

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0401 van 3 juni 2014
in de zaak 1011/0863/SA/3/0805

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED]
4. de heer [REDACTED]
5. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen :*

1. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente
WIJNEGEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Christophe COEN
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 210a
waar woonplaats wordt gekozen

2. de heer [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. de nv [REDACTED]

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 juni 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 14 april 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem van 13 januari 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de derde en vierde tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de verbouwing van gebouwen voormalige brouwerij 'Les Brasseries Ardea' tot 20 loftappartementen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 9 november 2011 met nummer S/1011/0146 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 maart 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gregory VERHELST die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Christophe COEN die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en advocaat Yves LOIX die verschijnt voor de tweede, derde en vierde tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

De kamervoorzitter stelt de zaak in dezelfde staat in voorzetting naar de terechtzitting van 9 mei 2012, in afwachting van een uitspraak van de Raad van State in verband met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Ardea".

3.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare zitting van 9 mei 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partijen zijn schriftelijk verschenen.

De Kamervoorzitter stelt de zaak in dezelfde staat in voorzetting naar de terechtzitting van 27 juni 2012.

4.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bert VAN WEERDT die loco advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Christophe COEN die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en advocaten Yves LOIX en Olivier VERHULST die verschijnen voor de tweede, derde en vierde tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem verzoekt met een aangetekende brief van 4 juli 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 14 juli 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de eerste tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

De heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 20 juli 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 2 augustus 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tweede en de derde tussenkomende partij kunnen beschouwd worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

3.

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 25 juli 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 2 augustus 2011 de derde tussenkomende partij voorlopig toegelaten tot de debatten en tevens verzocht aan te tonen dat de betrokken bestuurders over de bevoegdheid beschikken om te beslissen om in rechte op te

treden en een nadere toelichting te verschaffen bij het rechtens vereiste belang waarover zij meent te beschikken.

De derde tussenkomende partij heeft de gevraagde toelichting gegeven en de nodige stukken bijgebracht waarna de Raad met het arrest van 9 november 2011 (nummer S/1011/0146) heeft vastgesteld dat het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk is. Er zijn geen redenen om hier anders over te oordelen.

IV. FEITEN

Op 5 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tweede en de derde tussenkomende partij bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de verbouwing van gebouwen voormalige brouwerij ‘Les Brasseries Ardea’ tot 20 loftappartementen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, deels gelegen in woonpark en deels in woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn tevens, zo blijkt uit de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan *“Ardea”*, goedgekeurd door de deputatie van de provincieraad van Antwerpen op 2 april 2009, gelegen in een gebied voor meergezinswoningen. De voorschriften van vermeld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heffen de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’ op.

De verzoekende partijen hebben tegen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan *“Ardea”* een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Met een arrest van 8 december 2009 (nummer 198.643) heeft de Raad van State de vordering tot schorsing verworpen en vervolgens, met een arrest van 11 juni 2012 (nummer 219.702), de vordering tot nietigverklaring verworpen.

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De aanvraag is niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het Agentschap voor Natuur en Bos, afdeling Antwerpen brengt op 22 november 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Antwerpen brengt op 9 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de dienst Welzijn, Departement Welzijn, Economie en Plattelandsbeleid, provincie Antwerpen brengt op 10 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Waterbeleid van het Departement Leefmilieu, provincie Antwerpen brengt op 22 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Provinciale en Intercommunale Drinkwatermaatschappij der Provincie Antwerpen (Pidpa) brengt op 7 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De eerste tussenkomende partij verleent op 13 januari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede en de derde tussenkomende partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

beoordeling van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening

De goede plaatselijke ruimtelijke ordening werd vastgelegd in de gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Ardea" - goedgekeurd door de deputatie van de provincieraad van 2 april 2009 (cfr. "overeenstemming project met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in het gemeentelijk RUP "Ardea"). De toetsing aan deze stedenbouwkundige voorschriften leidt tot de conclusie dat in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat voorliggend ontwerp de goede plaatselijke ruimtelijke ordening waarborgt en de doelstellingen van het RUP "Ardea" invult, met name:

- het bewaren en herwaarderen van de waardevolle gebouwen op de site;
- het geven van gepaste functies aan de bestaande gebouwen (cfr. meergezinswoningen/lofts) en aan de overige elementen (bos, verharde delen) van de site.

Het dossier is volledig.

uiteindelijke beslissing :

VOORWAARDELIJK GOEDGEKEURD

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 13 JANUARI 2011 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden

- **alle loftappartementen uitrusten met correct geïnstalleerde rookmelder(s) (Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders - 8 mei 2009);**
- **de bestaande vrijstaande schouw moet als restant van de vroegere bedrijvigheid als zodanig behouden blijven en gerestaureerd worden (artikel 1.1. & artikel 1.2. - RUP "Ardea");**
- **de bestaande bakstenen gevels van het hoogste gebouw moeten zichtbaar blijven en mogen dus niet voorzien worden van een isolatie met nieuwe gevelsteen zoals dit voor de andere gebouwen wel kan (artikel 2., 2.2.2. - RUP "Ardea");**
- **het zwembad ter hoogte van appartement 11 mag geen rechtstreeks zicht naar de aanpalende eigendommen langs de [REDACTED] bieden (cfr. waarborgen privacy);**
- **een gedetailleerd asbuiltpan voorleggen aan het college van burgemeester en schepenen na voltooiing van de werkzaamheden;**
- **de veiligheid van de voorbijgangers tijdens de werkzaamheden te waarborgen;**
- **bij de inrichting van het 'privaat woonerf' volgens het inrichtingsplan opgemaakt op 20/12/2010 moet rekening worden gehouden met het advies van de brandweer Antwerpen dd. 9 december 2010. De aanplantingen moeten gebeuren met streekeigen bomen en struiken;**

- *de instandhouding, ontwikkeling en herstel van het bestaande bos (cfr. vellen van bomen, afgravingen) moet in onderling overleg en met goedkeuring gebeuren van het Agentschap voor Bos en Natuur (cfr. machtigingen);*
- *op de hemelwaterputten wordt een operationele pompinstallatie aangesloten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maakt (Art. 4., § 4. - besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater);*
- *gelet op het aanzienlijke buffervolume van de hemelwaterputten (80.000 liter) en omwille van het principe van duurzaam watergebruik het opgevangen hemelwater hergebruiken voor het spoelen van de toiletten voor een deel van de appartement(en) en een bewijs hiervan voorleggen aan het college van burgemeester en schepenen (cfr. verklaring, foto's, 'asbuilplan' waterleidingnet);*
- *de aanleg van het rioleringsstelsel met toebehoren (septische put, regenwaterput, ...) moet de goedkeuring wegdragen van Pidpa-Hidrorio. Tevens moet de aanleg ervan - net als de aansluiting van het gescheiden stelsel op de openbare riolering onder nauw toezicht en goedkeuring gebeuren van Pidpa-Hidrorio;*
- *het aanwezige grachtenstelsel blijvend onderhouden zodat deze hun waterbufferende functie blijven behouden;*
- *rekening te houden met het advies van de brandweer Antwerpen dd. 9 december 2010;*
- *rekening te houden met het advies van de Provincie Antwerpen, Departement Leefmilieu - Dienst Waterbeleid dd. 22 december 2010;*
- *rekening te houden met het advies van het Agentschap voor Bos en Natuur dd. 22 november 2010;*
- *rekening te houden met van de Provincie Antwerpen, Departement Welzijn, Economie en Plattelandsbeleid — Dienst Welzijn, Centrum voor Toegankelijkheid dd. 12 november 2010;*
- *rekening te houden met het advies van Pidpa-Hidrorio dd. 7 januari 2011;*
- *de (oude) oliefilters aan de achterzijde van de gebouwen — naast de verharding verwijderen;*
- *de 'wachtzones' tegen de gemeenteweg [REDACTED] moet worden gevoegd (IA) de openbare wegenis (artikel 9 — RUP 'Ardea'). De aanleg ervan gebeurt op kosten van de aanvrager van deze stedenbouwkundige vergunning en in onderling overleg met de gemeente. Na aanleg wordt deze openbare wegenis kosteloos overgedragen aan de gemeente.*

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 15 februari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 april 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen.

Na de hoorzitting van 11 april 2011 beslist de verwerende partij op 14 april 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ardea', dd. 04/06/2009 situeert de aanvraag zich in meergezinswoningen.

Het gemeentelijk RUP 'Ardea' heft de voorschriften van het gewestplan op. Tot zolang geen definitieve uitspraak gekend is in verband met de nietigverklaring van het betreffende gemeentelijk RUP, dient de aanvraag getoetst te worden aan de huidige stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op het gebied. Het instellen van een verzoek tot schorsing en vernietiging bij de Raad van State schorst de uitvoerbaarheid van het RUP niet.

In casu zijn de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP van toepassing en wordt voorliggende aanvraag zo beoordeeld.

De bedoeling van het rup is om de bestaande fabrieksgebouwen om te vormen naar een wooncomplex. Dit vanuit de visie dat het geheel aansluit bij een wooncluster langsheen de ■■■ en dat de site in feite niet geschikt is voor een nieuwe bedrijfsfunctie. In ■■■ wat volgt wordt de aanvraag getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften.

- algemene bepalingen (artikel 0.5): de aanvraag voldoet aan de opgelegde norm voor bewonersparkeren. De parkeerplaatsen moeten volgens het voorschrift voorzien worden ondergronds of in de gebouwen opgenomen in artikel 2 en 3. Op het gelijkvloers van het grootste bijgebouw (cfr artikel 3) worden 28 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 5 garageboxen. In het andere bijgebouw (cfr. artikel 2) worden 4 parkeerplaatsen voorzien op het gelijkvloers. Voor de 20 appartementen voldoet men ruimschoots aan dit artikel.

- de bestaande schouw wordt gerestaureerd zoals bepaald in artikel 1.

- het hoofdgebouw is in overeenstemming met artikel 2. Voor wat betreft de gevelsteen werd in eerste aanleg opgelegd door de gemeente dat de bestaande bakstenen gevels zichtbaar moeten blijven. Deze voorwaarde is geen essentiële wijziging, zoals beroeper beweert. Door de oorspronkelijke gevel te respecteren komt men tegemoet aan de voorschriften in het RUP. Dit opleggen als voorwaarde biedt een extra garantie voor de uitvoering van dit onderdeel.

- artikel 3: beroeper meldt dat er terrassen, zwembaden en raampartijen worden voorzien aan de westgevel op minder dan 5m van de perceelsgrens. Artikel 3.2.2 legt op dat bij de gevels gericht naar het westen op minder dan 6m van de perceelsgrens geen terrassen worden toegelaten. Nazicht van het plan toont aan dat de terrassen geen rechtstreeks zicht bieden op de tuinen van de beroepers. Ook toont het gevelplan aan dat er voor de westgevel die zich op minder dan 5 m van de perceelsgrens bevindt geen raampartijen voorzien zijn. Het appartement nr. 14 waarnaar verwezen wordt door beroeper bevindt zich op ca. 20m van de perceelsgrens en mag dus raampartijen voorzien in de westgevel. Het zwembad bij appartement 11 is voorzien op de eerste verdieping. De voorschriften laten wel toe dat er licht mag genomen worden langs deze gevel. Het zwembad kan zo voorzien worden dat er geen rechtstreeks zicht is naar de aanpalenden toe. Dit wordt opgelegd als voorwaarde in de vergunning.

- artikel 4: het privaat woonerf laat voorzieningen toe voor gemengd verkeer, waaronder ook parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers (artikel 4.2.1). Aan de ingang van het project worden 2 parkeerplaatsen voorzien voor mindervaliden. Tussen het parkgebied en het bijgebouw worden nog eens 14 parkeerplaatsen voorzien. Er komt ook

een fietsenberging. Gelet op het aantal woongelegenheden die worden voorzien, is de voorgestelde extra parkeergelegenheid voldoende.

– De overige artikels gaan over de inrichting van de open ruimte op de site. Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft hiervoor een voorwaardelijk gunstig advies gegeven. Ook de provinciale dienst Waterbeleid was voorwaardelijk gunstig. De aanvrager dient het parkgebied in te richten en te beheren als bos. Bij eventuele kappingen is steeds een machtiging nodig van het Agentschap voor Natuur en Bos. Gelet op voorgaande bespreking dient te worden geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met het gemeentelijk RUP 'Ardea'.

Aangezien de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP, die voldoende gedetailleerd zijn, dient geen openbaar onderzoek te worden georganiseerd.

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening zit vervat in de toetsing aan de voorschriften van het RUP. Destijds werd een rup opgemaakt om deze site nieuw leven in te blazen. De oorspronkelijke fabriek dateert van de jaren 30, lang voordat huidige woningen van beroepers hier aanwezig waren. De omgeving bestaat uit een mengeling van woonparkwoningen, woningen in het woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied. De omgeving wordt ook beïnvloed door de ligging aan de rivier De Kleine Schijn. Met 20 nieuwe woongelegenheden op deze site, in de bestaande gebouwen creëert men een dichtheid die gelet op de huidige normen inzake woondichtheden aanvaardbaar is (20 woningen op 8 hectare).

Tevens dient te worden opgemerkt dat de woningen van de beroepers gelegen zijn op min. 80 m afstand van het project. Er is voldoende groenbuffering aanwezig, met hoogstammige bomen en struiken, zowel op het terrein van de beroepers als op de site zelf, zodat kan geoordeeld worden dat de hinder minimaal zal zijn. Uiteraard wordt er een grotere dynamiek verwacht, doch dit betreft uitsluitend woonverkeer en zal een minder zware impact hebben dan de voorheen aanwezige bedrijvigheid.

De bijkomende voorwaarden die door de gemeente worden meegegeven in haar vergunningsbeslissing dd. 13/01/2011 dragen bij tot de goede uitvoerbaarheid en werking van het project. Vanuit de provincie wordt hier uitdrukkelijk bij aangesloten.

Watertoets:

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat:

- **de gevel van het hoofdgebouw wordt gevrijwaard;**
- **het zwembad ter hoogte van appartement 11 mag geen rechtstreeks zicht hebben naar de aanpalende percelen;**
- **de voorwaarden van de ingewonnen adviesinstanties dienen te worden nageleefd.**

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 Raad heeft met het arrest van november 2011 (nummer S/2011/0146) vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van november 2011 (nummer S/2011/0146) vastgesteld dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in:

“... ”

Eerste middel, genomen uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en uit machtsoverschrijding, uit de schending van de formele en de materiële motiveringsplicht, inzonderheid gewaarborgd door de art. 1, 2 en 3 van de Formele Motiveringswet van 29 juli 1991, uit de schending van het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 3 oktober 1979, en met toepassing art. 159 Gec.G.W. op het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Ardea", definitief vastgesteld bij Besluit van de gemeenteraad van Wijnegem dd. 2 februari 2009 en goedgekeurd bij besluit van de Deputatie van de Provincie Antwerpen dd. 2 april 2009.

“... ”

Zij ontwikkelen hun middel als volgt:

“... ”

Doordat, middels het bestreden besluit vergunning wordt afgeleverd op grond van de sui generis bestemming voor lofts die ter vervanging van het gewestplan werd ingevoerd middels het GRUP Ardea;

Terwijl, voormeld GRUP werd aangevochten voor de Raad van State en in de procedure voor de Raad van State de onwettigheid van dit plan werd aangetoond; dat inmiddels ook door het Auditoraat bij de Raad van State tot de vernietiging van het plan werd geadviseerd wegens gebrek aan watertoets;

Dat de thans bestreden vergunningsbeslissing uitdrukkelijk haar juridische grondslag zoekt in het GRUP Ardea, aangevochten voor de Raad van State;

Dat verzoekers in het kader van hun administratief beroep bij verwerende partij ook hadden ingeroepen dat het plan onwettig is, mede met verwijzing naar het op dat ogenblik reeds voorliggende verslag van de Auditeur bij de Raad van State; dat zij hadden

aangetoond dat geen vergunning kan worden verleend op grond van een onwettig plan, dit terwijl de aanvraag bovendien ook strijdig is met de gewestplanbestemming volgens het gewestplan Antwerpen; dat zij inzonderheid hadden geargumenteed in hun beroepschrift:

(...)

Dat verwerende partij deze beroepsgrief als volgt heeft afgedaan:

(...)

Dat derhalve dient vastgesteld dat de bestreden vergunningsbeslissing na vernietiging door de Raad van State haar juridische grondslag zal verliezen;

(...)”

Verder hernemen zij hun middelen die zij hebben ingeroepen voor de Raad van State.

2.

De verwerende partij herneemt in haar antwoordnota de replieken die zij heeft ontwikkeld in de procedure voor de Raad van State.

3.

De tussenkomende partijen hernemen eveneens de door hen gevoerde argumentatie voor de Raad van State.

4.

In hun wederantwoordnota handhaven de verzoekende partijen de ingenomen standpunten.

Beoordeling door de Raad

1.

Het beroep tot nietigverklaring van de verzoekende partijen tegen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Ardea” werd door de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verworpen met een arrest van 11 juni 2012 (nummer 219.702) zodat het betrokken ruimtelijk uitvoeringsplan onverkort van toepassing blijft.

Het middel dat in essentie steunt op de overweging dat de bestreden beslissing haar juridische grondslag zal verliezen ingevolge de vernietiging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan, faalt dan ook zowel in feite als in rechte.

2.

In zoverre het middel zo moet gelezen worden dat de verzoekende partijen door te verwijzen naar de voor de Raad van State ingeroepen middelen, minstens impliciet, de wettigheid van het gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan “Ardea” opnieuw ter discussie stellen, is de Raad van oordeel dat het gezag van gewijsde van het arrest van 11 juni 2012 (nummer 219.702) verhindert dat de Raad deze middelen, zelfs met toepassing van artikel 159 van de Grondwet, aan een nieuwe onderzoek en beoordeling onderwerpt.

Het middel wordt verworpen.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in:

“ ...

Derde middel, genomen uit de schending van de verplichting om een openbaar onderzoek te organiseren, opgelegd voor art. 4.7.15 en 4.7.20 VCRO, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, inzonderheid art. 3 van dit besluit, van de artikelen 2 en 3 van wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, van de beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, en uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag;

...”

Zij ontwikkelen hun middel als volgt:

“ ...

Doordat, vergunning werd afgegeven zonder dat het wettelijk vereiste openbaar onderzoek werd gehouden;

Terwijl, artikel 3 §3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen de vergunningsaanvragen oplijst die aan een openbaar onderzoek moeten onderworpen worden; dat er te dezen redelijkerwijze geen discussie kan over bestaan dat de aanvraag in beginsel onderworpen is aan de verplichting tot openbaar onderzoek, alleen al omdat de aanvraag de functiewijziging inhoudt van een "onroerend bebouwd goed [...1 met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter" (6° van voormelde bepaling);

Dat de gemeente Wijnegem in eerste aanleg echter meende geen openbaar onderzoek te moeten organiseren omdat de aanvraag zogenaamd gelegen zou zijn binnen de perimeter van een gemeentelijk RUP; dat hoger reeds werd aangetoond dat dit RUP onwettig is en dus niet kon toegepast worden, zodat alleen al om deze reden een openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd;

Dat verder evenwel dient vastgesteld dat het regeringsbesluit inderdaad toelaat dat het wettelijk verplichte openbaar onderzoek wordt achterwege gelaten indien de aanvraag gesitueerd is binnen de perimeter van bepaalde, limitatief opgelijste plannen, maar dat bijkomende vereisten gesteld worden wanneer de aanvraag gelegen is binnen een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan;

Dat art. 3§2 van het besluit stelt dat de aanvraag slechts vrijgesteld is van openbaar onderzoek bij ligging in dergelijk gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, indien dit plan niet enkel bestemmingsvoorschriften omvat, maar ook voorschriften inzake de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies;

Dat verzoekers in hun beroepsschrift bij verwerende partij daarover ondermeer de volgende beroepsgrievens hadden laten gelden:

(...)

Dat dient vastgesteld dat het bestreden besluit geen concreet antwoord op deze beroepsgrief bevat; dat de Deputatie, opnieuw nietszeggend, stelt:

(...)

Dat de Deputatie dus in wezen niet ingaat op de grief maar slechts oneert dat het gemeentelijk RUP zogenaamd "voldoende gedetailleerde" stedenbouwkundige voorschriften zou bevatten; dat dus geenszins wordt aangetoond, zelfs niet beweerd, dat het plan ook "voorschriften inzake de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies" bevat zoals nochtans vereist wordt door art. 3 §2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen; dat het besluit dus is aangetast door een motiveringsgebrek, aangezien niet wordt geantwoord op de beroepsgrievens die tegen de vergunningsbeslissing in eerste aanleg werden geformuleerd; dat de Deputatie immers verplicht is te antwoorden op de concrete beroepsgrievens die worden geformuleerd;

Dat in elk geval ook dient vastgesteld dat het bestreden besluit is aangetast door een schending van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, aangezien redelijkerwijze niet kan gesteld worden dat het GRUP Ardea dermate gedetailleerd zou zijn "inzake de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies" binnen het plangebied, dat geen openbaar onderzoek meer noodzakelijk zou zijn; dat één en ander werd aangetoond in het beroepsschrift, zonder dat op deze grief een aanvaardbaar antwoord werd geformuleerd;

Zodat, het bestreden besluit is aangetast door de in het derde middel aangehaalde bepalingen en beginselen.

2.

De verwerende partij benadrukt in haar antwoordnota dat de voorschriften die opgenomen zijn in het ruimtelijk uitvoeringsplan wel voldoende gedetailleerd zijn waardoor er geen openbaar onderzoek moest georganiseerd worden. Voorts stelt zij dat zij als beroepsinstantie niet verplicht is om te antwoorden op alle in het beroepsschrift verwoorde grieven.

3.

Ook de tussenkomende partijen stellen dat de voorschriften die zijn opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan voldoende gedetailleerd zijn waardoor een openbaar onderzoek niet langer noodzakelijk was.

4.

In hun wederantwoordnota handhaven de verzoekende partijen hun standpunt.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 3 §2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging stelt het volgende:

"ART. 3. (...)

§ 2. Indien voor het gebied waarin het goed gelegen is een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, is een openbaar onderzoek niet vereist ; §3 is niet van toepassing.

Hetzelfde geldt indien voor het gebied een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, dat voor het goed niet enkel bestemmingsvoorschriften omvat, maar ook voorschriften inzake de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies.

...

Gelet op de uitvoerbaarheid van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Adrea” diende geen openbaar onderzoek georganiseerd te worden.

2.

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij niet is ingegaan op hun grief dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet voldoende gedetailleerd is en er dus wel een openbaar onderzoek had moeten plaatsvinden dient opgemerkt te worden dat de motiveringsplicht die op de verwerende partij rust niet impliceert dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

In zoverre de verzoekende partijen deze grief hernemen in hun derde middel, komt de Raad tot de vaststelling dat de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Ardea” duidelijke voorschriften zijn opgenomen inzake inplanting, grootte en het uiterlijk van de constructies. In elk artikel staat immers duidelijk gepreciseerd hoe de inrichting precies tot stand moet komen.

Anders dan de verzoekende partijen lijken voor te houden, is het geenszins een verplichting dat de stedenbouwkundige voorschriften tot in het kleinste detail worden uitgewerkt. Artikel 2.2.3 VCRO stelt immers duidelijk dat modaliteiten kunnen voorgeschreven worden die bij de inrichting in acht moeten worden opgenomen. Verder kunnen de aandachtspunten opgenomen in artikel 4.3.1 VCRO nog steeds betrokken worden bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die binnen grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden gesitueerd.

Het middel is ongegrond.

C. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een vierde middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in:

“ ...

Vierde middel, genomen uit de schending van artikel 8 §1 en §2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, uit de schending van de artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering, uit de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel;

...”

Zij ontwikkelen hun middel als volgt:

“ ...

Doordat, verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor een ingrijpende verbouwing, uitbreiding en verharding van de ARDEA gebouwen gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied, waarbij wordt erkend dat de aanvraag "de mogelijkheid [voorziet] van het bouwen of verharden en verbouwen van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding.";

Dat de vergunningsbeslissing evenwel geen autonome oordeelsvorming inzake de watertoets blijkt te bevatten;

Dat verwerende partij het bezwaar inzake mogelijke wateroverlast ten gevolge van verminderde opvang en infiltratie van regenwater en uitbreiding van de verharde oppervlakte op nietszeggende wijze heeft weerlegd onder loutere verwijzing naar de beweerde naleving van de hemelwaterverordening (beweerde bouw van hemelwaterputten) en onder verwijzing naar voorwaarden die zagezegd zouden opgelegd worden door de provinciale dienst Waterbeleid, maar waarvan geen spoor terug te vinden is in het bestreden besluit;

Terwijl, de vergunningverlenende overheid de aanvraag tot stedenbouwkundige moet onderwerpen aan een watertoets overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (DIWB);

Dat artikel 8 DIWB luidt als volgt:

(...)

Dat dus een bijzondere motiveringsverplichting in het leven werd geroepen (art. 8 §2 2e lid Decreet integraal Waterbeleid); dat uit deze bijzondere motiveringsplicht dus voortvloeit dat de vergunningverlenende overheid in haar beslissing de motieven moet opnemen waaruit blijkt dat de aanvraag werd getoetst aan de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid; dat de inhoud van deze "waterparagraaf" nader geregeld wordt in het Besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets;

Dat deze verplichting tot watertoets te dezen des te zwaarwegender was, gezien het Auditoraatsverslag dat ten tijde van het bestreden besluit reeds voorlag waaruit blijkt dat bij de opmaak van het GRUP Ardea geen afdoende watertoets werd uitgevoerd; dat uit dit verslag inzonderheid blijkt dat ten onrechte geen rekening werd gehouden met de mogelijkheid van wateroverlast op de terreinen van verzoekers, in het bijzonder eerste verzoeker die in het recente verleden nog te kampen heeft gehad met wateroverlast vanuit het Klein Schijn;

Dat er bovendien op gewezen dient te worden dat verwerende partij een eigen beoordeling dient te maken van de aanvraag ingevolge de devolutive werking van het administratief beroep; dat verwerende partij zich dus niet kan beperken tot het louter verwijzen naar de beslissing die in eerste aanleg genomen zou zijn, maar zelf dient over te gaan tot een volwaardige toetsing van de aanvraag;

Dat, gezien de aanzienlijke oppervlakte van de bijkomende verhardingen de ingrijpende verbouwingen die op de site worden uitgevoerd, redelijkerwijze niet betwist kan worden dat de waterhuishouding negatief beïnvloed kan worden; dat verwerende partij dit ook

erkent in het bestreden besluit, aangezien wordt verwezen naar het aanzienlijke bouwprogramma en de ligging in een effectief overstromingsgevoelig gebied; dat verwerende partij derhalve verplicht was in concreto na te gaan of er een schadelijk effect veroorzaakt kan/zal worden op de waterhuishouding en op welke manier dit vermeden, beperkt of gecompenseerd kan worden;

Dat deze verplichting voortvloeit uit de in het middel aangehaalde bepalingen uit het Decreet Integraal Waterbeleid, die een uitdrukkelijke bijzondere motiveringsplicht opleggen, en uit het zorgvuldigheidsbeginsel;

Dat verwerende partij te dezen geen concrete watertoets heeft uitgevoerd, maar zich beperkt tot een verwijzing naar de hemelwaterputten die zgn. zouden aangelegd worden en de beweerde aanleg van verhardingen in waterdoorlatende materialen; dat men aldus lijkt te verwijzen naar de aanstipijst op grond van de hemelwaterverordening, waaruit inderdaad o.m. de verplichting voortvloeit tot aanleg van een hemelwaterput; dat men verder verwijst naar een beweerd advies van de provinciale dienst Waterbeleid waarin zagezegd voorwaarden zouden opgenomen zijn waaraan de aanvrager dient te voldoen;

Dat, ten eerste, de omstandigheid dat beweerd voldaan zou zijn aan de gewestelijke hemelwaterverordening, niet in de plaats kan komen van een effectieve watertoets; dat het immers twee afzonderlijke regelgevingen betreft waarvan de finaliteit niet dezelfde is; dat ter zake verwezen kan worden naar het arrest LEQUIME van de Raad van State, waar een stedenbouwkundige vergunning die in het kader van een zagezegde watertoets slechts – in soortgelijke termen als het bestreden besluit - verwees naar de voorzieningen die in de aanvraag opgenomen waren op grond hemelwaterverordeningen, werd vernietigd:

(...)

Dat de verwijzing naar de hemelwaterput in het bestreden besluit evenmin volstaat, aangezien uit het bestreden besluit niet blijkt dat de verwerende partij is nagegaan of de dimensionering van deze hemelwaterput volstaat om de verminderde infiltratiecapaciteit te compenseren;

Dat, ten tweede, eveneens dient vastgesteld dat het bestreden besluit ten onrechte verwijst naar een zagezegd advies van de provinciale dienst Waterbeleid, waarin zogenaamd voorwaarden zouden opgelegd zijn; dat deze beweerde voorwaarden, noch de inhoud van voormeld advies echter in het bestreden besluit werden opgenomen; dat verzoekers er dus geen kennis van hebben; dat verweerster uit het oog lijkt te verliezen dat het bestreden besluit onderworpen is aan de Wet van 29 juli 1991, hetgeen veronderstelt dat de schragende motieven integraal dienen opgenomen te worden in het vergunningsbesluit zelf; dat dus geen rekening kan gehouden worden met beweerde motieven die zagezegd elders in het administratief dossier zouden terug te vinden zijn; dat, zelfs aangenomen dat de formele motiveringsplicht zich niet zou verzetten tegen een motivering door verwijzing naar andere stukken (quod non), uit het besluit zelf dient te blijken dat de overheid zich aansluit bij een bepaald advies of een bepaalde argumentatie, en het stuk waarnaar wordt verwezen bovendien mee ter kennis dient te worden gebracht van de rechtsonderhorige, hetgeen te dezen niet is gebeurd;

Dat dus het totaal gebrek aan eigen watertoets door verwerende partij dient vastgesteld;

Dat een gedegen watertoets nochtans des te meer noodzakelijk was omdat de percelen gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied, zodat het oprichten van bijkomende bebouwing en verhardingen en de intensivering van het gebruik van de

terreinen door functiewijziging naar 20 wooneenheden onmiskenbaar een nefaste invloed zal hebben op de waterhuishouding;

Dat het bestreden besluit werd genomen met schending van artikel 8 DIWB en met schending van de beginselen van behoorlijk bestuur in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel;

Zodat, het bestreden besluit de in het middel opgesomde bepalingen en beginselen schendt;

..."

2.

De verwerende partij stelt dat er wel degelijk een correcte watertoets heeft plaatsgevonden. Zo bevat de bestreden beslissing een afzonderlijke paragraaf waarin de gevolgen van het vergunde op de waterhuishouding wordt nagegaan. Zo blijkt uit de plannen van de aanvraag dat er voldoende elementen aanwezig zijn waardoor de aanvraag de watertoets doorstaat.

3.

De eerste tussenkommende partij voegt hieraan nog toe dat de verzoekende partijen de realiteit geweld blijven aandoen en dat uit de stukken wel degelijk blijkt dat het eigen waterbergend vermogen van de site aanzienlijk zal toenemen en er minder water zal afvloeien naar het Klein Schijn.

De tweede tot en met vierde tussenkommende partij merken in dit verband bijkomend op dat het advies van de provinciale dienst Waterbeleid wel degelijk gekend is door de verzoekende partijen aangezien het reeds was opgenomen in de in eerste aanleg bekomen stedenbouwkundige vergunning. Voorts zouden de verzoekende partijen nalaten te duiden in welke mate de watertoets niet correct zou gebeurd zijn. Uit de watertoets blijkt immers dat het programma, mits naleving van de voorwaarden, geen schadelijke effecten zal doen ontstaan ten aanzien van de waterhuishouding en dat de mogelijke schadelijke effecten worden gecompenseerd.

4.

In hun wederantwoordnota handhaven de verzoekende partijen hun eerdere standpunt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij geen autonome oordeelsvorming inzake de watertoets heeft opgenomen in haar bestreden beslissing en dat daarenboven het advies van de provinciale dienst Waterbeleid niet terug te vinden is in de bestreden beslissing.

2.

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB volgt dat de beslissing waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 bedoelde watertoets is uitgevoerd.

Uit die motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° van het voormelde decreet, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Voor zover het gaat om vermindering van infiltratie van hemelwater of vermindering van de ruimte voor het watersysteem, moeten er compensatiemaatregelen opgelegd worden.

Uit deze bepalingen volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats dient te onderzoeken of het aangevraagde een 'schadelijk effect' in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB doet ontstaan, te weten *"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen"*. De verwerende partij dient hierbij te beoordelen wat de invloed van haar beslissing op de waterhuishouding zal zijn.

3.

De Raad kan zijn beoordeling met betrekking tot de watertoets niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan ter zake de haar toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen.

De verwerende partij heeft vastgesteld dat de werken mogelijk schadelijke effecten kunnen hebben op de plaatselijke waterhuishouding in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB. De verwerende partij heeft tevens vastgesteld dat er vier hemelwaterputten van 20 000 liter worden voorzien en dat de nieuwe verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Voorts stelt de verwerende partij het volgende: *"De provinciale dienst Waterbeleid heeft de aanvraag beoordeeld en een voorwaardelijk gunstig advies gegeven. De aanvraag dient hieraan te voldoen."*

De verwerende partij kan zich beperken tot een verwijzing naar het advies van de provinciale dienst Waterbeleid en zodoende het standpunt en de motieven van deze dienst tot de hare maken. Vereist is wel dat aan de hand van de beslissing kennis kan gekregen worden van (de motivering van) het advies. Dit is mogelijk door het advies toe te voegen aan de beslissing of het op te nemen in de beslissing. Op die manier kan worden nagegaan welke motieven de verwerende partij zich eigen heeft gemaakt en vaststellen waarom de verwerende partij overgegaan is tot de toekenning van de vergunning. Eén en ander vereist vanzelfsprekend dat het bijgetreden advies, zelf afdoende gemotiveerd is.

Uit het administratief dossier blijkt dat de relevante passages van het advies, dat reeds werd aangevraagd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem, volledig werd overgenomen in de initieel aangevochten vergunning. Derhalve was dit advies gekend door de verzoekende partijen. Meer bepaald stelt dit advies het volgende:

" ...

Teneinde het schadelijk effect te herstellen worden de volgende specifieke voorwaarden opgelegd:

- Vanuit oogpunt water is het belangrijk dat in effectief overstromingsgevoelig gebied de bestaande verhardingen en dakoppervlakten gebufferd worden.
Dit om de versnelde afvoer die uiteindelijk in de waterloop terecht komt te beperken.
De eisen en de normen die gehanteerd worden in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor nieuwbouw, dienen in dit geval toegepast op de bestaande verharding + bestaande dakoppervlakte.
Daar het een vrij ingrijpende verbouwing is, is het perfect mogelijk om o.a. regenwaterputten met hergebruik te voorzien.*

- *De eigenaar dient alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om waterschade te voorkomen.*

...

Uit de voorwaarden die zijn opgenomen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij uitvoering heeft gegeven aan deze voorwaarden:

“ ...

- *Op de hemelwaterputten wordt een operationele pompinstallatie aangesloten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maakt;*
- *Gelet op de aanzienlijke buffervolume van de hemelwaterputten en omwille van het principe van duurzaam watergebruik het opgevangen hemelwater hergebruiken voor het spoelen van de toiletten voor een deel van de appartementen en een bewijs hiervan voorleggen aan het CBS;*
- *De aanleg van het rioleringsstelsel met toebehoren moet de goedkeuring wegdragen van Pidpa-Hidrorio.*
- *Het aanwezige grachtenstelsel blijvend onderhouden zodat deze hun waterbufferende functie blijven behouden;*

...”

4.

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de in de bestreden beslissing opgenomen gegevens foutief zijn, noch maken zij aannemelijk dat het gevraagde met de genomen compensatiemaatregelen nog de schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zou teweegbrengen. Zij stellen slechts dat de aanzienlijke oppervlakte van bijkomende verhardingen en ingrijpende verbouwingen de waterhuishouding sowieso negatief zal beïnvloeden.

Uit de plannen en foto's van het dossier, en eveneens bevestigd door de verwerende en tussenkomende partijen, blijkt echter dat de aanwezige verhardingen worden vervangen door waterdoorlatende materialen en daarenboven wordt nog een gebouw afgebroken zodat het waterbergend vermogen van de site zal toenemen in plaats van afnemen. De Raad is dan ook van oordeel dat de verwerende partij de watertoets correct en afdoende heeft uitgevoerd. Het feit dat de verzoekende partij hier een andere mening is toegedaan, maakt de bestreden beslissing nog niet onwettig.

Het middel is ongegrond.

D. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een vijfde middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in:

“ ...

Vijfde middel, genomen uit de schending van art. 4.2.19 §1 en art. 4.3.1 §1 tweede lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en uit de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

...”

Zij ontwikkelen hun middel als volgt:

“ ...

Doordat, het bestreden besluit als vergunningsvoorwaarden oplegt:

(...)

Terwijl, eerste onderdeel, artikel 4.2.19 §1 VCRO bepaalt dat vergunningsvoorwaarden voldoende precies dienen te zijn, moeten kunnen worden verwezenlijkt door enkel toedoen van de aanvrager, en de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk kunnen maken van enige bijkomende beoordeling door de overheid;

Dat deze bepaling de bevestiging inhoudt van de gevestigde rechtspraak van de Raad van State; dat stedenbouwkundige voorwaarden volgens deze rechtspraak van de Raad van State immers enerzijds de uitvoerbaarheid van een vergunning niet afhankelijk mogen stellen van een nog in de toekomst af te leveren bouwvergunning of een nog te bekomen onteigeningsmachtiging, en anderzijds voldoende precies en rechtszeker dienen te zijn, zonder dat zij al te veel appreciatiemarge laten aan de vergunninghouder (...);

Dat minstens een deel van de in het bestreden besluit opgelegde voorwaarden in strijd komen met voormelde criteria;

Dat de voorwaarden uit het besluit die bepalen dat "rekening moet gehouden worden" met de inhoud van bepaalde adviezen immers elke precisie ontberen;

Dat in de eerdere rechtspraak van de Raad van State terecht reeds vergunningen werden vernietigd waarin werd verwezen naar voorwaarden opgenomen in bepaalde adviezen, terwijl het desbetreffende advies geen duidelijke en ondubbelzinnige voorwaarden bepaalt (R.v.St., Dupont, nr. 90.447, 25 oktober 2000);

Dat bovendien vastgesteld moet worden dat de voorwaarden die aan de vergunning klaarblijkelijk werden verbonden niet in het besluit zélf werden genomen hetgeen strijdig is met de verplichting tot formele motivering van de vergunningsbeslissing; dat het op zicht van de beslissing immers niet duidelijk is welke voorwaarden precies deel uitmaken van de vergunning;

Dat bovendien moet vastgesteld worden dat de opgelegde voorwaarden ruime appreciatiemarge laten aan de aanvrager zodat zij ook om die reden de rechtens vereiste precisie ontberen; dat de Raad van State eerder reeds heeft geoordeeld (...)

Dat de vergunningsvoorwaarde omtrent de inrichting van het zwembad ter hoogte van appartement 11, ni. dat dit zwembad zogenaamd "geen rechtstreeks zicht naar de aanpalende eigendommen langs de Schijnpark [mag] bieden geenszins voldoende precies is, aangezien de concrete uitwerking van de voorwaarde wordt overlaten aan de aanvrager; dat het onaanvaardbaar is dat klaarblijkelijk aan de aanvrager zou overgelaten worden te beoordelen hoe zgn. de privacy van de omwonenden zou kunnen beschermd worden;

Dat ten slotte eveneens moet worden vastgesteld dat de voorwaarde die stelt dat de instandhouding, ontwikkeling en herstel van het bestaande bos in onderling overleg en met goedkeuring zou moeten gebeuren van het Agentschap voor Natuur en Bos, precisie ontbeert; dat de met het bestreden besluit vergunde bouwplannen onbetwistbaar toelating inhouden voor het rooien van een groot deel van de bebossing op de terreinen

aansluitend bij de tuinen van verzoekers; dat het klaarblijkelijk de bedoeling is dat over het rooien van deze bomen nog overlegd zou worden met voormeld agentschap, zodat de uitvoerbaarheid van de vergunning kennelijk onderhevig zou worden gemaakt aan de toestemming van een derde; dat ook deze voorwaarde dus strijdig is met art. 4.2.19 §1 VCRO;

En terwijl, tweede onderdeel, art. 4.3.1 §1 tweede lid VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning kan afleveren bij strijdigheid van de aanvraag met stedenbouwkundige voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, "wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.";

Dat te dezen dient vastgesteld dat diverse voorwaarden werden opgelegd om leemten in de aanvraag op te vangen of om tegemoet te komen aan een strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Ardea, waaraan de aanvraag werd getoetst door verwerende partij;

Dat inzonderheid diende te worden vastgesteld dat de aanvraag voorzag in de aanleg van een nieuwe, rode gevelsteen (hetzij door afkapping van de bestaande gevel, hetzij door afbraak en nieuwbouw; de aanvraag is niet duidelijk wat dit betreft), zelfs in de gebouwen waarvoor de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Ardea het behoud van de uiterlijke kenmerken opleggen (art. 2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP m.b.t. het industrieel erfgoed met behoud van uitwendige kenmerken);

Dat de gemeente zulks reeds had opgemerkt bij de behandeling van de aanvraag in eerste aanleg, waarna dan maar werd voorgewend dat de aanvraag zgn. niet duidelijk zou geweest zijn op dit punt, waarna middels een vergunningsvoorwaarde werd opgelegd dat de bestaande gevels van het hoogste gebouw op de site behouden moeten blijven; dat op die manier werd getracht de strijdigheid van de aanvraag met art. 2.2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften toe te dekken; dat dezelfde voorwaarde door verwerende partij werd hernomen in het bestreden besluit: "de bestaande bakstenen gevels van het hoogste gebouw moeten zichtbaar blijven en mogen dus niet voorzien worden van een isolatie niet nieuwe gevelsteen zoals dit voor de andere gebouwen wel kan";

Dat het evenwel duidelijk is dat dergelijke vergunningsvoorwaarde ertoe strekt om een aanvraag te corrigeren op een essentieel punt, aangezien deze strijdigheid ertoe had moeten leiden dat de aanvraag geweigerd zou worden (cf R.v.St., Janssens e.a., nr. 137.239 van 16 november 2004; dat dergelijke ingrijpende wijzigingen aan de plannen geen betrekking hebben op kennelijke bijkomstigheden, zodat de voorwaarde niet rechtsgeldig kon opgelegd worden;

Dat het bovendien gaat om een voorwaarde die er onmiskenbaar toe strekt een leemte in de aanvraag op te vullen, hetgeen eveneens strijdig is met art. 4.3.1 §1 tweede lid VCRO; dezelfde vaststellingen tevens opgaan voor de voorwaarde omtrent de uitvoering van het zwembad bij loft nr. 14, waaromtrent het bestreden besluit oplegt dat dit geen rechtstreeks K-- zicht naar de aanpalende eigendommen langs de ■■■ mag bieden;

Dat de aanvraag immers in de wetgevel van het complex, die op minder dan 5m van de perceelsscheiding met verzoekers staat, zowel terrassen als raampartijen voorzag, andermaal in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Ardea, nl. art. 3.2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften dat bepaalt dat in de westelijke gevels op minder dan 5m van de perceelsgrens geen uitzichten of uitkragende terrassen mogen opgenomen worden;

Dat verzoekers bij inzage van de plannen konden vaststellen dat bij de twee superlofts aan de achterzijde van het gebouw (lofts nrs. 11 en 14) telkens een terras werd voorzien op de daken van de gebouwen met telkens een zwembad; dat deze beide terrassen (met bij het appartement op de tweede verdieping bovendien een raampartij uitgevend op het terras, in westelijke richting) rechtstreeks uitzicht geven op de eigendommen van verzoekers; Dat men aan dit probleem heeft getracht tegemoet te komen door het opleggen van de volstrekt onduidelijke voorwaarde dat het zwembad bij loft nr. 14 geen rechtstreeks uitzicht zou mogen geven op de percelen aan de ■■■■;

Dat het ook hier gaat om een essentiële, dus niet toelaatbare, wijziging aan de plannen;

Zodat, het bestreden besluit is aangetast door een schending van de in het vijfde middel aangehaalde bepalingen en beginselen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

16.

(...)

De inhoud van de na te leven adviezen zijn voldoende duidelijk en ontbreken geen precisie.

De voorwaarden vormen een bijlage aan het bestreden besluit, zijn afgestempeld en maken wel degelijk integraal deel uit van de bestreden beslissing. Het is ter zake duidelijk welke voorwaarden c:eel uitmaken van de bestreden beslissing.

Eisende partij hekelt de vergunningsvoorwaarde omtrent de inrichting van het zwembad ter hoogte van appartement 11. De vergunningsvoorwaarde stelt dat "het zwembad ter hoogte van appartement 11 geen rechtstreeks zicht (mag) bieden naar de aanpalende eigendommen langs de Schijnpark". Eisende partij meent dat deze voorwaarde precisie ontbreekt.

Het zwembad bij appartement 11 is voorzien op de eerste verdieping. De voorschriften van het gemeentelijk RUP laten toe dat er licht genomen mag worden langs de westgevel. Het zwembad kan zo voorzien worden dat er geen rechtstreeks zicht is naar de aanpalenden toe. Het betreft neen essentiële wijziging aan de plannen.

Eisende partij meent dat de bestreden beslissing een toelating inhoudt voor het rooien van een groot deel van de bebossing op de terreinen aansluitend bij de tuinen van eisende partijen. Tevens meent eisende partij dat de opgelegde voorwaarde precisie ontbreekt. Verwerende partij benadrukt dat nota: het bos het behoud en herstel wordt nagestreefd. LNE - Agentschap Natuur en Bos heeft op 22 december 2010 een

voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. in dit advies wordt gesteld dat geen waardevolle groenelementen worden geschaad en dat het bos behouden blijft, behoudens enkele bosbouwkundige werken. De bestreden beslissing is dan ook geen toelating tot het kappen van bomen.

Eisende partij meent dat de voorwaarde die stelt dat de instandhouding, ontwikkeling en herstel van het bestaande bos in onderling overleg en met goedkeuring moet gebeuren van het Agentschap voor Natuur en Bos de uitvoerbaarheid van de bestreden beslissing onderhevig maakt aan de toestemming van een derde. Verwerende partij merkt op dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet bevoegd is voor regulier bosbeheer: voor dit gedeelte kan dan ook geen stedenbouwkundige vergunning verleend worden, maar moet een kapmachtiging aangevraagd worden.

17.

In een tweede onderdeel meent eisende partij dat de voorwaarde die het volgende stelt: (...) werd opgelegd om een strijdigheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP toe te dekken.

Verwerende partij stelt vast dat de gemeente had opgemerkt dat uit de vergunningsaanvraag niet duidelijk bleek of er ook een nieuwe gevelsteen werd voorzien tegen het hoogste gebouw. Krachtens het gemeentelijk RUP Ardea moeten de uiterlijke kenmerken van het betrokken industrieel erfgoed behouden blijven. In de vergunningsaanvraag werd daarom uitdrukkelijk voormelde voorwaarde opgelegd. Het betreft geen voorwaarde die de aanvraag op een essentieel punt wijzigt. Het betreft slechts de gevelbekleding van één onderdeel van een gebouwencomplex. Noch het opzet, noch de inhoud van de aanvraag ondergaan hierdoor een wezenlijke wijziging. Het gaat enkel en alleen om een aspect van afwerking. Deze voorwaarde werd dan ook geenszins opgelegd om een strijdigheid met het gemeentelijk RIJP toe te dekken.

De opgelegde voorwaarden zijn voldoende duidelijk, ontbreken geen precisie en zijn niet opgelegd om leemten in de aanvraag op te vullen.

Het middel is niet gegrond.

...

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog toe:

“ ...

18. Het vijfde middel berust op feitelijk onjuiste gegevens waar wordt gesteld dat de opgelegde voorwaarden onvoldoende precies zouden zijn.

21. De voorwaarde om rekening te houden met bepaalde adviezen is wel degelijk afdoende indien de houder van de vergunning hiermee ook effectief rekening moet houden zoals gesteld in de beslissing. Op geen enkele wijze betreft het elementen die een beslissing over bepaalde aspecten zou vooruitschuiven naar de toekomst. Verzoekers concretiseren dit bezwaar ook niet. De adviezen worden overigens gevoegd bij de vergunningsbeslissing zelf zodat zij er - ingevolge de opgelegde voorwaarden die hiernaar verwijzen - integraal deel van uitmaken. De inhoud ervan is bijgevolg ontegensprekelijk gekend. De verleende vergunning is rechtstreeks uitvoerbaar.

Van enige onaanvaardbare appreciatiemarge in hoofde van de begunstigde van de vergunning is geen sprake. De verzoekers poneren dit, maar concretiseren dit niet.

19. Voor het zwembad bij appartement 11 is er geen onredelijke appreciatiemarge door slechts te stellen dat er geen rechtstreeks zicht naar de aanpalende eigendommen mag worden geboden. De zichtafscherming kan worden uitgevoerd zonder dat daar een bijkomende stedenbouwkundige beoordeling voor vereist is.

22. De kritiek op een beweerde voorwaarde m.b.t. het zwembad bij appartement 14 is totaal uit de lucht gegrepen. Een dergelijke voorwaarde werd nergens opgelegd.

20. Wat betreft de aanleg en het onderhoud van het parkgebied wordt de invulling evenmin op onrechtmatige wijze in het midden gelaten. Er wordt slechts gewezen op het bestuurskader dat terzake voorhanden is en moet worden gerespecteerd. De exacte inplanting van de bomen, struiken e.d. dient voor dit bosgebied niet te worden verankerd in een stedenbouwkundige vergunning. Wel werd het karakter van dit gebied vastgelegd, wat voldoende duidelijk en precies is. De vergunningverlenende overheid kan en mag haar bevoegdheden op dit punt overigens niet te buiten gaan.

21. In de vergunningsbeslissing werd uitdrukkelijk volgende voorwaarde opgelegd:
(...)

De aanvraag was op dit punt immers niet geheel duidelijk.

De verzoekers menen echter dat de aanvraag om die reden had moeten worden geweigerd.

De opgelegde voorwaarde zou de aanvraag immers corrigeren op een essentieel punt.

Het betreft nochtans geen voorwaarde die de aanvraag op een essentieel punt wijzigt, maar vormt, zoals in de beslissing van de deputatie terecht staat, een extra garantie voor de uitvoering van dit onderdeel. Het betreft overigens slechts de gevelbekleding van één onderdeel van een gebouwencomplex. Het opzet, de inhoud van de aanvraag wordt hierdoor niet beïnvloed, het betreft een louter aspect van afwerking.

22. De opgelegde voorwaarden zijn bijgevolg helemaal in overeenstemming met de in het middel aangehaalde bepalingen.

...

4.

De tweede, derde en vierde tussenkommende partij voegen nog toe:

“ ...

Weerlegging van het middel, eerste en tweede onderdeel:

143. Het bestreden besluit eindigt de beoordeling van de aanvraag met haar algemene conclusie dat de aanvraag in overeenstemming is met de decretale en reglementaire bepalingen.

Het bestreden besluit legt 3 duidelijke voorwaarden op:

> De gevel van het hoofdgebouw wordt gevrijwaard;

> Het zwembad ter hoogte van appartement 11 mag geen rechtstreeks zicht hebben naar de aanpalende percelen;

> De voorwaarden van de ingewonnen adviesinstanties dienen te worden nageleefd.

144. Artikel 1 van het bestreden besluit omvat punt voor punt de opgelegde voorwaarden. De voorwaarden zijn dus duidelijk in het bestreden besluit zelf opgenomen, in tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren.

145. Verzoekende partijen stellen dat "minstens een deel van de in het bestreden besluit opgelegde voorwaarden in strijd komen met voormelde criteria". Verzoekende partijen stellen dat "minstens een deel van" de voorwaarden niet ondubbelzinnig is, onduidelijk is of appreciatiemarge zou overlaten aan de aanvrager. Verzoekende partijen laat evenwel na in concreto te duiden welke voorwaarden hij bedoelt. De exceptio obscuri libelli dringt zich opnieuw op.

146. Verzoekende partijen maken wel t.a.v. 2 voorwaarden concrete bezwaren. Ten eerste ten aanzien van het zwembad dat ter hoogte van appartement 11 geen

rechtstreeks zicht mag hebben naar de aanpalende percelen. Dit aspect werd reeds uitvoerig besproken bij de weerlegging van het MTHEN (zie hoofdstuk VI.B). Het terras zelf wordt reeds afgeschermd door een muur en het zwembad door een opstaand muurtje op de rand van het zwembad zodat de zwemmer niet over de rand kan kijken. De plans zijn in overeenstemming met het RUP, er zijn geen onwettige zichten. De voorwaarde die werd opgenomen in bestreden besluit is dus eigenlijk overbodig. De deputatie zal dit voor de zekerheid hebben opgenomen als voorwaarde, maar het opstaand muurtje op de rand van het zwembad en het terras was reeds voorzien. Bovendien is de voorwaarde voldoende duidelijk en concreet om het doel na te streven: inkijk tegen gaan.

147. Ook de tweede voorwaarde waartegen verzoekende partijen bezwaar maken, werd reeds uitvoerig besproken bij de weerlegging van het MTHEN (zie punt VI.C). De aanvraag is geheel in overeenstemming met artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. De voorwaarde omvat enkel de verplichting om latere instandhoudingswerken, ontwikkeling en herstel van het bos pas te doen na goedkeuring van het Agentschap voor Natuur en Bos. In concreto houdt dit in dat de inrichting van het parkgebied stedenbouwkundig conform art. 5 van het RUP zal gebeuren, maar dat de werken in concreto — al dan niet vergunningsplichtig — nog worden voorgelegd aan het Agentschap Natuur en Bos.

148. Tenslotte merken verzoekende partijen op dat "diverse voorwaarden" werden opgelegd om leemten in de aanvraag op te vangen. Wederom dringt de exceptio obscuri libelli zich op. Op geen enkele wijze specificeren verzoekende partijen hun stelling, met uitzondering van twee voorwaarden nl. t.a.v. de gevelsteen en de uitvoering van het zwembad bij loft nr. 14. Voor wat de gevelsteen betreft stelt de voorwaarde dat de gevel van het hoofdgebouw gevrijwaard moet worden dus dat de bestaande bakstenen gevels van het hoogste gebouw zichtbaar moeten blijven en dus niet voorzien mogen worden van een isolatie met nieuwe gevelsteen zoals dit voor de andere gebouwen wel kan. Zoals in het bestreden besluit wordt gemotiveerd, dient te worden vastgesteld dat deze voorwaarde geen essentiële wijziging met zich meebrengt. Het betreft immers loutere gevelwerken. Om die reden is er dan ook geen enkel bezwaar om dit op te nemen als voorwaarde bij de vergunning.

149. De tweede voorwaarde waarvan verzoekende partijen beweren dat deze een leemte ondervangt is de voorwaarde omtrent de uitvoering van het zwembad bij loft 14. Verzoekende partijen in tussenkomst merken op dat er nergens een voorwaarde werd opgelegd t.a.v. het zwembad bij loft 14. Opnieuw dringt de exceptio obscuri libelli zich op. Geheel ondergeschikt verwijzen verzoekende partijen in tussenkomst naar wat werd besproken bij punt VI.B waaruit blijkt dat loft 14 geheel conform de stedenbouwkundige voorschriften werd gerealiseerd.

150. Het middel is niet ernstig en ongegrond.

...

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat het niet aan de appreciatiemarge van de vergunningsverkrijger kan worden overgelaten waar het zwembad precies zal gebouwd worden.

Beoordeling van de Raad

1.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO stelt het volgende:

“
...
Onverminderd de voorwaarde van rechtswege [in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990], kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

...”

Uit deze bepaling volgt dat de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan onderworpen worden aan bepaalde voorwaarden maar dat deze voorwaarden onder meer voldoende precies moeten zijn. Dit betekent dat een voorwaarde in ieder geval geen aanleiding mag geven tot een beoordeling in de uitvoering van de verleende vergunning, noch door de begunstigde van de vergunning, noch door het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat voorwaarden niet zo geformuleerd mogen zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 116, nr. 374).

2.

In de bestreden beslissing wordt een voorwaarde opgelegd met betrekking tot het zwembad bij appartement 11, namelijk:

“
...
Het zwembad ter hoogte van appartement 11 mag geen rechtstreeks zicht hebben naar de aanpalende percelen.

...”

In de motivering van de bestreden beslissing wordt gesteld dat de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan enkel toelaten dat er licht mag worden genomen langs de westgevel en dat het zwembad hierdoor zo voorzien kan worden dat er geen rechtstreeks zicht is naar de aanpalenden toe. De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing hiermee een zeer onduidelijke voorwaarde oplegt om het rechtstreeks zicht op de aanpalende percelen te vermijden: de formulering laat toe dat de inplanting van het zwembad naar goeddunken van de begunstigde van de vergunning (tweede, en derde tussenkomende partij) kan gewijzigd worden, dat het zwembad op een hoogte naar believen kan worden voorzien of dat de muur die het zwembad omgeeft indien gewenst kan worden verhoogd.

De wijze waarop vermelde voorwaarde is geformuleerd laat verschillende interpretaties toe en is hierdoor onduidelijk. Deze voorwaarde laat derhalve aan de begunstigten van de vergunning een beoordelingsruimte tot het inplanten van het zwembad en de maatregelen ter voorkoming van de inkijk op de aanpalende percelen. Nergens wordt aangegeven welke concrete maatregelen de begunstigten van de beslissing dienen te nemen ter voorkoming van de inkijk op de aanpalende percelen.

3.

De tweede, derde en vierde tussenkomende partij kunnen niet gevolgd worden waar zij stellen dat de voorwaarden met betrekking tot het zwembad overbodig zijn omdat het terras wordt afgeschermd door een muur en het zwembad door een opstaand muurtje. De Raad stelt op grond van de plannen vast dat enkel duidelijk wordt weergegeven welke oppervlakte het zwembad zal bedragen. Nergens staat aangegeven hoe diep het zwembad zal worden aangelegd of hoe hoog de muur is die dit zwembad omgeeft in verhouding tot het waterniveau van het zwembad. Van het zwembad wordt geen doorsnede weergegeven.

Het is dus niet duidelijk of er inkijk mogelijk is of niet, reden waarom de verwerende partij de bewuste voorwaarde heeft opgelegd. De Raad merkt ook op dat uit het achtergevelplan blijkt dat de hoogte van de muur rond het zwembad niet dezelfde is als de weergegeven muur van het zwembad op het zijgevelplan. Bovendien blijkt uit de plannen dat er zich nog terrassen bevinden naast het zwembad en naast de appartementen 12 en 13 van waaruit ook rechtstreeks zicht op de aanpalende percelen mogelijk is omdat de op de plannen aangegeven muur niet hoog genoeg lijkt, in tegenstelling tot wat de tweede, derde en vierde tussenkomende partij beweren.

De eerste tussenkomende partij kan evenmin gevolgd worden waar zij stelt dat de zichtafscherming zonder bijkomende stedenbouwkundige beoordeling kan worden uitgevoerd. Door de voorwaarde zo ruim en onduidelijk te formuleren dat de aanvragers vrij spel hebben in de realisatie ervan, is wel degelijk een bijkomende stedenbouwkundige beoordeling nodig. Door de naleving van de voorwaarde dermate afhankelijk te maken van de begunstigde van de vergunning, mist de opgelegde voorwaarde duidelijk de vereiste precisie, zoals bedoeld in artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Het opleggen van een onduidelijk geformuleerde, en dus voor uiteenlopende interpretaties vatbare voorwaarde is tevens in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

E. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in:

“... ”

Tweede middel, genomen uit de schending van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 §1, eerste lid, VCRO, uit de schending van de artikelen 2 en 3 van wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, van de beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, en uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag;

“... ”

Zij ontwikkelen hun middel als volgt:

“... ”

Doordat, de vergunningverlenende overheid in haar beslissing niet verwijst naar de inhoud van het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, noch op enige andere manier aangeeft dat de beslissing op dit advies werd gegrond en dat de vergunningverlenende overheid hierover niet motiveert;

Terwijl, eerste onderdeel, krachtens artikel 4.7.22 VCRO de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing in beroep een gemotiveerd verslag moet opstellen en dat dit verslag een cruciale rol speelt in de beroepsprocedure aangezien art. 4.7.23 51 VCRO expliciet bepaalt dat de Deputatie een beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar;

Dat gelet op de materiële en formele motiveringsplicht, uit art. 4.7.23 §1, eerste lid VCRO bijgevolg voortvloeit dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen afgeleid worden of de Deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de Deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft eigengemaakt;

Dat dit onder meer werd bevestigd door Uw Raad in een tussenarrest dd. 15 december 2010 (rolnr. A/2010/0046) en in een tussenarrest dd. 15 februari 2011 (rolnr. A/2011/0009) waarin Uw Raad het volgende heeft gesteld:

(...)

Dat de Deputatie in het bestreden besluit in het geheel niet verwezen heeft naar de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar; dat de omstandigheid dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar zich in het administratief dossier zou bevinden en consulteerbaar zou zijn voor de verzoekende partij, niet volstaat om de onwettigheid weg te nemen;

Dat uit het bestreden besluit op geen enkele manier blijkt welke de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waren en niet kan worden nagegaan of de Deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag heeft genomen en hierbij eventuele andersluidende overwegingen afdoende heeft weerlegd.

En terwijl, tweede onderdeel, uit de zorgvuldigheidsplicht volgt dat uit de bestreden beslissing moet kunnen worden afgeleid of zij conform art. 4.7.23 §1 VCRO op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens moet kunnen worden vastgesteld of de Deputatie rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen van dit verslag, zowel in feite als in rechte;

Dat de Deputatie de aanvraag van verzoekende partij aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek moest onderwerpen opdat zij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen en dat conform art. 4.7.23 §1 VCRO het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is, zoals onder meer bevestigd door Uw Raad in het arrest dd. 15 februari 2011 (nr. A/2011/0009);

Dat de Deputatie weliswaar in fine van het bestreden besluit stelt:

(...)

Dat deze stijlformule uiteraard niet volstaat nu hierdoor niet duidelijk is hoe het advies luidde en in welke mate de Deputatie ermee rekening heeft gehouden;

Zodat, het bestreden besluit is aangetast door een schending van de in het tweede middel opgesomde bepalingen en beginselen.

...

2.

De verwerende partij stelt hierop dat er noch uit de VCRO, noch uit de formele motiveringsplicht een plicht ontstaat om op uitdrukkelijke wijze het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geheel of gedeeltelijk op te nemen haar de beslissing. Enkel een voldoende weergave van de andersluidende motieven op basis waarvan zij haar beslissing heeft genomen, is van belang.

3.

De tussenkomenende partijen sluiten zich bij de zienswijze van de verwerende partij aan.

4.

In hun wederantwoordnota handhaven de verzoekende partijen hun standpunt.

Beoordeling door de Raad

Gelet op de gegrondheid van het vijfde middel, dient de gegrondheid van het tweede middel niet te worden onderzocht, daar dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente WIJNEGEM, de heren [REDACTED] en [REDACTED] en de nv [REDACTED] zijn ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot vernietiging betreft.
2. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 april 2011, waarbij aan de tweede en derde tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verleend voor de verbouwing van gebouwen voormalige brouwerij 'Les Brasseries Ardea' tot 20 loftappartementen op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
5. De kosten van het beroep, bepaald op 875 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

 met bijstand van

Bram CARDOEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier

De voorzitter van de derde kamer,

Bram CARDOEN

Filip VAN ACKER