

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0894
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0386-A

Verzoekende partijen	1. mevrouw Els CARPENTIER 2. mevrouw Ingrid SMET vertegenwoordigd door advocaat Peter FLAMEY met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de nv STEEN VASTGOED vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 februari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 26 juni 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning en kantoren na afbraak gebouwen op een perceel gelegen te 2950 Kapellen, Hoogboomsteenweg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie M, nr. 440 L.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 21 augustus 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 maart 2019.

Advocaat Ellen VOORTMANS *loco* advocaat Peter FLAMEY voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Katrien VERGAUWEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 13 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “bouwen van een meergezinswoning en kantoren” op een perceel gelegen te 2950 Kapellen, Hoogboomsteenweg zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woonparkgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 april 2017 tot en met 24 mei 2017, dienen de verzoekende partijen elk één van de in totaal vier bezwaarschriften in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 26 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“...

bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

De ontvangen bezwaren doen gelden dat in een woonparkgebied enkel eengezinswoningen mogelijk zijn en maken opmerkingen aangaande het rooien van bomen. Deze bezwaren worden beleidsmatig en juridisch weerlegd bij de bespreking van de overeenstemming met het vigerende gewestplan en bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

De opmerking dat bij een gebeurlijke grondwaterverlaging een retourbemaling, een horizontale bemaling of een bemaling met een gelijkaardig resultaat toegepast moet worden, kan opgelegd worden als stedenbouwkundige voorwaarde.

Ingevolge de opmerking nopens de nieuwe haag ter hoogte van de af te breken scheidingsmuur, wordt voorgesteld om te werken met een nieuwe haag van 2,20m, uit te voeren met leibomen als 'haag in de hoogte' om inkijk te beperken.

[...]

beoordeling van de adviezen

De voorwaarden van de adviezen van de provincie Antwerpen dienst waterbeleid, de brandweer, Eandis, het agentschap onroerend erfgoed, Inter en de dienst publieke ruimte en leefmilieu - afdeling wegen zijn voorwaardelijk gunstig.

Het niet in rechte voorgeschreven advies van de dienst publieke ruimte en leefmilieu - afdeling groen is ongunstig. Er werd een aangepast bomenplan met onderzoek opgemaakt door de boomdeskundige Possemiers. Het advies wordt niet bijgetreden op grond van de overwegingen die zijn weergegeven bij de bespreking van de overeenstemming met het vigerende gewestplan en bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen
ligging volgens de plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de verkavelingen

[...]

Door het werken met een kleinschalige meergezinswoning, waarbij aandacht wordt besteed aan het beperken van de footprint en het vrijwaren van ruime groenvoorzieningen, wordt het algemeen opzet van gewestplanvoorschrift ontmoet: de groene ruimten beslaan verhoudingsgewijs een grote oppervlakte en het geheel is gericht op het rustig verblijven in een homogeen woongebied te midden van het groen.

Enkel de voor het project strikt noodzakelijke kappingen worden uitgevoerd, waarbij conform art. 90bis Bosdecreet gehandeld wordt. Het geheel wordt sterk ingegroend, waarbij een aanmerkelijke verhoging van de huidige groenratio gerealiseerd wordt. Het stuk achter de behouden inrit bedraagt 2.960,95 m². daarvan is thans 2.296,84 m² verhard (gebouwen, Mien, klinkers, beton). Het groenpercentage betreft 22,43 %. In de toekomstige situatie wordt de verharding (gebouwen, klinkers, waterdoorlatende dolomiet (incl. brandweg)) teruggedrongen tot 1.467,23 m², waardoor de groenratio meer dan verdubbeld wordt tot 50,45 %, hetgeen redelijkerwijs in aanmerking genomen mag worden als een belangrijke groene oppervlakte.

[...]

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Nieuwe evoluties en verschuivingen op het vlak van demografie, economie en mobiliteit, de schaarste aan vrije ruimte, en ecologische overwegingen maken het aannemelijk dat bij de toepassing van het gewestplanvoorschrift - rekening houdend met de basisfilosofie van het residentieel wonen in het groen - thans rekening wordt gehouden met het lopend 'Beleidsplan Ruimte Vlaanderen'-proces ('BRV') dat inzet op een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement, door onder meer verweving, intensifiëring, collectiviteit, groene dooradering en het terugdringen van verhardingen.

Binnen het gesitueerde kader is het de overheid die op grond van een gerichte afweging aangeeft op welke plaatsen ruimte is voor verdichting en verweving, rekening houdend met ruimtelijke kwaliteiten en potenties van de locatie, de maatschappelijke relevantie van het project en de inpassing van maatschappelijk vastgoed

In dat kader oordeelt het college van burgemeester en schepenen op grond van het wijkkarakter van Hoogboom en de verbindende werking van de Hoogboomsteenweg (belangrijke verkeersas op lokaal niveau, met een verbindende functie tussen verschillende kernen) dat op deze plek ruimte is voor een gerichte verdichting (gecompenseerd door een groene dooradering), die overigens niet automatisch aanspraken verleent voor gelijkaardige densiteiten en bebouwingsvormen op andere plekken met een ander voorkomen en een andere invulling. Dit beleidsoordeel wordt systematisch aangehouden en is onder meer reeds ingeschreven op p. 40-42 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waar voor de Wijk Hoogboom is voorzien in een concentratie van activiteiten en verdichtingsmogelijkheden voor wonen.

Het strategische en specifieke karakter van de locatie vloeit voort uit een belangrijk aantal unieke kenmerken en overwegingen:

- *De VITO-studie Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen (2016) lokaliseert gedifferentieerde ontwikkelingskansen rekening houdend met de knooppuntwaarde van locaties op basis van de ligging in het systeem van collectief vervoer en de nabijheid van het aanbod aan voorzieningen. Het projectgebied is uitermate goed multimodaal ontsloten. Aan het projectgebied ligt een halte van de Lijn binnen een ruim netwerk van collectief vervoer. Verder is er ook de onmiddellijke aantakking bij de Hoogboomsteenweg (lokale weg type I). Het projectgebied is daarenboven centraal gelegen binnen een dicht netwerk van maatschappelijke voorzieningen binnen een straal van een paar honderd meter liggen een kleuterschool, een lagere school, crèches, een WZC en assistentiewoningen, diverse sportvoorzieningen, ... Binnen het BRV-visievormingsproces is het projectgebied aldus uitermate geschikt voor de realisatie van een beperkt verdicht woonproject binnen een groen kader.*
- *Langsheen de Hoogboomsteenweg als lokale weg type I kan het wonen versterkt worden daar waar de stedelijke as de woongebieden doorsnijdt. Op die manier wordt het barrière-effect in de kernen gemilderd en kan de gewenste versterking van de oost-west relaties verkregen worden. Het parkachtige karakter van het gebied biedt een bijzondere mogelijkheid om het te weren barrière-effect te vermijden, zonder aan woonkwaliteit in te boeten.*

Het gemeentelijk beleid zet in op woningdifferentiatie via een rationeler grondgebruik grondgebruik en het stimuleren van vernieuwende woonprojecten, ... De gekozen bouwwijze is binnen het parkgegeven ruimtelijk verdedigbaar vanuit het vermijden van belangrijke footprints. Een en ander kadert tevens binnen het huidige denken over verdichting, waarbij de 'menselijke maat' richtinggevend is. Prof. Rudy Uytenhaak (TU Delft) pleit in zijn boek over woondichtheden - Steden vol ruimte, kwaliteiten van dichtheid (2009) - voor middelhoogbouw (max. 4 bouwlagen) op goedgekozen plaatsen, dat vrijwaart een betrokkenheid bij de woonomgeving, voldoende voorzieningen op loopafstand, een beperking van de vervoersstromen en een goede sociale mix. Deze visie wordt hernomen in het recente werk Steden voor mensen van Jan Gehl (2016). Daarin wordt gesteld dat tot de vierde verdieping de communicatie naar de omgeving haalbaar is, tot die hoogte kan het maatschappelijke leven bekeken en gevolgd worden (p. 47). De voorgenomen invulling blijft dus rekening houden met de 'menselijke maat' en vormt aldus geen vrijgeleide voor een ongebreidelde 'verappartementisering' en hoogbouw. Specifiek is zij ingegeven door de absolute eis tot het behoud van een maximale groenstructuur. Deze ruime groenstructuur compenseert de gekozen bouwwijze en vermijdt hinderaspecten naar de ruimere omgeving toe.

Tot slot is hier sprake van een reconversie van een onaantrekkelijk magazijn, waardoor een zekere verdichting om de site meer in overeenstemming te brengen met de woonomgeving toegelaten kan worden. Het is daarbij erg belangrijk dat de groenratio aanmerkelijk verhoogt. Het groenpercentage achter de inritzone stijgt van 22,43 % naar 50,45 %.

...

Tegen die beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 8 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn initieel verslag van 6 oktober 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

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

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

[...]

In voorliggende aanvraag bedraagt de totale perceelsoppervlakte 3582m². Er worden 7 woongelegenheden voorzien op deze oppervlakte. Omgerekend betekent dit dat de aanvraag in 19,54 of afgerond 20 woningen per hectare voorziet.

De aanvraag voorziet een percentage van 50,45% groen ten opzichte van bebouwde of verharde oppervlakte. Er dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat in voorliggend geval de groene oppervlakte verhoudingsgewijs maar net de helft van de totale oppervlakte bedraagt en deze dus niet als groot kan beschouwd worden.

Bijgevolg is de aanvraag strijdig met de gewestplanbestemming woonparkgebied wegens een te grote woningdichtheid en te weinig groenaanleg.

[...]

De aanvraag wijkt niet op een geldige manier af van de gewestplanbestemming woonparkgebied (artikel 4.4.1 VCRO).

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming (zie supra). Art. 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat:

[...]

Bijgevolg kan er niet op een geldige manier worden afgeweken van de gewestplanbestemming woonparkgebied.

[...]

Er werd geen goedgekeurd voorstel voor boscompensatie bij de aanvraag gevoegd. Met toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 is de houder van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning voor beboste terreinen verplicht om de ontbossing te compenseren.

Overeenkomstig Art. 4.3.1. §4 is ontbossen in de zin van artikel 4, 15°, van het bosdecreet van 13 juni 1990 is verboden, tenzij daartoe een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning in de zin van artikel 4.2.17, §1, eerste lid, 3°, afgegeven wordt met inachtneming van de bepalingen van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990. Het vereiste boscompensatievoorstel ontbreekt.

Volgens de bijgevoegde nota worden 5 hoogstammige bomen gerooid. Op het inplantingsplan bestaande toestand worden er 22 bomen als 'te rooien' aangeduid. Het dossier bevat tegenstrijdigheden met betrekking tot het aantal te rooien bomen.

Er werd in eerste aanleg geen advies gevraagd aan het Agentschap Natuur en Bos.

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

De aanvraag is gesitueerd in een groene, residentiële omgeving buiten de kern. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in voornamelijk open bebouwing. De woningdichtheid is laag en de tuinzone vormen een doorlopend groen geheel met hoogstammige bomen.

Een meergezinswoning met kantoorfunctie is functioneel niet inpasbaar in een woonparkomgeving.

Een woonparkomgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden eengezinswoningen in vrijstaande bebouwing. Een meergezinswoning is niet inpasbaar in de omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open bebouwing. Bovendien omvat de aanvraag ook een kantoorfunctie en zijn twee van de appartementen als kijkappartement bestemd. De vestiging van niet residentiële activiteiten horen ook niet thuis in woonparkgebied.

Het gebouw wordt in tweede bouworde ingeplant, wat hier niet wenselijk is.

Het gebouw wordt ingeplant op het achterin gelegen gedeelte van het perceel waardoor. Het perceel is ontsloten naar de Hoogboomsteenweg langs een smalle strook van ca. 120m diepte. Het gebouw staat zowel ten opzichte van het bouwlint aan de Hoogboomsteenweg als het bouwlint aan de Koningin Astridlaan in tweede bouworde ingeplant. Dit is onwenselijk aangezien dit een belasting creëert naar de private tuinzones van de omliggende bebouwing.

De voorziene kantoorfunctie in combinatie met twee kijkappartementen genereert een ontoelaatbare verkeerstoename.

De aanvraag voorziet in een kantoorfunctie en bijkomend nog twee kijkappartementen. De combinatie van beide functies zorgt voor een toename in verkeerstromen. Het kantoor zal immers naast werknemers ook klanten ontvangen. Een kijkappartement genereert per definitie een groot bezoekersaantal die gezien de ligging naar alle waarschijnlijkheid met de wagen zullen komen.

De aanvraag voorziet verhoudingsgewijs te weinig groen om van verantwoord ruimtegebruik te spreken.

Naast het gebouw wordt er een aanzienlijk deel van het perceel verhard (ca. 50%): de toegang naar het achtergelegen deel van het perceel, de inrit voor de ondergrondse garage, de bovengrondse parkeerplaatsen en de voorziene brandweg. De verhouding verharde en bebouwde ruimte ten opzichte groene ruimte is duidelijk uit balans, temeer daar de aanvraag in woonparkgebied is gelegen waar een veel ruimer aandeel groeninrichting noodzakelijk is.

De aanvraag heeft een potentiële negatieve invloed op het bomenbestand op het eigen en op de omliggende percelen.

Het gebouw wordt over de volledige oppervlakte voorzien van een ondergrondse parkeergarage. In de MER-screeningsnota wordt aangegeven dat er geen effecten op de waterhuishouding te verwachten zijn, hoewel voor de ondergrondse constructies bronbemaling noodzakelijk is. Dit wordt op geen enkele wijze verder gemotiveerd.

Er kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat de deze beoordeling niet correct is. Gezien op het eigen en op de omliggende percelen de meerderheid van het bomenbestand oude bomen betreft zijn deze extra gevoelig voor abrupte wijzigingen in de grondwatertafel. Hierdoor is potentiële schade aan het bomenbestand niet uit te sluiten. Deze effecten dienen voorafgaand aan het afleveren van een vergunning onderzocht te worden waardoor vanuit het voorzorgsprincipe de aanvraag dient geweigerd te worden.

De kijkappartementen genereren een onaanvaardbare hinder naar de aanpalende percelen die aan de toegangsweg naar het achterliggend deel van het terrein gelegen zijn.

Door de te verwachten verkeersgeneratie van de twee kijkappartementen zal deze ook een onaanvaardbare hinder naar de aanpalende percelen veroorzaken die gelegen zijn langs de toegangsweg naar het achterin gelegen gedeelte van het perceel.

...

Op de daaropvolgende hoorzitting van 10 oktober 2017 wordt het beroep verdaagd gelet op de neerlegging van een aangepast plan en het verzoek om het advies van het agentschap Natuur en Bos af te wachten.

Op 9 oktober 2017 stelt het agentschap in zijn advies dat de bomen niet in bosverband staan en het Bosdecreet bijgevolg niet van toepassing is.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert vervolgens in zijn verslag van 8 november 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

De argumentatie uit de aanvullende nota van de aanvrager betreffende woningdichtheid, functionele verenigbaarheid en inplanting wordt niet gevolgd.

De strijdigheid met het gewestplan (woonpark) blijft bestaan.

In de nota die tijdens de hoorzitting werd bijgebracht, wordt geargumenteed dat voor de berekening van de woningdichtheid er geen rekening kan gehouden worden met de twee woongelegenheden die als kijkappartement zijn ingericht. Indien deze redenering wordt gevolgd verlaagt de woningdichtheid tot 14woningen/ha. Dit is weliswaar onder de norm die in het Inrichtingsbesluit nog als 'gering' wordt benoemd, maar hierbij dient dan wel opgemerkt te worden dat de commerciële functie met de kijkappartementen de bovenhand neemt en de woonfunctie ondergeschikt wordt ten opzichte van de commerciële functie (respectievelijk 575m² t.o.v. 663m²).

*Het Inrichtingsbesluit stelt duidelijk dienaangaande dat:
[...]*

In de onmiddellijke omgeving van het woonpark primeert duidelijk de woonfunctie waardoor een grotere commerciële functie onverenigbaar is daarmee.

2.

De reductie van de brandweg naar 4m breedte in plaats van de voorziene 8m kan niet aanvaard worden omwille van brandpreventiewetgeving die oplegt dat een brandweg een

breedte dient te hebben van 8m indien de weg doodloopt hetgeen hier het geval is (K.B. 19 december 1997).

3.

De zes parkeerplaatsen die gesupprimeerd worden ten voordele van bijkomende groenaanleg zijn onvoldoende om het aandeel groen in verhouding tot de bebouwing en verharding substantieel te verhogen.

4.

Het argument dat huidige aanvraag een verbetering inhoudt ten opzichte van de huidige situatie kan niet aanvaard worden.

Het betreft momenteel een magazijn, op zich misschien niet zo'n waardevol gebouw, maar met een heel andere impact op de bestemming van woonparkgebied, waar rustig wonen in het groen vooropgesteld wordt. Door het voorzien van meerdere woningen en commerciële functies, alsook meerdere parkeerplaatsen, zal de beleving van de woonfunctie en de tuinen negatief beïnvloed worden.

5.

Bovendien blijft de inplanting in tweede bouworde. In de nota wordt gesteld dat deze niet uit te sluiten valt en dat er in bepaalde gevallen zelfs voorschriften voor worden opgesteld.

Bebouwing in de tweede orde kan inderdaad, zelfs in woonparkgebied, worden aanvaard maar wel onder strikte voorwaarden. Aan het residentieel wonen in verhoudingsgewijs grote groene oppervlakten mag volgens de gewestplanvoorschriften niet worden geraakt. De bebouwing in tweede orde dient daarbij ondergeschikt te zijn, zowel wat betreft bouwvolume en programma, aangezien de draagkracht van dergelijke percelen aanzienlijk lager ligt. Een gecombineerd programma waarbij de woonfunctie ondergeschikt is aan de commerciële functie (zoals in de aanvullende nota duidelijk wordt gesteld) overschrijdt duidelijk de draagkracht van dit perceel.

6.

Tot slot dient aangehaald te worden dat de lijst met voorstanders van het bouwproject niet als stedenbouwkundig argument kan aanvaard worden.

...

Daarop verklaart de verwerende partij het beroep op 16 november 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in 'woonpark'.

[...]

De aanvraag voorziet een percentage van 50,45% groen ten opzichte van bebouwde of verharde oppervlakte. Er dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat in voorliggend geval de groene oppervlakte verhoudingsgewijs net de helft van de totale oppervlakte bedraagt en deze dus als voldoende groot kan beschouwd worden.

Bijgevolg is de aanvraag in overeenstemming met de gewestplanbestemming woonparkgebied aangezien er niet voldoende groenaanleg is.

[...]

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

[...]

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemrelief, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is gesitueerd in een groene, residentiële omgeving buiten de kern. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in voornamelijk open bebouwing. De woningdichtheid is laag en de tuinzone vormen een doorlopend groen geheel met hoogstammige bomen.

Een meergezinswoning met kantoorfunctie is functioneel inpasbaar in een woonparkomgeving.

Een woonparkomgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden eengezinswoningen in vrijstaande bebouwing. Een meergezinswoning is echter niet uitgesloten. Bovendien zijn er in de omgeving ook andere functies terug te vinden waardoor de kantoorfunctie ook inpasbaar is.

Het gebouw wordt in tweede bouworde ingeplant, wat uitzonderlijk aanvaardbaar is.

Het gebouw wordt ingeplant op het achterin gelegen gedeelte van het perceel. Het perceel is ontsloten naar de Hoogboomsteenweg langs een smalle strook van ca. 120m diepte. Het gebouw staat zowel ten opzichte van het bouwlint aan de Hoogboomsteenweg als het bouwlint aan de Koningin Astridlaan in tweede bouworde ingeplant. Dit is uitzonderlijk aanvaardbaar gezien het hier een verbetering t.o.v. de bestaande toestand betreft.

De voorziene kantoorfunctie in combinatie met twee kijkappartementen genereert een toelaatbare verkeerstoename.

De aanvraag voorziet in een kantoorfunctie en bijkomend nog twee kijkappartementen. De combinatie van beide functies zorgt voor een toename in verkeerstromen. Het kantoor zal immers naast werknemers ook klanten ontvangen. Een kijkappartement genereert per definitie bezoekersaantallen die gezien de ligging naar alle waarschijnlijkheid met de wagen zullen komen. Deze zullen echter niet van die grootteorde zijn dat de hinder ontoelaatbaar wordt.

De aanvraag voorziet verhoudingsgewijs net voldoende groen om van verantwoord ruimtegebruik te spreken.

Naast het gebouw wordt er een aanzienlijk deel van het perceel verhard (ca. 50%): de toegang naar het achtergelegen deel van het perceel, de inrit voor de ondergrondse garage, de bovengrondse parkeerplaatsen en de voorziene brandweg. De verhouding verharde en bebouwde ruimte ten opzichte groene ruimte is net in balans, daar de aanvraag in woonparkgebied is gelegen waar het aandeel groeninrichting aanzienlijk moet zijn.

De aanvraag heeft geen negatieve invloed op het bomenbestand op het eigen en op de omliggende percelen.

Het gebouw wordt over de volledige oppervlakte voorzien van een ondergrondse parkeergarage. In de MER-screeningsnota wordt aangegeven dat er geen effecten op de waterhuishouding te verwachten zijn, hoewel voor de ondergrondse constructies bronbemaling noodzakelijk is. De bemaling zal met een retour dienen te gebeuren zodat schade aan het bomenbestand vermeden wordt.

De kijkappartementen genereren een beperkte hinder naar de aanpalende percelen die aan de toegangsweg naar het achterliggend deel van het terrein gelegen zijn.

Door de te verwachten verkeersgeneratie van de twee kijkappartementen zal deze een beperkte hinder naar de aanpalende percelen veroorzaken die gelegen zijn langs de toegangsweg naar het achterin gelegen gedeelte van het perceel.
...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tussenkomende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij steunt haar belang op haar hoedanigheid als aanvrager en begunstigde van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partijen betwisten het belang van de tussenkomende partij en wijzen er op dat door de tussenkomende partij inmiddels een nieuwe en nagenoeg identieke aanvraag is ingediend. Uit deze gang van zaken leiden de verzoekende partijen af dat de tussenkomende partij impliciet verzaakt aan de voorliggende aanvraag.

Beoordeling door de Raad

Het wordt niet betwist dat de tussenkomende partij de aanvrager en begunstigde is van de thans bestreden beslissing. Op basis van artikel 4.8.21 VCRO, in samenhang gelezen met artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO beschikt de tussenkomende partij over het rechtens vereiste belang om in de procedure tussen te komen.

Het enkele gegeven dat de tussenkomende partij nadien een nagenoeg identieke aanvraag voor hetzelfde terrein heeft ingediend, volstaat niet om te besluiten dat de tussenkomende partij aan de thans bestreden aanvraag heeft verzaakt. Bij gebreke aan een uitdrukkelijke wilsuiking tot verzaking aan de aanvraag, kan hiertoe enkel worden besloten als de omstandigheden van de zaak geen andere conclusie toelaten. De verzaking aan een vergunning wordt niet vermoed.

De exceptie wordt verworpen.

Voor het overige blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen verdere excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste, vierde en vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.1

De verzoekende partijen voeren in een eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1 §1, 1°, a) VCRO, artikel 6.1.2.1.4 van het besluit van 28 december 1972 houdende de inrichting en toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen ontleen een eerste middelonderdeel aan de schending van de gewestplanbestemming als woonparkgebied. Zij wijzen op het Inrichtingsbesluit en de omzendbrief van 8 juli 1997 die ter duiding daarvan werd uitgebracht en die weliswaar niet verordenend is maar wel correcte richtlijnen bevat voor de interpretatie van het bestemmingsvoorschrift als woonpark.

Door de verwerende partij werd geen rekening gehouden met de verplichte geringe woondichtheid en de vereiste dat de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte in beslag nemen. De totale perceeloppervlakte bedraagt 3.582m², waarop 7 woongelegenheden worden voorzien. Zulks resulteert in (afgerond) 20 woningen per hectare terwijl het Inrichtingsbesluit bepaalt dat de woondichtheid niet groter mag zijn dan 15 woningen per hectare.

Bovendien wordt voorzien in een percentage van 50,45% groen ten opzichte van de bebouwde en verharde oppervlaktes waardoor de groene ruimten maar net de helft beslaan in plaats van een

verhoudingsgewijs grote oppervlakte. Zodoende wordt afbreuk gedaan aan het wezenlijk opzet van een woonpark.

In een tweede middelonderdeel van het eerste middel wijzen de verzoekende partij er op dat de aanvraag voorziet in een kantoorfunctie op het gelijkvloers. Voor niet-residentiële inrichtingen binnen woongebied moet rekening gehouden worden met de daartoe voorziene toetsingscriteria uit het Inrichtingsbesluit die betrekking hebben op de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de bestaanbaarheid binnen woongebied. Deze criteria doen een bijzondere verstrengde motiveringsplicht ontstaan in hoofde van de verwerende partij.

In de voorliggende beslissing ontbreekt volgens de verzoekende partij elke toets aan de bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemming als woonpark en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. Deze omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in (voornamelijk) open bebouwing, zonder dat er meergezinswoningen, laat staan met kantoorfunctie, voorkomen. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft dat in zijn verslag opgemerkt. De motivering in de bestreden beslissing is volledig naast de kwestie en volstaat niet om een appartementsgebouw met kantoorfunctie in de concrete omgeving te vergunnen.

De kantoorfunctie (in combinatie met kijkappartementen) zal leiden tot een grotere benauwdheid, toenemende hinder en grotere verkeersdrukke zoals ook door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt gesteld in zijn verslag.

1.2.

In een vierde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

Zij voeren aan dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de door hen opgeworpen bezwaren inzake de goede ruimtelijke ordening. Zij menen dat de verwerende partij de hinderaspecten als gevolg van de huidige aanvraag onvoldoende onderzocht heeft.

De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partijen de functionele inpasbaarheid onvolledig en onzorgvuldig beoordeeld, te meer nu in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt gesteld dat een meergezinswoning met kantoorfunctie niet functioneel inpasbaar is in de concrete omgeving. De verwerende partij stelt louter het tegendeel en besluit "*faciel*" dat een meergezinswoning in dergelijke omgeving niet uitgesloten is. Er is in de omgeving bovendien geen sprake van enige kantoorfunctie.

Voorts werd in het beroepsschrift aangehaald dat het project veel te zwaar is voor het terrein in kwestie, dat het de schaal en draagkracht ervan overstijgt, en dat een maximalistische invulling wordt nagestreefd. Dit leidt tot een veel drukkere en dichtbebouwde indruk die niet verenigbaar is met de in de omgeving voorkomende vrijstaande villa's met ruime tuinen met tal van hoogstammige bomen. De verwerende partij heeft geen rekening gehouden met de feitelijk bestaande bebouwing in de omgeving.

Daarenboven werd in het beroepsschrift gewezen op de belemmering van woongenot en kwaliteit van leven gelet op de talrijke grote raampartijen en de terrassen op de eerste en de tweede verdieping van waaruit een ontoelaatbare inkijk ontstaat op de tuinen en woningen van de verzoekende partijen. Door het kappen van 22 bomen op het aanvraagperceel wordt elke buffer ontnomen. De aanleg van een brandweerweg rondom het gebouw maakt de creatie van (groene)

bouwvrije zijtuinstroken onmogelijk. Het enorme verlies aan groen maakt tevens een onbetwistbare visuele hinder uit voor de verzoekende partijen.

Vervolgens stellen de verzoekende partijen, met verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat onvoldoende rekening is gehouden met de mobiliteitsimpact gelet op de geplande kantoorfunctie in combinatie met kijkappartementen. De verwerende partij stelt nietszeggend dat de verkeerstoename en de hinder slechts beperkt zullen zijn.

Ten slotte voorziet de aanvraag in bebouwing in tweede bouworde. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt vast dat dit onwenselijk is en een belasting creëert naar de private tuinzones van de omliggende bebouwing.

1.3.

De verzoekende partijen ontleen tenslotte een vijfde middel aan de schending van artikel 4.7.21 en 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

Zij verwijzen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bemerkingen die daarin worden gemaakt over de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming en de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij heeft zich echter beperkt tot een loutere ontkenning van het andersluidend advies zonder concrete en redelijke motivering waarom de aangehaalde bemerkingen niet worden bijgetreden in verband met de overeenstemming met de gewestplanbestemming als woonparkgebied, de functionele inpasbaarheid van de kantoorfunctie, de inplanting in tweede bouworde en de verkeerstoename. De verwerende partij miskent de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht. De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partijen gemotiveerd op "*schijnbaar willekeurig knip- en plakwerk*" uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en is daardoor intern tegenstrijdig en onbegrijpelijk.

2.1.

De tussenkomende partij antwoordt op het eerste middelonderdeel dat de premisse van de verzoekende partij onjuist is waar uitgegaan wordt van afgerond twintig woningen per hectare. De aanvraag voorziet slechts vijf appartementen en twee kijkappartementen. Deze laatste worden niet bewoond. Daardoor komt het aantal woongelegenheden overeen met het equivalent van veertien woningen per hectare. Bovendien handelt het Inrichtingsbesluit over een *gemiddelde* woningdichtheid, wat impliceert dat het volledige woonparkgebied in rekening moet worden genomen en niet enkel het aanvraagperceel.

Daarnaast bestaat de groene ruimte wel degelijk verhoudingsgewijs grote delen. Zo is in de bestaande toestand een aandeel van 77,57% van het perceel bebouwd of verhard terwijl dit in de voorliggende aanvraag neerkomt op een percentage van 49,55%. De open ruimte die in de huidige aanvraag wordt voorzien bedraagt 2.150m², wat neerkomt op 72%. Dat de woningen worden gegroepeerd, resulteert bovendien in meer groene ruimte dan wanneer de woongelegenheden als grondgebonden woningen voorzien worden. Er is volgens haar voldoende rekening gehouden met de overeenstemming met de planologische bestemming.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, antwoordt de verwerende partij dat de Raad slechts kan nagaan of de verwerende partij de inpasbaarheid van een kantoorfunctie in de onmiddellijke omgeving kennelijk onredelijk heeft beoordeeld. In het Inrichtingsbesluit is nergens bepaald dat woonparkgebied alleen bestemd is voor wonen. Ook een kantoor is hiermee verenigbaar. De

kantooroppervlakte is niet van een dergelijke grootteorde dat het rustig woongenot verstoord wordt. De verwerende partij heeft de bestaanbaarheid van het aangevraagde in het licht van de gewestplanbestemming als woonparkgebied wel degelijk beoordeeld. De verzoekende partijen tonen de kennelijke onredelijkheid van deze beoordeling niet aan.

2.2.

In haar repliek op het vierde middel stelt de tussenkomende partij dat een meergezinswoning en kantoor in woonparkgebied niet uitgesloten zijn,. De vaststelling van de verwerende partij dat er in de omgeving nog andere functies voorkomen is eveneens correct gelet op de aanwezigheid van een brasserie, een verkoop in zwembaden en een verzaak binnen hetzelfde woonparkgebied.

De verwerende partij motiveert duidelijk waarom de schaal van het aangevraagde project in overeenstemming is met de bestemming.

De aangevoerde privacyhinder kan volgens de tussenkomende partij evenmin worden aangenomen. Niet alleen zijn twee van de voorziene appartementen kijkappartementen, die slechts kort bezocht worden en niet dezelfde inzicht genereren als effectief bewoonde appartementen, maar bovendien moet rekening worden gehouden met de afstand tot de voorziene constructie. Bij de aanvraag is een groenplan gevoegd waaruit blijkt dat naast een levende haag ook nieuwe bomen zullen aangeplant worden die eventuele inzicht zullen verhinderen.

Ook de ingeroepen mobiliteitshinder is niet correct. Het betreft slechts een kleinschalige functie en de appartementen zullen gemiddeld door twee geïnteresseerden per dag bezocht worden.

De tussenkomende partijen betwisten het standpunt van de verzoekende partijen over het bouwen in tweede bouwlijn. Zoals blijkt uit de bestreden beslissing is de aanvraag een duidelijke verbetering van de bestaande toestand. Bovendien wordt de oprit vandaag reeds gebruikt voor het af- en aanleveren van materiaal voor het schildersbedrijf.

De verwerende partij kon bijgevolg in alle redelijkheid vaststellen dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Er is rekening gehouden met de reeds aanwezige functies in de omgeving, de afstanden ten opzichte van de omliggende tuinen, de woning en de brasserie langs de oprit en de invloed op het bomenbestand.

2.3.

Met betrekking tot het in het vijfde middel aangehaalde motiveringsgebrek ten aanzien van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ten aanzien van de bestaanbaarheid met de gewestplanbestemming en de schaalgrootte, foutief uitgaan van zeven woongelegenheden. In werkelijkheid worden twee appartementen bestemd als kijkappartement.

De verwerende partij heeft bijgevolg uitdrukkelijk de inpasbaarheid van de kantoorfunctie in combinatie met een meergezinswoning onderzocht. Ook de andere beoordelingsgronden met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening waaronder ruimtegebruik, mobiliteit en hinder worden duidelijk gemotiveerd.

Dat er een verstrengde motiveringsplicht geldt voor de verwerende partij, betekent niet dat zij alle punten moet behandelen of bespreken. Uit de bestreden beslissing blijken voldoende duidelijk de redenen die aan de basis ervan liggen.

3.1.

In hun toelichtende nota stellen de verzoekende partijen nog dat de opmerking dat er twee kijkappartementen wordt voorzien ongeloofwaardig is. Er is geen garantie dat de tussenkomende partij deze niet daadwerkelijk verhuurt of verkoopt als woonappartement. De gemiddelde woondichtheid moet per perceel bekeken worden (en dus niet over het ganse woonparkgebied in zijn totaliteit). De bebouwingsgraad in de bestaande toestand is volgens hen niet relevant voor het bepalen van de grootte van de verhoudingsgewijs resterende groene ruimte.

3.2.

Ten aanzien van de repliek op het vierde middel voegen de verzoekende partijen nog toe dat de verwijzing door de tussenkomende partij naar onder meer de brasserie, de zwembadverkoop en de verzaak in de buurt, een motivering *post factum* uitmaakt. De voorziene groenaanplant met pluimhortensias en andere traaggroeiende en bladverliezende planten van maat 16/18 vormt geen compensatie voor het kappen van de bestaande bomen in maat 20/25. Ook de argumentatie dat de aanvraag een verbetering is van de bestaande toestand om de inplanting in tweede bouworde te verantwoorden, vormt een aanvullende motivering waarmee geen rekening kan gehouden worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Op basis van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO moet een aanvraag geweigerd worden indien het aangevraagde strijdig is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“ ...

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

...”

Artikel 6 Inrichtingsbesluit bepaalt onder meer het volgende:

“ ...

1.2. aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

1.2.1. de woningdichtheid: onder woningdichtheid van een op het plan begreemd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan:

[...]

1.2.1.3. de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;

1.2.1.4. de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan;

...”

Uit de voormelde bepalingen volgt dat de bestemming als woonparkgebied een nadere specificering betreft van de bestemming als woongebied met dien verstande dat in woonparkgebied de gemiddelde woondichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grotere oppervlakte beslaan.

De vereiste dat het groen een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaat, moet voor elk perceel afzonderlijk worden beoordeeld en niet in functie van de totaliteit van het woonparkgebied waarbinnen de concrete aanvraag is gelegen.

2.

Uit de niet-betwiste gegevens van het aanvraagdossier blijkt dat het aanvraagperceel een door (hoogstammig) groen ingesloten dieper gelegen perceel betreft dat vanaf de Hoogboomsteenweg via een 8,92m brede toegangsweg ontsloten wordt. De bestaande bebouwing, waarvan de sloop wordt vergund, bestaat uit een magazijn en een loods, bestemd voor opslag en atelier bij een schildersbedrijf.

Na afbraak wordt op het perceel de nieuwbouw aangevraagd van een meergezinswoning bestaande uit drie bouwlagen onder een plat dak, opgetrokken in donkerkleurige gevelsteen en buitenschrijnwerk afgewisseld met een lichtkleurige S-vormige band in crepibeleistering die tussen de verdiepingen doorloopt. Op het gelijkvloers worden de kantoren van de tussenkomende partij voorzien. De eerste verdieping huisvest drie appartementen bestemd voor bewoning en één kijkappartement. Op de tweede verdieping komen drie appartementen en één kijkappartement.

Rechts en achter de meergezinswoning wordt een brandweg in waterdoorlatende grasdallen voorzien. Tevens wordt een ondergrondse parking voorzien voor twintig wagens en veertien fietsen, samen met acht bovengrondse parkeerplaatsen.

Bij de aanvraag is tevens een nota gevoegd met betrekking tot *“de inventarisatie en waardebeoordeling van alle bomen op het bouwperceel”*, waaruit blijkt dat er op het perceel in totaal 32 bomen staan en 17 *“uitgegroeide”* haagplanten. In dezelfde nota wordt aangegeven dat om het bouwproject te kunnen realiseren één rode beuk moet worden gekapt en dat een rij van 17 haagplanten (Leylandcipres) evenmin behouden kan blijven. Daarenboven moeten volgens de bijgevoegde nota vier bomen worden gekapt omwille van de *“minder goede conditie”* waarin ze zich bevinden, meer bepaald een treurwilg, een Amerikaanse eik, een gewone esdoorn en een valse acacia. Voorts wordt hier in de nota nog aan toegevoegd dat *“het uitgraven van de bouwput [...] wel met de nodige voorzichtigheid [dient] te gebeuren in de omgeving van de tulpenboom nr 2.”*

Tevens wordt in de nota gesteld dat er 21 nieuwe bomen worden aangeplant, 75 nieuwe struiken en 1.200 haagplanten.

3.

De verzoekende partijen betogen in eerste instantie dat de verwerende partij, in weerwil van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder meer besluit tot de bestaanbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming als woonparkgebied terwijl niet minder dan 50,45% van het terrein wordt bebouwd of verhard en omgerekend (en afgerond) het equivalent van 20 woningen per hectare wordt gerealiseerd.

3.1.

De materiële motiveringsverplichting in hoofdte van de verwerende partij houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant

zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten overeenkomstig de formele motiveringsplicht, in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Dit is des te meer het geval wanneer zoals *in casu* het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat. De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden. Indien zij meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar moet zij evenwel minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de verwerende partij de plicht heeft om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

3.2.

Op basis van artikel 6.1.2.1.4. Inrichtingsbesluit dient in woonparkgebied de groene ruimte een verhoudingsgewijs grote oppervlakte te beslaan ten opzichte van de bebouwde en/of verharde terreinoppervlakken.

Noch het Inrichtingsbesluit noch een andere regelgevende bepaling geven een nadere kwantitatieve invulling aan de mate waarin deze verhouding moet opgevat worden. Waar artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit de geringe gemiddelde woningdichtheid niet cijfermatig bepaalt en zich evenmin leent tot een precies te kwantificeren verhouding tussen groene ruimte en bebouwing, laat de aard van dit bestemmingsvoorschrift aldus een discretionaire beoordelingsvrijheid aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

De verzoekende partij betreft in haar argumentatie de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Deze omzendbrief heeft geen verordenende kracht en de gebeurlijke schending ervan kan derhalve niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit neemt echter niet weg dat de voormelde omzendbrief geen op het eerste gezicht onjuiste interpretatie bevat van de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4 Inrichtingsbesluit, onder meer wat betreft de doelstelling van de bestemming als woonparkgebied dat meer bepaald *“is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor wonen bestemd gebied in het groen”*.

Daarenboven vereist artikel 6.1.2.1.4. dat de gemiddelde woningdichtheid in woonparkgebied gering is, waarbij een geringe woningdichtheid moet opgevat worden als beperkt tot ten hoogste 15 woningen per hectare.

3.3.

Zowel in het initieel verslag van 6 oktober 2017 als in het aanvullend verslag van 8 november 2017, besluit de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de strijdigheid met de geldende gewestplanbestemming als woonparkgebied omdat de groene oppervlakte verhoudingsgewijs maar net de helft van de totale oppervlakte bedraagt en omgerekend in 20 woningen per hectare wordt voorzien.

De verwerende partij treedt dit standpunt niet bij en overweegt in de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

De aanvraag voorziet een percentage van 50,45% groen ten opzichte van bebouwde of verharde oppervlakte. Er dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat in voorliggend geval de groene oppervlakte verhoudingsgewijs net de helft van de totale oppervlakte bedraagt en deze dus als voldoende groot kan beschouwd worden.

Bijgevolg is de aanvraag in overeenstemming met de gewestplanbestemming woonparkgebied aangezien er niet voldoende groenaanleg is.

...”

De in de bestreden beslissing weergegeven motivering vertrekt derhalve van dezelfde vaststelling als het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, namelijk dat de bebouwde en/of verharde oppervlakte verhoudingsgewijs net de helft van de totale oppervlakte bedraagt. Waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit dat dit onvoldoende is in het licht van de concrete gewestplanbestemming als woonparkgebied, stelt de verwerende partij zonder meer dat dit *“dus als voldoende groot kan beschouwd worden”*. De enkele vaststelling dat een percentage van 50,45% voldoende is, is niet meer dan een louter tegenspreken van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zonder dat hieruit enig pertinent en/of draagkrachtig motief blijkt dat de verwerende partij er redelijkerwijze heeft toe kunnen brengen om te besluiten dat een dergelijke verhouding leidt tot een in verhouding ruime doorgroening van het aanvraagperceel.

De bemerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat voorzien wordt in een equivalent van twintig woningen per hectare, blijft in de bestreden beslissing zelfs volstrekt onbesproken. Dat dit percentage onjuist is, zoals de tussenkomende partij stelt, gelet op het feit dat er in de aanvraag eveneens twee kijkappartementen zijn inbegrepen die niet bewoond worden en derhalve buiten beschouwing moeten worden gelaten bij de bepaling van de gemiddelde woningdichtheid, is een aanvullende motivering *post factum* die geen enkele grondslag vindt in de uitdrukkelijke motieven van de bestreden beslissing. De Raad ziet overigens niet in waarom een dergelijk kijkappartement op een andere wijze zou moeten beoordeeld worden.

4.

Vervolgens voeren de verzoekende partijen de strijdigheid aan van de aangevraagde kantoorfunctie in het licht van de bestemming als woonparkgebied.

Uit het generieke bestemmingsvoorschrift van artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit met betrekking tot de bestemming als woongebied, waarvan de woonparkgebieden een bijzondere gebiedscategorie vormen, volgt dat andere functies dan zuiver wonen zoals handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, niet noodzakelijk uitgesloten zijn voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd en voor zover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. In de mate dat in woonparkgebied het rustig wonen in het groen vooropstaat, is voor het vergunnen van een andere dan een woonfunctie in dergelijke gebieden een zorgvuldige en concrete motivering vereist.

Het wordt niet betwist dat de gelijkvloerse verdieping van de aangevraagde meergezinswoning integraal wordt bestemd als kantoorruimte voor het vastgoedbedrijf van de tussenkomende partij. De voorziene kijkappartementen kunnen hier redelijkerwijze niet los van worden gezien. Een kijkappartement heeft met name een inherent promotionele functie met het oog op het aanprijzen en visualiseren van de huisstijl en (kwaliteits)aspecten op basis waarvan de betrokken

vastgoedonderneming zich meent te onderscheiden van de concurrentie. Als zodanig vormen de kijkappartementen op de verdiepingen een samenhangend geheel met de kantoorfunctie op de gelijkvloerse verdieping, minstens tot zolang zij werkelijk als kijkappartement behouden blijven.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn initieel verslag dat een kantoorfunctie als niet residentiële activiteit niet thuishoort in woonparkgebied en herneemt in zijn navolgend verslag van 8 november 2017 dat een grotere commerciële functie onverenigbaar is met de omgeving als woonpark waar duidelijk de woonfunctie primeert.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij in dat verband dat er *“in de omgeving ook andere functies terug te vinden [zijn] waardoor de kantoorfunctie ook inpasbaar is”* en overweegt bevestigend dat de combinatie van kantoorfunctie en bijkomend twee kijkappartementen *“zorgt voor een toename in verkeerstromen”* aangezien *“het kantoor immers naast werknemers ook klanten zal ontvangen”* en *“een kijkappartement per definitie bezoekersaantallen [genereert] die gezien de ligging naar alle waarschijnlijkheid met de wagen zullen komen.”* Op basis daarvan besluit de verwerende partij dat deze *“echter niet van die grootteorde zijn dat de hinder ontoelaatbaar wordt”*.

De in de bestreden beslissing aangehaalde motieven bieden evenwel geen enkel inzicht in de mate waarin de verwerende partij is nagegaan of de aangevraagde commerciële of kantoorfunctie niet in een ander dan voor bewoning bestemd gebied moet worden afgezonderd en of ze verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Waar de verwerende partij een niet voor de hand liggende functie vergunt in woonparkgebied diende zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger te motiveren. In de mate dat de verwerende partij bovendien vaststelt dat er een cumulatieve hinder te verwachten is door de combinatie van de functies kantoor en kijkappartement en gelet op het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, kan de overweging dat de grootteorde van de hinder niet ontoelaatbaar is, niet beschouwd worden als een afdoende motivering.

5.

Voorts voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij bij haar besluitvorming onvoldoende rekening heeft gehouden met de ingediende bezwaren en de argumentatie in hun beroepschrift inzake de goede ruimtelijke ordening en verwijten zij de verwerende partij de hinderaspecten onvoldoende te hebben onderzocht en beoordeeld. Meer bepaald voeren zij in essentie aan dat het aangevraagde niet functioneel inpasbaar is in de omgeving, dat de omvang van het bouwproject de schaal en de draagkracht van het terrein overschrijdt en geen aansluiting vindt bij de lokale woonparkomgeving en dat er vanuit de ramen en terrassen een ontoelaatbare inkijk zal worden genomen in hun respectievelijke tuinen en woningen. Evenmin is er volgens de verzoekende partijen afdoende rekening gehouden met de mobiliteitsimpact van het aangevraagde en de ligging van het bouwproject in tweede bouworde.

5.1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De beoordeling in het licht van de goede ruimtelijke ordening wordt voor zover noodzakelijk of relevant beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid,

visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De vergunningverlenende overheid is er bovendien toe gehouden in het kader van een zorgvuldige besluitvorming oog te hebben voor de ingediende bezwaren en de in graad van beroep opgeworpen grieven, zonder dat zij evenwel elk van de ingeroepen bezwaren of grieven punt per punt dient te bespreken en weerleggen. Het is noodzakelijk maar voldoende dat uit het geheel van de bestreden beslissing blijkt op grond van welke determinerende motieven de verwerende partij heeft besloten de ingeroepen bezwaren en grieven niet bij te treden.

5.2.

Uit de stukken van het openbaar onderzoek die deel uitmaken van het administratief dossier, blijkt dat beide verzoekende partijen (alsook twee andere omwonenden) in het kader van het openbaar onderzoek een bezwaar hebben ingediend waarin zij in essentie opmerkingen formuleren over het verlies aan groen en waardevolle bomen en de ligging van het aanvraagperceel in tweede bouworde.

In hun administratief beroepschrift wijzen de verzoekende partijen opnieuw op het teloorgaan van groen en de aantasting van het bomenbestand zowel op het aanvraagperceel als in de eigen tuinen, de ligging van het aanvraagperceel in tweede bouworde en voeren tevens hinderaspecten aan inzake inkijk en verlies aan privacy. Zij worden daarin gevolgd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn initieel verslag stelt dat een ontwikkeling in tweede bouworde op de betreffende locatie onwenselijk is en de verkeersgeneratie via de toegangsweg in functie van de kijkappartementen onaanvaardbare hinder teweegbrengt voor de aanpalende percelen. In zijn daaropvolgend verslag blijft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij dit standpunt en voegt hieraan toe dat de ruimtelijke draagkracht van een perceel in tweede bouworde aanzienlijk lager ligt en dat door het aldaar voorzien van meerdere woongelegenheden en commerciële functies de beleving van de aanpalende woonfuncties en tuinen negatief beïnvloed wordt.

5.3.

Wat de aangevoerde hinder als gevolg van de verkeerstoename betreft, stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing vast dat de te verwachten verkeersgeneratie van de twee kijkappartementen *“een beperkte hinder naar de aanpalende percelen zal veroorzaken die gelegen zijn langs de toegangsweg”*, dat de combinatie van kantoor en kijkappartementen *“zorgt voor een toename in verkeerstromen”* maar dat *“deze niet van die grootteorde is dat de hinder ontoelaatbaar wordt”*.

Met betrekking tot de bezwaren omtrent de bebouwing in tweede bouworde, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de inplanting van het aangevraagde gebouw in tweede bouworde *“uitzonderlijk aanvaardbaar is”* aangezien *“het hier een verbetering t.o.v. de bestaande toestand betreft.”*

Waar de verwerende partij in de bestreden beslissing vooreerst erkent dat er een verkeerstoename zal zijn en daarmee samenhangende hinder naar de aanpalende percelen (onder meer van de verzoekende partijen), getuigt de enkele vaststelling dat deze “*niet ontoelaatbaar*” is niet van een gedegen zorgvuldige en concrete beoordeling van de hinderaspecten en de functionele inpasbaarheid in het licht van de bezwaren en de aangevoerde beroepsgrievens. Uit de gehanteerde motivering kan in geen enkel opzicht opgemaakt worden op basis van welke specifieke met het dossier verband houdende elementen – waaronder de inschatting van de tussenkomende partij dat gemiddeld twee cliënten per dag het kantoor en de kijkappartementen zullen bezoeken - de verwerende partij redelijkerwijze heeft kunnen besluiten dat de hinder het toelaatbare niet overschrijdt.

Bovendien kan de enkele vaststelling dat de aanvraag een verbetering vormt ten opzichte van de bestaande toestand geen redelijke verantwoording vormen voor de oprichting van een meergezinswoning met drie bouwlagen in tweede bouworde, zelfs niet per uitzondering.

In eerste instantie blijken de gehanteerde motieven geen enkele weerlegging te bevatten van de pertinente opmerking in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het perceel juist omwille van de ligging ervan in tweede bouworde geacht moet worden een aanzienlijk lagere ruimtelijke draagkracht te bezitten. Daarenboven wordt evenmin enige overweging gewijd aan de grieven van de verzoekende partijen over inkijk en privacyhinder die uitdrukkelijk in verband worden gebracht met de ligging van de aanvraag in tweede bouworde in combinatie met het verdwijnen van hoogstammig groen.

6.

Besluitend moet worden gesteld dat de bestreden beslissing op basis van een niet-afdoende motivering besluit tot de bestaanbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming als woonparkgebied en tevens een onvoldoende pertinente en draagkrachtige verantwoording biedt ten opzichte van de aangevoerde bezwaren en argumenten inzake de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Het eerste, vierde en vijfde middel is gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.7.26/1, §1 en 2 VCRO, artikel 4.3.2, §2bis en §4 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), artikel 2, §6 en 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (hierna: Project-MER-besluit), de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

Zij lichten toe dat de voorliggende aanvraag een standsontwikkelingsproject is, rekening houdend met de rechtspraak die stelt dat dit begrip ruim moet worden geïnterpreteerd en waarbij de overheid die een beslissing over een screeningsbeslissing neemt bij die beoordeling de criteria van bijlage II van het DABM moet hanteren.

In de bestreden beslissing wordt aan deze criteria niet getoetst en worden zij zelfs niet vernoemd. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft er op gewezen dat de bijgevoegde nota bij

het aanvraagdossier spreekt over vijf te rooien hoogstammige bomen terwijl de bouwplannen zelf gewagen van 22 te rooien bomen. Het aanvraagdossier is volgens hen onvolledig en misleidend.

In datzelfde verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt er op gewezen dat de beoordeling in de screeningsnota in redelijkheid niet correct is. Voor de ondergrondse constructies is bronbemaling noodzakelijk. De aanwezige (voornamelijk oudere) bomen zijn extra gevoelig voor veranderingen in de grondwatertafel. Ook het advies van de gemeentelijke deskundige milieu stelt dat de invloed hiervan op het bomenbestand sterk wordt verwaarloosd. De impact op de bestaande bomen is door de verwerende partij niet onderzocht.

2.

De tussenkomende partij stelt vooreerst dat de verzoekende partijen niet aantonen dat zij beschikken over het vereiste belang bij het middel in de zin dat de verwerende partij op basis van de MER-screeningsnota perfect kon besluiten dat de effecten op het milieu niet aanzienlijk zijn.

Voorts bestaat geen onduidelijkheid over het aantal te rooien bomen. De nota van de heer POSSEMIERS bij het aanvraagdossier spreekt over het rooien van 5 hoogstammen en 17 haagplanten en de heraanplant van 21 nieuwe bomen, 75 nieuwe struiken en 1.200 nieuwe haagplanten.

De tussenkomende partij verwijst vervolgens naar de beoordeling van de effecten op de waterhuishouding zoals opgenomen in de bestreden beslissing. Hieruit blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de hemelwaterverordening, dat deze de watertoets doorstaat en dat er geen negatieve invloed is op het bomenbestand indien gewerkt wordt met een retourbemaling. De verzoekende partijen tonen niet aan welke effecten niet onderzocht zijn, zodat zij geen enkel belang hebben bij het middel.

Ten gronde merkt de tussenkomende partij nog op dat alle potentiële effecten door de verwerende partij zijn onderzocht en dat de MER-screeningsnota de toetsing inhoudt van alle elementen uit het DABM.

3.

De verzoekende partijen voegen nog toe dat zij wel degelijk belang hebben bij het middel in de zin dat zij reeds in hun bezwaarschriften en ook in het kader van het administratief beroep gewezen hebben op de milieueffecten van de voorliggende aanvraag.

De motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij houdt in dat zij zelf de milieutoets uitvoert. Een loutere verwijzing naar de MER-screeningsnota kan niet volstaan. Ook de enkele verwijzing naar de watertoets kan niet volstaan, gezien de MER-screening een volledig apart luik betreft met een eigen finaliteit. Tot slot wijzen zij er op dat de verwerende partij zelf vaststelt dat het aangevraagde als een stadsontwikkelingsproject gekwalificeerd wordt.

Beoordeling door de Raad

1.

Een partij heeft belang bij het middel dat zij aanvoert indien de aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of een waarborg heeft ontnomen en de vernietiging op basis van deze onwettigheid haar derhalve een voordeel kan opleveren.

De in het middel ingeroepen onwettigheid wordt afgeleid uit het ontbreken van een afdoende beoordeling van de milieueffecten van het aangevraagde, onder meer op het aanwezige

bomenbestand. De verzoekende partijen betrekken hierbij tevens de bomen in hun respectievelijke aanpalende tuinen, en maken hun belang voldoende aannemelijk.

2.

Artikel 4.7.26/1, §1 en 2 VCRO maakt deel uit van de regeling van de bijzondere (vergunnings)procedure. Aangenomen wordt dat de verzoekende partijen het voor de reguliere procedure geldend artikel 4.7.14/1 bedoelen dat in §1 en §2 het volgende bepaalt:

“ ...

§ 1. Als de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, omvat, onderzoekt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.

§ 2. Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat : 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten; of 2) vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

...”

Op basis van artikel 4.3.2, §2bis DABM komt het aan de Vlaamse regering toe om, aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage II DABM, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aan te duiden waarvoor een project-MER of een project-MER.-screeningsnota moet opgesteld worden.

Artikel 4.3.3, §2 DABM luidt als volgt:

“ ...

In de gevallen, vermeld in artikel 4.3.2, § 2bis en § 3bis, waarvoor een project-m.e.r.-screeningsnota werd opgesteld, neemt de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, een beslissing of er een project-MER moet worden opgesteld. Zij doet dat op het ogenblik van en als onderdeel van de beslissing over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag. De beslissing dat al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, wordt openbaar gemaakt door de vergunningverlenende overheid. De Vlaamse Regering kan verder inzake de project-m.e.r.-screening nadere regels vaststellen en kan de vorm en de inhoudelijke elementen van de project-m.e.r.-screeningsnota bepalen.

Er moet geen milieueffectrapport over het project worden opgesteld als de overheid, vermeld in het eerste lid, oordeelt dat:

*1° een toetsing aan de criteria van bijlage II uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten; of
2° vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.
...”*

Artikel 2, §6 en 7 MER-besluit luiden als volgt:

“ ...

§ 6

Voor de categorieën van projecten, vermeld in bijlage III bij dit besluit, kan de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.

[...]

§ 7

*De overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag beslist geval per geval over die project-m.e.r.-screeningsnota's. Ze beslist op basis van de selectiecriteria, vermeld in bijlage II van het decreet.
...”*

Voor projecten onder bijlage III geldt dat de initiatiefnemer een project-MER-screeningsnota kan indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en de volledigheid van de aanvraag. Volgens de toelichting in de parlementaire voorbereiding zal de project-MER-screeningsnota moeten afgestemd worden op de motivering van de overheid waarom (al dan niet) een project-MER moet opgesteld worden. Een project-MER-screeningsnota wordt omschreven als een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan wordt aangetoond, hetzij, dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van het project, hetzij, dat er vroeger een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten (*Parl.St. VI. Parl., 2011-12, 1463/1, 3 en 7*).

Het komt vervolgens toe aan de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag om een screeningsbeslissing te nemen, dit is een beslissing of er al dan niet een project-MER moet worden opgesteld over het aangevraagde project van bijlage III van het MER-besluit. Het is essentieel dat de overheid bij die beoordeling het aangevraagde project concreet toetst aan de criteria van bijlage II van het DABM, die het afwegingskader vormen bij het nemen van een screeningsbeslissing.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing zelf moet bijgevolg voldoende blijken waarom de verwerende partij besluit dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en de opmaak van een project-MER niet vereist is.

Hoewel het aangewezen is, vereist de regelgeving niet dat die toetsing moet worden opgenomen in een afzonderlijke screeningsparagraaf. De beoordeling kan ook blijken uit andere overwegingen in de bestreden beslissing, zoals een antwoord op een bezwaar of de beoordeling van de goede

ruimtelijke ordening. Wel is het in dat geval vereist dat uit die beoordeling voldoende duidelijk en afdoende volgt dat de verwerende partij het concrete aangevraagd project heeft getoetst aan de criteria van bijlage II DABM.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde MER-screeningsplichtig is en dat bij de aanvraag een project-MER-screening is toegevoegd.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot de vaststelling dat *“rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn”*.

De motivering die de verwerende partij hanteert kan niet anders begrepen worden dan een loutere standaardmotivering die in geen enkel opzicht getuigt van een concrete toetsing van de aanvraag aan de criteria van bijlage II DABM. Bovendien levert ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inhoudelijk kritiek op de screeningsnota. Hij stelt dat de beoordeling dat er geen schadelijke effecten te verwachten zijn op de waterhuishouding in redelijkheid niet correct is aangezien voor de ondergrondse constructies bronbemaling noodzakelijk is en de aanwezige (voornamelijk oudere) bomen extra gevoelig zijn voor veranderingen in de grondwatertafel. Ook in het advies van de gemeentelijke deskundige milieu wordt gesteld dat de invloed op het bomenbestand sterk verwaarloosd wordt. Het louter gegeven dat de tussenkomen partij na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om die reden in een nota voorstelt om de bemaling uit te voeren als een retourbemaling, kan de gebrekkige MER-screeningsnota, die deel uitmaakt van de documenten die moeten voorgelegd worden in het kader van het openbaar onderzoek, niet verhelpen.

De eigenheid van de voorafgaande screening bestaat erin dat er in een eerste gemotiveerde, op wettelijke criteria (bijlage II bij het DABM) gesteunde beoordeling onderzocht wordt of de aanvraag aanzienlijke milieueffecten kan hebben en dat het bestuur dan op basis van die voorafgaande beoordeling beslist of er al dan niet een project-MER opgesteld moet worden. Het ontbreken van een MER-screeningsnota, of een nota die inhoudelijk volkomen ontoereikend is en dus kan leiden tot misvattingen bij mogelijke bezwaarindieners moet in principe leiden tot de noodzakelijke weigering van de aanvraag door de vergunningverlenende overheid wegens onvolledigheid van het aanvraagdossier.

De inschatting door de verwerende partij van de milieueffecten van het beoogde project moet immers steunen op de gegevens die de screeningsnota zelf aanreikt. Het is de screeningsnota, als wettelijk verplicht onderdeel van het aanvraagdossier, die de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg en in graad van administratief beroep daarover deskundig moet voorlichten. De Raad kan enkel vaststellen dat de screeningsnota nagenoeg *‘blanco’* is en hieruit op geen enkele wijze blijkt dat de aanvraag *in concreto* getoetst werd aan de wettelijke criteria van bijlage II bij het DABM. Het komt de verwerende partij toe te oordelen wat de gevolgen zijn van de gebrekkige MER-screening en of deze *in casu* dermate gebrekkig is dat mogelijk derde-belanghebbenden, en de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg, onvoldoende werden ingelicht of misleid konden worden, dermate dat zulks moet gelijkgesteld worden met het ontbreken van een MER-screeningsnota, wat in principe moet leiden tot de onvolledigverklaring van het aanvraagdossier.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Tweede middel

Het tweede middel wordt niet onderzocht nu het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging.

VII. KOSTEN

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

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv STEEN VASTGOED is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 november 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het bouwen van een meergezinswoning en kantoren na afbraak gebouwen op een perceel gelegen te 2950 Kapellen, Hoogboomsteenweg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie M, nr. 440 L.
3. 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 vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 april 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH