

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0151 van 25 februari 2014
in de zaak 1213/0299/A/4/0282

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente HOVE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Ilse CUYPERS en Bart DE BECKER
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 b101
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ellen VAN MEENSEL

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de nv **CORES DEVELOPMENT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Karolien BULKMANS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 11 januari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 11 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hove van 4 juni 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend overeenkomstig de in graad van beroep bijgebrachte plannen voor het bouwen van 40 dienstenresidenties.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2540 Hove, Mortselsesteenweg 78 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 137C2, 137D2, 137H2, 137X, 138K en 159H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ilse CUYPERS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Ellen VAN MEENSEL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Nele ANSOMS die loco advocaten Yves LOIX en Karolien BULKMANS verschijnt voor de tussenkomenende partij zijn gehoord.

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. TUSSENKOMST

De nv CORES DEVELOPMENT verzoekt met een aangetekende brief van 19 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 11 maart 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomenende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang. Ze legt tevens een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 22 maart 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hove een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 40 dienstenresidenties”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’ gelegen in woongebied en parkgebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009. De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 april 2012 tot en met 9 mei 2012, worden 54 bezwaarschriften en 3 petitie's ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 4 april 2012 ongunstig en, na een gewijzigd inplantingsplan, op 26 april 2012 voorwaardelijk gunstig.

De verzoekende partij weigert op 4 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

De geplande werken dienen te worden geweigerd.

Wat betreft de ingediende bezwaren heeft het college volgende bijkomende opmerkingen:

1. De geplande gebouwen bevinden zich niet in de dorpskern van de gemeente maar maken deel uit van een binnengebied van een residentiële wijk.

2. Gezien de ligging van het perceel is hoogbouw niet mogelijk.

3. Er moet een sluitende garantie zijn dat door het park een openbare voetweg komt.

4. Het te bebouwen perceel bevindt zich niet in een verstedelijkte omgeving.

Het is het college niet duidelijk wat de term "dienstenresidentie" precies inhoudt.

Er zijn verschillen tussen de beschrijvende nota van de architect en de ingediende plannen.

Een vergelijking met het project "Frythout" in de Oudstrijdersstraat gaat niet op, gezien het uitgangspunt hier totaal verschillend is.

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 28 juni 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verzoekende partij deelt op 2 augustus 2012 haar ongunstig standpunt mee aan de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 augustus 2012 dat de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening van de plaats aanvaardbaar is, maar dat het advies van de brandweer en Onroerend Erfgoed dient afgewacht. De beoordelingen in het advies luiden onder meer als volgt:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

Overeenstemming:

- Gewestplan: wel
- Verordeningen: wel
- Vlaamse codex: wel
- Uitvoeringsbesluiten: niet
- Sectorwetgeving: voorwaardelijk

Toelichting:

De bebouwing wordt voorzien in woongebied volgens het gewestplan. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan, De toegangsweg wordt evenwel in parkgebied voorzien. Dit kan eveneens worden aanvaard vermits

toegangswegen bestemmingsongevoelig zijn.

Het advies van de brandweer en Onroerend Erfgoed dient afgewacht.

9. GOEDE RO: OK

Toelichting:

De aanvraag voorziet in twee zeer grote appartementsblokken in een binnengebied. Ten zuiden paalt de aanvraag aan een scholencomplex, dat zelfs nog verder insnijdt in het binnengebied. Qua bebouwde oppervlakte sluit de aanvraag hier bij aan. T.o.v. de bebouwing in de Van Lindenstraat sluit het ontwerp weliswaar veel minder aan. Echter de gebouwen worden op voldoende afstand van de tuinen voorzien, waardoor de hinder beperkt is. Ook werden ten oosten van het kwestieuze perceel gelijkaardige appartementen voorzien, op een gelijkaardige afstand. De gebouwen worden bovendien op voldoende afstand tov de perceelsgrenzen voorzien. Weliswaar wordt de oostelijke gevel tot op zeer korte afstand van de aanpalende bebouwing voorzien.

De gebouwen worden gebundeld voorzien met de zuidelijk gelegen schoolgebouwen. Ze sluiten, zoals eerder gezegd, zelfs minder diep in. De gebouwen worden in een sobere architectuur voorzien met een teruggetrokken vierde bouwlaag. Het ontwerp past zich in, in de schaal van deze omgeving.

De aanvraag wordt voorzien met voldoende respect voor het park. Op deze manier kan zowel het parkgebied als het Hortensiahof naar de toekomst toe een bestaan blijven hebben. Enkel de oprit wordt voorzien doorheen het park, hetgeen naar impact toe beperkt is en aanvaardbaar is. Ook zal het park een grotere publieke functie krijgen als gevolg van het openstellen van de voetweg. Dit zal wel als voorwaarde moeten worden opgenomen.

De oostgevel werd niet opgevat als blinde gevel en wordt op kortere afstand t.o.v. de school voorzien. Dit is echter geen probleem vermits de aanpalende zijgevel van de school wel werd uitgevoerd als blinde gevel.

De gebouwen worden op voldoende afstand van de perceelsgrenzen ingeplant. Enkel t.o.v. het zuidelijk gelegen schoolgebouw wordt een beperktere afstand voorzien. Gelet op de functie van dit zuidelijk gelegen gebouw, kan een zwaardere bebouwingsvorm nog worden ingepast.

Ook is het aantal appartementen en gelet op de inplanting op een groot parkdomein niet van die aard dat hier gesproken kan worden over het overschrijden van de draagkracht.

De aanvraag voorziet in het oprichten van twee dienstenresidenties. Op de plannen zijn echter geen gemeenschappelijke delen of voorzieningen aangeduid. Zoals de plannen thans voorliggen, dient gesteld dat het hier gaat om het oprichten van 40 appartementen. De beroeper haalt aan dat de aanwezige bebouwing in het park (dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed) zal bestemd worden voor diensten in functie van de residenties. Er zijn hier evenwel geen garanties voor.

Echter, los van de discussie of het hier gaat om dienstenresidenties of gewone appartementen kan gesteld worden dat de functie op deze locatie, in de kern van Hove, aansluitend aan bestaande bebouwing (waaronder een scholencomplex ten zuiden en een 4 gelijkaardige appartementsblokken ten oosten), aanvaardbaar is in een kerngebied.

Er worden ondergronds 60 parkeerplaatsen voorzien die langs een toegangsweg in het park worden ontsloten en zo uitkomen op de Mortseelsesteenweg. Deze weg is weliswaar al een drukke weg. Echter, het aantal bijkomende woningen is beperkt. Bovendien is het terrein gelegen in de kern, alwaar dergelijke projecten bij voorkeur worden opgericht. Op deze manier kan er meer ingezet worden op een coherent parkeer- en openbaar vervoer-beleid.

Er is wel een verschil tussen de beschrijvende nota en het in beroep te behandelen inplantingsplan. Dit plan, volgens de afspraken met agentschap Natuur en Bos, voorziet één ontsluitingsweg naar de parking terwijl de beschrijvende nota spreekt over een aparte in- en uitrit.

Gelet op voornoemde, met name dat de aantal verkeersbewegingen beperkt is, zal een dergelijke wijziging niet voor bijkomende hinder zorgen.

Eén van de opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek betrof het feit of de aanvraag wel paalde aan een voldoende uitgeruste weg. Hierop kan bevestigend wordt geantwoord. Het perceel waarop de aanvraag wordt voorzien en het aanpalende perceel (dat paalt aan de Mortseelsesteenweg) zijn functioneel en visueel één geheel en dienen alsdusdanig te worden bekeken.

De aanvraag is vanuit het oogpunt van de goede ordening van de plaats aanvaardbaar.

...

Het dossier werd door de verwerende partij in zitting van 30 augustus verdaagd voor een aanvullend verslag met betrekking tot de adviezen van de brandweer en het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed brengt op 7 september 2012 een gunstig advies uit.

De brandweer van Edegem brengt op 1 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit op basis van de aangepaste plannen zoals opgesteld op 6 juni 2012.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een aanvullend verslag om de vergunning te verlenen, verwijzende naar het gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en naar het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer en stelt:

“De aanpassingen doorgevoerd op plan dienen louter om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de brandweer.

Op basis van het voorgaande kan worden besloten dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.

“Een vergunning kan worden verleend, overeenkomstig de in graad van beroep bijgebrachte plannen, met de volgende voorwaarden:

- Het gunstig advies van 26 april van het Agentschap voor Natuur en Bos dient strikt te worden nageleefd;*
- Het voorwaardelijk gunstig advies van 1 oktober 2012 van de brandweer dient strikt te worden nageleefd;*
- De geplande voetweg dient effectief gerealiseerd re worden (afzonderlijke procedure dient bij de gemeente te worden opgestart)”.*

....”

De verzoekende partij bezorgd aan de verwerende partij op 1 oktober 2012 een aanvullende nota.

De verwerende partij beslist op 11 oktober 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

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

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 sociaalculturele 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.

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

De bebouwing wordt voorzien in woongebied volgens het gewestplan. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan. De toegangsweg wordt evenwel in parkgebied voorzien. Dit kan eveneens worden aanvaard vermits toegangswegen bestemmingsongevoelig zijn.

Het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer van 1 oktober 2012 dient te worden nageleefd.

Het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 26 april 2012 dient te worden nageleefd.

De beide aangehaalde adviezen resulteren in één in- en uitrit voor wagens. Deputatie oordeelt dat één toegangsweg van 4m voldoende is conform de wettelijke voorschriften.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag voorziet in twee zeer grote appartementsblokken in een binnengebied. Ten zuiden paalt de aanvraag aan een scholencomplex, dat zelfs nog verder insnijdt in het binnengebied. Qua bebouwde oppervlakte sluit de aanvraag hier bij aan. T.o.v. de bebouwing in de Van Lindenstraat sluit het ontwerp weliswaar veel minder aan. Echter de gebouwen worden op voldoende afstand van de tuinen voorzien, waardoor de hinder beperkt is. Ook werden ten oosten van het kwestieuze perceel gelijkaardige appartementen voorzien, op een gelijkaardige afstand.

De gebouwen worden bovendien op voldoende afstand tov de perceelsgrenzen voorzien. Weliswaar wordt de oostelijke gevel tot op zeer korte afstand van de aanpalende bebouwing voorzien.

De gebouwen worden gebundeld voorzien met de zuidelijk gelegen schoolgebouwen. Ze sluiten, zoals eerder gezegd, zelfs minder diep in. De gebouwen worden in een sobere architectuur voorzien met een teruggetrokken vierde bouwlaag. Het ontwerp past zich in, in de schaal van deze omgeving. De aanvraag wordt voorzien met voldoende respect voor het park. Op deze manier kan zowel het parkgebied als het Hortensiahof naar de toekomst toe een bestaan blijven hebben. Enkel de oprit wordt voorzien doorheen het park, hetgeen naar impact toe beperkt is en aanvaardbaar is. Ook zal het park een grotere publieke functie krijgen als gevolg van het openstellen van de voetweg. Dit zal wel als voorwaarde moeten worden opgenomen.

De oostgevel werd niet opgevat als blinde gevel en wordt op kortere afstand t.o.v. de school voorzien. Dit is echter geen probleem vermits de aanpalende zijgevel van de school wel werd uitgevoerd als blinde gevel.

De gebouwen worden op voldoende afstand van de perceelsgrenzen ingeplant. Enkel t.o.v. het zuidelijk gelegen schoolgebouw wordt een beperktere afstand voorzien. Gelet op de functie van dit zuidelijk gelegen gebouw, kan een zwaardere bebouwingsvorm nog worden ingepast.

Ook is het aantal appartementen en gelet op de inplanting op een groot parkdomein niet van die aard dat hier gesproken kan worden over het overschrijden van de draagkracht.

De aanvraag voorziet in het oprichten van twee dienstenresidenties. Op de plannen zijn echter geen gemeenschappelijke delen of voorzieningen aangeduid. Zoals de plannen thans voorliggen, dient gesteld dat het hier gaat om het oprichten van 40 appartementen. De beroeper haalt aan dat de aanwezige bebouwing in het park (dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed) zal bestemd worden voor diensten in functie van de residenties. Er zijn hier evenwel geen garanties voor.

Echter, los van de discussie of het hier gaat om dienstenresidenties of gewone appartementen kan gesteld worden dat de functie op deze locatie, in de kern van Hove, aansluitend aan bestaande bebouwing (waaronder een scholencomplex ten zuiden en een 4 gelijkaardige appartementsblokken ten oosten), aanvaardbaar is in een kerngebied.

Er worden ondergronds 60 parkeerplaatsen voorzien die langs een toegangsweg in het park worden ontsloten en zo uitkomen op de Mortselsesteenweg. Deze weg is weliswaar al een drukke weg. Echter, het aantal bijkomende woningen is beperkt. Bovendien is het terrein gelegen in de kern, alwaar dergelijke projecten bij voorkeur worden opgericht. Op deze manier kan er meer ingezet worden op een coherent parkeer- en openbaar vervoer-beleid.

Er is wel een verschil tussen de beschrijvende nota en het in beroep te behandelen inplantingsplan. Dit plan, volgens de afspraken met agentschap Natuur en Bos, voorziet één ontsluitingsweg naar de parking terwijl de beschrijvende nota spreekt over een aparte in- en uitrit. Gelet op voornoemde, met name dat de aantal verkeersbewegingen beperkt is, zal een dergelijke wijziging niet voor bijkomende hinder zorgen.

Een van de opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek betrof het feit of de aanvraag wel paalde aan een voldoende uitgeruste weg. Hierop kan bevestigend worden geantwoord. Het perceel waarop de aanvraag wordt voorzien en het aanpalende perceel (dat paalt aan de Mortselsesteenweg) zijn functioneel en visueel één geheel en dienen alsdusdanig te worden bekeken.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Er worden regenwaterputten 120.000l voorzien. Deze zullen gebruikt worden voor gebruik van kranen in de kelder en buiten.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 30 november 2012. Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 11 januari 2013, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt van rechtswege over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 2° VCRO.

Bovendien blijkt dat de verzoekende partij op 10 december 2012 heeft beslist om beroep aan te tekenen bij de Raad.

De verzoekende partij beschikt derhalve over het vereiste belang en de vereiste hoedanigheid.

ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Tweede Middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4, van artikel 4.3.1 §1 en §2 VCRO, van artikel 14.4.4 VCRO van artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 2 en artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet in het tweede onderdeel uiteen:

“ ...

Tweede onderdeel:

Strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften – toegangsweg en parkeerplaatsen in parkgebied

28.

*Art. 4.3.1. §1 VCRO bepaalt duidelijk **dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften.***

Volgens art. 1.1.2, 13° VCRO is een stedenbouwkundig voorschrift elke reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg of een stedenbouwkundige verordening.

29.

*Het bouwproject waarvoor vergunning is verleend is gelegen in **woongebied**. De toegangsweg en de bovengrondse parkeerplaatsen worden echter voorzien in **parkgebied**.*

30.

Artikel 14.4.4 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen luidt als volgt:

“De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.”

*In de bestreden beslissing wordt de motivering voor het vergunnen van **verharding, toegangsweg en bovengrondse parking in parkgebied** geput uit de “**bestemmingsongevoeligheid**” van de toegangsweg (zie stuk 11, p. 8):*

De bebouwing wordt voorzien in woongebied volgens het gewestplan. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan. De toegangsweg wordt evenwel in parkgebied voorzien. Dit kan eveneens worden aanvaard vermits toegangswegen bestemmingsongevoelig zijn.

31.

De Raad van State heeft geoordeeld dat de bestemmingsongevoeligheid van een toegangsweg niet zonder meer mag aangenomen worden (RvS 29 juni 200, nr. 88.477, nv Remo Milieubeheer). De toegangsweg door het parkgebied naar de dienstenresidenties zal heel wat verkeer te slikken krijgen (o.m. van bezoekers en “dienstverleners”). De toegangsweg is dus wel degelijk bestemmingsgevoelig en als zodanig zonevreemd ten aanzien van de bestemming parkgebied.

Zelfs indien de toegangsweg toch als bestemmingsongevoelig zou kunnen worden beschouwd, moet er in ieder geval worden onderzocht of de ligging van de toegangsweg strookt met de eisen van de goede plaatselijke ordening (RvS 3 december 1992, nr. 41.264, Redant).

Dergelijke motivering ontbreekt, zodat de vergunningverlenende overheid in ieder geval niet heeft voldaan aan de **motiveringsplicht**.

32.

Van verharding in parkgebied en van parkeerplaatsen kan alleszins niet gesteld worden dat deze “bestemmingsongevoelig” zouden zijn (zie o.m. RvVb 22 februari 2011, nr. A/2011/0013, waarin wordt geoordeeld dat parkeerplaatsen niet “bestemmingsongevoelig” zijn).

Art.14.4.4 van het inrichtingsbesluit geeft geen definitie van “parkgebieden”, zodat de term in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen en dus een terrein bedoelt dat door beplanting met bomen en heesters tot een wandel- en rustplaats is ingericht. Die bepaling legt de verplichting op om, ofwel, het terrein dat reeds als park bestaat, als zodanig te bewaren, ofwel, het terrein waaraan men de bestemming van park heeft gegeven, zodanig in te richten dat het ook inderdaad die functie voor de gehele bevolking kan vervullen. Hieruit volgt dat in een parkgebied **slechts handelingen en werken kunnen worden vergund die behoren of bijdragen tot de inrichting van het parkgebied** (RvS 8 september 2008, nr. 186.114, nv Gravenhof).

Toegangsweg, verharding en parkeerplaatsen zijn uitsluitend gericht op het privaat residentieel gebruik van de te bouwen appartementen in de woonzone palend aan het parkgebied. Deze constructies zijn niet verenigbaar met de bestemming parkgebied (vgl. RvS 28 juni 2010, nr. 205.888, nv Amerborgh International). De vergunde bouwwerken (toegangsweg, verharding en parkeerplaatsen) **strekken niet tot de inrichting van het parkgebied** maar slechts tot het privé gebruik van de appartementen (vgl. RvS 9 juni 1999, nr. 80.778, Coppens e.a.; RvS 9 september 2008, nr. 186.141, tv Max Building-IMK-Leymo e.a.).

De bestreden beslissing is eens te meer genomen in strijd met de motiveringsplicht, want ze negeert zelfs compleet de voorziene parkeerplaatsen die in strijd zijn met de bestemming parkgebied (zie stuk 13, p. 9):

“Enkel de oprit wordt voorzien doorheen het park, hetgeen naar impact toe beperkt is en aanvaardbaar is.”

33.

Een gedeelte van de bouwaanvraag **is in strijd met de bestemming parkgebied**. Alleen al om die reden had verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning moeten weigeren.

34.

Besluit: het tweede onderdeel van het tweede middel is gegrond.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Tweede onderdeel : strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften — toegangsweg en parkeerplaatsen in parkgebied

1.

Verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de toegangsweg in parkgebied, enkel gemotiveerd zou zijn vanuit het feit dat in de bestreden beslissing gesteld wordt (stuk 22)

"De toegangsweg wordt evenwel in parkgebied voorzien. Dit kan eveneens worden aanvaard vermits toegangswegen bestemmingsongevoelig zijn."

Echter, in de bestreden beslissing wordt vooreerst ook gesteld (stuk 22, p. 9) :

"Enkel de oprit wordt voorzien **doorheen het park**, hetgeen naar impact toe beperkt is en aanvaardbaar is. Ook zal het park een grotere publieke functie krijgen als gevolg van het openstellen van de voetweg."

Vervolgens wordt ook opgenomen (stuk 22, p. 8):

"Het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 26 april 2012 dient te worden nageleefd."

Deze administratie beoordeelt in de eerste plaats de impact van de aanvraag op de natuurlijke omgeving, en voor deze administratie is de toegangsweg, evenals de gevraagde parkeerplaatsen die onmiddellijk naast de Mortselsesteenweg worden voorzien en dus NIET doorheen het park gaan, aanvaardbaar in het betrokken parkgebied.

Verwerende partij is dus niet over één nacht ijs is gegaan en heeft niet zonder meer de aanvaardbaarheid van de toegangsweg in parkgebied aangenomen. Integendeel, er werd uitdrukkelijk rekening gehouden met alle voorwaarden die door de bevoegde administraties

10

hieromtrent werden opgelegd en de toetsing aan de goede plaatselijke aanleg is met zorg en voldoende gemotiveerd gebeurd.

2.

Opvallend is dat verzoekende partij in zijn verzoekschrift poneert dat de toegangsweg strijdig zou zijn de bestemming parkgebied zoals gedefinieerd in art. 14.4.4 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Eisende partij citeert hiervoor een arrest van de Raad van State stellende dat de toegangsweg niet strekt tot inrichting van het parkgebied, maar integendeel noodzakelijk zijn voor de te bouwen appartementen in woongebied.

Evenwel moet slechts het plan met de bestaande toestand weergegeven worden (stuk 23, kaart 1/3) waaruit duidelijk blijkt dat de toegangsweg op dit ogenblik ook reeds bestaat en dat deze slechts met enkele meters verlengd wordt tot aan het betrokken woongebied waar de dienstenresidenties opgericht zullen worden.

De voetweg die doorheen het parkgebied voorzien wordt, komt er juist uitdrukkelijk op vraag van de administratie Natuur en Bos ten einde het publieke karakter van de bestemming parkgebied te benadrukken en te vrijwaren.

Conclusie : Er is dan geen sprake van enige schending van de bepalingen inzake de gewestplanbestemming parkgebied. Integendeel.

...”

De tussenkomen de partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

V.2.2 Tweede onderdeel: overeenstemming stedenbouwkundige voorschriften

49. Verzoekster houdt in haar tweede onderdeel voor dat de toegangsweg bestemmingsgevoelig zou zijn. Aangezien in casu deze weg in parkgebied zal komen te liggen zou dit niet aanvaardbaar zijn. De Deputatie mocht het tegendeel niet besluiten.

50. De Raad van State oordeelde over de bestemmingsongevoeligheid van een toegangsweg het volgende: (...)

51. In een arrest van 29 oktober 1997 werd gewezen op het gezag van gewijsde van voorgaand arrest: (...)

52. Door verzoekster wordt verwezen naar het arrest van de Raad van State van 29 juni 2000 dat zou stellen dat de bestemmingsongevoeligheid van een toegangsweg niet zonder meer mag worden aangenomen. Toch gaat de vergelijking met voorliggende vergunning niet op.

53. In het aangehaalde geval betrof het een toegangsweg gelegen in natuurgebied die zou leiden naar een stortplaats. Dit betekende ruim 90 vrachtwagenbewegingen per dag.

54. De Raad van State oordeelde in dat geval terecht: (...)

55. In casu zal slechts beperkt gebruik gemaakt worden van de toegangsweg. De deputatie oordeelde in die zin dat het aantal verkeersbewegingen beperkt zal zijn dus niet voor bijkomende hinder zal zorgen.

56. Door verwerende partij werd de impact van de aanvraag op de natuurlijke omgeving zorgvuldig beoordeeld. In het bestreden besluit wordt dit als volgt verwoord: (...)

57. Er werd voldoende stilgestaan bij de aanvaardbaarheid van de toegangsweg in parkgebied.

58. Het bestreden besluit mocht dan ook terecht besluiten dat de toegangsweg in parkgebied bestemmingsgevoelig is en in casu aanvaard kan worden.

59. Bovendien betreft deze weg een 'strikt noodzakelijke toegangsweg' tot het vergunde woongebouw.

Dergelijke wegen zijn, met toepassing van artikel 2.1, 8° en 3.1, 9° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunningsplicht! Van belang is dat in de artikelen 2.2 en 3.2 expliciet wordt voorzien dat dergelijke toegangen zelfs in ruimtelijk kwetsbaar gebied zijn toegelaten! Ook dit toont onweerlegbaar aan dat de afgifte van de vergunning met de hierbij voorziene toegangsweg allerm minst onwettig is. De voorziene weg is, o.a. wegens vrijstelling van vergunning, bestemmingsgevoelig.

60. Het tweede onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

...”

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

14.

Tussenkomen de partij verwijst naar het gezag van gewijsde van het arrest van nr. 41.264 van 3 december 1992. Dit gezag van gewijsde geldt uiteraard slechts tussen de partijen en verwijst naar het feit dat bij het nemen van een nieuwe beslissing het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest moet worden geëerbiedigd. De twee arresten van de Raad van State waarnaar wordt verwezen (Rv5 3 december 1992, nr. 41.264 en Rv5 29 oktober 1997, nr. 69.252) betreffen telkens beslissingen van de Vlaamse minister van

Ruimtelijke Ordening, waarbij een beroep van dezelfde partij tegen een beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende weigering van een vergunning wordt verworpen.

15.

Volgens verwerende partij wordt de bestaande toegangsweg slechts enkele meters verlengd. De bestaande weg wordt echter ook verbreed tot 4 meter (zie toelichtende nota tussenkomende partij, randnr. 100). Er is dus wel degelijk impact op het parkgebied en de verenigbaarheid met de bestemming parkgebied moet getoetst worden.

16.

Volgens tussenkomende partij zal er slechts beperkt gebruik gemaakt worden van de toegangsweg en moet om die reden de bestemmingsconformiteit niet getoetst worden. Het gaat echter om een dienstenresidentie. Het is dus onjuist om te stellen dat er beperkt gebruik zal gemaakt worden van de toegangsweg. De aanwezigheid van het gebouw zal immers resulteren in tal van vervoersbewegingen doorheen het parkgebied door de "dienstverleners" (artsen, verpleegkundigen, kinesisten, thuiszorg, maaltijdbezorging, familieleden, ...).

Tussenkomende partij stelt ten slotte nogmaals dat de toegangsweg als "strikt noodzakelijke toegang" vrijgesteld is van vergunning op grond van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Verzoekende partij wijst er nogmaals op dat de vrijstelling alleen geldt als de toegangsweg volledig wordt uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van het gebouw (zie art. 2.2., 1° en art. 3.2., 1° van voormeld besluit), wat in casu niet het geval is. De vrijstelling geldt dus niet.

17.

Verwerende partij en tussenkomende partij beperken hun verweer tot de beweerde "bestemmingsongevoeligheid" van de toegangsweg.

Ze gaan niet in op het argument van verzoekende partij dat ook de verharding in parkgebied en de parkeerplaatsen strijdig zijn met de bestemming parkgebied en dat verwerende partij alleen al om die reden de stedenbouwkundige vergunning moeten weigeren.

18.

Besluit: het tweede onderdeel van het tweede middel is gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het aangevraagde betreft het oprichten van twee gebouwen, beide met vier bouwlagen, en bedoeld om in te richten voor 40 "dienstenresidenties". De gebouwen worden opgericht op ongeveer 100 meter van de Mortselsesteenweg en worden met deze wegnis verbonden via een "toegangsweg" of "ontsluitingsweg". Het project voorziet verder in 60 ondergrondse parkeerplaatsen die via de bedoelde toegangsweg worden ontsloten en in de aanleg van zes bovengrondse parkeerplaatsen, die, volgens het bouwplan, worden aangelegd langs de toegangsweg, ter hoogte van het "Hortensiahof".

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de aanvraag in overeenstemming is met het gewestplan aangezien de bebouwing gelegen is in woongebied en de toegangsweg, die gelegen is in parkgebied, bestemmingsongevoelig is.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde bestaat uit verschillende onderdelen die één geheel vormen, met name (1) het oprichten van de gebouwen met ondergrondse parking, (2) het voorzien van een toegangsweg en (3) het aanleggen van bovengrondse parkeerplaatsen.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij heeft geoordeeld dat het gevraagde in overeenstemming is met de bestemmingen van het gewestplan en dat ze tot die conclusie komt voor de voorziene toegangsweg omdat die weg bestemmingsongevoelig zou zijn.

3.

Het standpunt van de tussenkommende partij dat de wegenis vrijgesteld is van vergunning kan niet worden gevolgd. Een onderdeel van een aanvraag als “bestemmingsongevoelig” beoordelen is te onderscheiden van dit onderdeel “niet-vergunningsplichtig” achten. Bovendien stelt de verzoekende partij terecht dat de toegangswegen, bedoeld in het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, slechts worden vrijgesteld van vergunning voor zover ze volledig worden uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergund of vergund geacht woning/gebouw. De gebouwen van de aanvraag zijn volgens de bestreden beslissing gelegen op ongeveer 100 meter van de Mortselesteenweg.

4.

Zoals reeds aangegeven bestaat de aanvraag uit verschillende onderdelen, waarvan de toegangsweg een noodzakelijk onderdeel vormt aangezien deze weg dient om de gebouwen en de ondergrondse garage te ontsluiten. Indien dit noodzakelijk onderdeel van de aanvraag niet verenigbaar is met de gewestplanbestemming, deelt het geheel van de aanvraag daardoor hetzelfde lot.

De voorziene “toegangsweg” voor de gebouwen en ondergrondse parking met 60 parkeerplaatsen is gelegen in parkgebied. Dit gegeven wordt niet betwist.

Artikel 14, 4.4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bepaalt dat de parkgebieden in hun staat moeten bewaard worden of bestemd zijn om zodanig ingericht te worden en dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

De voorziene toegangsweg staat, zoals reeds vastgesteld, in functie van de ontsluiting van de gebouwen die bedoeld zijn voor “serviceresidenties” en in functie van de ondergrondse parking voor 60 voertuigen. Deze toegangsweg kan derhalve niet als bestemmingsongevoelig beschouwd worden.

Bovendien moet met de verzoekende partij vastgesteld worden dat de aanvraag eveneens voorziet in het aanleggen van bovengrondse parkeerplaatsen. In de bestreden beslissing wordt dit onderdeel van de aanvraag niet beoordeeld. Voor zover de aanleg van parkeerplaatsen eveneens is gelegen in parkgebied, is ook dit onderdeel strijdig met de bestemming parkgebied. Zowel de toegangsweg als de parkeerplaatsen staan immers in functie van de residentiële bestemming van de gebouwen en dienen derhalve niet voor de inrichting van de bestemming parkgebied.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv CORES DEVELOPMENT is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 oktober 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend overeenkomstig de in graad van beroep bijgebrachte plannen voor het bouwen van 40 dienstenresidenties op een perceel gelegen te 2540 Hove, Mortselsesteenweg 78 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 137C2, 137D2, 137H2, 137X, 138K en 159H.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 februari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ