling dat de motivering van de bestreden beslissing gelijklopend is aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar evenmin in te zien welk belang verzoekende partij bij dit middel heeft, gezien een (gebeurlijke) vernietiging op basis van het ingeroepen (vorm)gebrek niet kan leiden tot een inhoudelijk andersluidende beslissing, maar enkel tot een nieuwe beslissing met een uitdrukkelijke verwijzing naar en overname van de inhoud en de strekking van het betreffende (éensluidend) verslag.

Verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing tevens expliciet naar de replieken die werden ingediend in het kader van de administratieve beroepsprocedure, waarvan de argumenten in de bestreden beslissing worden samengevat. Hoewel verzoekende partij aanvoert dat haar replieknota's en haar bezwaren terloops het openbaar onderzoek door verwerende partij onvoldoende worden betrokken in de beoordeling van de aanvraag, duidt zij niet concreet aan op welke argumenten zij doelt. Zij laat (in haar verzoekschrift) na om concrete elementen aan te wijzen uit de betreffende nota's en haar bezwaarschrift waarmee verwerende partij bij haar beoordeling in de bestreden beslissing geen rekening heeft gehouden. In zoverre zij in haar wederantwoordnota in het bijzonder wijst op de vaststelling dat haar repliek met betrekking tot de ontstentenis van een project-mer-screeningsnota bij de aanvraag, en de neerlegging door tussenkomende partij van een project-mer-screeningsnota terloops de administratieve beroepsprocedure, door verwerende partij niet afdoende bij haar beoordeling werd betrokken, gaat zij ten onrechte voorbij aan de vaststelling dat er in de bestreden beslissing, onder de titel '*de MER-toets*', een afzonderlijke screeningsparagraaf is opgenomen. Gelet op deze paragraaf blijkt dat verwerende partij de (voor het eerst in de replieknota na het vernietigingsarrest ontwikkelde) wettigheidskritiek inzake de project-mer-screening concreet bij haar beoordeling heeft betrokken, terwijl zoals hierboven uiteengezet bij de beoordeling van het tweede middel wordt vastgesteld dat verzoekende partij niet aantoont dat de betreffende overwegingen (inzake de mer-toets) foutief zijn dan wel kennelijk onredelijk.

4.

Verzoekende partij betwist de beoordeling in de bestreden beslissing met betrekking tot de in het licht van de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunten inzake het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de schaal en de daaruit voortvloeiende hinderaspecten. Zij betwist met name de

verenigbaarheid van de *“bebouwingsgraad, bouwhoogte en bouwstijl”* van het project met de bestaande omgevende bebouwing, en stelt dat *“één van de schaarse, zichtbare open ruimtes in de kern dreigt te laten verdwijnen”*. Specifiek wat betreft de woondichtheid stelt zij dat de *“bebouwingsgraad manifest hoger is dan de gemiddelde bebouwingsgraad in de relevante onmiddellijke omgeving”*, die *“voornamelijk bepaald wordt door eengezinswoningen en dus een geringe woningdichtheid”*, terwijl de *“andere appartementsgebouwen in de omgeving op ruimere afstand van de bouwsite gelegen zijn”* en tevens *“veel kleinschaliger zijn en ingepast worden tussen bestaande gebouwen”*. Specifiek wat betreft het gabarit van het project ten opzichte van de omgevende bebouwing stelt zij dat *“een objectieve vergelijking uitwijst dat de bouwhoogtes van het project hoger zijn dan de gemiddeldes in de buurt, tenminste de residentiële bebouwing in de buurt”*, gezien *“enkel het schoolgebouw relatief in overeenstemming zou kunnen zijn met de voorziene bouwhoogte”*. Zij stelt dat er hierdoor *“een muur van bebouwing zou gecreëerd worden en het zonlicht in de aanpalende straten wordt weggenomen”*, waarbij ook *“de gevels van de historische panden rond het plein nog amper zichtbaar zouden zijn”*, en *“waarbij de laatste open ruimte in de buurt in beslag wordt genomen”*.

Verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de woondichtheid aanvaardbaar is, gezien *“de ligging van het terrein midden in het wooncentrum van de gemeente en gelet op het feit dat de aanvraag een meergezinswoning betreft en het hier gaat om appartementen binnen de sociale sector met beperkte oppervlaktes”*, terwijl *“meergezinswoningen niet vreemd zijn aan deze omgeving”*. Zij wijst tevens op de vaststelling dat *“minder dan de helft van het terrein wordt bebouwd, daar waar voorheen het perceel bebouwd was met 16 woningen en tal van bijgebouwen, wat neerkwam op een ruimere bebouwingsgraad dan bij voorliggend project”*. Wat betreft het gabarit geeft zij in de bestreden beslissing vooreerst een nauwgezette omschrijving van het bouwproject, waarbij zij onder meer de respectievelijke kroonlijst- en nokhoogtes vermeldt. Zij benadrukt daarbij dat *“het driehoekig terrein voorheen was volgebouwd met 16 aaneengesloten woningen, gebouwd tot aan de rand van het openbaar domein, zodat de Kaaistraat, Kerkstraat en Schoolstraat hier drie nauwe straatjes vormden”*, en stelt dat het project *“een herinvulling betekent van deze kaal geslagen plek met kwalitatieve, hedendaagse vervangingsbebouwing en geen opvulling van een van oudsher bestaande pleinfunctie”*. Zij wijst op de vaststelling dat *“er voor dergelijke kerngebieden ruime afstanden gevrijwaard worden naar de omliggende bebouwingen, die er immers allen van gescheiden zijn door de omliggende straten”*, waarbij de kenmerken van de omliggende bebouwing concreet worden omschreven. Zij wijst tevens op de vaststelling dat *“voldoende ruimtegevoel wordt gelaten in de Schoolstraat door het middenvolume, dat met 8.80m een hogere kroonlijsthoogte heeft dan de rest van het gebouw, enkele meters achter de rooilijn in te planten”*, evenals op de vaststelling dat het gegeven *“dat het gebouw lokaal twee dakinsprongen krijgt niet betekent dat de hogere 'kroonlijsthoogte' op die plekken bepalend is voor het ruimtelijk beeld”*, maar *“deze architecturale elementen het geheel eerder verluchten dan het te verzwaren”*.

Uit geciteerde overwegingen blijkt dat verwerende partij zowel de bebouwingsgraad als het gabarit en de daarmee gerelateerde hinderaspecten concreet bij haar beoordeling heeft betrokken, terwijl verzoekende partij, ondanks de op haar rustende stelplicht, niet redelijkerwijze concreet aantoont dat de bestreden beslissing inzake de betreffende relevante aandachtspunten, in het licht van de in de omgeving bestaande toestand, niet afdoende is gemotiveerd dan wel foutief of kennelijk onredelijk is. Verzoekende partij betwist met name niet dat de bouwplaats is gelegen in het centrum van de gemeente en voorheen bestond uit 16 aangesloten woningen en bijgebouwen, noch maakt zij aannemelijk dat verwerende partij in het kader van de beoordeling van de bebouwingsgraad en het gabarit van het project redelijkerwijze geen rekening mocht houden met deze gegevens, temeer gelet op de vaststelling dat de sloop van de eertijds bestaande bebouwing kaderde in de realisatie van het project. Zij toont evenmin concreet aan dat er in de omgeving geen andere meergezinswoningen zijn gesitueerd, dan wel andere gebouwen met een gelijkaardige kroonlijst- en nokhoogte, en erkent zelfs dat de aanpalende schoolgebouwen waarnaar in de bestreden

beslissing wordt verwezen een gelijkaardige bouwhoogte hebben. Hoewel zij terecht stelt dat verwerende partij ten onrechte eveneens steunt op de vaststelling dat het project betrekking heeft op sociale woningbouw, toont zij niet aan dat dit een determinerend motief was bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de bebouwingsdichtheid en het gabarit in het licht van de kenmerken van de omgeving.

5.

Verzoekende partij betwist tevens de beoordeling in de bestreden beslissing met betrekking tot het in het licht van de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunt inzake de mobiliteitsimpact. Zij stelt in essentie dat er parkeerproblemen zullen ontstaan, enerzijds doordat de functie van het braakliggend bouwperceel als parking verdwijnt en anderzijds doordat er te weinig parkeerplaatsen worden voorzien in verhouding tot het aantal wooneenheden, in het kader waarvan zij meent dat zowel de bewering van tussenkomende partij dat de wooneenheden in hoofddeorde zijn bestemd voor ouderen zonder eigen voertuig als de verwijzing naar gelijkaardige projecten zijn gesteund op loutere veronderstellingen. Zij stelt tevens dat de verwijzing naar andere parkings in de buurt geen pertinent motief betreft, gezien deze niet gelegen zijn in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel, terwijl zij ook de pertinentie betwist van de verwijzing in de bestreden beslissing naar de voorziening van extra parkeerplaatsen in het kader van geplande omgevingswerken.

Verwerende partij stelt in de bestreden beslissing (in antwoord op de argumentatie van verzoekende partij) in essentie dat het aantal ondergrondse parkeerplaatsen (19) *“in verhouding staat tot het aantal en type wooneenheden”*, terwijl *“de eventuele bijkomende parkeerdruk nog kan opgenomen worden door het openbaar domein zonder dat dit dient te resulteren in een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk in de omgeving”*, in de rand waarvan zij (*“daarenboven”*) wijst op de vaststelling dat er *“bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien in de omgevingswerken”*. Zij merkt daarbij op dat het project *“een herinvulling betekent van deze kaal geslagen plek met kwalitatieve, hedendaagse vervangingsbebouwing en geen opvulling van een van oudsher bestaande pleinfunctie”*. Voorts stelt zij dat de voorziene *“gescheiden in en uitrit in een eenrichtingsstraat met concentratie van de conflictpunten een qua verkeersveiligheid voldoende kwalitatieve oplossing is”*.

Uit geciteerde overwegingen blijkt dat verwerende partij de mobiliteitsimpact wel degelijk concreet bij haar beoordeling heeft betrokken, terwijl verzoekende partij niet redelijkerwijze aantoont dat de bestreden beslissing inzake het betreffende relevante aandachtspunt, in het licht van de in de omgeving bestaande toestand, niet afdoende is gemotiveerd dan wel foutief of kennelijk onredelijk is. Ondanks de op haar rustende stelplicht, laat zij na om aan de hand van concrete gegevens aannemelijk te maken dat de door haar aangevoerde parkeerproblematiek (met inbegrip van de verkeersveiligheid) zich redelijkerwijze zal manifesteren, en dat geen enkele zorgvuldig handelende vergunningverlenende overheid in dezelfde zin zou oordelen. Zij maakt niet aannemelijk dat verwerende partij niet eveneens rekening mocht houden met het type van wooneenheden in de meergezinswoning en de doelgroep waarvoor ze zijn bestemd. Zij betwist evenmin dat de bouwplaats voorheen bestond uit meerdere aangesloten woningen en op dat ogenblik evenmin dienst deed als openbare parking.

6.

Verzoekende partij betwist ten slotte ook de beoordeling in de bestreden beslissing met betrekking tot het in het licht van de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunt inzake de woningkwaliteit. Zij stelt in essentie dat de wooneenheden niet voldoen aan de hedendaagse woonkwaliteitsnormen doordat de meerderheid *“een bijzonder kleine oppervlakte heeft van ca. 40-50m², en er minder parkingplaatsen voorzien zijn dan wooneenheden”*. Zij stelt dat verwerende

partij in dit kader niet zonder meer kon vaststellen dat er geen schending voorligt van de Vlaamse Wooncode, gezien daarin “*slechts gewestelijke minimumnormen*” zijn vastgesteld.

Verwerende partij stelt in de bestreden beslissing (in antwoord op de argumentatie van verzoekende partij) in essentie dat “*de woongelegenheden een variërende oppervlakte hebben tussen 58m² en 100m², hetgeen “volgens de kwaliteitsnormen voor woningen meer dan voldoende ruim is en beantwoordt aan de eisen van de Vlaamse Wooncode”.*

Uit geciteerde overwegingen blijkt dat verwerende partij de woningkwaliteit en met name de oppervlakte van de woongelegenheden wel degelijk concreet bij haar beoordeling heeft betrokken, terwijl verzoekende partij niet redelijkerwijze aantoonde dat de bestreden beslissing inzake dit betreffende relevante aandachtspunt niet afdoende is gemotiveerd dan wel foutief of kennelijk onredelijk is. Zij toont met name niet aan dat de in de bestreden beslissing vermelde oppervlaktes foutief zijn, noch dat verwerende partij deze oppervlaktes niet vermocht te toetsen aan de kwaliteitsnormen voor woningen in de Vlaamse Wooncode.

7.

Gelet op voormelde uiteenzetting toont verzoekende partij niet redelijkerwijze aan dat de beoordeling door verwerende partij (in het licht van het gelijkkluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) van de voor de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening relevante aandachtspunten inzake respectievelijk het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de schaal en de hinderaspecten, de mobiliteitsimpact en het gebruiksgenot (hetzij afzonderlijk, hetzij samen genomen) foutief of kennelijk onredelijk is, dan wel niet afdoende is gemotiveerd. De kritiek van verzoekende partij betreft eerder opportuiniteitskritiek, waarbij zij haar visie inzake de betreffende aandachtspunten stelt tegenover die van verwerende partij (evenals van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar), zonder (in het licht van de op haar rustende stelplicht) concreet en aan de hand van relevante gegevens (dan wel vergelijkingspunten) aannemelijk te maken dat laatstgenoemde de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend, terwijl het zoals gesteld niet aan de Raad toekomt om zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van deze van verwerende partij, die terzake over een (ruime) discretionaire bevoegdheid beschikt.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 DIWB (hierna: Watertoetsbesluit), van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en van de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In een eerste onderdeel betwist zij in essentie de degelijkheid van de in de bestreden beslissing opgenomen waterparagraaf. Zij meent dat “*door de verwerende partij onvoldoende rekening wordt gehouden met de te verwachten negatieve effecten van het geplande appartementsgebouw op de*

waterhuishouding”, terwijl “de waterhuishouding gezien de aanzienlijke oppervlakte van de bijkomende verharding en het geplande appartementsgebouw ontegensprekelijk negatief beïnvloed kan worden, zodat de vergunningverlenende overheid in concreto moet nagaan of er een schadelijk effect veroorzaakt zal worden en op welke manier dit vermeden, beperkt of gecompenseerd kan worden”. Zij meent “dat uit de bestreden beslissing niet blijkt waarom de Deputatie van oordeel was dat het geplande appartementsgebouw met ondergrondse parking geen, of bijna geen schadelijke effecten zou teweeg brengen en waarom geen trapsgewijze toetsing conform de watertoetsreglementering noodzakelijk zou zijn”. Zij stelt “dat de loutere vaststelling dat het perceel niet is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied op zich niet impliceert dat het uitvoeren van werken zoals het bouwen van een appartementsgebouw schadelijke effecten in de zin van het DIWB ter plaatste uitsluit”. Zij stelt tevens “dat de omstandigheid dat voldaan zou zijn aan de gewestelijke hemelwaterverordening niet in de plaats kan komen van de watertoets”, gezien “het twee afzonderlijke regelgevingen betreft waarvan de finaliteit niet dezelfde is”. Zij meent dat verwerende partij in het licht van het voorwerp van de aanvraag “niet vermocht te volstaan met de loutere bewering dat er in redelijkheid geen schadelijk effect wordt veroorzaakt”, terwijl “de verwijzing naar de twee hemelwaterputten evenmin volstaat, aangezien uit het bestreden besluit niet blijkt dat de verwerende partij is nagegaan of de dimensionering hiervan volstaat om de verminderde infiltratiecapaciteit te compenseren”. Zij meent “dat een gedegen watertoets des te meer noodzakelijk was omdat de aanwezigheid van een intensieve bebouwing in het binnengebied aanleiding diende te zijn tot een omstandige toetsing van de effecten op de waterhuishouding bij bouw van een appartementsgebouw met ondergrondse parking en verharding met oppervlakte van in totaal meer dan 250m²”, gezien “het volbouwen van een perceel midden in de dorpskern evidentenwijs riolerings- en andere problemen met zich meebrengt ingevolge de aanleg van verhardingen”, zodat “er niet kan worden betwist dat de geplande werken een schadelijk effect zullen hebben in de zin van art. 3, §1 17° DIWB”.

In een tweede onderdeel betwist zij in essentie de regelmatigheid van de door verwerende partij aan de bestreden vergunning verbonden voorwaarde inzake de verplichte recuperatie van het hemelwater. Zij stelt dat deze voorwaarde niet kan worden beschouwd als “een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen” in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, maar een niet toegelaten “essentiële, kennelijk niet bijkomstige aanpassing van de voorgelegde plannen” betreft. Zij stelt dat deze essentiële wijziging van de aanvraag na het openbaar onderzoek en na de hoorzitting terloops de administratieve beroepsprocedure afbreuk doet aan het openbaar onderzoek en haar bezwaarrecht, gezien zij “deze aangepaste plannen nooit te zien heeft gekregen”, evenals aan de beslissingsbevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg, die “de stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg voorwaardelijk heeft verleend” maar “de facto over een andere aanvraag heeft geoordeeld”.

2.

Verwerende partij betwist het middel. Ter weerlegging van het eerste onderdeel stelt dat zij “een formeel veruitwendigde watertoets voerde”, waarbij zij “heeft vastgesteld dat het bouwperceel gelegen is in de bebouwde kern van de gemeente, niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, en dat er voldaan is aan alle vereisten van de hemelwaterverordening, behalve dat het hergebruik niet op plannen is aangeduid, hetgeen als voorwaarde wordt opgelegd”, zodat “er niet valt in te zien welke schadelijke invloeden op het watersysteem niet zijn beoordeeld, of nog zouden kunnen voorvallen”. Zij benadrukt dat er geen overstromingsgevaar is, en dat “de overstromingskaarten een wetenschappelijk instrument zijn waarop kan vertrouwd worden tot bewijs van het tegendeel”, terwijl “dit bebouwde gebied ook in de feiten niet recent is overstroomd” en “verzoekende partij het tegendeel zelfs niet beweert”. Zij merkt op dat “de opvang, lozing, infiltratie en het hergebruik van regenwater volledig wordt geregeld door de hemelwaterverordening, waaraan de aanvraag voldoet, mits de opgelegde voorwaarde”, terwijl “dit verordenende regels zijn die op basis van wetenschappelijk onderzoek zijn opgelegd”, zodat “er mag worden van uit gegaan dat de aanvraag

op dit vlak geen negatieve invloed zal hebben op watersysteem als een aanvraag hieraan voldoet en er geen speciale omstandigheden van toepassing zijn, zoals in casu". Zij meent dat "anders oordelen zou inhouden dat de hemelwaterverordening een arbitrair en zelfs zinledig instrument is, en zou betekenen dat de vergunningverlenende overheid evengoed totaal andere watersysteemvoorwaarden zou mogen opleggen aangezien toch niet vaststaat dat deze uit de hemelwaterverordening enig gunstig gevolg hebben of afdoende zijn". Zij benadrukt dat "opvalt dat verzoekende partij meermaals op gemakkelijke wijze opwerpt dat de impact op het watersysteem beter moest onderzocht worden, maar op geen enkele wijze ook maar een begin van concrete aanwijzing bijbrengt waaruit zou blijken dat de aanvraag ook maar de minste reële negatieve impact op het watersysteem kan hebben".

Ter weerlegging van het tweede onderdeel betwist zij dat de voorwaarde tot het voorzien van een effectief hergebruik van het opgevangen hemelwater een essentiële planaanpassing betreft, gezien "voor zover dit sowieso niet voorzien was in de effectieve constructie van het appartementsgebouw, aan de voorwaarde kan voldaan worden door het aanleggen van een niet vergunningsplichtige enkelvoudige waterleiding naar de gelijkvloerse toiletten en een buitenkraan". Zij meent dat "aangezien dit op zich geen vergunningsplichtige werken zijn, duidelijk is dat dit geen essentiële planaanpassing inhoudt, en evenmin enige ruimtelijke impact heeft".

3.

Tussenkomende partij betwist het middel. Ter weerlegging van het eerste onderdeel stelt zij in essentie dat "verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat er een negatief effect te verwachten valt op de waterhuishouding door huidige aanvraag" en "tot op heden geen enkel objectief element naar voor (brengt) waaruit zou blijken dat de beoordeling van de verwerende partij niet correct zou zijn". Zij wijst vooreerst op de vaststelling dat verzoekende partij ondanks het feit dat "de werken intussen sedert enkele jaren volledig werden uitgevoerd en ook het openbaar domein werd heraangelegd" "geen enkel stuk voorbrengt om haar beweringen inzake wateroverlast te staven" en "zich beperkt tot vage beweringen, zonder deze te staven", waaruit zij afleidt "dat er zich in werkelijkheid niet het minste probleem voordoet". Zij wijst tevens op de vaststelling dat verzoekende partij niet betwist dat "het terrein niet is gelegen in een recent overstroomd gebied of in mogelijks overstromingsgevoelig gebied". Zij benadrukt dat "er zich in het verleden op deze locatie 16 aaneengesloten woningen en talloze achterliggende bijgebouwen en verhardingen bevonden", en dat "er zich desondanks nooit enig probleem inzake afwatering heeft voorgedaan", terwijl "de bebouwingsgraad bij huidige aanvraag lager ligt dan in het verleden". Zij stelt dat er "hemelwaterputten worden voorzien conform de gewestelijke hemelwaterverordening om het regenwater van de bebouwde oppervlakte op te vangen" "dat niet rechtstreeks kan infiltreren", en dat "verzoekende partij geen enkel element naar voor brengt waaruit zou blijken dat de voorziene hemelwaterputten niet zouden volstaan, ondanks het feit dat zij voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening, hetgeen niet betwist wordt door verzoekende partij". Zij benadrukt dat "de watertoets ook door het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg gunstig werd beoordeeld met een gelijklopende motivering", terwijl "verzoekende partij hierop in haar beroepschrift geen enkele kritiek heeft geformuleerd", zodat zij "nu dan ook moeilijk kan beweren dat de Deputatie een uitgebreider onderzoek had moeten uitoefenen naar de watertoets", temeer "er geen enkel element in het dossier zit waaruit zou blijken dat er ook maar enig schadelijk effect zou kunnen ontstaan voor de waterhuishouding".

Ter weerlegging van het tweede onderdeel wijst zij vooreerst op de vaststelling dat "verzoekende partij zich vergist wanneer zij stelt dat (de betwiste) voorwaarde pas in hoger beroep werd toegevoegd", gezien het college van burgemeester en schepenen reeds in eerste administratieve aanleg als voorwaarde heeft opgelegd dat "hergebruik van regenwater verplicht is". Zij merkt op dat verzoekende partij daaromtrent geen opmerkingen formuleerde in haar beroepschrift. Zij wijst tevens op de vaststelling dat "verzoekende partij zich vergist wanneer zij stelt dat de aanvraag

geen hergebruik van regenwater voorziet", gezien de aanvraag blijktens "de 'aanstiplijst voor de controle van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater' gevoegd bij de aanvraag het hergebruik van hemelwater voorziet voor 4 appartementen (wc + buitenkranen)". Zij stelt dat gezien "de voorwaarde opgelegd door de Deputatie voorziet dat minstens voor de gelijkvloerse wooneenheden moet voorzien worden in hergebruik van hemelwater voor de toiletten en dat daarenboven 1 dienstkraan hierop moet aangesloten worden" en "t.o.v. de aanvraag in 2 extra appartementen hemelwater moet herbruikt worden voor de wc", zodat er geenszins sprake is van "een essentiële aanpassing van de aanvraag". In de rand hiervan merkt zij nog op "dat het herbruiken van hemelwater sowieso een kennelijk bijkomstige zaak vormt bij de aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning", en wijst zij op de wijziging van artikel 4.3.1 VCRO inzake planwijzigingen.

4.

Verzoekende partij herhaalt in haar wederantwoordnota met betrekking tot het eerste onderdeel dat "uit de bestreden beslissing hoegenaamd niet blijkt dat een gedegen watertoets werd doorgevoerd" en dat "er onvoldoende rekening wordt gehouden met de te verwachten negatieve effecten van het complex op de waterhuishouding", gezien "er enkel wordt beweerd dat er in redelijkheid geen schadelijke effecten veroorzaakt zullen worden", terwijl het volgens haar "evident is dat het voorziene complex met ondergrondse parking de waterhuishouding ontegensprekelijk negatief zal beïnvloeden". Zij meent dat "er geen afdoende motivering voorhanden is waaruit blijkt dat het appartementsgebouw geen schadelijke effecten zal creëren" en dat "zowel verwerende als tussenkomende partij niet aantonen dat in casu weldegelijk een gedegen watertoets voorhanden zou zijn", terwijl zij "wel degelijk aannemelijk maakt dat het aangevraagde wel degelijk een reële negatieve impact zou kunnen teweegbrengen op het watersysteem". Zij stelt dat "de loutere omstandigheid dat er reeds uitvoering zou gegeven zijn aan de vergunning volgens de bestreden beslissing niet de minste relevantie heeft voor de beoordeling van de wettigheid van de vergunning en dus evenmin voor de beoordeling van de rechtsplicht die op de vergunningverlenende overheid rust om de watertoets op een deftige manier te doen", gezien "de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning dient na te gaan of er schadelijke effecten te verwachten zouden zijn, ook al zou het project reeds gerealiseerd zijn". Zij stelt dat alle "beweringen van de verwerende en tussenkomende partij op niets berusten want door niets worden gestaafd", terwijl "het aan de verwerende partij is om aan te tonen dat de beoordeling die gepaard gaat met de watertoets op een correcte wijze is gebeurd en dat is niet het geval". Zij meent dat "de verwijzing door tussenkomende partij naar een bouwblok in het verleden die geen problemen heeft gegeven inzake de waterhuishouding niet dienstig kan aangewend worden", gezien er "bij de beoordeling van de ruimtelijke ordening geenszins met de toestand van voorheen rekening mag gehouden worden". Zij stelt "dat de loutere vaststelling dat het perceel niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied op zich niet impliceert dat het uitvoeren van werken schadelijke effecten in de zin van het DIWB ter plaatse uitsluit" en "dat de omstandigheid dat voldaan zou zijn aan de gewestelijke hemelwaterverordening niet in de plaats kan komen van de watertoets", zodat "de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde niet dienstig is als bewijs dat een watertoets is doorgevoerd", gezien "uit de verplichting tot recuperatie van hemelwater en de verplichting tot aanleg van twee hemelwaterputten niet redelijkerwijze kan geconcludeerd worden dat hierdoor alle te verwachten schadelijke effecten uitgesloten zijn". Zij stelt dat "tussenkomende partij ten onrechte beweert dat (zij) ten aanzien van de watertoets geen opmerkingen heeft laten gelden in eerste aanleg, zodat zij nu moeilijk zou kunnen beweren dat de Deputatie een meer uitgebreider onderzoek had moeten uitvoeren", gezien "geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling verhindert dat (zij) in haar beroep tot nietigverklaring middelen inroept die zij in het bezwaarschrift niet heeft geformuleerd". Zij stelt dat "het bij de beoordeling in het kader van de watertoets niet volstaat om louter te verwijzen naar een of andere ligging in een of ander gebied", noch "om te verwijzen naar wat er moet gebeuren inzake opvang van hemelwater", en "wat er wel had moeten

gebeuren en niet is gebeurd, een evaluatie is van de te verwachten impact van het bouwprogramma op de evacuatie van het water en de mogelijkheid tot infiltratie in de bodem".

Ten aanzien van het tweede onderdeel stelt zij dat *"verwerende en tussenkomende partij niet aannemelijk maken dat het verplicht hergebruik van hemelwater geen essentiële, en kennelijk bijkomstige aanpassing van de voorgelegde plannen zou betreffen"*. Zij merkt op dat er ondanks de wijziging van artikel 4.3.1 VCRO inzake planwijzigingen *"nog steeds geen essentiële aanpassingen mogen gebeuren na openbaar onderzoek"* en *"deze wijziging enkel betrekking kan hebben op kennelijk bijkomstige zaken"*. Zij stelt dat *"het onbetwistbaar is dat de recuperatie van hemelwater een essentiële vereiste is, evenwel niet voorzien in de aanvraag door tussenkomende partij"*, terwijl het *"gelet op de omvangrijke oppervlakte die het geplande complex met ondergrondse parking inneemt en de verhardingen die hierbij voorzien worden, niet kan betwijfeld worden dat de verplichting tot recuperatie van het hemelwater een essentiële aanpassing inhoudt van de plannen"*, dat als *"wezenlijk aspect bij de aanvraag diende voorzien te worden"*. Zij herhaalt dat *"dergelijke essentiële aanpassingen een uitholling inhouden van het openbaar onderzoek en van de beslissingsbevoegdheid van de overheid in eerste aanleg"*.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting merkt tussenkomende partij wat betreft het eerste onderdeel op dat *"verzoekende partij zich ook in de wederantwoordnota beperkt tot vage, algemene opmerkingen, zonder in concreto in te gaan op de voorliggende bouwaanvraag of de concrete omgeving"*, terwijl *"de loutere opmerking dat er sprake is van een ondergrondse parking en een verharding van 250m2 niet volstaat om aan te tonen dat er - naast de correcte watertoets die werd uitgevoerd door de Deputatie - een bijkomende bijzondere toetsing had moeten uitgevoerd worden"*.

Wat betreft het tweede onderdeel betwist zij het standpunt van verzoekende partij dat *"de nieuwe versie van art. 4.3.1. §1 VCRO (inzake planwijzigingen) strenger is dan de oude en dat een wijziging van de plannen nog steeds enkel betrekking kan hebben op kennelijk bijkomstige zaken"*, gezien *"het bieden van meer mogelijkheden aan de vergunningverlenende overheid om plannen aan te passen in functie van het 'oplossingsgericht vergunnen' de uitdrukkelijke bedoeling van de decreetswijziging was"*. Zij stelt dat *"verzoekende partij niet ingaat op deze voorwaarden en blijft herhalen dat er enkel een wijziging mogelijk is van kennelijk bijkomstige zaken"*, terwijl *"uit de 2e voorwaarde nochtans blijkt dat zodra de wijziging tegemoet komt aan een advies, standpunt, opmerking of bezwaar, de wijziging geen betrekking hoeft te hebben op kennelijk bijkomstige zaken"*, en terwijl *"de voorwaarde in casu o.a. tegemoetkomt aan het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, die over het herbruik van hemelwater een opmerking formuleert in zijn advies"*. Zij herhaalt *"dat ook het college al een voorwaarde omtrent verplicht hergebruik van hemelwater had opgenomen in de vergunning, zodat verzoekende partij hierop had kunnen reageren in het beroepschrift"*, waardoor haar *"bewering dat de aanpassing de beslissingsbevoegdheid van het college en haar mogelijkheid om bezwaren te uiten uitholt, manifest onjuist is"*. Zij merkt nog op dat verzoekende partij niet betwist *"dat de voorwaarde in de praktijk inhoudt dat voor 2 extra appartementen hemelwater moet herbruikt worden"*.

Beoordeling door de Raad

1.

De inzake de watertoets (relevante) geschonden geachte artikelen 8, §1 en §2 en 3, §2, 17° DIWB luiden (op het ogenblik van de bestreden beslissing) respectievelijk als volgt:

"Art. 8, §1. De overheid die moet beslissen over een vergunning ... als vermeld in §5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning ... dan wel door het opleggen van gepaste

voorwaarden of aanpassingen aan het plan ..., dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd...

§2. ... De beslissing die de overheid neemt in het kader van §1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid."

Art. 3, §2. Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder: ...

17° schadelijk effect: ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen;"

Op basis van geciteerde artikelen dient de bestreden beslissing een formele motivering te bevatten, waaruit blijkt dat de watertoets in artikel 8, §1 DIWB is uitgevoerd. Daaruit moet met name blijken dat er ten gevolge van de werken waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend geen schadelijk effect zoals bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB kan ontstaan, dan wel dat zulk effect door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk wordt beperkt, hetzij wordt hersteld of gecompenseerd wat betreft de vermindering van de infiltratie van hemelwater of van ruimte voor het watersysteem.

2.

Het inzake vergunningsvoorwaarden (relevante) geschonden geachte artikel 4.3.1, §1 VCRO, dat ressorteert onder de titel "beoordelingsgronden", luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

"Art. 4.3.1, §1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening; ...*

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ..., kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
 - 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*
 - 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*
- ..."*

3.

Zoals blijkt uit de bestreden beslissing oordeelt verwerende partij in een afzonderlijke waterparagraaf (onder de titel *“De watertoets”*) dat *“er in alle redelijkheid gesteld kan worden dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt, en dat het gevraagde de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet schaadt”*. Zij komt tot dit oordeel op basis van de vaststelling dat *“het terrein niet ligt in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied”*, en dat *“er wordt voldaan aan het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater”* doordat *“het ontwerp voorziet in de plaatsing van twee hemelwaterputten van 15.000 liter”*. Wel legt zij in dit kader als voorwaarde op dat *“de recuperatie van het hemelwater verplicht is”*, gezien *“de aanvraag niet voorziet in de recuperatie van het hemelwater”*.

4.

Uit geciteerde overwegingen blijkt dat verwerende partij de potentiële schadelijke effecten van de aanvraag op de waterhuishouding concreet bij haar beoordeling heeft betrokken, en de bestreden beslissing daaromtrent een (weliswaar summiere) afzonderlijke motivering bevat. Ondanks de op haar rustende stelplicht, maakt verzoekende partij niet redelijkerwijze concreet aannemelijk dat de bestreden beslissing terzake niet afdoende is gemotiveerd dan wel foutief of kennelijk onredelijk is, terwijl het niet aan de Raad toekomt om de watertoets (opnieuw) te beoordelen. Verzoekende partij betwist met name niet dat de aanvraag volgens de watertoetskaarten van 2011 dan wel van 2014 (en zelfs van 2017) niet is gelegen in en evenmin paalt aan een overstromingsgevoelig gebied. Zij wijst evenmin op specifieke feitelijke omstandigheden met betrekking tot bepaalde in het kader van de watertoets relevante afwegingselementen, waarmee in de bestreden beslissing ten onrechte geen rekening werd gehouden. Hoewel de conformiteit van de aanvraag met de gewestelijke hemelwaterverordening op zich niet noodzakelijk impliceert dat er door de aanvraag geen schadelijk effect valt te verwachten op het watersysteem, toont verzoekende partij niet aan dat de naleving van deze verordening niet kan bijdragen tot het afwenden van gebeurlijke schadelijke effecten.

5.

Verzoekende partij maakt evenmin aannemelijk dat de voorwaarde dat *“de recuperatie van het hemelwater verplicht is”*, waarbij *“minstens voor de gelijkvloerse wooneenheden dient voorzien in gebruik van hemelwater voor de toiletten”* en *“daarenboven minstens één dienstkraan moet aangesloten worden op het hemelwater”*, een essentiële aanpassing van de plannen impliceert. Ongeacht de discussie inzake de toepasselijke versie van artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO, kunnen de ter beoordeling voorgelegde plannen steeds slechts ‘beperkt’ worden aangepast, terwijl verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat het verplichte hergebruik van het opgevangen hemelwater (voor bepaalde toepassingen) in de gelijkvloerse woongelegenheden redelijkerwijze niet kan worden beschouwd als een beperkte planaanpassing. Zij toont met name niet aan welke ruimtelijke impact de betreffende voorwaarde kan hebben. Zij betwist evenmin de opmerking van tussenkomende partij dat de aanvraag ook reeds voorzag in het gedeeltelijk hergebruik van het opgevangen hemelwater, zoals wordt bevestigd op basis van de overweging in de aanstiplijst voor de controle van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater inzake ‘hergebruik’.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba DE ZONNIGE WOONST is ontvankelijk.
2. De vordering tot vernietiging wordt verworpen.
3. De kosten van het beroep, begroot op 175 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verzoekende partij.
4. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 november 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE