

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0401
in de zaak met rolnummer 1415/0190/A/7/0166

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente AALTER2. de gemeente AALTER, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen <p>vertegenwoordigd door advocaat Tom SWERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomen partij	de nv BROOKVILLE vertegenwoordigd door advocaat Koen VERROKEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Hoogstraat 38

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 november 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 september 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij van 28 april 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een woonhuis met garage en het bouwen van 16 appartementen en een handelsruimte op een perceel gelegen te Aalter, Brouwerijstraat 46, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie H, nummer 700e.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met een beschikking van 6 februari 2015 heeft de voorzitter van de Raad de behandeling van de zaak toegewezen aan de tweede kamer.

De tussenkomen partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 februari 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer laat de tussenkomen partij met een beschikking van 4 mei 2015 toe in de debatten.

Met een beschikking van 30 september 2016 wordt de zaak doorverwezen naar de zevende kamer.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 oktober 2016.

Advocaat Jonas DE WIT *loco* advocaat Tom SWERTS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Merlijn DE RECHTER *loco* advocaat Koen VERROKEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 2 mei 2011 weigert de eerste verzoekende partij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundig attest voor “het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning” op een perceel gelegen te “Brouwerijstraat 46, 9880 Aalter, (afd. 3) sectie H nr. 700e”, waarin onder meer wordt overwogen dat “het voorstel (...) het inplanten van een bouwvolume (beoogt) waarvan de bouwhoogte varieert tussen de 5 en 7 bouwlagen”.

2.

De tussenkomende partij dient op 20 december 2013 bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 16 appartementen en een handelsruimte na afbraak bestaand woonhuis en garage” op een perceel gelegen te Aalter, Brouwerijstraat 46, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie H, nummer 700e.

Uit de beschrijvende nota bij de aanvraag blijkt dat in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Stationsstraat’ (hierna RUP ‘Stationsstraat’), waarin de bouwplaats niet gelegen is, naar deze site wordt verwezen als zijnde “één van de strategische poortlocaties voor het centrum van Aalter”.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 januari 2014 tot en met 20 februari 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 19 maart 2014 gunstig:

“ ...

De bouwplaats situeert zich in het centrum van Aalter ter hoogte van de toegangspoort naar het eigenlijke centrum. Het bouwperceel ligt op het kruispunt van de Europalaan met de Brouwerijstraat en wordt aan de westelijke zijde begrensd door de Knokkeweg. Ingevolge de

aanleg van de Europatunnel en het rond punt krijgt het bouwperceel een cruciale ligging. Het poorteffect naar de omgeving dient voldoende uitgewerkt te worden.

Momenteel is het perceel bebouwd met een oudere woning en een afzonderlijke garage. De bestaande gebouwen worden gesloopt in functie van de oprichting van een meergezinswoning. Het nieuwe bouwvolume bestaat uit vijf bouwlagen met een platte dakbedekking. Het project betreft 16 woonunits en een handelsruimte. De gelijkvloerse verdieping wordt ingevuld als handelsruimte geënt op het kruispunt, als parkeergarage en als bergruimte. Er wordt ook een ruime fietsberging gerealiseerd. Het grootste deel van de parkeerplaatsen bevinden zich onder het gebouw zodat er voldoende ruimte op het perceel overblijft om het project een groene uitstraling te geven.

De hoogte van 5 bouwlagen sluit visueel sterk aan bij de directe omgeving. De strakke architectuur is bepalend voor de beleevingswaarde naar de ruime omgeving. Het gebouw wordt afgewerkt in glad wit pleisterwerk.

De inplanting van het gebouw 'houdt voldoende rekening met de bouwvrije zone ten opzichte van de N44. Ten opzichte van het kruispunt Brouwerijstraat en Europalaan wordt een bouwvrije strook van 8 m aangehouden. Ten opzichte van de Europalaan gebeurt de inplanting op 1,5 m van de rooilijn. Hierdoor wordt voldoende ruimte gelaten voor de aanleg van een voetpad langsheen het gebouw.

De gelijkvloerse verdieping van het gebouw wordt gebouwd tot tegen de noordelijke perceelsgrens. De eerste verdieping wordt teruggetrokken ten opzichte van deze perceelsgrens.

Het concept van deze bouwaanvraag is gericht op levenslang wonen. De indeling van de verschillende woonunits houdt hier voldoende rekening mee. De positionering van de handelsruimte binnen de gelijkvloerse verdieping draagt ertoe bij dat het gebouw voldoende geënt wordt op het aanliggende kruispunt.

Het openbaar onderzoek met betrekking tot deze bouwaanvraag gaf geen aanleiding tot bezwaarschriften. Het Agentschap Wegen en Verkeer verleende een gunstig advies

Rekening houdende met de ligging van het perceel in het eigenlijke centrum van Aalter, in een omgeving die zich reeds kenmerkt door een aantal hoogbouwprojecten en het bestaan van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het centrum van Aalter waarin voor het perceel aan de overzijde van de straat eveneens hoogbouw wordt vooropgesteld, betekent de voorliggende aanvraag geen schaalbreuk met de bestaande bebouwing. Het betreft een perceel met een belangrijke uitstraling en het nieuw te bouwen gebouw houdt hier voldoende rekening. Het ontwerp komt voldoende tegemoet aan de poortfunctie van het terrein. Het bouwen van een meergezinswoning is in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften. De voorliggende aanvraag is dan ook voor vergunning vatbaar. Alle afbraakmateriaal en puin dienen onmiddellijk van het terrein te worden verwijderd.

...

De eerste verzoekende partij weigert op 28 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De eerste verzoekende partij beslist:

...

Standpunt van het college

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en motiveert haar beslissing als volgt: het eigendom is gelegen volgens het gewestplan Eeklo-Aalter, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 24 maart 1978, in een woongebied. Het bouwen van een meergezinswoning is principieel in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften.

Evenwel is het college van oordeel dat de voorgestelde bebouwing niet tegemoet komt aan de gewenste plaatselijke ruimtelijke ordening. De bouwplaats bevindt zich immers - in de eerste plaats - net voor de toegangspoort van het centrum van Aalter (hoek

Europalaan/Brouwerijstraat). De voorgestelde massieve hoogbouw verlegt het beoogde poorteffect, zoals dit tot uiting komt in het RUP Stationsstraat. Het feit dat de bouwplaats niet is opgenomen in de gebiedsomschrijving van dit RUP onderlijnt precies de bedoeling van de gemeenteraad: niet de Europalaan wordt beoogd toegang te verlenen tot het centrum van Aalter, maar de Brouwerijstraat.

Verder bevindt de bouwplaats zich op een smal en diep perceel dat aan de westelijke zijde begrensd wordt door de Knokkeweg en aan de oostelijke zijde door de Europalaan. Het is momenteel bebouwd met een bescheiden en vrijstaande woning. De ligging aan een drukke verkeersader tast er zonder enige twijfel de woonkwaliteit op het perceel aan en zal, gelet op het voorgestelde concept van meergezinswoning, meerdere toekomstige bewoners treffen. Bovendien biedt het voorstel geen afdoend antwoord op de te verwachten toename aan in- en afrijdend bewonersverkeer dat gebruik zal maken van de Europalaan. Ten slotte wordt met dit voorstel niet aangesloten bij het straatbeeld met bufferende groenzone aan de andere zijde van de Knokkeweg.

Project-MER-screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de m.e.r.- screening (B.S. 20 april 2012).

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 17 juni 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 augustus 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“...

1.3.1 Verplichte adviezen vanuit de VCRO

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen dient in toepassing van artikel 1 de aanvraag voor advies voorgelegd aan het agentschap van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed dat belast is met de uitvoering van het beleid inzake onroerend erfgoed en de wegbeheerder.

Dit advies werd in eerste aanleg niet gevraagd, dit betreft een procedurele fout die het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning in de weg staat.

Het agentschap voor Wegen en Verkeer bracht op 24 januari 2014 een gunstig advies uit met betrekking tot de aflijning van de werken.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

...

Voorliggend voorstel voorziet in de oprichting van een 5 woonlagen tellend gebouw met 16 woongelegenheden en een gelijkvloerse handelsruimte en parkeervoorzieningen. De bouwplaats betreft een langwerpig en smal perceel gelegen tussen de gewestweg N44 en Europalaan. Langs de zuidzijde paalt het eigendom over een lengte van ongeveer 22 m aan de Brouwerijstraat ter hoogte van het heraangelegde aansluitingscomplex met de N44. Langs de overzijde van de Brouwerijstraat is een openbare parking ingericht.

De N44 vormt de fysieke scheidingslijn tussen enerzijds de kern van de gemeente Aalter en anderzijds de omliggende woonwijken. De omgevende bebouwing langs deze zijde van de gewestweg wordt gekenmerkt door een vrij heterogene bouwtypologie en bouwstijl. De bestemming is hoofdzakelijk gericht op wonen en inrichtingen die er complementair mee zijn (diensten, handel, ...). Gelet op de ligging aan het recent heringerichte afrittencomplex langs de gewestweg N44 met de Brouwerijstraat is er sprake van een toegangspoort tot de kern van de gemeente. Bij extrapolatie fungeert de volledige omgeving van het parkeerplein als toegangspoort.

Gelet op de poortfunctie van de directe omgeving en de directe aansluiting op een kern met een voldoende uitrustingsniveau kan op deze plaats een verdichtingsproject in overweging worden genomen.

Voor onder andere de uitwerking van de poortfunctie als gevelwand rond het parkeerplein werd door de gemeente het RUP Stationsstraat opgemaakt. De omgeving van het parkeerplein langs de Brouwerijstraat werd hierbij een hoger / groter gabariet toegemeten als gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling dan de rest van de Brouwerijstraat. Hoewel onderhavig perceel niet gelegen is binnen het plangebied van het RUP Stationsstraat behoort het eigendom zoals hierboven reeds beschreven wel degelijk tot de directe omgeving van het plein en is bijgevolg de gewenste toekomstige ontwikkeling richtinggevend voor de ontwikkeling op onderhavig perceel.

Het voorgestelde gabariet met 5 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking met dakrandhoogte van 16,5 m wijkt beperkt af van het beoogde gabariet A langs de Brouwerijstraat dat een bouwhoogte van 16 m toelaat. Het voorgestelde gabariet is ruimtelijk aanvaardbaar langs de Brouwerijstraat.

Evenwel distantieert onderhavig project zich van het RUP Stationsstraat door deze ontwikkeling niet enkel te voorzien langs de Brouwerijstraat maar ook door te trekken over nagenoeg de volledig beschikbare perceelsbreedte langs de Europastraat. De ontwikkelde lengte langs deze weg bedraagt 40 m op de verdieping. Hierdoor ontstaat een gebouw dat zich in hoofdzaak richt naar de Europalaan en op geen manier stedenbouwkundig verenigbaar is met de bestaande bebouwing langs de Europalaan, die maximaal bestaat uit 2 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking of 1 volwaardige bouwlaag onder zadeldak. Het beoogde poorteffect gaat grotendeels verloren door het doortrekken van het gabariet langs de Europalaan.

Een aangepast ontwerp met een afbouw langs de Europalaan komt hieraan tegemoet en wordt aanzien als een gepaste ontwikkeling op schaal van de bestaande omgeving die eerder kleinschalig is.

...

De tussenkomende partij bezorgt aan de verwerende partij op 20 augustus 2014 een replieknota op dit verslag.

Na de hoorzitting van 26 augustus 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 25 september 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“...

1.3.1 Verplichte adviezen vanuit de VCRO

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen dient in toepassing van artikel

1 de aanvraag voor advies voorgelegd aan het agentschap van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed dat belast is met de uitvoering van het beleid inzake onroerend erfgoed en de wegbeheerder.

Dit advies werd in eerste aanleg niet gevraagd, dit betreft een procedurele fout die het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning in de weg staat. In beroepsfase werd alsnog advies gevraagd. Onroerend Erfgoed heeft te kennen gegeven geen bezwaar te hebben onverminderd de vondstmeldingsplicht.

Het agentschap voor Wegen en Verkeer bracht op 24 januari 2014 een gunstig advies uit met betrekking tot de aflijning van de werken.

...

2.3 De MER-toets

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

...

Voorliggend voorstel voorziet in de oprichting van een 5 woonlagen tellend gebouw met 16 woongelegenheden en een gelijkvloerse handelsruimte en parkeervoorzieningen. De bouwplaats betreft een langwerpig en smal perceel gelegen tussen de gewestweg N44 en Europalaan. Langs de zuidzijde paalt het eigendom over een lengte van ongeveer 22 m aan de Brouwerijstraat ter hoogte van het heraangelegde aansluitingscomplex met de N44. Langs de overzijde van de Brouwerijstraat is een openbare parking ingericht.

De N44 vormt de fysieke scheidingslijn tussen enerzijds de kern van de gemeente Aalter en anderzijds de omliggende woonwijken. De omgevende bebouwing langs deze zijde van de gewestweg wordt gekenmerkt door een vrij heterogene bouwtypologie en bouwstijl. De bestemming is hoofdzakelijk gericht op wonen en inrichtingen die er complementair mee zijn (diensten, handel, ...). Gelet op de ligging aan het recent heringerichte afrittencomplex langs de gewestweg N44 met de Brouwerijstraat is er sprake van een toegangspoort tot de kern van de gemeente. Bij extrapolatie fungeert de volledige omgeving van het parkeerplein als toegangspoort.

Gelet op de poortfunctie van de directe omgeving en de directe aansluiting op een kern met een voldoende uitrustingsniveau kan op deze plaats een verdichtingsproject in overweging worden genomen.

Voor onder andere de uitwerking van de poortfunctie als gevelwand rond het parkeerplein werd door de gemeente het RUP Stationsstraat opgemaakt. De omgeving van het parkeerplein langs de Brouwerijstraat werd hierbij een hoger / groter gabariet toegemeten als gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling dan de rest van de Brouwerijstraat.

Hoewel onderhavig perceel niet gelegen is binnen het plangebied van het RUP

Stationsstraat behoort het eigendom zoals hierboven reeds beschreven wel degelijk tot de directe omgeving van het plein en is bijgevolg de gewenste toekomstige ontwikkeling richtinggevend voor de ontwikkeling op onderhavig perceel.

Het voorgestelde gabariet met 5 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking met dakrandhoogte van 16,5 m wijkt beperkt af van het beoogde gabariet A langs de Brouwerijstraat dat een bouwhoogte van 16 m toelaat. Het voorgestelde gabariet is ruimtelijk aanvaardbaar langs de Brouwerijstraat.

Bovendien dient benadrukt dat het perceel van de aanvraag niet in het RUP gelegen is, zodat er in se geen rekening dient gehouden met de voorschriften uit het RUP.

Het gabariet met 5 volwaardige bouwlagen wordt verder doorgetrokken langs de Europalaan. Aan de overzijde van de bouwplaats, langs de Europalaan, werd op 7 juli 2014 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 5 bouwlagen (gebouw A) en 4 bouwlagen (gebouw B) hoog. Derhalve sluit voorliggend ontwerp aan bij hetgeen recent werd vergund langs de Europalaan.

Bovendien dient opgemerkt dat initieel een ontwerp met 7 bouwlagen werd voorgesteld, doch dit ontwerp op vraag van het college van burgemeester en schepenen werd herleid naar 5 bouwlagen. Ook de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft in deze een gunstig advies gegeven.

Als 'landmark' past het project aldus in de onmiddellijke omgeving.

In subsidiaire orde dient nog te worden vermeld dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend en dat door het Agentschap Onroerend Erfgoed een positief advies werd verleend.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden

- naleven van het advies van de brandweer van 3 maart 2014;
- naleven van het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

...

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. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van de vordering

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De eerste verzoekende partij stelt dat zij optreedt als het vergunningverlenende orgaan in eerste aanleg in de zin van artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO, en dat zij op 28 april 2014 een weigeringsbeslissing heeft genomen, welke door de bestreden beslissing wordt hervormd. Zij benadrukt verder onder meer dat de decretale regelgeving het beleid inzake ruimtelijke ordening aan haar toewijst, dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan vorm geeft aan het beleid inzake ruimtelijke ordening, dat zij opkomt ter verdediging van haar stedenbouwkundig vergunningsbeleid dat erin bestaat om buiten het centrum van haar gemeente geen al te hoge gabarieten of appartementsblokken toe te staan, welke het aanzicht van de gemeente Aalter aantasten, dat deze beleidsvisie tot uiting komt in het gemeentelijk RUP Stationsstraat, en dat het haar toekomt om het vergunningenbeleid hierop af te stemmen, maar dit wordt doorkruist door de bestreden beslissing.

De tweede verzoekende partij stelt dat zij optreedt als een derde belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO. Zij concretiseert dit belang door te stellen dat het verlenen van een vergunning voor het aangevraagde project strijdt met de visie van de gemeente inzake de ruimtelijke ordening voor het gebied waarbinnen het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen, dat het betrokken perceel een smal perceel is dat gekneld zit tussen de N44 en de Europalaan en net buiten het centrumgebied van Aalter gelegen is, dat dit centrumgebied van Aalter overeenkomstig het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Aalter gedragen wordt door de as Brugstraat-Stationsstraat-Kerkstraat-Lostraat, dat het betreffende perceel hier net buiten valt, dat zowel binnen het centrumgebied als erbuiten haar ruimtelijke visie er op neer komt om een verdere wildgroei aan (al te hoge) nieuwbouwappartementen te beperken, en dat voor wat het centrum betreft reeds een gemeentelijk RUP opgemaakt werd waarin de maximale gabarieten voor het centrumdeel werden vastgesteld.

De tweede verzoekende partij verwijst vervolgens naar de toelichtingsnota bij voormeld RUP, waarbij zij onder meer stelt dat zij het ongebreideld oprichten van hoge complexen wenst in te dijken, dat deze visie op de toegelaten gabarieten des te meer geldt voor de “poorten” naar het centrum, en dat het rondpunt waar de bouwplaats gelegen is een poortfunctie heeft gekregen.

De tweede verzoekende partij concludeert dat zij een verdere aantasting van haar centrum en toegangspoorten door al te hoge appartementsblokken wenst tegen te gaan, hetgeen werd verankerd als beleidsvisie in het voormeld RUP, dat voor het perceel een meer kleinschalige bebouwing met aan de poortfunctie aangepast gabariet voorop staat, en dat de weigering in eerste aanleg steun vindt in het ruimtelijk beleid dat zij voert, terwijl de bestreden beslissing door het toelaten van een enorme constructie met vijf bouwlagen tot tegen de straatzijde het aanzicht van de gemeente aantast en een afbreuk doet aan de poortfunctie.

2.

De tussenkomenende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat de eerste verzoekende partij kan beschouwd worden als een vergunningverlenende instantie, in tegenstelling tot de tweede verzoekende partij.

De tussenkomenende partij verduidelijkt verder dat de gemeente (tweede verzoekende partij) zich ent op de verdediging van haar stedenbouwkundig beleid, hetwelk zich nu opeens zou verzetten tegen hoogbouw op de bouwsite, dat haar standpunt bij de bespreking van de middelen verder in vraag gesteld zal worden, dat nu misschien reeds moet opgemerkt worden dat (a) het alvast opvallend is dat niemand van / voor de gemeente is tussengekomen in graad van administratief beroep, hetgeen wel zou kunnen verwacht worden van een partij die nu plots claimt “*aangetast te zijn in haar stedenbouwkundig beleid*”, (b) uit de historiek van de aanvraag moet afgeleid worden dat de gemeente Aalter tot aan de weigeringsbeslissing van haar college in wezen steeds een

project zoals dat van tussenkomende partij genegen was en (c) verzoekende partijen het voormeld RUP alvast zeer selectief en onjuist lezen.

De tussenkomende partij stelt dat de eerste verzoekende partij haar belang ent op “*de vrijwaring van het stedenbouwkundig beleid van de gemeente*”, waardoor het niet goed valt in te zien welk onderscheiden belang tweede verzoekende partij nog aannemelijk kan maken.

3.

De verzoekende partijen antwoorden in de toelichtende nota onder meer dat de tussenkomende partij het belang van eerste verzoekende partij als zijnde het vergunningverlenende bestuursorgaan in eerste aanleg niet betwist, maar enkel het belang van tweede verzoekende partij in twijfel trekt omdat zij geen onderscheiden belang aannemelijk zou kunnen maken. Zij stellen elk op te treden in een eigen hoedanigheid ter vrijwaring van onderscheiden - weliswaar gelijklopende - belangen: daar waar eerste verzoekende partij haar weigeringsbeslissing hervormd ziet, wenst tweede verzoekende partij haar stedenbouwkundig beleid zoals dit onder meer werd verankerd in het RUP “Stationsstraat” en haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan alsook haar visie op de verdere ontwikkeling van haar gemeente, te vrijwaren.

De verzoekende partijen antwoorden eveneens dat de vaststelling dat geen van verzoekende partijen zou zijn tussengekomen in de administratieve beroepsprocedure, geen afbreuk doet aan hun belang. Dergelijke tussenkomst, welke niet noodzakelijk is op het duidelijke standpunt in de eerdere weigeringsbeslissing zoals gevolgd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wordt immers nergens voorgeschreven als ontvankelijkheidsvereiste om een vordering bij de Raad te kunnen inleiden.

De verzoekende partijen benadrukken ook dat de tussenkomende partij ten onrechte beweert dat tweede verzoekende partij het aangevraagde project genegen zou zijn, maar zowel uit het negatieve stedenbouwkundige attest als uit de eerdere weigeringsbeslissing het tegendeel blijkt, dat de bewering dat de verzoekende partijen het RUP Stationsstraat zeer selectief en onjuist zouden lezen irrelevant is, dat de discussie of de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het gebied en de ruimtelijke ordening een discussie over de grond van de zaak betreft, en dat het aan hun toekomt om te beoordelen of zij een bepaalde aanvraag in overeenstemming acht met haar stedenbouwkundige beleid, hetgeen zij *in casu* geenszins het geval acht.

De tweede verzoekende partij stelt tot slot dat zij met de bestreden beslissing haar beleid en visie op de poorten naar het centrum en de toegelaten bouwhoogtes wel degelijk miskend ziet.

Beoordeling door de Raad

1.

De *eerste verzoekende partij* beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan over het vereiste belang.

2.

De *tweede verzoekende partij* steunt haar belang als derde belanghebbende op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De tweede verzoekende partij stelt een persoonlijk nadeel te lijden door de bestreden beslissing doordat deze ingaat tegen haar stedelijk en ruimtelijk beleid, met name het beperken van een wildgroei aan te hoge appartementsblokken in haar centrum, zoals vastgelegd in het gemeentelijk RUP ‘Stationsstraat’. Uit het feitenrelaas blijkt dat de tussenkomende partij in haar beschrijvende

nota bij de aanvraag zelf aangeeft dat de bouwplaats in het RUP 'Stationsstraat' wordt bestempeld als een strategische poortlocatie voor het centrum van Aalter.

De tweede verzoekende partij maakt dus voldoende aannemelijk rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen te kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

In de mate de tussenkomende partij met voormelde uiteenzetting het (onderscheiden) belang van de tweede verzoekende partij slechts "in vraag" stelt, en nog los van de vraag of deze betwisting niet meer is dan een voorbehoud en derhalve niet beschouwd kan worden als een exceptie, blijkt dat de tussenkomende partij haar betoog koppelt aan haar "bespreking van de middelen" en zodoende in wezen samenhangt met het onderzoek van de grond van de zaak.

3.

De exceptie van de tussenkomende partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste en tweede middel

Standpunten van de partijen

1.

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 4.7.23, §1 en 4.7.22 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering bestuurshandelingen, van de formele en materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

De verzoekende partijen stellen dat volgens het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar het aangevraagde niet in aanmerking komt voor een vergunning onder meer om reden dat het project zich distantieert van het RUP Stationsstraat, dat het voorziene bouwwerk niet bestaanbaar is met de bestaande bebouwing in de Europalaan, in het bijzonder gezien de bebouwing aldaar maximaal uit twee volwaardige bouwlagen bestaat, dat het beoogde poorteffect verloren gaat, en dat het voorziene bouwwerk te grootschalig is voor de bestaande omgeving. Zij merken op dat deze overwegingen niet zijn opgenomen in de bestreden beslissing, hetgeen zou strijden met de rechtspraak van de Raad, en dat deze argumenten niet afdoende werden weerlegd.

De verzoekende partijen verwijzen verder naar artikel 4.7.23, §1 VCRO en stellen dat het dossier werd aangevuld met een positief advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, zonder dat daarbij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vervolgens werd verzocht om een nieuw advies. Zij menen dat hierdoor nieuwe gegevens van doorslaggevend belang werden gevoegd, gelet op de aanwezigheid van een beschermd landschap en monument aan de overzijde van het perceel, alsook de aanwezigheid van een aantal relictten in de nabije omgeving, na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan het dossier. De verzoekende partijen bestempelen het verslag als "*gedateerd*", en merken op dat de voorbereiding van de besluitvorming "*volledig dient te zijn*".

De verzoekende partijen menen tot slot dat de argumenten uit het verslag niet of onvoldoende zijn weerlegd. Zo werd in het verslag opgemerkt dat het aangevraagde te grootschalig is en dit gelet op de schaal van de bestaande omgeving, welke eerder kleinschalig is. Omtrent de schaal van de gevraagde constructie of diens inplanting tot tegen de straatzijde, noch over de draagkracht van

de omgeving, valt echter ook maar iets te lezen in de bestreden beslissing. Hetzelfde geldt voor het verdwijnen van het poorteffect. Ook hierop repliceert verwerende partij op geen enkele wijze. De verzoekende partijen beklemtonen dat het verleggen van het beoogde poorteffect één van de redenen was die aanleiding gaf tot de weigeringsbeslissing in eerste aanleg, terwijl de verwerende partij hieraan voorbijgaat zonder enige motivering.

1.2

De verwerende partij dient geen antwoordnota in en ontwikkelt dan ook geen repliek met betrekking tot deze standpunten van de verzoekende partijen.

1.3

De tussenkomenende partij antwoordt in essentie dat de verwerende partij wel het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar grondig heeft ontmoet met inachtneming van de door de verzoekende partijen ingeroepen artikelen en beginselen.

De tussenkomenende partij stelt dat de overwegingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet stuk voor stuk en woordelijk in de bestreden beslissing zelf moeten worden opgenomen. Zij poneert dat de verwerende partij haar beslissing enkel moet nemen *“op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar”* op grond van artikel 4.7.23, §1 VCRO en verwijst naar de rechtspraak van de Raad. Anders dan verzoekende partijen voorhouden, moet de verwerende partij evenmin een samenvatting of weergave van de andersluidende overwegingen in de bestreden beslissing opnemen.

De tussenkomenende partij argumenteert verder dat het agentschap Onroerend Erfgoed alsnog geraadpleegd werd, waarna een gunstig advies werd uitgebracht en waarnaar wordt verwezen in de bestreden beslissing. Zij ziet ook niet in welk belang de verzoekende partijen zouden hebben bij het opwerpen van dit middelonderdeel om reden dat *“als dit advies het oordeel van de PSA al had kunnen wijzigen, dan was dit dus enkel in een voor de aanvrager (tussenkomenende partij) gunstige zin geweest, d.i. dus ook in lijn van het eindoordeel van verwerende partij in deze”*.

De tussenkomenende partij stelt ook dat in de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO helemaal geen verplichting kan gelezen worden om bij elk nieuw gegeven de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opnieuw te bevragen. Zij geeft aan dat nieuwe elementen aan het bouwdoossier kunnen worden toegevoegd door bijvoorbeeld de aanvrager en/of belanghebbende-derden ter staving van deze of gene argumentatie op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat de verwerende partij rekening kan houden met argumenten of gegevens die voorheen niet aan bod kwamen. De tussenkomenende partij verwijst naar vermeende “pragmatische” rechtspraak van de Raad en rechtsleer die deze rechtspraak zou bijtreden.

De tussenkomenende partij merkt eveneens op dat de verwerende partij niet ieder aspect van het verslag zou moeten behandelen en/of weerleggen, maar dat het overeenkomstig de rechtspraak van de Raad volstaat dat uit de bestreden beslissing blijkt dat rekening werd gehouden met de determinerende overwegingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Volgens de tussenkomenende partij kan de verwerende partij ermee volstaan de determinerende motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen.

De tussenkomenende partij stelt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar enkel en alleen in een (zeer summiere) laatste alinea ingaat op de aspecten van goede ruimtelijke ordening die een weigering zouden rechtvaardigen. Hieruit vallen hoogstens twee onderscheiden determinerende overwegingen af te leiden, beiden ingegeven door de positionering van het beoogde langsheen de Europalaan: enerzijds aangaande het grote gabariet / de schaal van het

beoogde project (enkel langsheen de Europalaan) en anderzijds (net ingevolge voormeld gabariet) nopens de teloorgang van het “poorteffect” van het project.

Volgens de tussenkomende partij werd in de bestreden beslissing rekening gehouden met deze opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarbij de tussenkomende partij aangeeft dat:

- de verwerende onderkent dat het project zich niet alleen op de hoek van de Brouwerijstraat positioneert, maar zich tevens uitstrekt langsheen de Europalaan, waarna de verwerende partij in een duidelijke repliek op het verslag aangeeft waarom het project van de tussenkomende partij zich *qua* gabariet / schaal inpast in het straatbeeld langsheen de Europalaan door te wijzen op het gegeven / de toekomstige en beleidsmatig gewenste ontwikkeling dat *“aan de overzijde van de bouwplaats, langs de Europalaan, (...) op 7 juli 2014 een stedenbouwkundige vergunning (werd) verleend voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 5 bouwlagen (gebouw A) en 4 bouwlagen (gebouw B) hoog. Derhalve sluit voorliggend ontwerp aan bij hetgeen recent werd vergund langs de Europalaan.”*, waarmee door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen rekening zou mee zijn gehouden;
- de verwerende partij nog overweegt dat (a) *“initieel een ontwerp met 7 bouwlagen werd voorgesteld, doch dit ontwerp op vraag van het college van burgemeester en schepenen werd herleid naar 5 bouwlagen”*, (b) *“ook de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar (...) in deze een gunstig advies gegeven [heeft]”* en (c) *“tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend”*.

De tussenkomende partij meent dat deze overwegingen een voldoende én afdoende antwoord vormen op de overwegingen inzake de schaal van het project in relatie tot het straatbeeld in de Europalaan om reden dat het aspect “poorteffect” namelijk niet los kan worden gezien van het vraagstuk aangaande het gabariet/de schaal, waardoor het één een antwoord biedt op het ander. Immers, de “verschuiving” van het poorteffect richting de Europalaan zou volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ingegeven zijn door het doortrekken van het gebouw langsheen de Europalaan, waar het op geen enkele manier aansluiting zou vinden met de (schaal van de) daar voorkomende bebouwing. Het staat dan ook vast dat het gabariet van het project langsheen de Europalaan niet in wanverhouding zal staan tot de schaal van andere gebouwen in de Europalaan, waardoor het risico op een “verschuiving” van het poorteffect van het project richting de Europalaan niet meer relevant is. Eén en ander vloeit daar minstens logischerwijze uit voort.

De tussenkomende partij merkt ook op dat in de weigeringsbeslissing in eerste aanleg nopens dit aspect werd gesteld dat *“de voorgestelde massieve hoogbouw (...) het beoogde poorteffect (verlegt), zoals dit tot uiting komt in het RUP stationsstraat”*, en dat de verwerende partij in haar beslissing overweegt dat de “poort” niet beperkt bleef tot de bouwsite alleen, maar ook de directe omgeving in aanmerking kwam als toegangspoort, zoals onderkend door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zelfs indien aangenomen zou worden dat het poorteffect zich zou uitstrekken richting de Europalaan, dan kan dit naar het oordeel van de verwerende partij geen probleem vormen omdat de ruimere omgeving rondom de bouwsite bij uitbreiding fungeert als toegangspoort, waarover de verwerende partij discretionair oordeelt.

2.

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

2.1

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het project foutief en op kennelijk onredelijke wijze heeft beoordeeld, terwijl de verwerende partij haar onderzoek nauwgezet moet voeren en haar andersluidende conclusie moet motiveren. Zij wijzen erop dat het college en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ter zake tot een andersluidende conclusie kwamen.

Volgens de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat de verwerende partij het merendeel van de noodzakelijke of relevante aandachtspunten niet betreft in haar onderzoek. Een dergelijke houding getuigt van een kennelijk onzorgvuldige beoordeling.

De verzoekende partijen verduidelijken dat een beoordeling van de mobiliteitsimpact van het project in de bestreden beslissing ontbreekt. Nochtans had de eerste verzoekende partij er in haar weigeringsbeslissing reeds op gewezen dat de aanvraag *geen afdoend antwoord [biedt] op de te verwachten toename aan in- en afrijdend bewonersverkeer dat gebruik zal maken van de Europalaan*". Ook wat de woonkwaliteit van het project betreft vlak naast een drukke verkeersader gaat de verwerende partij zonder enig onderzoek of motivering voorbij aan de opmerkingen van de eerste verzoekende partij, hoewel ook de hinderaspecten zoals gebruiksgenot en veiligheid *in casu* uitermate relevante aandachtspunten uitmaken. Op geen enkele manier stelt de verwerende partij zich in de bestreden beslissing vragen bij de leefbaarheid van een meergezinswoning aan de rand van een gewestweg en drukke verkeersader. Ook het schaalaspect komt op geen enkele wijze terug in de bestreden beslissing, terwijl volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een kleinschaliger project meer aangewezen en inpasbaar is in de omgeving. De verzoekende partijen menen tot slot dat de verwerende partij op geen enkele wijze onderzoekt in hoeverre het aangevraagde een invloed uitoefent op de talrijk aanwezige beschermingswaardige erfgoedelementen in de omgeving.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij ook nagelaten om de feitelijke gegevens correct te beoordelen, doordat de beoordeling van de verwerende partij moet uitgaan van de actuele toestand, zonder daarbij rekening te mogen houden met eventuele toekomstige, nog niet vaststaande wijzigingen van het straatbeeld. De verzoekende partijen verduidelijken dat het aangevraagde een meergezinswoning van wel vijf bouwlagen en is georiënteerd op de Europalaan alwaar de bebouwing zich kenmerkt door maximaal twee à drie bouwlagen. Zij verwijzen ter zake naar de vaststellingen van de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en stellen dat de verwerende partij dit tracht te omzeilen door ten onrechte te verwijzen naar een mogelijks toekomstig bouwproject aan de overzijde van het perceel. Bovendien is deze verwijzing niet dienstig, aangezien het project aan de overzijde van de Europalaan wél binnen de grenzen van het RUP gelegen is, zodat voor dit andere project de voorschriften van het RUP van toepassing zijn.

Tot slot werden volgens de verzoekende partijen ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op geen enkele wijze in de beoordeling in de bestreden beslissing betrokken, terwijl zowel de eerste verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er op wezen dat het perceel gelegen is aan de toegangspoort naar het centrum van Aalter. De verzoekende partijen geven aan dat in de bestreden beslissing enkel te lezen valt dat het perceel niet gelegen is binnen de grenzen van het RUP, zodat met de voorschriften daarvan geen rekening dient gehouden te worden, maar het gegeven dat de massieve hoogbouw dit gewenste poorteffect verschuift de verwerende partij echter onverlet liet.

2.2

De verwerende partij dient geen antwoordnota in en ontwikkelt dan ook geen repliek met betrekking tot deze standpunten van de verzoekende partijen.

2.3

De tussenkomenende partij leest *drie onderdelen* in het tweede middel.

De tussenkomenende partij merkt inzake het eerste onderdeel vooreerst op dat het aangevraagde enkel en alleen dient beoordeeld te worden aan de criteria die “*noodzakelijk of relevant*” zijn in de zin van artikel 4.3.1 VCRO: welke aandachtspunten als noodzakelijk en/of relevant moeten worden beschouwd, is een zaak waarover verwerende partij op discretionaire wijze kan oordelen en waarvoor de Raad zich niet in de plaats kan stellen van de verwerende partij. Het loutere feit dat verwerende partij een andere invalshoek zou hanteren dan eerste verzoekende partij volstaat niet om de vergunningsbeslissing te vernietigen. Zij verwijst ter zake naar rechtspraak van de Raad.

De tussenkomenende partij merkt verder op dat de verwerende partij de aanvraag in de bestreden beslissing beoordeeld heeft aan de hand van de relevante criteria en aandachtspunten, met name:

- De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partijen niet betwisten dat door de eerste verzoekende partij in eerste aanleg relevante geachte aandachtspunten niet in het onderzoek van de verwerende partij werden betrokken. De verwerende partij beoordeelt de goede ruimtelijke ordening op discretionaire wijze en is dus op geen enkele wijze gebonden aan/ door de afwegingen die de eerste verzoekende partij al dan niet zou gemaakt hebben in haar weigeringsbeslissing.
- De tussenkomenende partij verwijst met betrekking tot de “*beoordeling van de mobiliteitsimpact*” naar haar administratief beroepschrift, naar de overwegingen in de bestreden beslissing waaruit zou blijken dat de verwerende partij oog heeft gehad voor het mobiliteitsaspect, naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin het verkeersaspect niet problematisch zou zijn bevonden en naar het gunstig advies van het agentschap Wegen en Verkeer. De tussenkomenende partij merkt ook op dat de verwerende partij zich aansluit bij het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.
- De tussenkomenende partij stelt dat hetzelfde geldt voor de beoordeling van het aspect “*woonkwaliteit*”. Uit de bestreden beslissing zou immers blijken dat verwerende partij zich bewust is van de ligging naast een verkeersader en dienaangaande onder meer vaststelt dat er reeds verschillende residentiële gebouwen voorzien zijn in de omgeving van de gewestweg. Het bestaan van deze verkeersader wordt verschillende keren vermeld in de bestreden beslissing en de ligging nabij deze verkeersader” wordt zeer precies geschetst. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar laat zich nergens negatief uit over dit aspect. Waarom de verwerende partij er dan, in tegenstelling tot de eerste verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige wél toe gehouden is om dit aandachtspunt in het lang en in het breed te onderzoeken is dan ook compleet onduidelijk.
- De tussenkomenende partij stelt dat de verwerende partij ook “*de inpasbaarheid van (de schaal van) het aangevraagde in zijn omgeving*” heeft behandeld, waarbij enerzijds wordt verwezen naar de uiteenzetting onder het eerste middel en anderzijds wordt gesteld dat de inpasbaarheid van het beoogde gabariet aan de Brouwerijstraat en de Europalaan voor verwerende partij precies één van de beweegredenen was om de vergunning te verstrekken.
- De tussenkomenende partij stelt dat “*de argumentatie van verzoekende partijen aangaande de aanwezigheid van beschermde monumenten, landschappen en relictten in de omgeving*” van het project niet overtuigt om redenen dat de eerste verzoekende partij zelf het verplichte advies van het beleidsdomein Onroerend Erfgoed ter zake niet inwon, en dat het in graad van administratief beroep ingewonnen advies volledig gunstig bleek te zijn. Ook hier wordt het

compleet onduidelijk geacht waarom de verwerende partij dieper op dit aspect had moeten ingaan in de bestreden beslissing.

De tussenkomenende partij stelt met betrekking tot het tweede onderdeel dat er geen sprake is van toekomstige of onzekere wijzigingen, omdat middels het RUP “Stationsstraat” de verzoekende partijen aan de overzijde van de Europalaan het hoogste gabariet zelf vastgelegd hebben. De verwerende partij mocht daarmee dan ook rekening houden in de beoordeling en heeft ter zake erop gewezen dat er aan die overzijde al een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt, waardoor de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op de helling komt te staan. In het verzoekschrift erkennen de verzoekende partijen dat dit project binnen de grenzen en termen van het RUP valt.

De tussenkomenende partij stelt verder dat op grond van artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO ook de “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” in rekening mogen worden gebracht in het kader van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, maar dat ook een analyse van de in de omgeving actueel bestaande toestand van belang is, hetgeen werd uitgevoerd door verwerende partij. De tussenkomenende partij stelt dat deze analyse van de bestaande toestand kan – en moet zelfs – worden bijgestuurd in het kader van de relevante beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de omgeving, hetgeen de verwerende partij terecht zou hebben gedaan. Zij meent dat op dat punt de motivering van zowel de eerste verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tekort schiet. De tussenkomenende partij meent ook dat de verzoekende partijen zichzelf volledig tegenspreken door in hun verzoekschrift enerzijds voor te spiegelen dat enkel en alleen de in de omgeving bestaande toestand relevant zou zijn, terwijl in een volgend onderdeel van hetzelfde middel juist wordt gewezen op het grote belang van de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkomenende partij herhaalt met betrekking tot het derde onderdeel dat de verzoekende partijen ten onrechte menen dat de verwerende partij geen rekening zou hebben gehouden met “beleidsmatige gewenste ontwikkelingen” in de omgeving. De tussenkomenende partij meent daarbij dat de vraag of haar project de voormelde poortfunctie verlegt, een verhaal is van appreciatie, waarover de Raad zich niet kan uitspreken. Het gegeven dat de verwerende partij ten opzichte van verzoekende partijen een afwijkend standpunt heeft ingenomen, maakt niet dat de visie van verwerende partij, die beschikt over een discretionaire beoordelingsvrijheid en dus tot een gemotiveerd andersluidend standpunt mag komen, “bewezen verkeerd” is.

Beoordeling door de Raad

1.

Met de voorliggende aanvraag beoogt de tussenkomenende partij de oprichting van een nieuwbouw onder plat dak met vijf bovengrondse bouwlagen (gelijkvloerse handelsruimte en 16 bovenliggende appartementen) en één ondergrondse bouwlaag (16 bergingen en technische ruimte), en dit na afbraak van de bestaande bebouwing (vrijstaande woning met aanhorigheden en garage).

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de bouwplaats een langwerpig hoekperceel is dat wordt begrensd enerzijds door de gewestweg Knokkeweg (N44) in het westen en de gemeenteweg Europalaan in het oosten (lange zijden hoekperceel), en anderzijds door het gelijkvloers rondpunt Knokkeweg-Brouwerijstraat met de onderliggende Europatunnel en het kruispunt Europalaan en Brouwerijstraat in het zuiden en een aanpalende parking van een garagebedrijf aan de noordzijde (korte zijden hoekperceel). Ter hoogte van dit hoekperceel situeert zich ook het “afrittencomplex” van de gewestweg. Aan de overzijde van de Brouwerijstraat bevindt zich een “parkeerplein”.

Uit de bouwplannen blijkt dat de nieuwbouw als een langwerpig gebouw wordt opgericht, dat aan de zijde met de gewestweg wordt ingeplant op 10 meter van de “oude perceelgrens” en 8 meter van de “nieuwe rooilijn”, aan de Brouwerijstraat op 8 meter van de “nieuwe rooilijn”, en aan de Europalaan de “bouwlijn” komt te liggen op de bestaande perceelgrens. Door deze inplanting wordt ten opzichte van de gewestweg en de Brouwerijstraat een achteruitbouwstrook gecreëerd met “grasstrook”, “haagafsluiting (1m50 hoog)”, “groenaanleg lage beplanting” en “verharding in klassieke betonklinkers” met 17 parkeerplaatsen. Rondom zal de nieuwbouw over terrassen beschikken op de verdiepingen, waarvan deze ter hoogte van de gewestweg 2 meter uitkragen ten opzichte van het gevelvlak. De “in- en uitrit auto’s” wordt voorzien aan de Europalaan.

In de bestreden beslissing wordt door de verwerende partij onder meer ook nog de volgende omschrijving van de omgeving gegeven:

“... ”

Het straatbeeld rondom het bouwterrein wordt gekenmerkt door een uitgesproken variëteit aan woningen en gebouwen met andere functies opgetrokken binnen een variabel gabariet. De gewestweg N44 vormt de fysieke randlijn van de kern van de gemeente Aalter. De bouwplaats kan aanzien worden als eindpunt van het parkeerplein langs de Brouwerijstraat. Voor oa. de ruimtelijke ontwikkeling van de pleinwand werd het RUP Stationsstraat opgemaakt en voorziet ter hoogte van het plein een gabariet aangepast aan de poortfunctie van de omgeving. Onderhavig perceel is niet gelegen binnen het plangebied van het RUP Stationsstraat.

De bebouwing langs de Europalaan is kleinschaliger en bestaat uit maximaal 2 volwaardige bouwlagen.

“... ”

2.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het – in het voorliggende dossier – andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken.

Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te zorgvuldiger motiveert.

Hieruit volgt niet de verplichting voor de verwerende partij om het verslag *in extenso* of wat de determinerende motieven betreft, op te nemen in de bestreden beslissing zelf. Het volstaat dat de partijen kennis hebben of konden hebben van het verslag en dat uit de bestreden beslissing voldoende blijkt dat de verwerende partij het verslag bij haar beoordeling betrokken heeft en zich hetzij hierbij aansluit, hetzij hiervan afwijkt, in welk geval uit de motivering moet blijken waarom zij de andersluidende punten van het verslag niet volgt. Het met een stijfformule louter verwijzen naar het verslag voldoet dan ook niet.

Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht een vergunningverlenende overheid onder meer ook zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen.

3.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt onder punt 1.3.1 “verplichte adviezen vanuit de VCRO” onder meer overwogen dat het agentschap Onroerend Erfgoed een advies moet verlenen over de vergunningsaanvraag, waarna wordt vastgesteld dat dit advies in

eerste aanleg niet werd gevraagd hetgeen een “procedurele fout” is die het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning in de weg staat.

In het verslag wordt verder onder punt 2.5 “de goede ruimtelijke ordening” onder meer overwogen dat het voorgestelde gabariet langs de Brouwerijstraat ruimtelijk aanvaardbaar is, waarna verder in het verslag wordt overwogen dat:

- (1) het beoogde project zich distantieert van het RUP Stationsstraat door deze ontwikkeling niet enkel te voorzien langs de Brouwerijstraat maar ook door deze door te trekken over nagenoeg de volledig beschikbare perceelbreedte langs de Europalaan, terwijl de ontwikkelde lengte langs deze weg 40 meter op de verdieping bedraagt, waardoor een gebouw ontstaat dat zich in hoofdzaak gericht is naar de Europalaan en niet verenigbaar is met de bestaande bebouwing langs de Europalaan, die maximaal bestaat uit 2 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking of 1 volwaardige bouwlaag onder zadeldak;
- (2) het beoogde poorteffect grotendeels verloren gaat door het doortrekken van het gabariet langs de Europalaan, waardoor een aangepast ontwerp met een afbouw langs de Europalaan hieraan tegemoet komt en wordt aanzien als een gepaste ontwikkeling op schaal van de bestaande omgeving die eerder kleinschalig is.

Uit deze overwegingen blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vaststelt dat voorbij is gegaan aan een consultatieplicht, en verder besluit dat de schaal van het project verenigbaar is met de bestaande bebouwing “langs de Brouwerijstraat” maar niet “langs de Europalaan”.

4.1

De verzoekende partijen die belang hebben bij het bestrijden van een vergunningsbeslissing hebben evenwel tevens belang bij het aanvoeren dat de bestreden vergunningsbeslissing is verleend met een onregelmatige toepassing van de administratieve beroepsprocedure.

De exceptie van de tussenkomende partij, waarin zij in wezen stelt dat “Agentschap Onroerend Erfgoed alsnog (werd) geraadpleegd”, kan dan ook niet worden aangenomen.

4.2

Een overheid handelt onzorgvuldig door het inwinnen van een verplicht advies tussen het nemen van de bestreden beslissing en de betekening hiervan aan de betrokken partijen.

Uit de gegevens van het dossier, in het bijzonder de stukken van het administratief dossier, blijkt dat de bestreden beslissing werd betekend aan de verzoekende partijen en de tussenkomende partij op 7 oktober 2014 (stuk 15), dat de bestreden beslissing werd genomen op 25 september 2014 (stuk 13), en dat het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed werd gedagtekend op 1 oktober 2014 waarin onder meer wordt overwogen (stuk 14 administratief dossier):

“... ”

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft bovenvermelde adviesaanvraag ontvangen op 25 september 2014. Overeenkomstig artikel 4.7.16 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), beschikt het agentschap Onroerend Erfgoed over een periode van 30 dagen om advies te geven, een termijn die ingaat de dag na ontvangst van deze adviesaanvraag.

“... ”

Er kan op grond van voorgaande gegevens niet ernstig worden betwist dat het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, waarvan niet wordt betwist dat dit in voorliggend dossier behoort tot de “verplichte adviezen vanuit de VCRO”, door de verwerende partij werd gevraagd op dezelfde

dag als het nemen van de bestreden beslissing waardoor het advies pas werd verstrekt ná de besluitvorming door de verwerende partij.

De omstandigheid dat de eerste verzoekende partij in eerste aanleg heeft nagelaten het verplicht advies van het agentschap Onroerend Erfgoed in te winnen, doet aan voorgaande vaststellingen geen afbreuk. Het inwinnen van een verplicht advies overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 VCRO en het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, is een substantiële vormvereiste, waarvan de niet-naleving een schending impliceert van het zorgvuldigheidsbeginsel. De bestreden beslissing die de vergunning verleent zonder dit verplicht advies is gebaseerd op onvolledige gegevens en bijgevolg niet afdoende gemotiveerd. Het louter gegeven dat achteraf gebleken is dat het advies gunstig is, doet evenmin anders besluiten. Wanneer, zoals *in casu*, de verwerende partij beschikt over een discretionaire appreciatiebevoegdheid komt het aan de Raad niet toe op deze beslissing vooruit te lopen en zich in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad kan binnen het hem opgedragen legaliteitstoezicht in dit geval enkel vaststellen dat een substantiële vormvereiste niet is nageleefd, waardoor de bestreden beslissing onzorgvuldig is genomen.

5.1

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij niet enkel de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling moet betrekken, maar ook moet rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand, doch tevens beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1° in rekening “kan” brengen.

Hieruit volgt onder meer dat de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de bestaande feitelijke en actuele toestand als de relevant te beoordelen toestand en een beleidsmatig gewenste ontwikkeling op zich er niet toe kan leiden dat de in de omgeving bestaande toestand buiten beschouwing wordt gelaten.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter

zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde motieven rekening kan worden gehouden.

5.2

Er kan niet ernstig worden betwist dat de mobiliteitsimpact, en de hieraan verbonden woon- en hinderaspecten, *in casu* een relevant te beoordelen aandachtspunt is. In het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd immers vastgesteld dat de bouwplaats door de omringende wegen is een “cruciale” ligging heeft, en ook de tussenkomende partij heeft in haar beschrijvende nota bij de aanvraag een omvangrijke passage over de “mobiliteit” opgenomen. De verwerende partij beperkt zich in haar beoordeling ter zake enkel tot de beschouwing dat de kruising van Knokkeweg-Brouwerijstraat en het nabije parkeerplein een “toegangspoort” naar de kern van de gemeente Aalter is. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij in haar beoordeling hieraan (afdoende) aandacht heeft besteed.

Er kan evenmin worden betwist dat zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij, in de mate beide wijzen op een “gewenste toekomstige ontwikkeling” in het gemeentelijk RUP ‘Stationsstraat’, beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de zin van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO in rekening brengen. Zoals hiervoor reeds vermeld, kan zelfs in dat geval de in de omgeving bestaande omgeving evenwel niet buiten beschouwing worden gelaten.

In de mate de verwerende partij in haar beoordeling daarbij enkel rekening houdt met “*hetgeen recent werd vergund langs de Europalaan*”, moet met de verzoekende partijen worden vastgesteld dat de in de omgeving (feitelijke en actuele) bestaande toestand langs de Europalaan in de bestreden beslissing buiten beschouwing werd gelaten. Nochtans werd in het andersluidend verslag van de provinciale ambtenaar erop gewezen dat de schaal van de bestaande omgeving langs de Europalaan “eerder kleinschalig” is, in tegenstelling tot de ontwikkelde lengte en het gabariet aan deze zijde van het project, waardoor het poorteffect “verloren” gaat. Op dit punt staat de overweging in de bestreden beslissing dat “*het gabariet met 5 volwaardige bouwlagen (...) wordt doorgetrokken langs de Europalaan*” ook in schril contrast met de eigen vaststellingen in de bestreden beslissing dat het straatbeeld gekenmerkt wordt door een “variabel” gabariet met de bebouwing aan de Europalaan die bestaat uit “maximaal 2 volwaardige bouwlagen”, zoals hiervoor vermeld onder randnummer 1.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de besluitvorming van de verwerende partij in de bestreden beslissing onzorgvuldig is tot stand gekomen en eveneens steunt op onzorgvuldige overwegingen.

Het middel, in zoverre gesteund op de schending van artikel 4.3.1, §1, b en 4.3.1, §2 eerste lid VCRO en op een schending van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, is in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Het derde middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv BROOKVILLE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 september 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van een woonhuis met garage en het bouwen van 16 appartementen en een handelsruimte op een perceel gelegen te Aalter, Brouwerijstraat 46, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie H, nummer 700e.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervalt 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, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 december 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH