

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 januari 2020 met nummer RvVb-A-1920-0427
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0131-A

Verzoekende partij	de nv VEN-IMMO ZOLDER met woonplaatskeuze op haar zetel te 2940 Stabroek, Conservenweg 9G
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. de nv MEVACOM SERVICES vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen-Berchem, Borsbeeksebrug 36 2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente STABROEK vertegenwoordigd door advocaat Ciska SERVAIS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Posthofbrug 6

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 oktober 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van (onder meer) de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek van 14 mei 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 52 appartementen met ondergrondse parkeergarage op de percelen gelegen te 2940 Stabroek, Brouwersstraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nrs. 199W, 196A, 202D, 144C, 140N, 140M, 198M, 140K, 193B, 196B en 199T.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 december 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 december 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partijen met twee beschikkingen van 22 januari 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 november 2019.

De heer Marco VAN ENDE voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Nele ANSOMS voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. Advocaat Benoit FORÊT *loco* advocaat Ciska SERVAIS voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

3.

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.

De voorliggende aanvraag gaat terug op een ontwerpenwedstrijd uitgeschreven in de loop van 2016 door IGEAN Dienstverlening (intergemeentelijke vereniging) met als voorwerp de ontwikkeling van de betrokken percelen in de kern van Stabroek.

De eerste tussenkomende partij tekende hierop in en diende een wedstrijd bundel in. Op 7 december 2016 werd het project aan haar toegewezen.

Na onder meer een infomoment voor de buurt op 10 mei 2017, dient de eerste tussenkomende partij vervolgens op 18 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van 52 appartementen en een ondergrondse parkeergarage”* op de percelen gelegen te 2940 Stabroek, Brouwersstraat 1.

De percelen liggen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. De bestreden beslissing situeert de percelen ook in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 januari 2018 tot en met 20 februari 2018, dient de verzoekende partij een van de 23 bezwaarschriften in.

Op 23 april 2018 neemt de gemeenteraad een gunstige beslissing over de zaak van de wegen. Tegen deze beslissing werd geen vernietigingsberoep ingesteld.

2.

De tweede tussenkomende partij verleent op 14 mei 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 20 juni 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 augustus 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 7 augustus 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 augustus 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning.

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 en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij licht toe dat ze eigenares is van de Picolo-site gelegen in de nabijheid van de betrokken projectlocatie. Deze site omvat een aantal detailhandelszaken en een bijhorende (private) parking. Ter hoogte van het winkelpand waarin een Albert Heijn wordt uitgebaat, bevindt zich een doorsteek voor fietsers en voetgangers tussen de Picolo-site en de Brouwersstraat/Kerkendam die uitkomt ter hoogte van de projectlocatie.

De verzoekende partij vreest voor mobiliteitshinder. Uit de mobiliteitsstudie, gevoegd bij het aanvraagdossier, leidt ze af dat haar parking zal gebruikt worden om de parkeerdruk van het aangevraagde op te vangen. Ze vreest voor verkeersonveilige situaties ter hoogte van het kruispunt van de fiets- en voetgangersdoorgang met de Brouwersstraat/Kerkendam, als gevolg van het aan en afrijden van de bewoners van de aanvraag-site. Ook meent ze dat haar parking, die geenszins een publiek karakter heeft, te weinig plaatsen zal hebben voor eigen cliënteel. Ze vreest dat ze hierdoor ook commerciële schade zal leiden.

2.

De eerste tussenkomende partij formuleert daarover geen excepties.

3.

De tweede tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij en de ontvankelijkheid van het ingestelde beroep.

In de eerste plaats voert ze aan dat enkel de zaakvoerder Marco VAN ENDE administratief beroep heeft ingesteld tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Stabroek. Ze is van oordeel dat de nv VEN-IMMO ZOLDER moet geacht worden te hebben verzaakt aan het recht zich tot de Raad te wenden, aangezien deze vennootschap zelf geen administratief beroep heeft ingediend. Bovendien is de ingestelde vordering bij de Raad ook onontvankelijk omdat de heer Marco VAN ENDE, de enige die administratief beroep instelde, in persoonlijke naam geen vernietigingsberoep bij de Raad instelde.

In de tweede plaats voert de tweede tussenkomende partij aan dat de aangevoerde hinderaspecten niet afdoende aannemelijk worden gemaakt. Zo is volgens haar de stelling dat de parkeerdruk zou worden afgewenteld op de Picolo-site al te zeer bij de haren gegrepen (de Picolo-site wordt in de mobiliteitsstudie slechts éénmaal en louter terloops aangehaald) en zal een eventuele parkeerdruk daarentegen ruimschoots gecompenseerd worden door de voorziene ondergrondse parkeerplaatsen op de aanvraag-site die bestemd zijn voor de bewoners en in aantal zelfs de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden overtreffen. Ze voegt hieraan toe dat de verzoekende partij bovendien over voldoende juridische mogelijkheden beschikt om het privaat karakter van haar parking te laten handhaven.

Wat de ingeroepen verkeersonveiligheid en commerciële schade betreft, stelt de tweede tussenkomende partij dat de toename van potentieel cliënteel op wandelafstand van de winkelzone van de verzoekende partij eerder een voordeel dan een nadeel is en dat hoe dan ook de Brouwersstraat omwille van haar 'erfachtige inrichting' geen problemen zal opleveren wat verkeersveiligheid betreft, ook niet voor zwakke weggebruikers.

Tot slot vermeldt ze dat het tracé van de wegen werd goedgekeurd door de gemeenteraad en dat hiertegen geen vernietigingsberoep werd ingesteld, zodat deze beslissing en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de mobiliteit definitief zijn geworden.

4.

De verzoekende partij antwoordt op de exceptie van de tweede tussenkomende partij dat er geen twijfel over kan bestaan dat het administratief beroep wel degelijk werd ingesteld door de vennootschap en dat de aanduiding in de bestreden beslissing van de zaakvoerder als beroepsindieners wellicht een vergissing betreft. Ze stelt dat de ingeroepen bezwaren voldoende duidelijk geschreven zijn namens en vanuit het standpunt van de vennootschap die bovendien eigenares is van de Picolo-site en het winkelpand waarin zich een Albert Heijn bevindt zodat ze wel degelijk de administratieve beroepsmogelijkheden heeft uitgeput.

Voor het overige herneemt ze de standpunten uit haar verzoekschrift. Ze voegt er nog aan toe dat het niet opgaat om voor de verkeersveiligheid louter te verwijzen naar de gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen aangezien het aan de verwerende partij toekomt om zich uit te spreken over de hinderaspecten van het aangevraagde, onder meer wat betreft de mobiliteit.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, laatste lid VCRO bepaalt dat de persoon aan wie verweten kan worden dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerde administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht verzaakt te hebben aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

In de parlementaire voorbereiding wordt bij deze bepaling onder meer verduidelijkt (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 220, nr. 624*):

“ ...

De vergunningenprocedure is vanaf de eerste administratieve aanleg tot het jurisdictioneel beroep bij de Raad ontwikkeld als één keten, waarbij geschillen in een zo vroeg mogelijk stadium moeten worden opgelost, via betrokkenheid bij het openbaar onderzoek of via een administratief beroep bij de deputatie (dat open staat voor alle belanghebbenden, in tegenstelling tot de regeling van het Coördinatiedecreet van 1996). Om die reden wordt ook op het niveau van het jurisdictioneel beroep voorzien in specifieke “trechters” (nieuw artikel 133/71, §1, tweede, derde en vierde lid, DRO). De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden. Het onverschoonbaar niet-instellen van een administratief beroep strijdt immers met het zorgvuldigheidsbeginsel ; de belanghebbende verwerkt daardoor het recht om nog verdere beroepsmogelijkheden uit te putten. Het past hier te verwijzen naar het feit dat een burger ook het recht verbeurt om zich tot de Raad van State te wenden, indien hij de georganiseerde administratieve beroepsmogelijkheid niet of niet correct uitput. Er dient verduidelijkt dat het vooropgestelde beginsel niet geldt in geval van overmacht ; het is een algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van de wet in geval van overmacht kan worden gemilderd ; wanneer de verzoeker zich aldus in de onoverkomelijke onmogelijkheid bevond om een administratief beroep in te stellen, kan hij overmacht inroepen om alsnog een ontvankelijk verzoekschrift bij de Raad te kunnen indienen. Het begrip “overmacht” dient ook hier te worden geïnterpreteerd in de gemeenrechtelijke betekenis; dat betekent dat er sprake moet zijn van een onoverkomelijke gebeurtenis waarop de verzoeker geen vat had en waardoor hij niet tijdig een administratief beroep kon instellen en dat de verzoeker al het mogelijke gedaan heeft om het voorval te vermijden zodanig dat het niet tijdig instellen van het administratief beroep niet mag te wijten zijn aan een fout in zijn hoofd.

...”

De exceptie van de tweede tussenkomende partij steunt op de vaststelling dat in de bestreden beslissing bij de opsomming van de beroepsindieners, enkel sprake is van de heer Marco VAN ENDE en dat de verzoekende partij (vennootschap) hier geenszins wordt vermeld.

2.

Uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat het administratief beroep werd ingesteld op briefpapier van de vennootschap en met vermelding van de firmanaam NV VEN-IMMO ZOLDER met adres 2940 Stabroek, Conservenweg 9G. Het beroepschrift is vervolgens ondertekend “*Marco Van Ende gedelegeerd bestuurder*”. In het licht van al deze elementen en rekening houdend met de inhoud van de (in het beroep) aangehaalde grieven die enkel een zinvolle betekenis hebben vanuit het standpunt van de vennootschap als eigenares van de Picolo-site, blijkt afdoende dat de werkelijke beroepsindieners de huidige verzoekende partij is (de vennootschap) en niet de heer

VAN ENDE in persoon. Met de verzoekende partij kan worden vastgesteld dat de vermelding in de bestreden beslissing dat *“het beroep van Marco Van Ende”* niet wordt ingewilligd, niet anders kan begrepen worden dan een materiële onzorgvuldigheid of vergissing.

De verzoekende partij voldoet aan de vereiste dat het openstaande georganiseerde administratief beroep bij de verwerende partij moet worden uitgeput alvorens zich op ontvankelijke wijze tot de Raad te kunnen wenden.

3.

Vervolgens voert de tweede tussenkomende partij nog aan dat de verzoekende partij de ingeroepen hinder en nadelen niet afdoende aannemelijk maakt.

3.1

De verzoekende partij is als rechtspersoon een derde-belanghebbende die bij de Raad een vernietigingsberoep kan instellen indien ze rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing (artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO).

Het is niet vereist dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat een verzoekende partij deze hinder of nadelige gevolgen, of het risico of vrees hiervoor voldoende aannemelijk maakt, en de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijft. Tegelijk moet ze aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die ze ondervindt of vreest te ondervinden.

De door artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vooropgestelde belangvereiste raakt aan het grondrecht op toegang tot de rechter en mag om die reden niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

3.2

De verzoekende partij maakt aannemelijk dat ze eigenaar is van de parking en de winkelpanden op de Picolo-site en dat ze gebaat is bij voldoende parkeermogelijkheden en een veilige verkeerssituatie voor de klanten van de aldaar gevestigde detailhandelszaken. Ze steunt haar commercieel belang in essentie op stedenbouwkundige hinderaspecten op het vlak van mobiliteit en verkeersonveiligheid. In die zin maakt ze een mogelijk risico op (commerciële) schade als gevolg van parkeerdruk en verkeersonveiligheid op en rond de parking afdoende aannemelijk en getuigt ze van het rechtens vereiste belang bij de voorliggende vordering.

De excepties worden verworpen. Het beroep is ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van:

- “de reglementaire bestekbepalingen nr. 5, uit de overheidsopdracht woonproject aan Sint Catharinakerk goedgekeurd op de raad van bestuur dd. 13 april 2016”,
- artikel 4.3.1, §1, 1° b) [te lezen als ‘d’] van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO),
- artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO,
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet),
- de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij schetst het ontstaan van het voorliggende project als het resultaat van een overheidsopdracht [lees: een ontwerpenwedstrijd] uitgeschreven door IGEAN Dienstverlening, waarbij in het bestek onder titel 5 verschillende met de goede ruimtelijke ordening verband houdende voorwaarden worden opgenomen, waaronder een minimale gemiddelde oppervlakte van de appartementen van 95 m². Ze wijst erop dat met de voorliggende beslissing echter aan deze minimale oppervlakenorm wordt voorbijgegaan.

Deze bestekbepalingen zijn volgens haar van reglementaire aard waar in een individuele vergunning niet kan worden van afgeweken. Bovendien merkt ze op dat de opdracht uitgeschreven is door en zijn de ingediende voorstellen beoordeeld geworden in samenwerking met de gemeente Stabroek die de voorwaarden van het bestek dan ook bepaald heeft in functie van een goede ruimtelijke ordening.

Verder stelt de verzoekende partij dat de voorwaarden uit het bestek bovendien moeten worden gezien als door de gemeente gewenste beleidsmatige ontwikkelingen die ook algemeen bekend zijn gemaakt aan alle potentiële ontwikkelaars en dit gelet op de algemene oproep tot inschrijving. Daarnaast is het bestek vrij en gemakkelijk via internet raadpleegbaar en heeft de media meermaals over het project bericht, zodat de omwonenden en “*het publiek in het algemeen*” ervan kennis konden hebben. Ze is dan ook van oordeel dat ten onrechte wordt afwijken van de beleidsmatig gewenste minimale oppervlakenorm van 95 m². Tot slot wijst de verzoekende partij erop dat dit reeds tijdens het openbaar onderzoek werd opgeworpen, maar dat de verwerende partij hierop geenszins afdoende gemotiveerd is ingegaan.

2.

De eerste tussenkomende partij betwist het belang bij het middel omdat het onduidelijk is welk nadeel de verzoekende partij lijdt door het vermeend niet respecteren van de minimale woonoppervlakten.

Ten gronde stelt de eerste tussenkomende partij dat het middel ongegrond is:

- de aanvraag voldoet wel aan de vereiste minimale woonoppervlakten, wat blijkt uit de oppervlaktetabel gevoegd in het aanvraagdossier,

- bestekbepalingen zijn geen bindende stedenbouwkundige voorschriften, ook al strekken ze de betrokken partijen tot wet,
- de bestekbepalingen kunnen niet aanzien worden als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling omdat een bestek geen bestuursdocument is en bovendien de opdracht niet uitgaat van de gemeente of de provincie als vergunningverlenende overheid.

3.

Ook de tweede tussenkomende partij betwist in gelijkaardige bewoordingen het belang bij het middel. Ze voegt eraan toe, met verwijzing naar de verklarende nota en de betreffende bijlage waarin de oppervlakteberekening wordt toegelicht, dat de gemiddelde vloeroppervlakte met blok E 97,3 m² bedraagt en zonder blok E 95,2m² zodat de aanvraag voldoet aan de gestelde norm.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat ze wel degelijk belang heeft bij het middel in de zin dat de minimale oppervlakte het potentieel op te richten aantal wooneenheden beïnvloedt en dat dit op zijn beurt een weerslag heeft op de mobiliteit en parkeerdruk in de omgeving.

Verder volhardt de verzoekende partij in de stelling dat de oppervlaktenorm niet werd gerespecteerd aangezien:

- voor de berekening ten onrechte rekening werd gehouden met de terrassen,
- de minimumoppervlaktenorm wel degelijk een bindende reglementaire bepaling en minstens een beoordelingscriterium van de goede ruimtelijke ordening uitmaakt,
- de bestekbepalingen wel degelijk het stedenbouwkundig beleid van de gemeente Stabroek veruitwendigen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de bestreden beslissing strijdt met de projectvoorwaarde die een minimale woonoppervlakte van de appartementen voorschrijft van 95 m² en dat deze norm een bindend voorschrift uitmaakt, minstens dat hieruit het door de gemeente Stabroek gewenste beleid inzake woonoppervlakte blijkt.

2.

Zowel de eerste als de tweede tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij bij het middel.

Deze exceptie moet verworpen worden.

Een partij heeft belang bij het middel dat ze ontwikkelt als de aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of een waarborg heeft ontnomen en het gegrond bevinden van dat middel haar dus een voordeel kan opleveren.

Het staat niet ter discussie dat de verzoekende partij eigenaar is van de parking en de winkelpanden op en rond de Pico-site, gelegen in de onmiddellijke omgeving van de projectlocatie.

De verzoekende partij ziet in de (te) kleine woonoppervlaktes een oorzaak voor het hoge aantal woongelegenheden met als gevolg een toename in verkeer- en parkeerhinder. In de mate dat de verzoekende partij de hinder die ze meent te ondergaan toeschrijft aan de vergunde nieuwbouw

die volgens haar strijdt met de bestekbepalingen, beschikt ze over een rechtens vereiste belang bij het middel.

Het middel is ontvankelijk.

3. Een bestek is geen bindend stedenbouwkundig voorschrift

3.1

Artikel 4.3.1 VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat onder stedenbouwkundig voorschrift wordt verstaan: een reglementaire bepaling, opgenomen in (a) een ruimtelijk uitvoeringsplan (b) een plan van aanleg (c) een stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 of in (d) het herkenbare onderdeel van een projectbesluit dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan.

De verzoekende partij vertrekt van het uitgangspunt dat de bestekbepaling die een minimale vloeroppervlakte van 95 m² voorziet, te beschouwen is als een reglementaire (en dus bindende) bepaling.

3.2

De aanvraagpercelen zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg. Dit wordt door partijen ook niet betwist. Evenmin wordt betwist dat op basis van enige gewestelijke of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening minimale woonoppervlakenormen van toepassing zouden zijn.

Uit het betoog van de verzoekende partij blijkt dat ze de aangehaalde norm van minimum 95 m² woonoppervlakte uitsluitend steunt op een vermelding hiervan in de projectvoorwaarden zoals geformuleerd bij de oproep tot kandidaatstelling voor de betrokken ontwerpenwedstrijd en die uiteindelijk heeft geleid tot de keuze voor het ontwerp ingediend door de eerste tussenkomende partij. De voorwaarden waar de potentiële kandidaten bij het opstellen van hun ontwerp rekening mee moeten houden, vormen contractuele bepalingen voor de deelnemers (en de laureaat) van de ontwerpenwedstrijd maar maken evenwel geen stedenbouwkundig voorschrift uit in de zin van artikel 4.3.1 VCRO.

4. Het bestek is geen beleidsmatig gewenste ontwikkeling

De betrokken projectvoorwaarde kan daarenboven evenmin gezien worden als een stedenbouwkundig beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan (in het licht van het rechtszekerheidsbeginsel) slechts in rekening worden gebracht voor zover dit voldoende duidelijk is vastgelegd en openbaar is gemaakt. De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid overweegt daarover het volgende (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 125*):

“... ”

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de “goede ruimtelijke ordening” in de eerste plaats rekening met de in de omgeving bestaande toestand.

Doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria kunnen in rekening worden gebracht. Er zal daarbij wel rekening worden gehouden met de Raad van State-rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, bvb. om de collectieve voorzieningen opnieuw in de steden en gemeenten te concentreren, die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt.

...

De verzoekende partij toont niet aan dat het om een beleidsvisie zou gaan uitgaande van het bestuur dat bevoegd is om het stedenbouwkundig beleid in de gemeente Stabroek uit te stippelen en waaraan een voldoende publieke bekendheid gegeven is. Het enkele feit dat de oproep tot kandidaatstelling algemeen onder potentiële projectontwikkelaars is verspreid, dat het door het grote publiek via internet kon worden geraadpleegd en dat over het project (in het algemeen) in de pers is geschreven, volstaat niet om te besluiten dat de betrokken minimale woonoppervlakenorm van 95 m² vanuit stedenbouwkundig oogpunt een beleidsmatig gewenste ontwikkeling uitmaakt waaraan afdoende ruchtbaarheid is gegeven. De projectvoorwaarden die werden opgesteld met het oog op de oproep tot kandidaten, kunnen dan ook niet worden beschouwd als een (afdoende bekendgemaakte) beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

In zover bovendien het betoog van de verzoekende partij erop neer komt dat in de loop van het wedstrijdproces ten onrechte een ontwerp werd aangenomen dat niet zou voldoen aan de vooropgestelde projectvoorwaarden, moet worden opgemerkt dat dit een discussie betreft over de regelmatigheid van de gunningsbeslissing waarvoor de Raad niet bevoegd is.

In de motivering van de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de woonkwaliteit van de woonentiteiten gegarandeerd is gelet op het feit dat elke woongelegenheden beschikt over de noodzakelijke ruimtes om te voorzien in “*de moderne woonbehoeften*”. Hieruit blijkt afdoende waarom de verwerende partij de door de verzoekende partij opgeworpen grief omtrent een te beperkte bewoonbare oppervlakte van de appartementen niet bijtreedt.

5.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van:

- artikel 4.3.1, §1, 1°, b) [te lezen als d] VCRO,
- artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO,
- de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet,
- de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op volgende punten:

- (1) Het oprichten van 52 appartementen op die plaats is functioneel niet inpasbaar aangezien de omgeving voornamelijk gekenmerkt wordt door open en halfopen eengezinswoningen,
- (2) De schaal van het project voorziet in een bouwhoogte van drie bouwlagen terwijl dit in de omgeving nergens voorkomt.
- (3) De bebouwing waar de bestreden beslissing naar verwijst maakt geen deel uit van de onmiddellijke omgeving of betreft bebouwing die meer richting centrum is gelegen, waar een andere bouwtypologie geldt.
- (4) In de bestreden beslissing is geen motivering terug te vinden voor de bouwdichtheid van het aangevraagde. Deze bouwdichtheid overstijgt bovendien de gewenste dichtheid zoals verankerd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Stabroek. De bezwaren zoals geuit tijdens het openbaar onderzoek en de argumenten aangevoerd in administratief beroep bleven onbeantwoord. Dit laatste geldt ook voor wat de woonoppervlakte van de appartementen betreft, niettegenstaande ze op de hoorzitting in daarover nog bijkomende documenten heeft neergelegd.
- (5) De bestreden beslissing beantwoordt niet afdoende de argumenten over de toenemende verkeersstromen. De mobiliteitsstudie waarnaar de bestreden beslissing verwijst is te vaag over de impact op het verkeer en de parkeercapaciteit en ten onrechte wordt in deze studie voor de opvang van bezoekersparkeren verwezen naar de Picolo-site als openbare parking. Een aantal aspecten blijven in de studie onbesproken zoals de impact of fietsers en voetgangers ter hoogte van het kruispunt van het Ceciliasteegje met de Kerkendam.

2.

Met herneming van de motivering van de bestreden beslissing, antwoordt de eerste tussenkomende partij dat de inpasbaarheid in de omgeving en de functionele inpasbaarheid en de schaal van het project wel degelijk afdoende werden gemotiveerd. Ze is van oordeel dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk is wat betreft de verwijzing naar panden in de 'in de omgeving bestaande toestand', die niet uitsluitend betrekking heeft op de 'onmiddellijk aanpalende' percelen, maar afhankelijk van het te onderzoeken aandachtspunt ook op de ruimere omgeving betrekking kan hebben. Ze verwijst daarbij naar rechtspraak van de Raad.

Ze voegt eraan toe dat de verwerende partij wel degelijk de bouwdichtheid en woonoppervlakte beoordeeld heeft en ze in de bestreden beslissing uitdrukkelijk ingaat op het feit dat de woonkwaliteit van de verschillende wooneenheden gegarandeerd is en dat de voorgestelde dichtheid aanvaardbaar is.

Wat de mobiliteit betreft, verwijst de eerste tussenkomende naar de motivering die in dat verband in de bestreden beslissing is opgenomen en wijst ze erop dat in totaal 100 parkeerplaatsen worden voorzien voor 52 appartementen wat ertoe leidt dat er op grond van de gestelde norm 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid voorhanden zijn.

Ze verwijst vervolgens naar de mobiliteitsstudie om aan te geven dat de visie van de verzoekende partij niet correct is waar deze stelt dat de parkeerdruk op de Picolo-site zal worden afgewenteld. De Picolo-site komt in deze studie immers enkel aan bod bij de beschrijving van de omgeving.

Verder stipt de eerste tussenkomende partij nog aan dat de parking op de Picolo-site destijds wel degelijk bedoeld was als openbare parking, en verwijst daarvoor naar de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg ervan.

Vervolgens wijst de eerste tussenkomende partij er nog op dat in de mobiliteitsstudie wel degelijk aandacht besteedt aan de trage verkeersstromen en het kruispunt Picolo-site/Kerkendam/Brouwersstraat en dat het de verwerende partij niet kan verweten worden te

steunen op de mobiliteitsstudie bij het aanvraagdossier te meer aangezien de verzoekende partij zelf geen studie voorlegt om haar standpunt te onderbouwen.

3.

De tweede tussenkomende partij betwist vooreerst het belang van de verzoekende partij bij het middel en stelt dat het onduidelijk en ondenkbaar is welk nadeel deze kan lijden als gevolg van een onvoldoende beoordeling van de functionele inpasbaarheid, de schaal, de bebouwingsdichtheid en de mobiliteitsimpact.

Ten gronde wijst ze op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad. Ze is van oordeel dat de verwerende partij een zorgvuldig onderzoek heeft verricht naar de inpasbaarheid van het aangevraagde in de onmiddellijke en ruimere omgeving. Dat het geheel zich inpast in de omgeving wordt volgens haar bovendien bevestigd wordt door de visualisaties van het project die bij de verklarende nota zijn gevoegd.

Ze wijst erop dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond vormt voor vergunningsaanvragen.

Ook de vermeende schending van de oppervlaktevereiste mist volgens haar elke grondslag. Ze verwijst naar bijlage 4 bij de verklarende nota die een toelichting bevat bij de oppervlakteberekening van de appartementen. Daaruit blijkt volgens haar dat de gemiddelde vloeroppervlakte met blok E 97,3m² bedraagt en zonder blok E 95,2m².

Wat het mobiliteitsaspect betreft merkt de tweede tussenkomende partij op dat de parkeervoorzieningen voor het project zeer ruim zijn gelet op de ligging in centrumgebied en er méér parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan strikt noodzakelijk op grond van de parkeernorm. Dat er geen aankoopverplichting voor een parkeerplaats aan de bewoners wordt opgelegd, is volgens de tweede tussenkomende partij een uitvloeisel van het feit dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en een dergelijke aankoopverplichting dan ook niet in de bestreden beslissing kon worden opgelegd.

Wat betreft het vermeend afwentelen van de parkeerdruk op de Picolo-site ondersteunt de tweede tussenkomende partij het standpunt van de eerste tussenkomende partij.

Het is ook zo, volgens de tweede tussenkomende partij, dat de verwerende partij terecht kon oordelen dat er zich op het vlak van de verkeersveiligheid geen problemen zullen aandienen onder meer gelet op het 'erfachtige karakter' van de Brouwersstraat en het feit dat er dus reeds een beperkte snelheid voor gemotoriseerd verkeer geldt. Verder wijst ze er ook nog op dat de gemeenteraad zich reeds op 23 april 2018 heeft uitgesproken over de zaak van de wegen en de bezwaren die in dat verband werden uitgebracht gemotiveerd heeft weerlegd in die beslissing, die bovendien niet werd aangevochten bij de Raad van State.

4.

De verzoekende partij antwoordt in haar toelichtende nota dat ze wel degelijk belang heeft bij het middel omdat een schending van de goede ruimtelijke ordening tot gevolg heeft dat het bouwprogramma zal moeten worden aangepast naar een kleiner programma waardoor de mobiliteit en parkeerhinder in grote mate zal verbeteren.

Voor het overige herneemt de verzoekende partij in essentie haar argumentatie en voegt niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betwist in essentie de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de functionele inpasbaarheid en de schaal, de bouwdichtheid en de mobiliteit.

2.

De tweede tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij het voorliggende middel.

Deze exceptie moet verworpen worden.

Een partij heeft belang bij het middel dat ze ontwikkelt als de aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of een waarborg heeft ontnomen en het gegrond bevinden van dat middel haar dus een voordeel kan opleveren.

Zoals reeds opgemerkt (en niet wordt betwist) is de verzoekende partij eigenaar van de parking en winkelpanden op de Picolo-site, gelegen op wandelafstand van de betrokken projectlocatie. Waar de verzoekende partij haar belang bij de vordering steunt op een vermeende parkeerproblematiek en verkeersonveiligheid op en rond de Picolo-site door de toename van het aantal woongelegenheden in de buurt als gevolg van het vergunde project, heeft ze wel degelijk belang bij het middel dat zich in dat ruimer belang laat inpassen en waarin wordt aangevoerd dat het aangevraagde strijdt met de goede ruimtelijke ordening op het vlak van mobiliteit, functionele inpasbaarheid, schaal en bouwdichtheid.

Het middel is ontvankelijk.

3. Toepasselijke regelgeving

3.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Ze moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar is daartoe niet verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ze moet ook rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete

gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of ze op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

3.2

Wanneer er doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd over een relevant en te beoordelen aspect, dient de verwerende partij bijzondere aandacht te hebben voor deze argumenten.

In het licht van de op haar rustende motiveringsplicht is de verwerende partij er niet toe gehouden om op elk argument puntsgewijs te antwoorden. De formele motiveringsplicht gebiedt haar wel, als orgaan van actief bestuur, op een duidelijke manier de redenen te vermelden die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing. De materiële motiveringsplicht vereist dat de genomen beslissing gedragen wordt door motieven die in feite juist en in rechte aanvaardbaar zijn. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Bij het uitoefenen van deze bevoegdheid moet de verwerende partij het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel in acht nemen.

Het gegeven dat de betrokken standpunten niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom ze de argumentatie ingenomen in de bezwaren en beroepsgrievens niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist. Op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient ze haar (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

3.3

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de 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.

Het is aan de verzoekende partij die de inpasbaarheid van het beoogde project in het licht van een goede ruimtelijke ordening betwist om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot het besluit kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Ze moet op gefundeerde wijze aan tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd of mogelijke relevante aandachtspunten niet in aanmerking heeft genomen.

4. De 'in de omgeving bestaande toestand' en de decretale aandachtspunten

4.1

De bestreden beslissing heeft betrekking op de ontwikkeling van een grotendeels braakliggend terrein in de kern van Stabroek, gelegen tegenover de Sint-Catharinakerk, dat omsloten wordt door woonstraten. Meer bepaald voorziet de aanvraag in de nieuwbouw van 52 appartementen met ondergrondse parkeergarage, verdeeld over 6 woonblokken die worden gegroepeerd rond een doorwaadbaar centraalgelegen groen binnengebied. Daarnaast worden 20 bovengrondse parkeerplaatsen aangelegd die een publiek karakter krijgen. De ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage wordt voorzien via het 'Begijnhof'.

Aan zuidwestelijke kant wordt de projectlocatie begrensd door de Brouwersstraat. Van daaruit biedt een doorsteek voor fietsers en voetgangers (Ceciliasteegje) toegang tot de verderop gelegen parking van de Pico-site en de daar gevestigde handelszaken.

4.2

Wat de functionele inpasbaarheid, schaal en bouwdichtheid betreft en de verenigbaarheid met de omgeving, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag past zich morfologisch in de omgeving in.

De projectsite bevindt zich tussen de straten Brouwersstraat, Begijnhof en Kerkendam. De site ligt aan de Kerkendam tegenover de St-Catharinakerk. De 3 voornoemde straten zijn woonstraten in de kern van Stabroek, waarin voornamelijk woongebouwen in halfopen of open bebouwing voorkomen. De achterzijde van de Brouwersstraat wordt begrensd door een KMO- en retailpark (Picolosite), waar een mengvorm van ruime handelszaken met bovenliggende woningen aanwezig is. De Kerkendam en het Begijnhof ontsluiten op de Kleine Molenweg. Op ca. 90 m van de projectsite bevindt zich in de Kleine Molenweg een ruime meergezinswoning, bestaande uit 3 verdiepingen onder een zadeldak.

Het project sluit qua bouwhoogte aan op de bebouwing op de Picolosite, de meergezinswoning in de Kleine Molenweg (op 90 m afstand) en meerdere bebouwingen langsheen de Dorpstraat (straat aan andere zijde van de St-Catharinakerk).

De aangevraagde bebouwing voorziet echter in meerdere visueel afzonderlijke gebouwen, die enkel door de ondergrondse verdieping met elkaar verbonden zijn. Op die manier vormt zij een kwalitatieve overgang tussen de hogere bebouwing dicht bij de hoofdas 'Dorpstraat' naar de minder hoge en vaak halfopen bebouwing die zich verder van deze as bevindt.

Door de ligging, tegenover de kerk, leent deze site zich dan ook voor het aangevraagde verdichtingsproject dat deze overgang op kwalitatieve wijze toelaat. Verdichtingsprojecten dienen zich in de kern van een gemeente te situeren, gelet op de ligging nabij de kerk en gelet op het hoge voorzieningenniveau in de omgeving is verdichting op deze locatie wenselijk.

(...)

De voorgestelde gabariten zorgen voor een overgang tussen het meer landelijke gebied ten zuiden van de aanvraag en de kern waarin de aanvraag gelegen is. De bebouwing in de directe omgeving, op uitzondering van de kerk welke eveneens aanpalend is, bestaat

hoofdzakelijk uit 2 bouwlagen en schuin dak in een helling van +/-45°. Deze woningen hebben dan een kroonlijsthoogte van +/- 7m en een nokhoogte van +/- 12m. De nieuwe gebouwen zullen slechts beperkt hoger worden voorzien tussen 12,11m en 12,57m. De vormgeving is iets anders maar wel geënt op de bestaande traditionele kempische gabariten. De helling van de daken wordt in het ontwerp beperkt tot 30°. De kroonlijst zal in het huidige project verhoogd worden zodat het visueel zal voorkomen als 3 bouwlagen doch telkens aan één zijde van het gebouw. Aan de andere zijde zal het schuine dak immers visueel doorlopen en wordt er enkel een 'hap' uitgenomen in functie van een buitenruimte. Bovendien wordt de gebouwen, geschrinkt voorzien waardoor er telkens een wisselwerking is in de voorziene kroonlijsthoogte. Door deze verschillende ingrepen wordt ervoor gezorgd dat de gebouwen zich qua schaal kunnen inpassen in de omgeving.

...

In zoverre de centrale ligging van het project in de kern van Stabroek niet ter discussie staat, evenmin als de wijze waarop de verschillende woonblokken visueel vorm zijn gegeven, weet de verzoekende partij niet te overtuigen dat de hierboven geciteerde beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk is. Waar de verwerende partij bovendien verwijst naar specifieke voorbeelden van meergezinswoningen in de buurt en bij haar beoordeling ingaat op de concrete maatvoeringen bij het voorgestelde project, getuigt haar beoordeling van een afdoende zorgvuldige besluitvorming op vlak van de functionele inpasbaarheid en verenigbaarheid van het aangevraagde in de omgeving. Evenzeer blijkt uit de weergegeven motieven afdoende waarom de verwerende partij de bezwaren en kritieken omtrent de inpasbaarheid in de omgeving en de bouwdichtheid niet is bijgetreden.

4.3

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt moet bij de beoordeling van de inpasbaarheid rekening te worden gehouden met de 'relevante' omgeving rond de projectlocatie en moet deze beoordeling geenszins beperkt blijven tot de onmiddellijk aanpalende straten. In ieder geval is het niet zo dat de onmiddellijke omgeving 'steeds' voorrang heeft op de ruimere omgeving of omgekeerd. De aard van het te onderzoeken aandachtspunt, in relatie met de bestaande omgeving, speelt hierin een belangrijke rol. Aspecten van hinder inzake lichten en zichten noodzaken in vele gevallen uit zichzelf een onderzoek naar de relevante onmiddellijke omgeving. Parkeer- en mobiliteitsproblematieken noodzaken dan weer door de band genomen vaker een onderzoek naar een de ruimere omgeving.

In dat verband moet worden opgemerkt dat de stelling van de verzoekende partij dat er nagenoeg geen bebouwing van dezelfde schaal van het aangevraagde in de omgeving voorkomt, weinig overtuigend is. De foto's waarmee de verzoekende partij haar verzoekschrift illustreert (met foto's van onder meer van de Dorpsstraat) lijken de aanwezigheid van meergezinswoningen eerder te bevestigen dan tegen te spreken. Dat de Dorpsstraat een hoofdstraat is en dus geen deel uitmaakt van de 'rustige residentiële woonwijk' achter de projectlocatie, zoals de verzoekende partij aanvoert, doet niets af aan de vaststelling dat het aanvraagterrein slechts door de kerk en het kerkplein van de huizenrij langs de Dorpsstraat wordt gescheiden en dit dus wel degelijk deel uitmaakt van de 'relevante' omgeving.

5. Mobiliteitsimpact

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar ze stelt dat de verwerende partij het mobiliteitsaspect onvoldoende heeft beoordeeld en aan haar bezwaren en beroepsargumenten ongemotiveerd is voorbijgegaan.

5.1

De verwerende partij overweegt over de mobiliteitsimpact in de bestreden beslissing onder meer het volgende:

“ ...

De aanvrager bracht een mobiliteitsstudie bij de aanvraag bij. Hieruit blijkt dat er geen significante hinderlijke mobiliteitsimpact zal worden veroorzaakt door het oprichten van het aangevraagde project. Deze studie werd facultatief opgemaakt door de aanvrager wat aantoont dat er wel degelijk met de nodige aandacht werd gekeken naar de verkeersafwikkeling van de site.

In de ingediende beroepsschriften wordt deze stelling in twijfel getrokken. De aanvrager verduidelijkt daarom in zijn wederantwoordnota 'dat de studie werd opgemaakt op basis van vaak gehanteerde kencijfers en berekeningsmodulen. Ook stelt hij dat 80 bijkomende voertuigen op zich veel lijkt, maar dat deze gespreid over de dag zich zullen verplaatsen en niet steeds gelijktijdig.

In de omgeving van de projectsite zijn de Dorpsstraat en de Kleine Molenweg uitgerust met voetpaden. Op de Dorpsstraat zijn verschillende voetgangers-oversteekvoorzieningen aangelegd ter hoogte van doorsteekmogelijkheden richting de Sint Catharina kerk en het projectgebied. In Begijnhof wordt naast de rijweg een "voetpadvoetgangers-suggestiestrook" aangetroffen. De Brouwersstraat heeft een erfachtige inrichting. Voetgangers kunnen de westelijk gelegen winkelzone bereiken via een doorsteekmogelijkheid vanaf de Brouwersstraat in het verlengde van Kerkendam.

De te verwachte toename aan verkeer in de Brouwersstraat en Begijnhof (westelijk segment) is zeer beperkt. Door de circulatie in de Brouwersstraat zal waarschijnlijk enkel een deel van het toekomstige verkeer afkomstig van de Dorpsstraat-west gebruik maken van deze route.

De aanvraag voorziet voldoende parkeerplaatsen om de eigen parkeerdruk op te vangen. Op het terrein van de aanvraag wordt er immers voorzien in een ruime ondergrondse parking van 80 parkeerplaatsen. De norm van 1,5 autostaanplaatsen per woning is niet verankerd in een verordend document doch werd deze richtlijn in de gemeente Stabroek meestal toegepast. De aanvraag voldoet aan deze vaak toegepaste norm, namelijk $52 \times 1,5 = 78$. Ondergronds worden er reeds 80 parkeerplaatsen voorzien. Tenslotte worden er op de site, aan de hand van erfdiensbaarheden van openbaar nut, publieke parkings voorzien dewelke zowel voor de bestaande bewoners, de nieuwe bewoners als hun bezoekers gebruikt kunnen worden. In totaal gaat het hier om 20 parkeerplaatsen, deze behoefte wordt ook aangetoond in de mobiliteitsstudie waarbij dewelke eigen wordt gemaakt.

Verder moet worden aangehaald dat de mobiliteitsimpact van het wegéntracé dat gepaard gaat met de oprichting van dit 'project deel uitmaakte van een beslissing genomen door de gemeenteraad. Hierbij werd gesteld dat de voorgestelde wegeaanleg verantwoord was, mits het opleggen van een aantal voorwaarden.

De deputatie is niet bevoegd om de beslissing van de gemeenteraad hierover in vraag te stellen of te herzien. Gezien geen administratiefrechtelijk beroep gekend is tegen deze gemeenteraadsbeslissing dient de deputatie rekening te houden met het besluit uit deze gemeenteraadsbeslissing. Er wordt dan ook voorgesteld om alle voorwaarden uit deze

beslissing over te nemen in een eventuele beslissing. Uit het gemeenteraadsbesluit valt wel op te maken dat de straat zal aangelegd worden als een woonerf. Bij de ontwikkeling van het project werd dan ook rekening gehouden met de voetgangers in de aanliggende straten (Begijnhof en Brouwersstraat). In het project wordt langs Begijnhof 1,8 m en langs Brouwersstraat 1 m afgestaan aan het openbaar domein, om er "voetgangerssuggestiestroken" in te richten. Deze suggestiestroken zullen visueel echter niet zichtbaar zijn aangezien een woonerf zal inhouden dat de zwakke weggebruiker sowieso voorrang heeft op het gemotoriseerde verkeer. Dit vermindert het conflict met het gemotoriseerd verkeer zonder de ruimte voor het gemotoriseerd verkeer expliciet te verhogen. Indien de ruimte voor het gemotoriseerd verkeer zou verbreed worden zou dit immers ook als resultaat hebben dat er hogere snelheden worden gehaald door de inrichting van de weg wat immers niet wenselijk is.

...

5.2

Uit deze overwegingen blijkt vooreerst dat de verwerende partij uitdrukkelijk is ingegaan op de bezwaren en kritieken van de verzoekende partij over verkeer en verkeersveiligheid. Meer bepaald blijkt uit de geciteerde motivering waarom de verwerende partij de stelling niet bijtreedt dat de resultaten uit de mobiliteitsstudie onjuist zijn, namelijk gezien de concrete faciliteiten voor voetgangers in de straten rond de projectzone en het feit dat de verkeerstoename in de Brouwersstraat en Begijnhof zeer beperkt is. De verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk of onjuist is.

Wat de aangevoerde parkeerdruk op de Picolo-site betreft, haalt de verwerende partij in haar motivering aan dat de aanvraag voorziet in voldoende parkeerplaatsen om de eigen parkeerdruk op te vangen, namelijk door de aanleg van een ruime ondergrondse parking van 80 parkeerplaatsen, wat voldoet aan de gangbare norm van 1,5 autostaanplaatsen per woning (die bovendien voor de gemeente Stabroek niet is verankerd in een verordend document) in combinatie met 20 bovengrondse publieke parkeerplaatsen.

Deze beoordeling vindt steun in de mobiliteitsstudie die bij het aanvraagdossier is gevoegd. Daarin wordt onder meer het volgende vermeld:

"...

Autoparkeren

Het project voorziet in een ondergrondse parking met in totaal 80 parkeerplaatsen. Dit komt neer op iets meer dan 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid, conform de projectvoorwaarden. Deze parkeereis is ruim voor een woonproject in een centrumgebied. Het ondergrondse parkeeraanbod zal ruim volstaan om de parkeerbehoefte op te vangen van de bewoners van de site. Waarschijnlijk zal er zelfs een overaanbod aan ondergrondse parkeerplaatsen zijn. De projectontwikkelaar biedt dan ook de mogelijkheid aan buurtbewoners om een parkeerplaats aan te kopen in de ondergrondse parking van de projectsite.

(...)

In Kerkendam is er momenteel een openbaar parkeeraanbod van een 24-tal parkeerplaatsen. 12 parkeerplaatsen zijn hiervan voorbehouden voor bewoners (er zijn echter maar 10 bewonerskaarten uitgereikt). Deze parkeerplaatsen zullen verdwijnen met de realisatie van het project.

In de plaats komen er 20 nieuwe openbare parkeerplaatsen (langs de noord en oostzijde van de site). 10 parkeerplaatsen worden voorbehouden voor buurtbewoners (dit is afgestemd op de 10 uitgereikte bewonerskaarten). De overige 10 parkeerplaatsen zijn openbare parkeerplaatsen en worden opgenomen in een blauwe zone.

Er zal waarschijnlijk een lichte toename zijn van de parkeerdruk op het openbare parkeeraanbod in de omgeving van de projectsite. Dit is een gevolg van de lichte afname van het openbare parkeeraanbod in combinatie met een lichte toename van de parkeerbehoefte gelinkt aan de parkeerbehoefte van enkele bezoekers aan de bewoners van de nieuwe site.

Anderzijds biedt het project de mogelijkheid aan de buurtbewoners om een ondergrondse parkeerplaats aan te schaffen op de site. Dit zou een lichte afname van de parkeerdruk in de omgeving met zich mee kunnen brengen.

In de directe omgeving van de projectsite is er een gratis openbaar parkeeraanbod (omgeving Kerkendam, Begijnhof, Picolo-site). Nabij de site is er een blauwe zone van toepassing ook het nieuwe openbare parkeeraanbod aan de site wordt opgenomen in de blauwe zone.

*Er wordt een aankoopverplichting van een private parkeerplaats opgelegd aan de toekomstige kopers. (...)
..."*

De mobiliteitsstudie gaat uit van een aanbod op eigen terrein van 80 ondergrondse en 20 bovengrondse parkeerplaatsen voor 52 wooneenheden. Daarnaast wordt ook de bestaande parkeerbehoefte in rekening genomen (10 bewonerskaarten voor de parkeerplaatsen op Kerkendam) en de voorziene mogelijkheid voor buurtbewoners om een parkeerplaats aan te schaffen in de ondergrondse parking op de projectsite. Tot slot stelt de studie een aankoopverplichting voor van een private parkeerplaats aan toekomstige kopers.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, besluit de betrokken mobiliteitsstudie dus niet dat de parkeerbehoefte wordt afgewenteld op het parkeeraanbod van de Picolo-site maar blijkt daarentegen dat er in hoofdzaak voldoende parkeermogelijkheid wordt voorzien op eigen terrein, met name iets meer dan 1,5 parkeerplaats per wooneenheid. Dat vervolgens in de mobiliteitsstudie de Picolo-site samen met de omgeving Kerkendam en Begijnhof nog wordt aangehaald als *“gratis openbaar parkeeraanbod in de directe omgeving”* doet aan de voorgaande vaststelling niets af en betreft veeleer een beschrijving van de mobiliteitssituatie in de omgeving van de projectsite net zoals aangestipt wordt dat er *“nabij de site een blauwe zone van toepassing”* is.

De beoordeling in de bestreden beslissing die op basis van deze studie besluit dat er geen significante hinderlijke mobiliteitsimpact te verwachten is en dat er voldoende parkeergelegenheid is om de eigen parkeerbehoefte op te vangen, is niet kennelijk onredelijk, de bedenkingen van de verzoekende partij ten spijt dat *“het niet ondenkbaar is dat de dag van vandaag gezinnen met één of meerdere kinderen al gauw over 2 of 3 wagens beschikken”* en dat al het bezoek van de bewoners *“wel degelijk ook gelijktijdig kan zijn”*.

Tot slot wijst de verzoekende partij er nog op dat de aankoopverplichting van een private parkeerplaats niet werd opgenomen in de bestreden beslissing zodat het onzeker is dat de toekomstige bewoners tot een dergelijke aankoop zullen worden verplicht. De keuze voor het al dan niet opleggen van een vergunningsvoorwaarde, behoort evenwel tot de discretionaire

beoordelingsvrijheid van de verwerende partij. In zover uit al het voorgaande is gebleken dat er een (ruim) voldoende parkeeraanbod wordt voorzien op de projectsite zelf, maakt het enkele feit dat er geen aankoopverplichting aan de toekomstige eigenaars via een vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd, de besluitvorming van de verwerende partij niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig. Bovendien betreft de aankoopverplichting van een parkeerplaats samen met een appartement niet zozeer een stedenbouwkundige aangelegenheid, maar een optie van de bouwheer in het licht van haar verkoopsmodaliteiten, zodat de afdwingbaarheid van dergelijke opties een burgerrechtelijke aangelegenheid betreft maar niet kan leiden tot een eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing.

6.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van:

- artikel 6.1.2.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit),
- artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO,
- de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet,
- de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze wijst erop dat het aangevraagde project gelegen is in woongebied met de bijzonder overdruk van culturele, historische en/of esthetische waarde. Ze voert aan dat de verwerende partij in haar beoordeling slechts heel kort dit aspect vermeldt maar geenszins motiveert waarom de aanvraag de planologische toets doorstaat in de zin dat nergens een overweging is terug te vinden waaruit blijkt dat de wenselijkheid van het behoud van de bestaande toestand werd onderzocht.

2.

De eerste tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij dit middel. Ze voert aan dat het belang bij de vordering uitsluitend steunt op de vrees voor nadelige gevolgen op het vlak van mobiliteit, wat volledig losstaat van de argumentatie die nu wordt gevoerd over de bestaanbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming. Ook bij het geveesde verdwijnen van enig uitzicht op de kerk heeft de verzoekende partij volgens haar geen belang gezien ze geen omwonende is en geen nadeel kan ondervinden dat door het eventueel gegrond bevinden van het middel ongedaan kan worden gemaakt.

Volgens de eerste tussenkomende partij heeft de verzoekende partij ook geen belang bij de argumentatie over de wenselijkheid of de noodzaak van het behoud van de bestaande toestand. Ze wijst erop dat de aanvraagssite geenszins een open groene vlakte betreft met erfgoedwaarde, maar een geheel van percelen waar zich destijds chirolokalen bevonden en die thans deels in gebruik is als publieke parking en waarop zich ook nog een te slopen woning bevindt. De aangevoerde noodzaak tot behoud is dan ook volgens haar geenszins geloofwaardig.

3.

De tweede tussenkomende partij betwist ook het belang van de verzoekende partij bij het middel en stelt dat het niet is in te zien hoe deze wordt benadeeld door het feit dat onvoldoende rekening zou zijn gehouden met de culturele historische en/of esthetische waarde van de omgeving.

Ten gronde merkt ze op dat uit de bestaande rechtspraak volgt dat het enkel beeldbepalende elementen zijn die behouden moeten worden en die ook werkelijk ter plaatse aanwezig moeten zijn in de actueel bestaande toestand. Vervolgens wijst ze erop, met herneming van een uittreksel uit de verklarende nota, dat daarin wel degelijk rekening is gehouden met de ligging van het aangevraagde in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Ze stelt dat de verwerende partij zich daarbij heeft aangesloten en geoordeeld dat het aangevraagde inpasbaar is in woongebied gelet op het voorzien van wooneenheden. Deze beoordeling is volgens haar absoluut niet kennelijk onredelijk.

De redenering van de verzoekende partij dat een behoud van de onbebouwde toestand zich opdringt, mist volgens de tweede tussenkomende partij iedere grondslag omdat de ligging van het betrokken terrein in een (bijzonder) woongebied voor gevolg heeft dat de residentiële ontwikkeling principieel in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften en dat, indien men het terrein onbebouwd wilde laten, men het een andere bestemming had moeten geven. Ook in dit laatste verband voert de tweede tussenkomende partij aan dat de verzoekende partij geen belang heeft om het aanvraagperceel onbebouwd te laten omwille van het zicht op de kerk aangezien de maatschappelijke zetel van de verzoekende partij niet eens in de buurt is gelegen en haar uitzicht op de kerk onveranderd blijft.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat ze wel degelijk belang heeft bij het middel aangezien de ligging van het project in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde betrekking heeft op de planologische bestemming en dat het bovendien voldoende is dat de vernietiging op basis van dit middel kan bijdragen aan het voordeel dat de verzoekende partij beoogt.

Verder herneemt de verzoekende partij haar argumentatie en voegt niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij de voorliggende aanvraag onvoldoende heeft beoordeeld op de bestaanbaarheid ervan met de bestemming als woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

2.

De eerste zowel als de tweede tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij bij het middel.

Deze exceptie moet verworpen worden.

De verzoekende partij heeft belang bij het middel waarin wordt aangevoerd dat artikel 6.1.2.3. van het Inrichtingsbesluit is geschonden. Een verzoekende partij heeft in beginsel een belang bij een middel, indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel haar tot voordeel kan strekken. Vermits de (eventuele) vernietiging van de bestreden beslissing, op grond van het middel waarin de door de verzoekende partij aangehaalde schending wordt aangevoerd, aan de

verzoekende partij een persoonlijk voordeel biedt, heeft ze belang bij dit middel. De verwerende partij zal de aanvraag immers opnieuw moeten beoordelen, waarbij er geenszins kan worden vooruitgelopen op deze herbeoordeling.

Bovendien zijn de voorschriften van artikel 6.1.2.23 Inrichtingsbesluit ingegeven vanuit het algemeen belang en strekken ze niet louter tot bescherming van eigenaars of bewoners van aanpalende of vlakbij gelegen woningen of percelen, zodat de verwijzing in de exceptie naar de afstand ten aanzien van de maatschappelijke zetel van de verzoekende partij in dat verband niet relevant is. Het middel raakt verder ook de goede ruimtelijke ordening. De kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wordt geacht een middel te zijn dat raakt aan de openbare orde.

Het middel is ontvankelijk.

3. Toepasselijke regelgeving en feitelijke gegevens

3.1

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO beoordeeld worden zowel naar de planologische overeenstemming als naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad kan in verband met de verenigbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming enkel nagaan of de motieven die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen, deze beslissing wettig kunnen verantwoorden. De Raad kan zich wat de feitelijke beoordeling betreft niet in de plaats stellen van de verwerende partij maar is enkel bevoegd na te gaan of deze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of deze correct werden beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot de genomen beslissing is kunnen komen.

De formele motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing aan een eventuele derde benadeelde voldoende inzicht geeft in de motieven, zodat deze met kennis van zaken weet waartegen op te komen. De Raad kan in de beoordeling enkel met de formeel in de beslissing tot uiting gebrachte motieven rekening houden en er kan geen rekening gehouden worden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht en redelijkheid moeten kunnen verantwoorden.

3.2

Het wordt niet betwist dat de projectlocatie (uitsluitend) gelegen is in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (CHE). Ook de verklarende nota, gevoegd bij het aanvraagdossier, bespreekt de overeenstemming met de gewestplanbestemming volledig in functie van de ligging ervan in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Artikel 6.1.2.3. Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.”

4. Beoordeling

De bestreden beslissing vermeldt (ten onrechte) dat het aangevraagde ook ligt in woongebied. Meer bepaald overweegt de verwerende partij over de planologische overeenstemming het volgende in de bestreden beslissing:

“ ...

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied en CHE-gebied.

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

In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De aanvraag voorziet louter in wooneenheden waardoor de aanvraag principieel inpasbaar is binnen het woongebied.

...”

4.2

Het oprichten van een 52 appartementen, verdeeld over zes woonblokken, is op zich niet onverenigbaar met de bestemming van het CHE-woongebied.

Wel stelt de verzoekende partij dat het aangevraagde afbreuk doet aan de thans bestaande toestand, in de zin dat de onbebouwde “open vlakte” die de projectsite thans is, het uitzicht op de (historische) kerk garandeert. Ze voert aan dat de verwerende partij de wenselijkheid van het behoud van die toestand in overweging had moeten nemen.

In woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet onderzoeken of de aanvraag past binnen het culturele, historische en/of esthetische karakter van de omgeving. Voor zover er beeldbepalende elementen voorkomen, moet het behoud hiervan voorop staan in deze bestemmingsgebieden. Het onderzoek naar de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde vormt dan ook een onderdeel van het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid met het bestemmingsgebied.

Daarnaast volgt uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Uit artikel 1.1.4 VCRO, op grond waarvan bij het beoordelen van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening door het vergunningverlenend bestuursorgaan ook rekening moet worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, en dit met het oog op het streven naar ruimtelijke kwaliteit, is het onderzoek naar de erfgoedwaarde en de cultuurhistorische waarde van de bestaande toestand een aspect dat, gezien de ligging van het projectgebied, noodzakelijk bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moet betrokken worden.

Wat deze beoordeling betreft, kan de Raad zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij. Als orgaan van actief bestuur moet de verwerende partij, in het kader van de haar opgelegde formele en materiële motiveringsverplichting op rechtens aanvaardbare motieven, met een voldoende feitelijke grondslag, de redenen vermelden die geleid hebben tot het nemen van haar bestreden beslissing.

Het komt de Raad, belast met een wettigheidstoezicht, niet toe het feitenonderzoek over te doen en in de plaats van de verwerende partij te oordelen of een goed of een omgeving al dan niet beschermenswaardig is, dan wel, bij de afweging van de verschillende maatschappelijke activiteiten, welke behoefte zwaarder doorweegt. De Raad kan enkel rekening houden met de in de beslissing opgenomen motieven en nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, of de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

4.3

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt echter niet het minste onderzoek noch de geringste beoordeling van de bestaanbaarheid van het aangevraagde met de bestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Dit klemmt des te meer aangezien de bestreden beslissing de aanvraag uitdrukkelijk in dergelijk bestemmingsgebied situeert.

Daarenboven moet bij de beoordeling van een aanvraag gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde te worden uitgegaan van een zorg voor het behoud van de bestaande toestand. Concreet houdt dit in dat het waardevolle karakter van de omgeving, en meer bepaald de beeldbepalende elementen in deze omgeving, mee in de beoordeling moet worden betrokken.

In de bestreden beslissing beperkt de verwerende partij zich tot de enkele vaststelling *“de aanvraag voorziet louter in wooneenheden”* en besluit ze dat *“de aanvraag principieel inpasbaar is binnen het woongebied”*. Voor het overige geeft de verwerende partij in het geheel geen beoordeling van de impact van de werken op het historisch karakter van de omgeving waarbinnen het aangevraagde project gelegen is, noch blijkt uit de opgegeven motieven enige zorgvuldige en concrete beoordeling in functie van de wenselijkheid van het behoud.

Dat de projectlocatie thans grotendeels braakliggend is en op zich geen (beeldbepalende) erfgoedobjecten bevat, neemt niet weg dat de projectlocatie, zoals vastgesteld door de verzoekende partij, in de onmiddellijke omgeving gelegen is van de kerk en het kerkplein in de historische kern van Stabroek. Het feit dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overweegt dat het openbaar domein van het binnengebied niet bebouwd wordt en hierdoor *“zichtassen gecreëerd worden naar de kerk toe”*, kan er niet aan verhelpen dat de motivering van de bestreden beslissing op vlak van de bestaanbaarheid met de bestemming als woongebied met culturele historische en/of esthetische waarde tekortschiet in de zin dat in dat

verband met geen woord wordt gerept over de cultuur-historische waarde van de (onmiddellijke) omgeving en de beeldbepalende elementen die daarbinnen zijn gelegen en de wenselijkheid van het behoud ervan.

Los van de voorgaande vaststelling dat de bestreden beslissing op het vlak van de planologische overeenstemming gebrekkig is gemotiveerd, kan niet om de vaststelling heen dat het van een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige besluitvorming getuigt om het aangevraagde enkel te toetsen aan de bestemming woongebied en de aanvraag louter op basis daarvan verenigbaar te achten met de planologische bestemming, terwijl op geen enkele wijze wordt aangetoond of zelfs maar aannemelijk wordt gemaakt dat het aangevraagde (ook) in (gewoon) woongebied is gelegen.

5.

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt in haar verzoekschrift om de verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding. Ze vraagt geen rechtsplegingsvergoeding.

De eerste tussenkomende partij vraagt om de vordering af te wijzen en de verzoekende partij te verwijzen in de kosten van het geding met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding, begroot op 700 euro. De tweede tussenkomende partij vraagt om de vordering af te wijzen en de verzoekende partij te verwijzen in de kosten van het geding.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. De kosten van het beroep vallen dan ook ten laste van de verwerende partij.

3.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt. De Raad kan niet ambtshalve een rechtsplegingsvergoeding toekennen aan een partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld.

4.

De Raad is van oordeel dat het bovendien passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partijen niet ten laste van de verwerende partij te leggen aangezien de tussenkomende partijen zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure en de tussenkomst de inzet van de procedure niet mag verzwaren.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkomst van de nv MEVACOM SERVICES en van het college van burgemeester en schepen van de gemeente STABROEK zijn ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 20189, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend bouwen van 52 appartementen met ondergrondse parkeergarage op de percelen gelegen te 2940 Stabroek, Brouwersstraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nrs. 199W, 196A, 202D, 144C, 140N, 140M, 198M, 140K, 193B, 196B en 199T.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 januari 2020 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS