

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0042 van 18 maart 2014
in de zaak 1314/0044/SA/3/0034

In zake: de heer **Jan VERSCHAEREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan ROGGEN
kantoor houdende te 3530 Houthalen, Centrum Zuid 1111
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 september 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 30 mei 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout van 27 oktober 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de nv CARTAMUNDI SERVICES, hierna de aanvrager genoemd, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van de bestaande kantoren, en aanpassingen aan de buitenaanleg en groenaanpassingen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2300 Turnhout, Visbeekstraat 22 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie O, nummers 73R2, 73T2, 73S2 en 73A/2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 18 februari 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jan ROGGEN die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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

III. FEITEN

Op 8 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van stad Turnhout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen nieuw kantoor, verbouwen bestaande kantoren, aanpassing buitenaanleg & groenaanpassingen”*.

De aanvraag omvat onder meer het bouwen van een nieuwe kantoortoren met een hoogte van 23,35 meter die aansluit op de reeds bestaande gebouwen. Een deel van de bestaande parking wordt heraangelegd en er wordt in een nieuwe groenaanleg voorzien.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, deels gelegen in woongebied en deels gelegen in een gebied voor milieubelastende industrie.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 juli 2011 tot en met 23 augustus 2011, worden 27 bezwaarschriften ingediend door onder meer de verzoekende partij.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 27 juli 2011 een gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 10 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De milieudienst van de stad Turnhout brengt op 10 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 29 augustus 2011 een gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Turnhout brengt op 29 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 5 september 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 17 oktober 2011 het volgende gunstig advies:

“ ...

Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30/03/2001 bepaalt dat een openbaar onderzoek vereist is. Er werden 27 bezwaren ingediend. Ik heb kennis genomen van de inhoud van deze bezwaren alsook van de weerlegging ervan door het college van burgemeester en schepenen. Ik ga akkoord met de argumenten die de bezwaren weerleggen en maak ze mij bij deze eigen.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout verleent op 27 oktober 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

...

Het goed ligt in het gewestplan Turnhout goedgekeurd bij koninklijk besluit van 3 september 1977. Het goed ligt, volgens het van kracht zijnde gewestplan, deels in gebied voor milieubelastende industrie, deels in woongebied.

...

De nieuwbouw voorziet op het gelijkvloers een showroom, een stockageruimte, lift en circulatieruimten, op de eerste verdieping wordt een refter/zitruimte, sanitaire ruimten, lift en circulatieruimten voorzien. Op de tweede verdieping worden verschillende ruimten voorzien met de benamingen bureel design, workshop design, fotostudio, brainstorm design, lift en circulatieruimte. Op deze verdieping wordt via het bureel design en brainstorm design de daktuin toegankelijk gemaakt. Deze daktuin is gericht naar het oosten. Op de derde verdieping worden verschillende ruimten voorzien met de benamingen bureel marketing, brainstorm marketing, bureel Thalia/Marnix en verder een vergaderruimte, lift en circulatieruimte. Een deel van de ruimte gericht naar het oosten doet op deze verdieping dienst als vide voor het 2de verdiep. Op de 4de verdieping worden een loungeruimte, vergaderruimte, presentatie ruimte, sanitaire voorzieningen, een lift en een circulatieruimte voorzien. Aan de achterzijde van het gebouw, gezien vanuit de Azenstraat, bevindt zich een dakterras beschikbaar vanuit de loungeruimte en de circulatieruimte. Dit terras is gericht naar het westen. Op de 5de verdieping bevindt zich over de volledige breedte van het gebouw en ongeveer de helft van de mogelijk beschikbare vloeroppervlakte een vide van de presentatieruimte en de vergaderruimte van de 4de verdieping. Het overige gedeelte van de mogelijk beschikbare vloeroppervlakte wordt ingenomen door technische ruimte, een berging, lift en circulatieruimte.

In zijn huidige opbouw is het bedrijf voornamelijk gelegen in het gebied voor milieubelastende industrie. De aanvraag omvat het bouwen van een gedeelte van de kantoorfuncties en aanverwanten zoals showroom, refter en vergaderruimten, “zachtere functies” volgens de bezwaarhebbenden, te voorzien in een nieuw kantoorgebouw in het woongebied doch aansluitend bij de bestaande gebouwen. Het betreft hier dus geen afzonderlijk kantoorgebouw doch de uitbreiding van een bestaand industrieel bedrijf met een kantoorgebouw. Men kan hier dus bezwaarlijk spreken van een nieuwe functie. Gelet op het feit dat de “zachtere functie” zijnde het kantoor en aanverwanten de overgang de overgang maakt naar het industriële “harde” producerende gedeelte van het bedrijf vormt de inplanting van het kantoorgebouw eerder een buffer tussen het wonen en “de harde” industrie. Het voorgenomen kantoorgebouw heeft dan ook geen nadelige invloed. De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Wat de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen betreft. Het eerste gebouw uit 1970 werd ingeplant op 20,08m van de rooilijn volgens het inplantingsplan bij de aanvraag. De nieuwbouw wordt volgens het inplantingsplan opgericht op 16,11m uit de rooilijn. Stedenbouwkundig worden nieuwe bedrijfsgebouwen ingeplant op 15m uit de rooilijn. Onderhavige aanvraag voldoet hieraan en is derhalve qua inplanting stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Het kantoorgebouw heeft een hoogte van 23,35m boven het maaiveld.

De naastgelegen percelen in de verkavelingen hebben een kroonlijsthoogte van 6m. De bouwvrije zijtuinstrook voor de woningen in beide verkavelingen is voor een gedeelte van de percelen 1/3 van de perceelsbreedte met een minimum van 3 m en voor de overige kavels 3m. Concreet betekend dit dat de naastgelegen woningen op 6m van elkaar kunnen ingeplant worden. De afstand tussen twee woningen kan derhalve relatief klein zijn.

Het nieuwe kantoorgebouw wordt ingeplant op minimaal 24,04m van de zijperceelsgrens van het perceel van de aanvrager, gezien vanaf de Visbeekstraat, waarvan de eerste 10m uit die perceelsgrens is voorzien als groenstrook. Achter deze perceelsgrens is een groenstrook van 15m gelegen die door de verkavelaar van de aanpalende percelen overgedragen werd aan de stad. Tussen deze strook en de rooilijn van de aanpalende percelen is een openbaar domein met een breedte van 11m gelegen. De woningen in de Azenstraat worden opgetrokken op 6m uit de rooilijn. Concreet betekend dit dus dat het gebouw op minimum 56m uit de voorgevelbouwlijn van de woningen in de Azenstraat wordt ingeplant en de achtergevel van de woningen in de jokerstraat op 105m met daartussen nog een bufferzone van 25m ingericht als groenstrook.

Deze afstand tussen de woningen in de Azenstraat en de aanvraag is meer dan tweemaal de hoogte van het aangevraagde gebouw. De afstand tussen de eerste gebouwen van de Jokerstraat en de aanvraag is minimaal meer dan 4 keer de hoogte van het gebouw.

De hoogte van het gebouw wijkt af t.o.v. de aanpalende woningen doch door de afstand van het pand t.o.v. de dichtstbijzijnde woningen en de aanwezigheid van een groenbuffer van 25m tussen het gebouw van de aanvraag en de dichtstbijzijnde woningen wordt het horizontale visuele aspect beperkt.

Door het oprichten van een kantoorgebouw in de hoogte blijft binnen de huidige perceelsgrenzen van het bedrijf innovatie en uitbreiding mogelijk. Ook in de industriegebieden wordt er gezocht naar mogelijkheden om het ruimtegebruik van nieuwe bedrijven en uitbreidingen van bestaande bedrijven te beperken. Verschillende bedrijven hebben hier binnen Turnhout reeds geopteerd voor hoogbouw. Het gebouw met een hoogte groter dan de afstand tot de perceelsgrenzen is derhalve stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Door het voorzien van brede lamellen (zie plan BWA 8/9-doorsneden) op de 2 bovenste verdiepingen voorziet het ontwerp een beperking van de zichtbaarheid van de bovenste twee bouwlagen naar de omgeving toe. Verder vormen de bovenste twee bouwlagen naar het oosten toe één bouwlaag aangezien de 6de bouwlaag de vide vormt van de presentatie ruimte en vergaderruimte. Concreet betekend dit dat er eigenlijk maar 5 bouwlagen zijn. Het terras op de 4de verdieping is gericht naar het industriegebied (westen) en niet naar de woonwijk.

...

Het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met het advies en de voorgestelde voorwaarden en/of lasten van de gemeentelijke en/of gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar waarin nagegaan werd of aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, de goede ruimtelijke ordening, de watertoets en de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod is voldaan.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27/10/2011 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 voorwaarde(n):

**Elke bijkomende in- en uitrit naar het openbaar domein zorgt voor een bijkomend verkeersconflict. Derhalve moet de bestaande inrit behouden als enige toegang naar alle parkings en op ongeveer 5m achter de rooilijn een afslag voorzien wordt naar de nieuwe parkeerplaatsen voor bezoekers en directie. Hierdoor ontstaat er geen bijkomend verkeersconflict op het openbaar domein wat stedenbouwkundig een betere ruimtelijke ordening betekent.*

**Alle airco-toestellen moeten zo ver als technisch mogelijk van de woningen worden ingeplant en de technische installaties moeten van een akoestische omkasting voorzien worden.*

** ...
* ...
* ...*

**De aanvragers moeten in het eerstvolgend plantseizoen de groenstrook tegen de perceelsgrens met de Azenstraat conform het advies van de Milieudienst van Stad Turnhout aanleggen als een dichte groenbuffer met hoog- en laagstammig groen om een ondoorzichtbare groenstrook te bekomen en deze als dusdanig behouden en onderhouden.*

**Rondom het nieuwe gebouw en tussen de nieuwe aan te leggen parkeerplaatsen worden verschillende groenstroken voorzien. Deze groenzone moet tijdens het eerstvolgende plantseizoen aangelegd worden als tuin, met hoog- en laagstammig groen en als dusdanig gehandhaafd.*

...”

De verzoekende partij tekent samen met andere buurtbewoners tegen deze beslissing op 25 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 februari 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

8. LEGALITEIT: voorwaardelijk OK

Overeenstemming:

- Gewestplan: wel
- Sectorwetgeving: voorwaardelijk

Toelichting:

- *overeenstemming met de gewestplanbestemming: een kantoorgebouw is verenigbaar met de bestemming woongebied.*
Het bedrijfsgebouw bestaat van voor het in werking treden van de gewestplannen en wordt als vergund geacht beschouwd. Het ligt net op de grens tussen woongebied en gebied voor milieubelastende industrie.
Het lot 15 dat deel uitmaakte van de verkaveling 123/411, vergund op 14 februari 2000, werd uit de vergunning gesloten. Het lot was bedoeld als bijkomende ruimte voor burelen en parking bij het bedrijf Cartamundi. Het college van burgemeester en schepenen heeft bij de vergunning van de verkaveling opgelegd dat de strook van 15m grenzend aan de Azenstraat diende te worden afgestaan aan het openbaar domein om een groenbuffer te vormen. Deze groenbuffer werd ook doorgetrokken langs de Visbeekstraat.
In 2001 werd de parking met 10 brede groenzone naast de rechter perceelsgrens vergund. In 2002 werd een uitbreiding met kantoren vergund vooraan tegen de bestaande bedrijfsgebouwen. Zowel de parking als een deel van de kantoren waren gelegen in het woongebied.
Op het terrein van de aanvrager is een groenbuffer van 10m voorzien. Daarnaast ligt nog de openbare groenbuffer. De nieuwe bebouwing bevindt zich op 24m van de zijdelingse perceelsgrens. Dit wordt voldoende afstand geacht tot de perceelsgrens. De groenbuffer naar de woningen toe is in totaal 25m breed.
Er dient een voldoende brede buffer voorzien te worden tussen de milieubelastende industriebedrijven en de woningen in het woongebied. Er is een groenbuffer aanwezig van 25m. Daarnaast kunnen kantoorfuncties of de parkeerplaats, welke verenigbaar zijn met het wonen in woongebied, ook een bufferfunctie hebben tussen de industriële bedrijfsgebouwen en de woningen. Dit is hier het geval. De totale zone tussen het industrieel gebouw en de perceelsgrens is overal minimaal 65m breed. Daartussen kunnen kantoorfuncties en parkeerplaatsen aanvaard worden. De parkeerfunctie werd reeds vergund met een groenzone van 10m breed.
- *gunstig advies van de VMM en Onroerend Erfgoed.*

- *voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer en Toegankelijkheid: de voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.*

9. GOEDE RO: *niet OK*

Toelichting:

- *Kantoren zijn functioneel inpasbaar in het woongebied. Deze functie kan een overgang vormen van het industriegebied naar het woongebied en een deel uitmaken van de buffer, zowel naar geluid toe als visueel. Er werd reeds een uitbreiding van de kantoren vergund in het woongebied.*
 - *De groenbuffer wordt voldoende breed geacht. De aanvrager heeft op zijn terrein 10m groenzone voorzien langs de perceelsgrens en er is nog een openbare groenstrook van 15m. De gemeente wenst deze na de realisatie van de woningen in de Azenstraat heraan te leggen zodat het een kwalitatieve groenzone wordt.*
 - *Visueel-vormelijk en qua volumes en afmetingen is de kantoortoren niet aanvaardbaar in de omgeving. Hoewel het gebouw op voldoende afstand van de perceelsgrens is ingeplant om te voldoen aan de 45°-regel is dergelijk hoog volume niet inpasbaar. De hoogte komt nergens in de omgeving voor. De bestaande bedrijfsgebouwen op het terrein zelf en deze in de omgeving tellen slechts 1 bouwlaag (magazijn) of 2 bouwlagen (kantoren). De woningen tellen ook slechts 2 bouwlagen onder hellend dak. Er is ook geen landmark vereist voor deze functie of in de omgeving.*
 - *Er wordt bovendien visuele hinder gecreëerd voor de woningen in de verkaveling. Er zal inkijk zijn vanuit de toren in de woningen en tuinen van beroepers.*
 - *Bij een kantoorvolume met beperktere hoogte zal de inkijk beperkt blijven en schaal het volume zich beter in in de omgeving. Het college van burgemeester en schepenen stelt dat hoogbouw aanvaardbaar is omdat het nog uitbreiding in de toekomst mogelijk maakt. Echter kan het bedrijf enkel uitbreiden in deze zone met 'zachte' functies, zoals de kantoorfunctie of parkeerplaatsen, en zal uitbreiding van de 'harde' industriële activiteiten in het woongebied ruimtelijk nooit aanvaardbaar zijn.*
- Huidige aanvraag overschrijdt de draagkracht van de omgeving.*

...

Na de hoorzitting van 13 februari 2012 beslist de verwerende partij op 16 februari 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied en milieubelastende industrie.

...

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

...

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

Kantoren zijn functioneel inpasbaar in het woongebied. Deze functie kan een overgang vormen van het industriegebied naar het woongebied en een deel uitmaken van de buffer, zowel naar geluid toe als visueel. Er werd reeds een uitbreiding van de kantoren vergund in het woongebied.

De deputatie is van oordeel dat de kantoren visueel-vormelijk en qua volumes en afmetingen aanvaardbaar zijn in de omgeving. Het gebouw staat op voldoende afstand van de perceelsgrens ingeplant om te voldoen aan de 45°-regel.

In de hoorzitting deelde de stad mee dat zij gaat starten met de opmaak van een RUP aan de overzijde, waarbij de hoogte tot 15m voorzien wordt. Het ontwerp is weliswaar 23m, maar ligt dan ook op zeer ruime afstand van de perceelsgrenzen en wordt met andere woorden een landmark.

Indien bekeken in relatie met de overzijde is het ontwerp wel verdedigbaar.

De visuele hinder gecreëerd voor de woningen in de verkaveling zal beperkt zijn door de grote afstand ervan. Bovendien worden lamellen voorzien tegen de gevel op de bovenste verdiepingen, is er een verdieping minder door de vide en is het dakterras niet langs de zijde van de woningen ingeplant.

De zware industriële functies zijn langs de andere zijde gevestigd en ook de vrachtwagens komen via een andere ingang.

Er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig op het terrein.

De groenbuffer wordt voldoende breed geacht. De aanvrager heeft op zijn terrein 10m groenzone voorzien langs de perceelsgrens en er is nog een openbare groenstrook van 15m. De gemeente wenst deze na de realisatie van de woningen in de Azenstraat heraan te leggen zodat het een kwalitatieve groenzone wordt.

De bijkomende voorwaarden omtrent de groenaanleg, de parkeerplaatsen, de inrit en de technische installaties, zoals opgelegd bij de beslissing van het college van burgemeester en schepenen worden bijgetreden. Deze dragen bij tot een betere aanleg van de plaats en dienen als voorwaarden bij de vergunning overgenomen te worden.

Watertoets:

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

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

Er wordt een regenwaterput voorzien van 10.000 liter en een infiltratievoorziening van 22.800 liter.

Er wordt regenwaterrecuperatie voorzien.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Er is een gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij en onroerend Erfgoed en voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer en het Centrum voor Toegankelijkheid.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de ruimtelijk ordening worden aanvaard onder de voorwaarden zoals vermeld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Turnhout.

...

BESLUIT:

...

Een vergunning wordt verleend onder de voorwaarden opgenomen in het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van Turnhout.

...”

De Raad heeft deze beslissing op vordering van de huidige verzoekende partij geschorst met een arrest van 9 januari 2013 (nr. S/2013/0005) en vernietigd met een arrest van 19 maart 2013 (nr. A/2013/0114). De verwerende partij werd bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder meer de huidige verzoekende partij en dit binnen de drie maanden na de betekening van het arrest.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 25 april 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Kantoren zijn functioneel inpasbaar in het woongebied. Deze functie kan een overgang vormen van het industriegebied naar het woongebied en een deel uitmaken van de buffer, zowel naar geluid toe als visuele. Er werd reeds een uitbreiding van de kantoren vergund in het woongebied.

De aanvrager heeft op zijn terrein 10m groenzone voorzien langs de perceelsgrens en er is nog een openbare groenstrook van 15m. De gemeente wenst deze na realisatie van de woningen in de Azenstraat heraan te leggen zodat het een kwalitatieve groenzone wordt. In principe volstaat deze bufferbreedte. De hoogte van het gebouw is in dit geval echter niet in verhouding tot de omgeving zodat de bufferfunctie gedeeltelijk teniet wordt gedaan.

Visueel-vormelijk en qua volumes en afmetingen is de gevraagde kantoortoren niet aanvaardbaar in de bestaande omgeving. Hoewel het gebouw op voldoende afstand van de perceelsgrens is ingeplant om te voldoen aan de 45°-regel is dergelijk hoog volume niet inpasbaar. De hoogte komt nergens in de omgeving voor. De bestaande bedrijfsgebouwen op het terrein zelf en deze in de omgeving tellen slechts 1 bouwlaag (magazijn) of 2 bouwlagen (kantoren). De woningen tellen ook slechts 2 bouwlagen onder hellend dak.

De stad acht een hoogte van 15m aanvaardbaar als standaardhoogte voor de bedrijven

en wenst hiervoor een RUP op te maken. Echter is een hoogte van 15m nog steeds veel beperkter dan de gevraagde hoogte van 23,35m.

De vraag stelt zich waarom men hier een landmark wenst te voorzien. De toren ligt op meer dan 300m van de N140 en meer dan 800m van de ringweg. Aan de achterzijde van het terrein bevinden zich beboste percelen. De toren zal dus enkel zichtbaar zijn vanop een gedeelte van het bedrijventerrein en vanuit de woonwijk. Het betreft geen belangrijke zichtlocatie. Bovendien is de bebouwde omgeving, zoals hoger vermeld, veel lager.

Er wordt bovendien visuele hinder gecreëerd voor de woningen in de verkaveling. Er zal inkijk zijn vanuit de toren in de woningen en tuinen van beroepers. Door de grote hoogte van de toren blijft de afstand tot de woningen relatief klein. Het kantoorgebouw zal letterlijk boven de woningen uittorenen.

Bij een kantoorvolume met beperktere hoogte zal de inkijk beperkt blijven en schaaft het volume zich beter in de omgeving in. Het college van burgemeester en schepenen stelt dat hoogbouw aanvaardbaar is omdat het nog uitbreiding in de toekomst mogelijk maakt. Echter kan het bedrijf enkel uitbreiden in deze zone met 'zachte' functies, zoals de kantoorfunctie of parkeerplaatsen, en zal uitbreiding van de 'harde' industriële activiteiten in het woongebied ruimtelijk nooit aanvaardbaar zijn. Indien de hoogte van het kantoorgebouw wordt beperkt, wordt de groenbuffer voldoende breed geacht.

De terreinaanlegwerken en verbouwing van de bestaande kantoren staan in functie van de nieuwe kantortoren en worden daarom ook niet vergunbaar geacht.

De aanvraag overschrijdt de draagkracht van de omgeving en brengt de goede aanleg van plaats in het gedrang.

...

Na de hoorzitting van 30 april 2013 beslist de verwerende partij op 30 mei 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied en milieubelastende industrie.

...

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

Het bouwen van ene kantoorgebouw is verenigbaar met de bestemming woongebied. Het bedrijfsgebouw bestaat voor het in werking treden van de gewestplannen en wordt als vergund geacht beschouwd. Het ligt net op de grens tussen woongebied en gebied voor milieubelastende industrie.

Het lot 15 dat deel uitmaakte van de verkaveling 123/411, vergund op 14 februari 2000, werd uit de vergunning gesloten. Het lot was bedoeld als bijkomende ruimte voor burelen en parking bij het bedrijf Cartamundi. Het college van burgemeester en schepenen heeft bij de vergunning van de verkaveling opgelegd dat de strook van 15m grenzend aan de

Azenstraat diende te worden afgestaan aan het openbaar domein om een groenbuffer te vormen. Deze groenbuffer werd ook doorgetrokken langs de Visbeekstraat.

In 2001 werd de parking met 10m brede groenzone naast de rechter perceelsgrens vergund. In 2002 werd een uitbreiding met kantoren vergund vooraan tegen de bestaande bedrijfsgebouwen. Zowel de parking als een deel van de kantoren waren gelegen in woongebied.

Op het terrein van de aanvrager is een groenbuffer van 10m voorzien. Daarnaast ligt nog de openbare groenbuffer. De nieuwe bebouwing bevindt zich op 24m van de zijdelingse perceelsgrens. Dit wordt voldoende afstand geacht tot de perceelsgrens. De groenbuffer naar de woningen toe is in totaal 25m breed.

Er dient een voldoende brede buffer voorzien te worden tussen de milieubelastende industriebedrijven en de woningen in het woongebied. Er is een groenbuffer aanwezig van 25l. Daarnaast kunnen kantoorfuncties of de parkeerplaats, welke verenigbaar zijn met het wonen in woongebied, ook een bufferfunctie hebben tussen de industriële bedrijfsgebouwen en de woningen. Dit is hier niet het geval. De totale zone tussen het industrieel gebouw en de perceelsgrens is overal minimaal 65m breed. Daartussen kunnen kantoorfuncties en parkeerplaatsen aanvaard worden. De parkeerfunctie werd reeds vergund met een groenzone van 10m breed.

Er is een gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij en Onroerend Erfgoed.

De adviezen van de brandweer van Turnhout dd. 29.08.2011 en het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen dd. 10.08.2011 zijn voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden (cfr. voorwaarden in het vergunningsbesluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 27.10.2011).

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. 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-vormelijk elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten beoordeeld. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria.

De aanvrager wenst de bestaande gebouwen uit te breiden met een kantoorgebouw van 6 verdiepingen aansluitend op de bestaande kantoren vooraan in het bedrijfsgebouw. De kantoorstoren wordt langs de zijde van de verkaveling opgericht en is 25,84m breed, 23,30m diep en 23,35m hoog onder plat dak.

Het bedrijf ligt grotendeels in gebied voor milieubelastende industrie en gedeeltelijk in het woongebied. Het industriegebied wordt gekenmerkt door grote bedrijfsgebouwen, het woongebied door een recente verkaveling met vrijstaande eengezinswoningen van 2 bouwlagen onder hellend dak. Het perceel van de aanvraag is gelegen ten zuidwesten van de ring rond Turnhout en ten noorden van de snelweg Eindhoven – Antwerpen.

Kantoren zijn functioneel inpasbaar in woongebied. Deze functie kan een overgang vormen van het industriegebied naar het woongebied en een deel uitmaken van de buffer, zowel naar geluid toe als visueel. Er werd reeds een uitbreiding van de kantoren vergund in woongebied.

De kantoortoren past visueel vormelijk in de omgeving. In de nabije omgeving komt dergelijke bouwhoogte thans niet voor, maar wordt wel voorzien binnen het nabijgelegen RUP Kleinhandelszone (15m). De kantoortoren van 23,35m is een baken binnen de hier lang bestaande bedrijvenzone.

Er wordt een nieuwe groenaanleg voorzien rondom de kantoortoren. De groenbuffer wordt voldoende breed geacht. De aanvrager heeft op zijn terrein 10m groenzone voorzien langs de perceelsgrens en er is nog een openbare groenstrook van 15m. De gemeente wenst deze na de realisatie van de woningen in de Azenstraat heraan te leggen zodat het een kwalitatieve groenzone wordt.

De bouwhoogte van 23,35m is voorts verantwoord, aangezien het gebouw op voldoende afstand van de perceelsgrens staat ingeplant en daarbij steeds de 45°-regel respecteert (minstens even ver dan even hoog). De afstand tot de naastliggende verkaveling van beroepers bedraagt zelfs meer dan het dubbele dan de bouwhoogte van de toren. Op het kortste punt bedraagt deze afstand 56 meter. De inkijk vanuit de toen in deze woningen en de tuinen is door deze grote afstand en groeninkleding bijgevolg beperkt te noemen.

De inkijk vanuit de kantoren zal door de aard van de activiteiten (kantoorfunctie) en het tijdstip van de activiteiten (kantooruren) veel beperkter zijn. Met de mogelijke visuele hinder wordt ook in het plan en de organisatie van het gebouw rekening gehouden. Er is een vide voorzien (waardoor er een verdieping minder is), het dakterras wordt niet langs de zijde van de woningen ingeplant, er worden lamellen voorzien op de bovenste verdiepingen en de meer industriële functies worden aan de andere zijde gevestigd. De eventuele hinder die vanuit deze aanvraag uitgaat is bijgevolg tot een aanvaardbaar niveau te noemen.

Net zoals de zware functies zich aan de andere zijde bevinden, rijden ook de vrachtwagens via een andere ingang. Er zijn voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein aanwezig. Qua mobiliteit zal de impact minimaal zijn.

De bijkomende voorwaarden omtrent de groenaanleg, de parkeerplaatsen, de inrit en de technische installaties, zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, dragen bij tot een betere aanleg van de plaats en kunnen in graad van beroep overgenomen worden.

Watertoets:

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

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

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door toename van de verharde oppervlakte

wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. Er wordt een regenwaterput voorzien van 10.000 liter en een infiltratievoorziening van 22.800 liter. Er wordt regenwaterrecuperatie voorzien.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat de adviezen van de brandweer en het centrum voor toegankelijkheid worden nageleefd.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard onder de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 8 augustus 2013. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 19 september 2013, is dus tijdig conform artikel 4.8.11, §2, eerste lid, 1°, a VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dus niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De Raad aanvaardt de ingeroepen schending van de privacy en de zicht-, licht- en geluidshinder. Er valt evenmin te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing. De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

21.

Zoals hierna zal worden aangetoond, zal verzoekende partij een MTHEN lijden ten gevolge van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in de vorm van zichthinder, ernstige aantasting van hun privacy en geluidshinder en lichthinder.

In de eerste plaats zal verzoekende partij aanzienlijke zichthinder ondervinden ingevolge de oprichting van de kantoortoren met een totale hoogte van niet minder dan 23,35 meter op een afstand van ca. 135 meter van zijn woning.

Verzoekende partij zal vanuit zijn woning, terras en tuin uitkijken op een 23,35 meter hoge toren in de vorm van een kaartenhuis. Dit terwijl hij (en de overige bewoners van de verkaveling) zich strikt dienden te conformeren aan de verkavelingsvoorschriften en zelfs dienden te werken met dezelfde architect, hetgeen een zeer homogene woonomgeving heeft bewerkstelligd (zie stuk 6, 10, 11 en 12). De bestaande woningen in de verkaveling zijn allemaal eengezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen met een maximale hoogte van 6 meter, en met een eenvormig uitzicht (moderne architectuur met witgeverfde baksteen of bepleistering). Dit homogeen geheel wordt nu bruusk verstoord door de inplanting van een 23 meter hoge (industriële) kantoortoren in het woongebied.

Dat er visuele hinder zal zijn voor de bewoners van de speelkaartenwijk, werd ook uitdrukkelijk erkend door de PSA in haar verslag van 25 april 2013, dat zonder concrete en afdoende motivering terzijde werd geschoven door de Deputatie (stuk 16).

De thans ingeroepen visuele pollutie kan dan ook a fortiori beschouwd worden als een MTHEN, gelet op het feit dat de woontoren eigenlijk niet thuishoort in het woongebied, en het woongebied in kwestie een zeer homogeen karakter heeft gelet op de strikte verkavelingsvoorschriften die van toepassing zijn in de speelkaartenwijk.

22.

In de tweede plaats zal de privacy van verzoekende partij op onaanvaardbare wijze worden aangetast door inkijk in zijn tuin, terras en woning vanuit de bovenste verdiepingen van de kantoortoren.

Door de exuberante bouwhoogte (meer dan 23 meter) en de inplanting in het

woongebied palend aan de speelkaartenwijk bestaat er rechtstreeks zicht vanuit de presentatie- en vergaderruimte op de 4^{de} en 5^{de} verdieping, en zal er dus rechtstreekse inkijk zijn in de woning en tuin/terras van verzoekende partij.

De door de aanvrager voorgestelde milderende maatregelen volstaan niet om de inkijk te beletten en de hinder tot een aanvaardbaar niveau te beperken. De horizontale lamellen voor de ramen op de 4^{de} en 5^{de} verdieping beletten immers enkel dat er van buiten uit in het kantoorgebouw kan worden gekeken, maar beletten geenszins dat er van binnen in het kantoorgebouw naar buiten gekeken kan worden door de lamellen.

Dat er inkijk zal zijn vanuit de kantoortoren in de woningen en tuinen van de beroepers, werd ook uitdrukkelijk erkend door de PSA in haar verslag van 25 april 2013, dat door de Deputatie terzijde werd geschoven (stuk 16).

Daarbij komt dat de voorgestelde buffering ondermaats is (amper 10 meter op eigen terrein). De foto's en simulaties uit het aanvraagdossier werden genomen in de zomerperiode. In de herfst en winter, wanneer de bomen en struiken hun bladeren hebben verloren, zal er onaanvaardbaar veel zicht en inkijk zijn.

Hierdoor wordt de privacy van verzoekende partij en zijn gezin op onaanvaardbare wijze aangetast, hetgeen een ernstig nadeel betekent.

Daarbij moet opgemerkt worden dat er bij het ontwerp van de verschillende woningen in de Jokerstraat door de architect Paul Schellekens een bijzonder belang werd gehecht aan het respect voor de privacy, hetgeen er voor gezorgd heeft dat de burens niet bij elkaar kunnen binnenkijken (zie stuk 12). Deze bekommernis wordt volledig ter zijde geschoven door de inplanting van de hoge kantoortoren.

23.

Gezien de ondermaatse buffering en de hoogte van de kantoortoren vreest verzoekende partij ook licht- en geluidshinder (verluchting, airco, ...).

Al deze hinderaspecten houden een ernstig nadeel in voor verzoekende partijen.

24.

Dit nadeel is daarenboven moeilijk te herstellen. Eenmaal de kantoortoren gebouwd is, zal het voor verzoekende partij immers zeer moeilijk zo niet onmogelijk zijn om hiervan de afbraak te bekomen ingeval de vergunning naderhand wordt vernietigd.

Uw Raad heeft reeds aanvaard dat een gelijkaardig nadeel (zichthinder door oprichting landbouwloods) moeilijk te herstellen is (RvVb, nr. S/2011/0167 van 20 december 2011). Daarbij heeft Uw Raad overwogen dat "het benaastigen van de afbraak van een gebouw, zeker gebouwen met de omvang van het ontworpen, voor een derde belanghebbende dermate moeilijk [is] dat het aangevoerde nadeel moeilijk te herstellen is".

Deze overweging gaat in casu des te meer op gezien de hoogte en het gabarit van de ontworpen kantoortoren.

24.

De verzoekende partij toont bijgevolg genoegzaam aan dat zij een MTHEN zal lijden ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Dit nadeel

kan enkel vermeden worden door de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

In verschillende arresten heeft Uw Raad reeds visuele en esthetische hinder, aantasting van de privacy en aantasting van woon- en leefklimaat aanvaard als MTHEN (zie bijv. RvVb, nr. S/2011/0167 van 20 december 2011; RvVb nr. S/2013/0144 van 28 mei 2013; RvVb nr. S/2013/0060 van 9 april 2013; RvVb nr. S/2013/0028 van 5 februari 2013; RvVb nr. S/2013/0029 van 5 februari 2013 en RvVb nr. S/2013/0015 van 29 januari 2013).

Meer in het bijzonder heeft Uw Raad in het schorsingsarrest van 9 januari 2013 met nr. S/2013/0005 reeds aanvaard dat de verzoekende partij een MTHEN zal lijden door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning voor de kantoortoren. Uw Raad overwoog het volgende:...

*De verzoekende partij zal door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een MTHEN lijden. De bestreden beslissing dient te worden geschorst.
..."*

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij niet te betwisten.

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, haalt de verzoekende partij aan dat zij een aanzienlijke zichthinder zal ondervinden door de oprichting van de kantoortoren en dat haar privacy op onaanvaardbare wijze wordt aangetast. Bovendien meent zij ook te zullen worden geconfronteerd met licht- en geluidshinder.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij geen nota betreffende de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing heeft neergelegd. De Raad leidt uit deze vaststelling af dat de verwerende partij het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij niet lijkt te betwisten.

Deze vaststelling maakt, mede gelet op het ontbreken van enig nuttig verweer in hoofde van de nv CARTAMUNDI SERVICES, zijnde de aanvrager, dat de Raad bij de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel enkel acht kan slaan op de uiteenzetting van de verzoekende partij, de door haar neergelegde stukken en de gegevens van het administratieve dossier.

3.

De simulaties en foto's die de verzoekende partij als stuk 6 en 10 neerlegt, tonen voldoende concreet en duidelijk aan dat het geplande project een visuele hinder en inkijk zal veroorzaken die in een woongebied in redelijkheid niet als normaal te tolereren kan worden beschouwd en die derhalve de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

De Raad is daarnaast van oordeel dat het door de Raad ernstig bevonden nadeel, gegeven de aard en de omvang van het vergunde project, evenzeer moeilijk te herstellen is. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partij, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

4.

De visuele hinder en aantasting van de privacy ingevolge het gelande project zijn voldoende ernstig én moeilijk te herstellen, zodat er dan ook is voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Ernstige middelen die de schorsing rechtvaardigen

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1 §1 en §2 VCRO juncto artikel 1.1.4 VCRO en van artikel 4.7.23 §1 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel en van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de RvVb van 19 maart 2013 met nr. A/2013/0114. Zij licht dit als volgt toe:

“ ...

Het nieuwe kantoorgebouw is manifest onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving en strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

Aangezien het kantoorgebouw in het woongebied wordt ingeplant, moet in de eerste plaats gekeken worden naar de bebouwing in de onmiddellijke omgeving in het woongebied.

Zoals reeds uiteengezet wordt het nieuwe kantoorgebouw ingeplant pal aan de verkaveling (hierna speelkaartenwijk genoemd) met uitsluitend eengezinswoningen in open verband met slechts twee bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 6 meter en een zeer uniforme verschijningsvorm (moderne hoogstaande architectuur, wit geverfde baksteen of bepleistering). Alle huizen in de Jokerstraat zijn gebouwd door dezelfde architect (Paul Schellekens) – dit werd opgelegd in de verkoopvoorwaarden (zie stuk 10, 11 en 12).

Het nieuwe kantoorgebouw is gezien zijn gabarit, bouwhoogte en architectuur manifest onverenigbaar met de bestaande bebouwing in de speelkaartenwijk. Het nieuwe kantoorgebouw heeft een bouwhoogte van 23,35 meter, en is dus bijna 4 keer zo hoog dan de eengezinswoningen in de onmiddellijke omgeving in de speelkaartenwijk ! Dit houdt een onaanvaardbare schaalbreuk in met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

De voorziene architectuur is ook niet in overeenstemming met de uniforme en zeer sobere moderne architectuur van de woningen in de speelkaartenwijk. Het nieuwe kantoorgebouw betekent een stijlbreuk met de onmiddellijke omgeving.

De ontwerpers van het kantoorgebouw zijn duidelijk uitgegaan van een abstract concept, met name een gebouw dat verwijst naar een spel kaarten, zonder dat evenwel rekening werd gehouden met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving en met de ruimtelijke draagkracht van het gebied. De aanvraag is kennelijk niet gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het gebied (artikel 1.1.4 VCRO).

Daarenboven moet opgemerkt worden dat het nieuwe kantoorgebouw evenmin verenigbaar is met de bestaande bedrijfsgebouwen van Cartamundi gelegen in het industriegebied volgens het gewestplan. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn immers slechts 6,25 meter hoog en op het hoogste punt 7,50 meter hoog. Dit betekent dus dat het nieuwe kantoorgebouw meer dan drie keer zo hoog is dan de bestaande bedrijfsgebouwen van Cartamundi waarbij aangesloten wordt ! Daarenboven is de architectuur van het nieuwe kantoorgebouw in niets te vergelijken met de bestaande bedrijfsgebouwen.

Besluitend, door zijn gabarit, bouwhoogte en verschijningsvorm is het nieuwe kantoorgebouw manifest onverenigbaar met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving (zowel t.a.v. de speelkaartenwijk als de bestaande bedrijfsgebouwen) en manifest strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

Volgens artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO dient bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de volgende aandachtspunten : “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”. Daarbij moet rekening gehouden worden met het principe van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling (artikel 1.1.4 VCRO).

Door de inplanting, de oriëntatie en de bouwhoogte van het nieuwe kantoorgebouw zal er onaanvaardbare hinder worden veroorzaakt voor de woningen in de naastgelegen speelkaartenwijk.

Het gebouw wordt ingeplant naast de bestaande bedrijfsgebouwen in het woongebied in de richting van de speelkaartenwijk. Door de exuberante bouwhoogte van 23,35 meter zal er inkijk zijn vanuit het kantoorgebouw naar de woningen en tuinen in de speelkaartenwijk, zeker van de hoogste verdiepingen. Vanuit de presentatie- en vergaderruimte van de 4^{de} en 5^{de} verdieping zal er rechtstreeks zicht zijn in de woningen en tuinen van de speelkaartenwijk.

Vanuit deze bovenste verdiepingen zal er rechtstreeks zicht genomen worden in de tuin, het terras en de woning van verzoekende partij in de Jokerstraat.

Daarbij moet opgemerkt worden dat de fotoreportage bij de aanvraag (foto's genomen van op een hoogtewerker) een vertekend beeld geeft. Deze foto is immers genomen met een breedhoeklens, en is dus niet gefocust op een welbepaalde woning. Gezien de beperkte afstand van het kantoorgebouw en de woning van verzoekende partij in de Jokerstraat, zal er dus wel degelijk sprake zijn van rechtstreekse inkijk, hetgeen een onaanvaardbare aantasting van de privacy van verzoekende partij met zich brengt.

De door de aanvrager voorgestelde milderende maatregelen volstaan niet om de inkijk tot een aanvaardbaar niveau te beperken. De horizontale lamellen voor de ramen op de 4^{de} en de 5^{de} verdieping beletten uiteraard niet dat er vanuit het kantoorgebouw naar buiten gekeken kan worden. Deze lamellen creëren enkel een asymmetrische zichtbaarheid, in die zin dat van buiten geen inkijk in het kantoorgebouw mogelijk is. De mensen die in het kantoorgebouw werken en de bezoekers van de presentatie- en vergaderruimte hebben daarentegen wel zicht op de woningen en tuinen in de speelkaartenwijk.

De voorgestelde buffering (amper 10 meter breed op eigen terrein – zie derde middel) is daarenboven ondermaats, zodat deze buffer evenmin kan beletten dat er inkijk zal zijn. De foto's en simulaties uit het aanvraagdossier hebben duidelijk betrekking op de zomerperiode; in de herfst- en winterperiode, wanneer de bomen hun bladeren hebben verloren, zal er nog veel meer zicht en inkijk zijn.

Verder zullen de omwonenden onaanvaardbare zichthinder lijden ingevolge de oprichting van het industriegebouw. Zij zullen vanuit hun tuin, terras en woning uitkijken op een massief en torenhoog kantoorgebouw (23,23 meter hoog, footprint van 25,84 meter breed en 23,30 meter diep). Dit terwijl de bewoners van de speelkaartenwijk zich hebben moeten conformeren aan de zeer strikte stedenbouwkundige voorschriften uit de verkaveling van 14 februari 2000. Dit heeft een zeer harmonieus en zeer uniforme wijk opgeleverd, met uitsluitend eengezinswoningen met twee bouwlagen en maximale bouwhoogte van 6 meter met wit geleverde gevelsteen of wit pleisterwerk. Dit harmonieus geheel wordt nu verpest door het uitzicht op een industrieel kantoorgebouw met een hoogte van niet minder dan 23,35 meter.

Op vraag van verzoekende partij werd door de bouwheer een fotosimulatie opgemaakt met zicht vanuit zijn tuin en woning aan de Jokerstraat 11. Zelfs in de wetenschap dat dit een studie is op bestelling van de bouwheer en bijgevolg dus niet volledig objectief en onpartijdig, moet vastgesteld worden dat uit deze fotosimulatie duidelijk blijkt dat de verzoekende partij van uit zijn woning (op de eerste verdieping) rechtstreeks uitzicht zal hebben op het bovenste (verdieping 4 en 5) en het middelste blok (verdieping 2 en 3) van

het nieuwe kantoorgebouw. Van in zijn tuin en terras zal hij ook nog rechtstreeks uitkijken op het bovenste blok van het nieuwe kantoorgebouw (verdieping 4 en 5).

Daarenboven is evenmin uit te sluiten dat het nieuwe kantoorgebouw onaanvaardbare slagschaduw zal veroorzaken, in de eerste plaats voor de woningen in de naastgelegen Azenstraat.

Ook zal er – gezien de beperkte afstand en de afwezigheid van een aangepaste buffering – lichthinder en geluidshinder veroorzaakt worden (verluchting en airco, ...) door de bouw van de kantoorstoren.

Om al deze redenen is het aangevraagde niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1 VCRO).

De eerste vergunningsbeslissing van de Deputatie werd reeds geschorst en vernietigd door de RvVb, wegens kennelijk onzorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in het licht van het ongunstig verslag van de PSA.

De PSA heeft in het kader van de heroverweging een nieuw verslag opgesteld op 25 april 2013, en is andermaal op een zeer duidelijke en concreet onderbouwde manier tot het besluit gekomen dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overstijgt.

De PSA heeft het volgende overwogen (onderlijning toegevoegd):...

De Deputatie is van dit advies afgeweken en heeft de vergunning verleend, zonder afdoende te motiveren waarom kan worden voorbijgegaan aan dit concreet onderbouwde negatieve advies van de PSA.

Volgens artikel 4.7.21 §1, eerste lid VCRO neemt de Deputatie haar beslissing op grond van het verslag van de PSA.

Deze verplichting vereist dat uit de beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de verwerende partij daadwerkelijk het verslag als basis voor haar beslissing gebruikt heeft. Om na te gaan of de Deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij dan wel afgeweken van het verslag van de PSA, wordt in de rechtspraak van de RvVb vereist dat zowel de feitelijke als de juridische determinerende overwegingen van het verslag van de PSA in de uiteindelijke beslissing opgenomen worden. Het niet of louter met een stijlformule verwijzen naar het verslag van de PSA volstaat niet volgens de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Ingeval uit de bestreden beslissing zelf niet kan worden vastgesteld of de Deputatie rekening gehouden heeft met de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de PSA, is deze beslissing eveneens genomen met schending van het zorgvuldigheidsbeginsel (zie RvVb, nr. A/2012/0028 van 25 januari 2012; RvVb, nr. A/2011/0211, 20 december 2011 en RvVb, nr. A/2011/0197 van 13 december 2011).

In recente rechtspraak lijkt de RvVb zijn eerdere rechtspraak enigszins genuanceerd te hebben, in die zin dat het noodzakelijk maar ook voldoende is dat de vergunningverlenende overheid op gemotiveerde en zorgvuldige wijze de andersluidende overwegingen uit het verslag van de PSA heeft weerlegd (maar zonder dat de

determinerende feitelijke en juridische overwegingen van het verslag letterlijk moeten worden overgenomen in de bestreden beslissing).

Deze rechtspraak sluit aan bij de vaste rechtspraak m.b.t. de motivering van vergunningsbeslissingen, volgens dewelke de rechtsonderhorige uit de bestreden beslissing de redenen moet kunnen afleiden op grond waarvan de overheid voorbijgegaan is aan bezwaren uit andersluidende adviezen en beroepen.

In casu heeft de Deputatie niet alleen nagelaten om in het bestreden besluit zelf de determinerende feitelijke en juridische overwegingen uit het afwijkend verslag van de PSA over te nemen, maar heeft zij daarenboven nagelaten om op een gemotiveerde en zorgvuldige wijze het andersluidend verslag van de PSA te weerleggen.

De Deputatie heeft zich eigenlijk beperkt tot het louter tegenspreken van de andersluidende overwegingen uit het verslag van de PSA, niettegenstaande de RvVb in het vernietigingsarrest van de vorige vergunningsbeslissing reeds heeft geoordeeld dat het louter tegenspreken van het verslag van de PSA volstrekt onzorgvuldig is.

De Deputatie heeft de aanvraag niet concreet en zorgvuldig getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving, minstens blijkt dit niet uit de bestreden beslissing.

In de eerste plaats moet al vastgesteld worden dat de Deputatie de onmiddellijke omgeving van het bouwterrein beschrijft als volgt:...

De Deputatie overweegt op blz. 10 op nietszeggende wijze dat de kantoortoren "visueel vormelijk in de omgeving (past)". Dit wordt helemaal niet toegelicht, en is eigenlijk gewoon de negatie van de zienswijze van de PSA die uitdrukkelijk heeft overwogen dat de kantoortoren "visueel-vormelijk en qua volumes en afmetingen" niet aanvaardbaar is in de bestaande omgeving. Voor alle duidelijkheid: het gaat om een kantoortoren van 6 bouwlagen met een hoogte van 23,35 meter in de vorm van een kaartenspel, terwijl de bestaande bedrijfsgebouwen slechts één bouwlaag tellen en een hoogte van 6,25 meter hebben en de woningen in de naastgelegen verkaveling een maximale bouwhoogte van 5,5 meter resp. 6 meter hebben. Er kan dan ook werkelijk niet worden begrepen op welke manier deze kantoortoren "visueel vormelijk" in de omgeving zou passen.

Zoals gesteld heeft de kantoortoren (een toren van zes bouwlagen die geconcipieerd is als een soort kaartenhuis) visueel-vormelijk geen enkele relatie met de bestaande bebouwing in de omgeving, namelijk enerzijds de bedrijfsgebouwen (één resp. twee bouwlagen) en anderzijds de eengezinswoningen met twee bouwlagen onder zadeldak. De overweging in het bestreden besluit dat de kantoortoren visueel-vormelijk aanvaardbaar is in de omgeving, kan dan ook op geen enkele manier worden begrepen en kan de bestreden beslissing niet dragen.

Meer nog, de Deputatie lijkt er zelf van uit te gaan dat het ontwerp in relatie met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving eigenlijk niet verdedigbaar is. Zij overweegt op blz. 10 van het bestreden besluit:

"In de nabije omgeving komt dergelijke bouwhoogte thans niet voor, maar wordt wel voorzien binnen het nabijgelegen RUP Kleinhandelszone (15m). De kantoortoren van 23,35m is een baken binnen de hier lang bestaande bedrijvenzone."

Deze motivering doet niet ter zake en kan de bestreden vergunning niet dragen. Het RUP in kwestie heeft immers betrekking op de overzijde van de bouwplaats, en een kantoortoren van 23,35m is nog ruim hoger dan de toegestane 15 meter in dat RUP.

Daarenboven moet getoetst worden aan de onmiddellijke omgeving, en dus niet aan de ordening in een RUP dat betrekking heeft op percelen aan de overzijde van het bouwterrein. De toetsing aan de ruimere omgeving mag er niet toe leiden dat de vergunningverlenende overheid de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving naast zich neerlegt (RvVb, nr. A/2012/0093 van 14 maart 2012 en RvVb, nr. A/2012/0086 van 13 maart 2012). Dit RUP kan uiteraard geen grond vormen voor de verwerende partij om bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, de in de omgeving bestaande toestand volledig buiten beschouwing te laten (RvVb, nr. A/2012/0046 van 8 februari 2012).

Daarenboven moet worden opgemerkt dat de RvVb in het vernietigingsarrest reeds heeft geoordeeld dat de verwijzing naar het RUP in kwestie in de eerdere vergunningsbeslissing de kennelijke onzorgvuldige beoordeling en besluitvorming van de Deputatie alleen maar beklemtoont (RvVb nr. A/2013/0114 van 19 maart 2013):

“Elke verwijzing naar het ruimtelijk uitvoeringsplan (...) mist als motief dan ook elke pertinentie om op de betrokken locatie, gelet op de in de omgeving bestaande toestand, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de kwestieuze kantoortoren

De Deputatie volhardt blijkbaar in de boosheid, want verwijst andermaal uitdrukkelijk naar het RUP (dat betrekking heeft op terreinen aan de overzijde van het bouwterrein) om de manifeste onverenigbaarheid met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving te rechtvaardigen. Zodoende werd de bestreden beslissing eveneens genomen met schending van het gezag van gewijsde van voornoemd vernietigingsarrest.

Daarenboven moet opgemerkt worden dat de PSA in haar verslag uitdrukkelijk heeft gesteld dat er helemaal geen landmark nodig is voor deze functie of in deze omgeving. De PSA heeft in haar verslag overwogen dat de toren op meer dan 300 meter van de N140 en op meer dan 800 meter van de ringweg is gelegen, dat de toren enkel zichtbaar zal zijn vanop een gedeelte van het bedrijventerrein en vanuit de woonwijk, en dat het dus geen belangrijke zichtlocatie betreft. De Deputatie kan de kennelijke onverenigbaarheid van de kantoortoren met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving dan ook niet goedpraten door de overweging dat de toren een “baken” is. Op deze locatie is duidelijk geen landmark of “baken” nodig.

De RvVb heeft er in het vernietigingsarrest overigens reeds op gewezen dat de PSA in haar verslag heeft gesteld dat een landmark niet wenselijk en inpasbaar is, en dat de Deputatie hieraan ten onrechte en zonder concrete motivering is voorbijgegaan.

De Deputatie overweegt verder dat de bouwhoogte voorts verantwoord is “aangezien het gebouw op voldoende afstand van de perceelsgrens staat ingeplant en daarbij steeds de 45°-regel respecteert (minstens even ver dan even hoog)”. Deze overweging zegt evenmin iets over de verenigbaarheid van de kantoortoren van 23,35 meter hoog met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, en kan evenmin beschouwd worden als een pertinent motief om te besluiten tot verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De kantoortoren is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening gelet op de sterk afwijkende visueel-vormelijke elementen en schaal (artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO).

De PSA heeft in haar nieuw verslag uitdrukkelijk gesteld dat hoewel het gebouw op voldoende afstand van de perceelsgrens staat ingeplant om te voldoen aan de 45° - regel, dergelijk hoog volume niet inpasbaar is. De Deputatie laat na om deze andersluidende overweging op een afdoende en zorgvuldige wijze te weerleggen.

Over deze overweging over de 45°-regel, die quasi letterlijk werd hernomen uit het eerder vergunningsbesluit, heeft Uw Raad terecht het volgende gesteld:

“In tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gaat de verwerende partij op geen enkele manier na of de 23,35m hoge kantoortoren inpasbaar is in de omgeving. De verwerende partij overweegt slechts op een algemene en vage manier dat de toren zich op een ruime afstand van de omliggende perceelsgrenzen bevindt, voldoet aan de 45°- regel en een landmark zal zijn. Dit terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar duidelijk stelt dat in de omgeving enkel bebouwing van 1 of 2 bouwlagen voorkomt en dat een landmark niet wenselijk en inpasbaar is.”

De overweging van de Deputatie dat de inkijk vanuit de toren in de tuinen en de woningen in de verkaveling “beperkt” zal zijn door de “grote afstand en groeninkleding”, is manifest onjuist en kennelijk onredelijk. Deze overweging is in strijd met de vaststelling van de PSA en de argumentatie van verzoekende partij in het bezwaarschrift, maar wordt niet verder toegelicht door de Deputatie. Zoals verder zal worden aangetoond, is de afstand van de kantoortoren tot de verkaveling en de buffering daarentegen ondermaats. De “bufferzone” op eigen terrein bedraagt amper 10 meter; tussen deze buffer en de aanpalende Azenstraat is nog een openbaar domein van 15 meter breed gelegen. De groenbuffer naar de woningen toe bedraagt dus maximaal 25 meter. De Deputatie kan dan ook niet op goede gronden beweren dat er geen of slechts beperkte inkijk zal zijn vanuit de toren die niet minder dan 23,35 meter hoog is. De overweging van de Deputatie dat er tegen de gevel op de bovenste verdiepingen lamellen voorzien worden, neemt daarenboven niet weg dat er inkijk kan zijn van in het kantoorgebouw naar de tuinen en woningen in de speelkaartenwijk.

De PSA heeft in haar verslag zeer duidelijk gesteld er door de inplanting van een dergelijk hoge kantoortoren visuele hinder wordt gecreëerd en inkijk zal zijn vanuit de toren in de woningen en de tuinen van de beroepers. De Deputatie heeft dit bezwaar niet gemotiveerd en zorgvuldig weerlegd.

Uw Raad heeft m.b.t. de gelijkaardige overweging van de Deputatie uit het eerste vergunningsbesluit terecht overwogen dat er sprake is van ernstige visuele hinder en aantasting van de privacy, en dat de overweging m.b.t. visuele hinder en inkijk niet als een zorgvuldige beoordeling kan worden beschouwd:

“In het arrest S/2013/0005 waarbij de schorsing werd bevolen van de bestreden beslissing heeft de Raad geoordeeld dat er sprake is van ernstige visuele hinder en aantasting van de privacy indien de aanvraag wordt uitgevoerd. Ook de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde dat er inkijk mogelijk zal zijn vanuit de toren in de woningen en de tuinen van de omwonenden. De motivering in de bestreden beslissing met betrekking tot de visuele hinder en de mogelijke inkijk vanuit de toren kan dan ook geenszins als afdoende en zorgvuldige beoordeling worden beschouwd.”

Desalniettemin heeft de Deputatie dus andermaal de vergunning verleend, in afwijking van een nieuw ongunstig verslag van de PSA, en op grond van een quasi identieke motivering. In vergelijking met de overwegingen uit het eerste vergunningsbesluit, heeft

de Deputatie m.b.t. de hinder door inkijk nog bijkomend overwogen dat de inkijk vanuit de kantoren door de aard van de activiteiten (kantoorfunctie) en het tijdstip van de activiteiten (tijdens kantooruren) veel beperkter zal zijn. Dit is evenmin een afdoende en draagkrachtig motief, nu niet valt in te zien waarom inkijk en aantasting van de privacy “tijdens de kantooruren” aanvaardbaar zou zijn. Concreet betekent dit eigenlijk dat er de ganse dag gedurende de week inkijk in de tuinen en woningen van de verzoekende partij mogelijk is. De overweging dat inkijk ingevolge een kantoorfunctie minder erg zou zijn, kan evenmin worden begrepen. Op de 2^{de} en 3^{de} verdieping komt langs de zijde van de vergadering een brainstorm ruimte, en op de 4^{de} en 5^{de} verdieping een presentatieruimte en vergaderzaal. Deze ruimten zullen dus intensief en door meerdere personen gebruikt worden, en ook buiten de normale kantooruren (late vergaderingen, recepties etc.). De Deputatie heeft geen zorgvuldige en afdoende beoordeling gemaakt van de hinder die de verzoekende partij (en de overige beroepers) zullen ondervinden door de inplanting van de hoge kantoorstoren.

Besluitend: de Deputatie heeft niet op concrete laat staan zorgvuldige manier gemotiveerd waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, en waarom de vergunning kan verleend worden in afwijking op het andersluidend verslag van de PSA. De beoordeling door de Deputatie van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening is kennelijk onzorgvuldig. De bestreden beslissing werd genomen met schending van artikel 4.3.1 §1, 1°, b) VCRO en artikel 4.7.23 §1 VCRO, met artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet en met schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De bestreden beslissing is tevens genomen met schending van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de RvVb dd. 19 maart 2013 (waarin geoordeeld werd dat de Deputatie geen afdoende en zorgvuldige beoordeling heeft gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in het licht van negatieve verslag van de PSA), aangezien de Deputatie andermaal de vergunning heeft verleend in afwijking van het (nieuwe) negatieve verslag van de PSA op grond van een quasi identieke motivering als deze uit het eerste vergunningsbesluit.

Het eerste middel is ernstig/gegrond.

...

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt de ernst van dit middel dan ook niet te betwisten.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en waarbij de Raad dient na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct

heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

2.

Met betrekking tot de eerdere beoordeling van de verenigbaarheid van het betrokken project met de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij oordeelde de Raad in zijn vernietigingsarrest van 19 maart 2013 dat het niet volstaat om op een vage manier te stellen dat het project zich op een ruime afstand van de perceelsgrenzen bevindt, het de 45° regel respecteert en de kantoortoren een landmark zal zijn. De verwijzing naar het ruimtelijk uitvoeringsplan miste volgens de Raad alle pertinentie.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij bij de herbeoordeling van de aanvraag de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat de bouw van de nieuwe kantoortoren betreft, als volgt motiveert:

“ ...

De kantoortoren past visueel vormelijk in de omgeving. In de nabije omgeving komt dergelijke bouwhoogte thans niet voor, maar wordt wel voorzien binnen het nabijgelegen RUP Kleinhandelszone (15m). De kantoortoren van 23,35m is een baken binnen de hier lang bestaande bedrijvenzone...

De bouwhoogte van 23,35m is voorts verantwoord, aangezien het gebouw op voldoende afstand van de perceelsgrens staat ingeplant en daarbij steeds de 45°-regel respecteert (minstens even ver dan even hoog). De afstand tot de naastliggende verkaveling van beroepers bedraagt zelfs meer dan het dubbele dan de bouwhoogte van de toren. Op het kortste punt bedraagt deze afstand 56 meter. De inblik vanuit de toren in deze woningen en de tuinen is door deze grote afstand en groeninkleding bijgevolg beperkt te noemen.

De inblik vanuit de kantoren zal door de aard van de activiteiten (kantoorfunctie) en het tijdstip van de activiteiten (kantooruren) veel beperkter zijn. Met de mogelijke visuele hinder wordt ook in het plan en de organisatie van het gebouw rekening gehouden. Er is een vide voorzien (waardoor er een verdieping minder is), het dakterras wordt niet langs de zijde van de woningen ingeplant, er worden lamellen voorzien op de bovenste verdiepingen en de meer industriële functies worden aan de andere zijde gevestigd. De eventuele hinder die vanuit deze aanvraag uitgaat is bijgevolg tot een aanvaardbaar niveau te noemen.

...”

3.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, nog steeds niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de in de omgeving bestaande toestand. De verwerende partij had de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand juist des te concreter moeten motiveren, in het bijzonder wat het volume en de afmetingen van de kantoortoren betreft, gelet op het eerdere vernietigingsarrest van de Raad van 19 maart 2013 en gelet op het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 25 april 2013 waar uitgebreid wordt gewezen op de onverenigbaarheid van een kantoortoren met een dergelijke omvang met de bestaande omgeving.

De verwerende partij beperkt zich echter met de stelling dat de kantoortoren visueel-vormelijk aanvaardbaar is en het een baken zal zijn, en de verwijzing naar de 45° regel, nog steeds tot

vaagheden en algemeenheden, die in het licht van het eerdere vernietigingsarrest van de Raad en de uitgebreide adviezen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet kunnen volstaan als afdoende motivering van de inpasbaarheid van de kantoortoren.

Eenzelfde vaststelling kan worden gemaakt met betrekking tot verwijzing in de bestreden beslissing naar het ruimtelijk uitvoeringsplan. Zoals in het vernietigingsarrest van de Raad van 19 maart 2013 reeds werd vastgesteld, beklemtoont de verwijzing naar het ruimtelijk uitvoeringsplan juist uitdrukkelijk de kennelijk onzorgvuldige beoordeling en besluitvorming van de verwerende partij. Uit de bestreden beslissing zelf blijkt immers dat het ruimtelijk uitvoeringsplan geen betrekking heeft op de bouwplaats en dat bovendien slechts een bouwhoogte van 15 meter zou worden toelaten.

Elke verwijzing naar het ruimtelijk uitvoeringsplan mist als motief dan ook elke pertinentie om op de betrokken locatie, gelet op de in de omgeving bestaande toestand, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de kwestieuze kantoortoren. De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §1, 1° b en §2, eerste lid 1° en 2° VCRO schendt aangezien niet op een afdoende en pertinente wijze wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

4.

Het eerste onderdeel van het eerste middel lijkt op het eerste gezicht, mede gelet op de in het onderdeel VI.A van huidig arrest gedane vaststellingen, in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Antwerpen van 30 mei 2013 waarbij het administratieve beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout van 27 oktober 2011 wordt verworpen en een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een nieuw kantoor, het verbouwen van de bestaande kantoren en aanpassingen aan de buitenaanleg en groenaanpassingen.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER