

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 januari 2020 met nummer RvVb-A-1920-0456
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0055-A

Verzoekende partij	de bv L.T. MANAGEMENT vertegenwoordigd door advocaat Jeroen DE CONINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 211
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomen de partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente VOSSELAAR , met woonplaatskeuze op de administratieve zetel te 2350 Vosselaar, Cingel 7

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 september 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 juli 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vosselaar van 12 maart 2018 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van vier blokken meergezinswoningen met in totaal 60 wooneenheden, een ondergrondse parking met 73 autostaanplaatsen en 20 bovengrondse parkings op de percelen gelegen te 2350 Vosselaar, Nijverheidsstraat 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 207Z3, 207G4 en 207E4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 november 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 5 december 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomen de 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 22 oktober 2019.

Advocaat Jeroen DE CONINCK voert het woord voor de verzoekende partij.
Mevrouw Aaike VERLINDEN 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 verzoekende partij dient op 6 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vosselaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van vier blokken meergezinswoningen met in totaal 60 wooneenheden, een ondergrondse parking met 73 autostaanplaatsen en 20 bovengrondse parkings” op de percelen gelegen te 2350 Vosselaar, Nijverheidsstraat 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 207Z3, 207G4 en 207E4.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 december 2017 tot en met 9 januari 2019, worden negen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 12 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 13 april 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 juni 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2. ONDERWERP

Omschrijving:

De aanvraag betreft het bouwen van 4 blokken meergezinswoningen met in totaal 60 wooneenheden, een ondergrondse parking met 73 autostaanplaatsen en 20 bovengrondse parkings.

De aanvraag voorziet de bouw van 4 gebouwen, die per twee een halfondergrondse parkeergarage delen. De ontsluiting voor autoverkeer gebeurt via een private toegangsweg die zich ten noorden en ten oosten van de gebouwen bevindt. Bovengronds worden 20 bezoekersparkeerplaatsen voorzien (waarvan 4 aangepaste parkeerplaatsen) langs de ontsluitingsweg. De binnenzijde van het projectgebied wordt als gemeenschappelijke tuinzone ingericht met wandelpaden en een wadi. Aan de straatzijde wordt een hoogspanningscabine voorzien.

De bouwblokken worden voorzien op minimaal 14m van de perceelgrenzen. De meergezinswoningen bestaan uit 4 bouwlagen bovenop de halfondergrondse garages met 80 parkeerplaatsen waaronder 7 aangepaste parkeerplaatsen. De totale bouwhoogte bedraagt 13,50 boven de voorliggende weg, de daken worden als groendak uitgevoerd. Elk gebouw bevat 15 wooneenheden, in typologie variërend van 2 tot 3 slaapkamers. De gebouwen hebben een footprint van ca. 32m op 14,50m, met uitkragende terrassen aan 4 zijden. De appartementen hebben nuttige vloeroppervlakte van 75m² tot 155m².

...

8. LEGALITEIT: voorwaardelijk OK

...

De aanvraag omvat wegeniswerken waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, maar de gemeenteraad heeft de vereiste beslissing over de zaak van de wegen (artikel 4.2.25 VCRO) niet genomen.

...

De gevraagde ontsluitingsweg binnen het projectgebied heeft op zijn minst een openbaar karakter waardoor een beslissing van de gemeenteraad vereist is alvorens de deputatie kan overgaan tot het nemen van een beslissing over de vergunningsaanvraag. Het eigendomsstatuut van de weg is in wezen niet belangrijk, wel het al dan niet openbare karakter van de weg.

Volgende argumenten benadrukken het openbare karakter van de gevraagde wegenis:

- De nieuwe ontsluitingsweg wordt vanaf de Nijverheidstraat op geen enkele wijze (poort, bareel,...) afgesloten voor derden.*
- Vastgesteld wordt dat de postbedeling niet aan de nieuwe ontsluitingsweg georganiseerd wordt maar individueel aan de buitenincom van de verschillende bouwblokken. Ongeacht dat het aangehaalde Ministerieel Besluit van 20 april 2007 'houdende reglementering van de particuliere brievenbussen' de voorziene inplanting toestaat vervaagt hier zeer duidelijk de grens tussen een privaat en openbaar karakter. Derden zijn bij deze genoodzaakt om het projectgebied te betreden om gebruik te kunnen maken van de postbussen aan de verschillende bouwblokken.*
- Bijkomend worden zowel aan de zijde van de Nijverheidstraat als aan de zuidzijde van het project wandelverbindingen voorzien tot tegen de perceelgrenzen. De wandelverbinding aan de zuidzijde grenst aan een braakliggend terrein op Antwerpseweg 45. Op 4 januari 2018 werd op het betreffende naburige perceel door de deputatie een vergunning verleend voor het bouwen van een winkelruimte na de afbraak van een woning. Middels de inrichting van haar wandelpaden beoogt de aanvraag zelf een doorwaadbaarheid die lijnrecht tegenover een privaat karakter staat.*

Voorgaande in overweging genomen blijkt ontegensprekelijk dat er sprake is van een publiek karakter van de nieuwe ontsluitingsweg en een publiek gebruik van het projectgebied. Een beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen is aldus vereist.

(...)

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

...

Omgeving:

Het aanvraagperceel bevindt zich ten noorden van de Antwerpsesteenweg (N12) op de overgang van het dichtbebouwde centrumgebied naar de meer beboste villawijken ten oosten van de kern.

Het project grenst in noordelijke richting aan een bestaande vestiging van grootschalige detailhandel. De overige aangrenzende percelen zijn bebouwd met vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen. Aan de overzijde van de Nijverheidstraat en ter hoogte van het Nijverheidsplein komen halfopen en gesloten gezinswoningen voor.

Toelichting:

Geheel ondergeschikt wordt opgemerkt dat afgezien van de noodzakelijke beslissing van de gemeenteraad (zie eerdere beoordeling), het project in haar totaliteit ongunstig beoordeeld wordt aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening.

Functioneel inpasbaar: OK

Gelet op de ligging nabij de kern van Vosselaar worden meergezinswoningen inpasbaar geacht.

Mobiliteit: niet OK

De aanvraag voldoet strikt genomen aan het vereiste aantal parkeerplaatsen uit de verordening 'Woonkwaliteit'. In totaal worden 93 parkeerplaatsen voorzien terwijl de verordening 90 parkeerplaatsen oplegt (1,5 parkeerplaats/appartement + 75m²).

Dit maakt echter dat er voor 60 appartementen slechts 3 parkeerplaatsen gebruikt kunnen worden als bezoekersparkeerplaatsen, wat minstens op basis van bijgevoegde mobiliteitsstudie onvoldoende blijkt. De mobiliteitsstudie verwacht per dag 18 bezoekers en 6 leveringen. De studie beschrijft zelf een parkeerbehoefte van 4 plaatsen voor bezoekers waaraan in voorliggende aanvraag niet aan voldaan kan worden. Rekening houdend met de centrumligging en de beschikbaarheid van openbare alternatieven blijkt de beschikbaarheid van 4 bezoekersparkeerplaatsen (conform de mobiliteitsstudie) zelfs onvoldoende.

Gezien de nieuwe ontsluitingsweg tot het projectgebied op ca. 250m afstand van de Antwerpsesteenweg (N12) voorzien is en rechtstreeks bereikbaar is vanuit de Nijverheidstraat, wordt een vlotte verkeersafwikkeling verwacht.

De aanvraag voorziet in de ondergrondse parkeergarages 140 fietsstalplaatsen en voldoet aan de verordening Woonkwaliteit.

Gelet op het ontbreken van een beslissing van de gemeenteraad ontstaat er ter hoogte van de nieuwe toegangsweg een onduidelijke en verkeersonveilige situatie. Het projectgebied wordt niet afgesloten en maakt door middel van haar trage wegen zelf een connectie met het openbaar domein en zuidelijk aangrenzend perceel. Gezien er door middel van een weg met een openbaar karakter (zie voorgaande beoordeling zaak der wegen) aangesloten wordt op een openbare weg dient op zijn minst een beslissing genomen te worden over de uitrusting, inrichting en de te respecteren verkeersregels ter plaatse.

Ruimtegebruik, schaal en hinder: niet OK

...

Naast het ontbreken van een beslissing van de gemeenteraad worden in voorliggend project diverse knelpunten waargenomen met betrekking tot bovenstaande beoordelingsaspecten.

Het projectgebied vormt de overgang van een dichter bebouwde centrumomgeving naar een overwegende typologie van vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen. Het projectgebied grenst aan dezelfde straatzijde van het bouwblok (Nijverheidstraat-Oudebaan- Bergeneindsepad- Antwerpsesteenweg) aan een supermarktfiliaal en ruime tot zeer ruime percelen (ca. 1905m² tot ca. 11867m²) bebouwd met vrijstaande eengezinswoningen. Typerend aan deze percelen is dat achter deze woningen tot aan de achterste perceelgrenzen een minimale diepte van 25m wordt waargenomen om de onderlinge privacy te garanderen. Het gevraagde bouwblok B1 wordt ingevuld tussen de achtertuinten van de woningen op adres van Nijverheidstraat nrs. 6 - 8 en de woning aan de Oudebaan nr. 19, en behoudt slechts een minimale afstand van 19m tot de naburige perceelgrens. Ongeacht het feit dat de 45°-regel gerespecteerd wordt, blijkt de gevraagde inplantingsafstand onvoldoende om de privacy in de aangrenzende achtertuinten te garanderen. De aangrenzende percelen zijn overigens bebouwd met klassiek bebouwde woningen met 1 a 2 bouwlagen onder een dakvorm terwijl in voorliggend project 4 bouwblokken worden voorzien met 4 bovengrondse bouwlagen en een half ondergrondse bouwlaag. Gezien het gevraagde profiel in die zin nog eens sterk afwijkt van het profiel van de omliggende woningen dienen ruimere afstanden tot de perceelgrenzen gewaarborgd te blijven.

Het inrichten van een ontsluitingsweg langs de gehele noordelijke en oostelijke perceelgrens is er op gericht om het projectgebied zelf zo veel mogelijk te ontzien van nadelige invloeden maar verlegt de nadelige impact naar de achtertuintzones van de omliggende percelen. De mobiliteitsnota geeft immers aan dat ten gevolge van het project (tijdens de piekmomenten) een totale verkeersgeneratie van 116 PAE/dag wordt verwacht, wat in een mogelijke uitbreiding tot 173 PAE/dag wordt geschat. Gezien de ontsluitingsweg in noordelijke richting op 3,74m van de perceelgrens werd voorzien en in oostelijke richting slechts op 2,5m, wordt de impact van het aan- en afrijdende verkeer afgewenteld op de naburige percelen.

De beroeper verwijst ter verantwoording van de aanvraag naar lopende en toekomstige projecten in Vosselaar: project 'Dennerhode', project 'Parkresidentie Dr. Boon, Project 'Hoge Boomen'. Voor laatste werd door de deputatie slechts een verkavelingsvergunning afgeleverd en dient een stedenbouwkundige invulling nog steeds getoetst te worden aan de verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening. Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar was in dit dossier ongunstig voor wat betreft o.a. de gevraagde ruimtelijke invulling en de schaal. Project 'Dennerhode' werd gerealiseerd met een maximaal profiel van 3 bouwlagen, voor 'parkresidentie dr. Boon' haalt beroeper zelf aan dat 95% van het project gebouwd is met 3 bouwlagen en slechts 5% met 4 bouwlagen. Laatste is gebouwd in de kern, in een dichter bebouwde omgeving zodat in die zin geen identiek vergelijk mogelijk is. Wat op basis van de vergelijkende projecten besloten kan worden is dat er enigszins spaarzaam wordt omgegaan met het toestaan van een profiel van 4 bouwlagen en dat dit slechts op basis van een gunstige ruimtelijke inplanting kan worden toestaan. In voorliggend project wordt zonder uitzondering of enige ritmering over de 4 bouwblokken een maximaal profiel van 4,5 bovengrondse bouwlaag gevraagd terwijl er bij de inplanting ervan onvoldoende rekening gehouden wordt met de specifieke omgevingscontext. Het spaarzaam toestaan van een 4de bouwlaag wordt in die zin niet uitgesloten, meer in centrale richting van het projectgebied, indien voldoende grote afstanden tot de perceelgrenzen bewaard blijven. De invoering van het ruimtelijk rendement

kan op zich geen vrijgeleide zijn om elke drang naar maximalisatie, in afwijking van de omgeving, te vergunnen.

In een aangepaste configuratie met meer afstanden van de perceelgrenzen zal al snel blijken dat een gevraagde invulling van 4 bouwlokken met 60 appartementen niet verzoenbaar is met de onmiddellijke omgeving en de draagkracht van het projectgebied overschrijdt. De locatie van de ontsluitingsweg dient opnieuw bekeken te worden en voor wat betreft de inplanting van de hoogspanningscabine wordt eveneens de voorkeur gegeven om deze in een gebouw te integreren.

De individuele appartementen zijn op zich voldoende kwalitatief en voldoen aan de verordening 'Woonkwaliteit'. De appartementen trekken voldoende licht en lucht. Ondanks wat het beroepschrift vermeldt zijn aan alle gevelzijden uitstekende terrassen voorzien zodat deze niet hoofdzakelijk beperkt worden tot de binnenzijde van het projectgebied. In oostelijke richting is slechts een 2,5m brede bufferstrook voorzien met Rododendrons, die de visuele impact onvoldoende kan beperken.

Visueel-vormelijk (materiaalgebruik):

De meergezinswoningen worden uitgevoerd in een combinatie van beige kleurige natuursteen met prefab beton en aluminium schrijnwerk in bronskleur. Het materiaalgebruik is aanvaardbaar.

...

Na de hoorzitting van 12 juni 2018 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn aanvullend verslag van 18 juli 2018 opnieuw om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“... ”

Samenvatting aanvullende nota en planwijzigingen, bijgebracht door de aanvrager

Tijdens de hoorzitting werd namens de aanvrager een aanvullende nota met aangepaste plannen bijgebracht, die tegemoet zouden komen aan de bezwaren van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (PSA).

“In casu komen de aangepaste plannen tegemoet aan het advies van de PSA en brengen zij kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee. De beperkte aanpassingen zijn immers gericht op het verduidelijken van het privaat karakter van de projectsite, het reduceren van de densiteit van de site door in B1 een verdieping (+2) weg te laten vallen, waardoor het bouwblok minder hoog komt en het voorzien van een groene haag, langs de achterkant van het perceel.”

Op de plannen werden volgende wijzigingen voorzien:

- De brievenbussen werden geïntegreerd in het volume van de hoogspanningscabine, aan de straatkant wordt een hekwerk voorzien, aan de toegangsweg wordt een toegangssysteem (slagboom) voorzien, de wandelpaden werden aangepast zodat geen connectie meer gemaakt wordt met de naburige percelen of het openbaar domein.*
- Bouwblok B1 werd aangepast door bouwlaag +2 weg te nemen waardoor er 4 appartementen verdwijnen. De bouwhoogte van het bouwblok wordt verlaagd van 12,5m naar 9,5m.*

- Ter hoogte van de perceelgrens achteraan (bekeken vanuit zichtzijde Nijverheidstraat) wordt over nagenoeg de volledige perceelbreedte een streekeigen groenhaag voorzien.

Bijkomende beoordeling van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar

Eerder geformuleerde beoordeling uit het verslag van de PSA van 7 juni 2018 blijft behouden en wordt door middel van volgende argumentatie aangevuld. De bijkomende motivatienota met aangepaste plannen is niet van die aard om het eerder ingenomen ongunstig standpunt te wijzigen.

Het aangepaste plan omvat beperkte aanpassingen om het beoogde privatieve karakter van het projectgebied te verduidelijken. Mits het naleven van de voorziene aanpassingen (afsluiting aan straatkant met slagboom, brievenbussen vooraan op terrein en aanpassen wandelpaden) blijkt voldoende duidelijk het private karakter van de wegenis en dient de gemeenteraad niet te beslissen over de zaak van de wegen.

Voorliggend project werd tijdens de procedure in eerste aanleg door de gemeente openbaar gemaakt, waarbij 9 bezwaren werden ingediend (waarvan 3 petities). De gevraagde bouwhoogte en dichtheid van het project kwamen nadrukkelijk als knelpunt naar voren. Om geen rechten van deren te schenden is het dan ook vereist, dat elke significante wijziging aan de bouwhoogte of de dichtheid van het project, opnieuw deel dient uit te maken van een nieuw openbaar onderzoek. In huidige procedure is er onvoldoende termijn om dit alsnog op te starten. Het wijzigen van het profiel van een bouwblok door het aanpassen van een volwaardige bouwlaag heeft onmiskenbaar invloed op de mogelijke impact voor de omgeving en dient als significant aanzien te worden.

Uit het verslag van de PSA werd door de aanvrager verkeerdelijk het bestaan van een 25m afstandsregel afgeleid. In de beoordeling van de omgeving werd door de PSA vastgesteld dat de woningen op de aangrenzende percelen over een minimale achtertuintzone van 25m beschikken, om de onderlinge privacy te respecteren. De aanvraag sluit niet aan op het waargenomen ruimtegebruik gezien slechts afstanden van 14m - 18,5m - 19m en 23m worden voorzien, terwijl het project in vergelijking tot de klassiek bebouwde omliggende woningen een profiel van 4 bouwlagen voorziet.

De inplanting en het profiel van bouwblok B1 (tussen de achtertuinen van Nijverheidstraat en Oude Baan) werd in voorgaand verslag van de PSA als een belangrijk knelpunt aangehaald. Ook werd het ruimtegebruik (inplanting van bouwblokken + wegenis) in zijn geheel, ten opzichte van het ontwikkelingspotentieel van het perceel en de bebouwing in de omgeving, ongunstig beoordeeld. Louter het aanpassen van het profiel van blok B1 maakt nog steeds niet dat er in zijn totaliteit een voldoende kwalitatief project gerealiseerd wordt. De gevraagde inrichting nabij de perceelgrenzen blijft er op gericht om het eigen project maximaal te ontzien, maar dit ten nadele van de aangrenzende percelen.

Zowel de inrichting van de wegenis, de inplanting en schaal van de bouwblokken als de dichtheid dient herbekeken te worden en dient afgestemd te worden op de omgeving. Een spaarzaam uitgevoerde 4de bouwlaag wordt hierbij mogelijk geacht, bij voorkeur aan de meer centrale delen van het projectgebied.

Aan de deputatie wordt opnieuw voorgesteld om de vergunning te weigeren.

...

De verwerende partij verklaart het beroep op 26 juli 2018 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist, zich aansluitend bij beide adviezen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

De initiële aanvraag omvatte wegeniswerken waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, maar de gemeenteraad heeft de vereiste beslissing over de zaak van de wegen (artikel 4.2.25 VCRO) niet genomen. Het in beroep bijgebrachte aangepaste plan van 11 juni 2018 bevat aanpassingen waardoor geen gemeenteraadsbeslissing meer vereist wordt.

Art. 4.2.25. VCRO bepaalt:

...

Op basis van de initiële aanvraagplannen werd geoordeeld dat de gevraagde ontsluitingsweg binnen het projectgebied op zijn minst een openbaar karakter heeft waardoor een beslissing van de gemeenteraad vereist is alvorens de deputatie kan overgaan tot het nemen van een beslissing over de vergunningsaanvraag. Het eigendomsstatuut van de weg is in wezen niet belangrijk, wel het al dan niet openbare karakter van de weg.

Volgende argumenten benadrukken het openbare karakter van de gevraagde wegenis:

- *De nieuwe ontsluitingsweg wordt vanaf de Nijverheidstraat op geen enkele wijze (poort, bareel,...) afgesloten voor derden.*
- *Vastgesteld wordt dat de postbedeling niet aan de nieuwe ontsluitingsweg georganiseerd wordt maar individueel aan de buitenincom van de verschillende bouwblokken. Ongeacht dat het aangehaalde Ministerieel Besluit van 20 april 2007 'houdende reglementering van de particuliere brievenbussen' de voorziene inplanting toestaat vervaagt hier zeer duidelijk de grens tussen een privaat en openbaar karakter. Derden zijn bij deze genoodzaakt om het projectgebied te betreden om gebruik te kunnen maken van de postbussen aan de verschillende bouwblokken.*
- *Bijkomend worden zowel aan de zijde van de Nijverheidstraat als aan de zuidzijde van het project wandelverbindingen voorzien tot tegen de perceelgrenzen. De wandelverbinding aan de zuidzijde grenst aan een braakliggend terrein op Antwerpseweg 45. Op 4 januari 2018 werd op het betreffende naburige perceel door de deputatie een vergunning verleend voor het bouwen van een winkelruimte na de afbraak van een woning. Middels de inrichting van haar wandelpaden beoogt de aanvraag zelf een doorwaadbaarheid die lijnrecht tegenover een privaat karakter staat.*

Voorgaande in overweging genomen blijkt ontegensprekelijk dat er sprake is van een publiek karakter van de nieuwe ontsluitingsweg en een publiek gebruik van het projectgebied. Een beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen is aldus vereist.

Het aangepaste inplantingsplan van 11 juni 2018 omvat beperkte aanpassingen om het beoogde privatieve karakter van het projectgebied te verduidelijken. Mits het naleven van de voorziene aanpassingen (afsluiting aan straatkant met slagboom, brievenbussen vooraan op terrein en aanpassen wandelpaden) blijkt voldoende duidelijk het private karakter van de wegenis en dient de gemeenteraad niet te beslissen over de zaak van de wegen.

De planaanpassingen kunnen niet onder toepassing van art. 4.3.1. VCRO aanvaard worden gezien deze betrekking hebben op essentiële wijzigingen.

Artikel 4.3.1. VCRO bepaalt dat:

...

Voorliggend project werd tijdens de procedure in eerste aanleg door de gemeente openbaar gemaakt, waarbij 9 bezwaren werden ingediend (waarvan 3 petitie's). De gevraagde bouwhoogte en dichtheid van het project kwamen nadrukkelijk als knelpunt naar voren. Om geen rechten van deren te schenden is het dan ook vereist, dat elke significante wijziging aan de bouwhoogte of de dichtheid van het project, opnieuw deel dient uit te maken van een nieuw openbaar onderzoek. In huidige procedure is er onvoldoende termijn om dit alsnog op te starten. Het wijzigen van het profiel van een bouwblok door het aanpassen van een volwaardige bouwlaag heeft onmiskenbaar invloed op de mogelijke impact voor de omgeving en dient als significant aanzien te worden.

(...)

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke.

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 bodemreliëf, 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.

Het aanvraagperceel bevindt zich ten noorden van de Antwerpsesteenweg (N12) op de overgang van het dichtbebouwde centrumgebied naar de meer beboste villawijken ten oosten van de kern.

Het project grenst in noordelijke richting aan een bestaande vestiging van grootschalige detailhandel. De overige aangrenzende percelen zijn bebouwd met vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen. Aan de overzijde van de Nijverheidstraat en ter hoogte van het Nijverheidsplein komen halfopen en gesloten gezinswoningen voor.

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Gelet op de ligging nabij de kern van Vosselaar worden meergezinswoningen inpasbaar geacht.

De mobiliteitsimpact wordt ongunstig beoordeeld.

De aanvraag voldoet strikt genomen aan het vereiste aantal parkeerplaatsen uit de verordening 'Woonkwaliteit'. In totaal worden 93 parkeerplaatsen voorzien terwijl de verordening 90 parkeerplaatsen oplegt (1,5 parkeerplaats/appartement + 75m²).

Dit maakt echter dat er voor 60 appartementen slechts 3 parkeerplaatsen gebruikt kunnen worden als bezoekersparkeerplaatsen, wat minstens op basis van bijgevoegde mobiliteitsstudie onvoldoende blijkt. De mobiliteitsstudie verwacht per dag 18 bezoekers en 6 leveringen. De studie beschrijft zelf een parkeerbehoefte van 4 plaatsen voor bezoekers

waaraan in voorliggende aanvraag niet aan voldaan kan worden. Rekening houdend met de centrumligging en de beschikbaarheid van openbare alternatieven blijkt de beschikbaarheid van 4 bezoekersparkeerplaatsen (conform de mobiliteitsstudie) zelfs onvoldoende.

Gezien de nieuwe ontsluitingsweg tot het projectgebied op ca. 250m afstand van de Antwerpsesteenweg (N12) voorzien is en rechtstreeks bereikbaar is vanuit de Nijverheidstraat, wordt een vlotte verkeersafwikkeling verwacht.

De aanvraag voorziet in de ondergrondse parkeergarages 140 fietsstalplaatsen en voldoet aan de verordening Woonkwaliteit.

Gelet op het ontbreken van een beslissing van de gemeenteraad ontstaat er ter hoogte van de nieuwe toegangsweg een onduidelijke en verkeersonveilige situatie. Het projectgebied wordt niet afgesloten en maakt door middel van haar trage wegen zelf een connectie met het openbaar domein en zuidelijk aangrenzend perceel. Gezien er door middel van een weg met een openbaar karakter (zie voorgaande beoordeling zaak der wegen) aangesloten wordt op een openbare weg dient op zijn minst een beslissing genomen te worden over de uitrusting, inrichting en de te respecteren verkeersregels ter plaatse.

De beoordelingsaspecten met betrekking tot het ruimtegebruik, de schaal en het hinderaspect wordt ongunstig beoordeeld.

Het projectgebied vormt de overgang van een dichter bebouwde centrumomgeving naar een overwegende typologie van vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen. Het projectgebied grenst aan dezelfde straatzijde van het bouwblok (Nijverheidstraat-Oudebaan- Bergeneindsepad- Antwerpsesteenweg) aan een supermarktfiliaal en ruime tot zeer ruime percelen (ca. 1905m² tot ca. 11867m²) bebouwd met vrijstaande eengezinswoningen. Typerend aan deze percelen is dat achter deze woningen tot aan de achterste perceelgrenzen een minimale diepte van 25m wordt waargenomen om de onderlinge privacy te garanderen. Het gevraagde bouwblok B1 wordt ingevuld tussen de achtertuinten van de woningen op adres van Nijverheidstraat nrs. 6 - 8 en de woning aan de Oudebaan nr. 19, en behoudt slechts een minimale afstand van 19m tot de naburige perceelgrens. Ongeacht het feit dat de 45°-regel gerespecteerd wordt, blijkt de gevraagde inplantingsafstand onvoldoende om de privacy in de aangrenzende achtertuinten te garanderen. De aangrenzende percelen zijn overigens bebouwd met klassiek bebouwde woningen met 1 a 2 bouwlagen onder een dakvorm terwijl in voorliggend project 4 bouwblokken worden voorzien met 4 bovengrondse bouwlagen en een half ondergrondse bouwlaag. Gezien het gevraagde profiel in die zin nog eens sterk afwijkt van het profiel van de omliggende woningen dienen ruimere afstanden tot de perceelgrenzen gewaarborgd te blijven.

Het inrichten van een ontsluitingsweg langs de gehele noordelijke en oostelijke perceelgrens is er op gericht om het projectgebied zelf zo veel mogelijk te onttrekken van nadelige invloeden maar verlegt de nadelige impact naar de achtertuintzones van de omliggende percelen. De mobiliteitsnota geeft immers aan dat ten gevolge van het project (tijdens de piekmomenten) een totale verkeersgeneratie van 116 PAE/dag wordt verwacht, wat in een mogelijke uitbreiding tot 173 PAE/dag wordt geschat. Gezien de ontsluitingsweg in noordelijke richting op 3,74m van de perceelgrens werd voorzien en in oostelijke richting slechts op 2,5m, wordt de impact van het aan- en afrijdende verkeer afgewenteld op de naburige percelen.

De beroeper verwijst ter verantwoording van de aanvraag naar lopende en toekomstige projecten in Vosselaar: project 'Dennerhode', project 'Parkresidentie Dr. Boon, Project 'Hoge Boomen'. Voor laatste werd door de deputatie slechts een verkavelingsvergunning afgeleverd en dient een stedenbouwkundige invulling nog steeds getoetst te worden aan de verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening. Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar was in dit dossier ongunstig voor wat betreft o.a. de gevraagde ruimtelijke invulling en de schaal. Project 'Dennerhode' werd gerealiseerd met een maximaal profiel van 3 bouwlagen, voor 'parkresidentie dr. Boon' haalt beroeper zelf aan dat 95% van het project gebouwd is met 3 bouwlagen en slechts 5% met 4 bouwlagen. Laatste is gebouwd in de kern, in een dens bebouwde omgeving zodat in die zin geen identiek vergelijk mogelijk is. Wat op basis van de vergelijkende projecten besloten kan worden is dat er enigszins spaarzaam wordt omgegaan met het toestaan van een profiel van 4 bouwlagen en dat dit slechts op basis van een gunstige ruimtelijke inplanting kan worden toestaan. In voorliggend project wordt zonder uitzondering of enige ritmering over de 4 bouwblokken een maximaal profiel van 4,5 bovengrondse bouwlaag gevraagd terwijl er bij de inplanting ervan onvoldoende rekening gehouden wordt met de specifieke omgevingscontext. Het spaarzaam toestaan van een 4^{de} bouwlaag wordt in die zin niet uitgesloten, meer in centrale richting van het projectgebied, indien voldoende grote afstanden tot de perceelgrenzen bewaard blijven. De invoering van het ruimtelijk rendement kan op zich geen vrijgeleide zijn om elke drang naar maximalisatie, in afwijking van de omgeving, te vergunnen.

In een aangepaste configuratie met meer afstanden van de perceelgrenzen zal al snel blijken dat een gevraagde invulling van 4 bouwlokken met 60 appartementen niet verzoenbaar is met de onmiddellijke omgeving en de draagkracht van het projectgebied overschrijdt. De locatie van de ontsluitingsweg dient opnieuw bekeken te worden en voor wat betreft de inplanting van de hoogspanningscabine wordt eveneens de voorkeur gegeven om deze in een gebouw te integreren.

De individuele appartementen zijn op zich voldoende kwalitatief en voldoen aan de verordening 'Woonkwaliteit'. De appartementen trekken voldoende licht en lucht. Ondanks wat het beroepschrift vermeldt zijn aan alle gevelzijden uitstekende terrassen voorzien zodat deze niet hoofdzakelijk beperkt worden tot de binnenzijde van het projectgebied. In oostelijke richting is slechts een 2,5m brede bufferstrook voorzien met Rododendrons, die de visuele impact onvoldoende kan beperken.

Het aanpassen van het profiel van blok B1, zoals op de aangepaste plaversie van 11 juni 2018 voorzien maakt nog steeds niet dat er in zijn totaliteit een voldoende kwalitatief project gerealiseerd wordt. Zowel de inrichting van de wegenis, de inplanting en schaal van de bouwblokken als de dichtheid dient herbekeken te worden en dient afgestemd te worden op de omgeving. Een spaarzaam uitgevoerde 4^{de} bouwlaag wordt hierbij mogelijk geacht, bij voorkeur aan de meer centrale delen van het projectgebied.

Het materiaalgebruik is aanvaardbaar. Visueel-vormelijk (materiaalgebruik):

De meergezinswoningen worden uitgevoerd in een combinatie van beige kleurige natuursteen met prefab beton en aluminium schrijnwerk in bronskleur. Het materiaalgebruik is aanvaardbaar.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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. Voorafgaandelijk: exceptie van de tussenkomende partij ten aanzien van de middelen

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij wijst erop dat de verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing gesteund is op vijf weigeringsmotieven die alle vijf ongeldig moeten worden bevonden alvorens de bestreden beslissing kan worden vernietigd.

Ze is van oordeel dat de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op gegronde en afdoende wijze is onderbouwd in de bestreden beslissing. Naast de door de verzoekende partij aangehaalde weigeringsmotieven worden er volgens haar nog andere redenen aangegeven voor de weigering. De verwerende partij is immers van oordeel dat het project in zijn totaliteit geen voldoende kwalitatief project betreft.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij niet weerlegt dat het project onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, dat het project in zijn totaliteit geen voldoende kwalitatief project is, dat de hoogte en de dichtheid van de bouwblokken en de configuratie van het project niet verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening en dat het project onvoldoende wordt afgestemd op de in de omgeving bestaande toestand.

2.

De verzoekende partij stelt dat de stelling van de tussenkomende partij indruist tegen de inhoud van haar verzoekschrift, waarin de gestelde aspecten wel degelijk aan bod komen.

Het bestreden besluit stelt dat het project niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van de verschillende aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2 VCRO. Elk van deze aandachtspunten en criteria die door de verwerende partij negatief worden beoordeeld, worden besproken in het verzoekschrift. Daarbij is de volledige motivering van het bestreden besluit over deze punten in het verzoekschrift opgenomen, zoals de mobiliteitsimpact, het ruimtegebruik, de schaal en het hinderaspect. Daarbij worden ook de overige door de tussenkomende partij naar voorgeschoven motiveringen weerlegd, met name in het derde en vijfde middel.

Beoordeling door de Raad

De tussenkomende partij stelt in essentie dat de verzoekende partij er niet in slaagt om aannemelijk te maken dat alle weigeringsmotieven uit de bestreden beslissing onwettig zijn.

Een antwoord op deze exceptie vergt evenwel een onderzoek van de ingeroepen middelen.

De exceptie wordt verworpen.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van:

- artikel 4.3.1, §1 VCRO,
- artikel 4.7.23, §1 VCRO,
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en,
- het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij onterecht oordeelt dat er sprake is van een essentiële wijziging van de plannen en dat een nieuw openbaar onderzoek noodzakelijk is. Ze verwijst naar de drie voorwaarden die artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO in zijn toepasselijke versie stelt voor een mogelijke aanpassing van de plannen. Ze verwijst tevens naar de memorie van toelichting bij het decreet waarmee deze voorwaarden werden ingevoerd. De decreetgever heeft een ruimere mogelijkheid inzake de aanpassing van plannen vooropgesteld in het kader van een meer pragmatische vergunningverlening.

De verzoekende partij wijst erop dat ze in graad van beroep het project heeft verkleind, zodat de drie voorwaarden worden nageleefd:

- de wijziging wordt net voorgesteld in het belang van de goede ruimtelijke ordening en doet geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu omdat het project kleiner wordt;
- de wijziging komt tegemoet aan het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en aan de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Uit het aanvullend verslag blijkt dat de bezwaren over de bouwhoogte gingen;
- de wijziging houdt geen schending van de rechten van derden in, omdat het kleiner project net tegemoet komt aan de rechten van deze derden, namelijk het verlagen van een bouwblok op vraag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en derden.

De wijziging is daarenboven niet essentieel ten aanzien van het globale project. Het aangepaste project bevat immers 56 wooneenheden (vier minder) verdeeld over vier bouwblokken, waarvan drie met vier bouwlagen en één met drie bouwlagen (voorheen vier blokken met vier bouwlagen). Er wordt dus slechts aan één bouwblok een wijziging aangebracht, doch voor het overige verandert er niets aan de inplanting en de invulling van de groene ruimte met uitzondering van het plaatsen van een afsluiting rond het terrein en een versterking van het voorziene groen langs oostelijke zijde. Procentueel wordt het project ongeveer 7% kleiner. Het gaat dus slechts om een beperkte aanpassing, waarbij de globale visie en uitvoering voor het overige behouden blijft.

Een aanpassing van de plannen lopende de aanvraag is mogelijk zonder nieuw openbaar onderzoek, te meer dit decretaal is toegestaan om een aanvraag beter in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening.

Er is dan ook geen nieuw openbaar onderzoek vereist, omdat aan de voorwaarden is voldaan en er daarenboven sprake is van een beperkte wijziging.

1.2

In een tweede onderdeel wijst de verzoekende partij op de in artikel 4.7.23, §1 VCRO opgenomen hoorplicht en verwijst ze naar de vaste rechtspraak van de Raad op dit vlak. Ze stelt dat de correcte naleving van de hoorplicht onder de “*fair play*” valt als onderdeel van het formele zorgvuldigheidsbeginsel. Ze stelt dat unfair gedrag in hoofde van de overheid onder andere kan liggen in het achterhouden van informatie of vertragingsmanoeuvres.

Ze wijst op de chronologie in het dossier. Ze stelt dat ze na het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 19 juli 2018 niet meer de vraag kon stellen om – voor zover nodig – een tweede openbaar onderzoek te organiseren. De uiterste termijn voor het nemen van een beslissing over het beroep verstrijkt immers reeds op 26 juli 2018. Ze was dus na het aanvullende verslag niet meer in staat om op een nuttige wijze op te komen voor haar belangen en haar hoorrecht werd volledig uitgehold.

Daarenboven ligt de verwerende partij zelf aan de basis hiervan. Immers, de aanpassing van de plannen was reeds gekend op 12 juni 2018 – dag van de hoorzitting. Als de aanpassing zo significant was als gesteld in de bestreden beslissing, was het minstens op dat moment, of alleszins kort daarna, reeds duidelijk dat er een tweede openbaar onderzoek moest gebeuren. Er was op dat ogenblik, gelet op de uiterste beslissingstermijn, volgens de verzoekende partij nog voldoende tijd om dergelijk onderzoek te organiseren. Er is echter gewacht met het opstellen van een aanvullend verslag tot een moment waarop een tweede openbaar onderzoek niet meer mogelijk was.

Er ligt dan ook een schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO voor omdat de verzoekende partij haar hoorrecht niet meer op een nuttige wijze heeft kunnen uitoefenen. Het knelpunt was meteen duidelijk zodat er een strijdigheid is met de “*fair play*” door pas na meer dan een maand over te gaan tot het opstellen van een aanvullend verslag. Door dit vertragingsmanoeuvre is de verzoekende partij immers niet meer in de mogelijkheid geweest een tweede openbaar onderzoek te vragen. De passieve houding van de verwerende partij moet worden gestraft. Deze houding mag niet gelden als weigeringsmotief.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.1

Wat het eerste onderdeel betreft, is de tussenkomenende partij van oordeel dat de verzoekende partij het betrokken artikel onvolledig en verkeerd aanhaalt. Ze vermeldt immers enkel het derde puntje en vergeet dat bij het tweede puntje “of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken” staat vermeld.

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO blijkt dat het gevraagde onder andere moet worden geweigerd bij een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en dat in dat geval het mogelijk is om onder andere via een beperkte aanpassing van de plannen een aanvraag alsnog in overeenstemming te bevinden met de goede ruimtelijke ordening. De Raad oordeelde reeds over wat onder “beperkte aanpassingen” moet worden begrepen. Daarenboven dienen deze aanpassingen te voldoen aan alle voorwaarden opgenomen in artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO bij gebreke waaraan er een nieuw openbaar onderzoek moet worden georganiseerd. De mogelijkheid van de beperkte aanpassing van de plannen is te beschouwen als een uitzonderingsregeling die limitatief moet worden geïnterpreteerd zodat die optie maar mogelijk is als aan alle voorwaarden wordt voldaan.

De verwerende partij heeft zeer concreet geoordeeld dat de aangebrachte planaanpassingen als essentieel moeten worden beschouwd omdat ze significante wijzigingen aan de bouwhoogte en de dichtheid van het project inhouden en juist deze elementen het voorwerp uitmaken van de ingediende bezwaren. Er is dan ook correct geoordeeld dat er een nieuw openbaar onderzoek moest plaatsvinden om de rechten van derden niet te schaden. Deze stelling werd onderbouwd door te argumenteren dat het wijzigen van het profiel van een bouwblok door het aanpassen van een volwaardige bouwlaag onmiskenbaar een invloed heeft op de mogelijke impact voor de omgeving en daarom als significant moet worden aanzien. Het blijkt dan ook duidelijk waarom de verwerende partij van oordeel is dat de planaanpassingen niet als beperkt kunnen worden aanzien.

Daar waar de verzoekende partij stelt dat het project wordt verkleind, moet worden vastgesteld dat ze niet concreet aangeeft op welk vlak de planaanpassingen als beperkt kunnen worden beschouwd. Verder is de tussenkomenende partij van oordeel dat de verzoekende partij niet kan worden gevolgd in haar stelling dat de wijziging geen schending uitmaakt van de rechten van derden en tegemoet komt aan de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Dit geldt des te meer omdat de bezwaren betrekking hebben op de bouwhoogte van het gehele project, namelijk vier bouwblokken elk met vier bouwlagen. In de aangepaste plannen schrappen wordt enkel in bouwblok B1 één bouwlaag met vier appartementen geschrapt. De wijziging komt dan ook niet tegemoet aan de bezwaren, zodat terecht is geoordeeld dat de planaanpassing niet beperkt is.

Hoewel het correct is dat de Raad reeds oordeelde dat een aanpassing van de plannen lopende de aanvraag mogelijk is, moet eveneens worden vastgesteld dat er daarbij steeds rekening moet worden gehouden met de belangen van derden. Zoals reeds gesteld, heeft de verwerende partij correct geoordeeld dat een aanpassing van de hoogte en de dichtheid van het project een impact heeft op de mogelijke gevolgen van de aanvraag, zodat een nieuw openbaar onderzoek vereist was.

Wat de decreetswijziging van 2014 betreft, wijst de tussenkomenende partij erop dat het de bedoeling van de decreetgever was om in het kader van oplossingsgericht vergunnen de mogelijkheid tot beperkte planaanpassingen ruimer te maken, doch enkel in zoverre aan de strikte voorwaarden werd voldaan. Indien de aanpassingen niet aan de voorwaarden voldoen, wordt een nieuw openbaar onderzoek vereist. Een essentiële wijziging in het kader van het administratief beroep is niet mogelijk omdat het in eerste instantie aan het college van burgemeester en schepenen toekomt zich over een aanvraag uit te spreken.

Tot slot wijst de tussenkomenende partij erop dat artikel 4.3.1, §1 VCRO enkel voorziet in de mogelijkheid om de vergunning mits beperkte planaanpassingen te verlenen, doch niet in een verplichting.

3.2

Wat het tweede onderdeel betreft, verwijst de tussenkomenende partij vooreerst naar haar antwoord op het eerste onderdeel.

De verzoekende partij gaat in dit onderdeel voorbij aan het gegeven dat indien de aanpassingen aan het plan van die aard waren dat een nieuw openbaar onderzoek nodig was, het niet aan de verwerende partij toekomt om een vergunning al dan niet te verlenen, doch wel aan de tussenkomenende partij als college van burgemeester en schepenen. De Raad heeft dit ook reeds geoordeeld.

Wat de hoorplicht uit artikel 4.7.23 VCRO betreft, wijst de tussenkomenende partij op de rechtspraak van de Raad waaruit volgt dat het horen, schriftelijk dan wel mondeling, nuttig moet gebeuren. Dit

houdt in dat de betrokkenen de gelegenheid hebben om kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de aanvraag zal betrekken en om aan dit orgaan hun opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten.

Ook het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is een belangrijk en noodzakelijk onderdeel van de procedure. Het is een essentiële voorwaarde om hierover te beschikken teneinde op een geïnformeerde wijze gebruik te kunnen maken van het hoorrecht. De verzoekende partij geeft zelf aan dat ze beschikte over het aanvullende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat ze zelf een aanvullende nota indiende ter weerlegging van de stelling dat een tweede openbaar onderzoek diende plaats te vinden. De verzoekende partij is dan ook in staat geweest op nuttige wijze haar opmerkingen toe te lichten.

De stelling dat het hoorrecht niet meer nuttig kon worden uitgeoefend gelet op de timing waardoor geen tweede openbaar onderzoek meer mogelijk was, houdt volgens de tussenkomende partij geen steek. Gelet op de vereiste van een nieuw openbaar onderzoek voor de aangepaste plannen had de verwerende partij immers geen bevoegdheid om de vergunning te verlenen.

4.1

Wat betreft het eerste onderdeel verwijst de verzoekende partij in eerste instantie naar haar verzoekschrift. Ze stelt ook dat de redenering van de tussenkomende partij dat de bezwaren de bouwhoogte en dichtheid van het hele project viseerden en dat de loutere aanpassing van bouwblok B1 niet voldoende is om hieraan tegemoet te komen, niet kan worden gevolgd.

Immers, een voorwaarde voor het toelaten van planaanpassingen overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO is juist dat de wijzigingen tegemoet komen aan adviezen of bezwaren. Het feit dat de voorgestelde aanpassingen betrekking hebben op aspecten die aan bod zijn gekomen in de ingediende bezwaren noopt volgens de verzoekende partij dan ook niet automatisch tot een nieuw openbaar onderzoek. Daarenboven heeft elke wijziging een invloed op de omvang en de mogelijke gevolgen van een aanvraag. Het schrappen van een volwaardige bouwlaag in blok B1 zorgt ervoor dat de bouwhoogte en dichtheid van het project verminderen. In het initiële verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden ook hoofdzakelijk bij deze blok bemerkingen geplaatst omdat deze zich het dichtst bij de woningen op de naastgelegen percelen bevindt. Er is dus tegemoet gekomen aan dit advies en minstens gedeeltelijk aan de bezwaren, zodat deze voorwaarde vervuld is.

De verzoekende partij benadrukt dat ze in het verzoekschrift wel degelijk heeft aangetoond dat de aanpassingen als beperkt te beschouwen zijn. Daarbij wordt niet enkel verwezen naar de verkleining van het project, maar ook naar het gegeven dat in drie van de vier bouwblokken geen aanpassingen gebeuren, de inplanting identiek blijft, evenals de invulling van de groene ruimte.

Aangezien er geen sprake is van essentiële wijzigingen, is de stelling van de tussenkomende partij dat zij niet langer bevoegd is, niet relevant. Volledigheidshalve wijst de verzoekende partij er nog op dat bij het organiseren van een tweede openbaar onderzoek het dossier moet worden teruggestuurd naar de tussenkomende partij. Het staat de verwerende partij steeds vrij om zelfs in het kader van het administratief beroep een openbaar onderzoek te (laten) organiseren.

4.2

Wat het tweede onderdeel betreft, stelt de verzoekende partij dat ze bij haar standpunt blijft dat er geen nieuw openbaar onderzoek moet gebeuren en dat dit onderdeel slechts in ondergeschikte orde wordt opgeworpen.

Voor het overige volhardt ze in dit onderdeel.

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste middel stelt de verzoekende partij in essentie dat er geen sprake is van een essentiële aanpassing van de plannen in graad van beroep. Daarenboven voldoet deze aanpassing naar het oordeel van de verzoekende partij wel degelijk aan de decretale voorwaarden voor dergelijke aanpassing van de plannen. Tot slot is de verzoekende partij van oordeel dat het “fair play” beginsel is geschonden omdat de gewijzigde plannen voldoende tijdig werden ingediend om nog een openbaar onderzoek te organiseren, voor zover dit noodzakelijk was.

2.

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

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 zijn wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze deze correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dat betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.

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

3.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO luidt in de toepasselijke versie als volgt:

“ ...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;
3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.
...

Het tweede lid van deze bepaling laat toe om voorwaarden op te leggen om de overeenstemming met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen.

Het derde lid van de aangehaalde bepaling werd toegevoegd door artikel 45 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid.

Tijdens de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd de wijziging van de hiervoor geciteerde bepaling toegelicht als volgt (*Parl.St. VI.Parl. 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34*):

“1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.

3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.

Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De

toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.

4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.

Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts

mogelijk is wanneer:

1° de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend 'of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken';

3° de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen.

Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek."

Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan de aanvraag derhalve in beginsel in overeenstemming brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening middels het opleggen van de voorwaarde dat het plan wordt aangepast of dat het inmiddels aangepaste plan wordt gevolgd. Dit kan evenwel enkel indien de opgelegde planwijzigingen of de zelf door de aanvrager voorgestelde planwijzigingen voldoen aan welbepaalde voorwaarden, die onder meer kaderen in de rechtsbescherming van derden. Aanpassingen aan een plan die niet voldoen aan (de voorwaarden in) artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO vereisen in beginsel (minstens) de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

Zoals blijkt uit geciteerd artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, beoogt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de plannen, om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening te verhelpen. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: *"Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is."* (Parl.St. VI.Parl. 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372, lid 2). Het enkele feit dat een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning te (kunnen) verlenen, volstaat dus niet om te besluiten dat de planaanpassing de grenzen van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO te buiten gaat. Dergelijke voorwaarde is immers net bedoeld om een niet-vergunbare aanvraag toch vergunbaar te maken.

Vermits artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO een uitzondering vormt op het principe in artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, dient dit artikel restrictief te worden geïnterpreteerd en toegepast. Deze vaststelling vindt steun in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, waarin onder de titel *"Uitzonderingsregeling: het opleggen van voorwaarden"* wordt overwogen dat *"indien het aangevraagde in beginsel geweigerd moet worden ... kan uitzonderlijk toch een vergunning worden verleend indien de regelmatigheid of de*

overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde” (Parl. St. VI.Parl. 2008-09, 2011/1, p. 128, nr. 409, lid 1).

4.

Gelet op de vaststelling dat de decreetgever strikte grenzen stelt aan de mogelijkheid van de vergunningverlenende overheid om voorwaarden te verbinden aan de afgifte van een vergunning, stond het aan de verwerende partij om afdoende te onderzoeken en motiveren in hoeverre de aanvraag *in casu* in overeenstemming kon worden gebracht met (het recht en) de goede ruimtelijke ordening door het vergunnen van een aangepast plan. De verwerende partij diende daarbij niet enkel te onderzoeken of de wijzigingen beperkt zijn, doch tevens of er voldaan wordt aan de voorwaarden die kaderen in de rechtsbescherming van derden.

De Raad kan zijn beoordeling van de conformiteit van de betreffende planaanpassing met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze deze correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid heeft beslist. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in haar bestreden beslissing duidelijk de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

5.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de verzoekende partij tijdens de hoorzitting bij de verwerende partij wijzigende plannen neerlegde. De wijzigingen houden het volgende in:

- De brievenbussen werden geïntegreerd in het volume van de hoogspanningscabine, aan de straatkant wordt een hekwerk ingetekend, aan de toegangsweg wordt een toegangssysteem (slagboom)voorzien, de wandelpaden werden aangepast zodat geen verbinding meer gemaakt wordt met de naburige percelen of het openbaar domein.
- Bouwblok B1 werd aangepast door bouwlaag +2 weg te nemen waardoor er 4 appartementen verdwijnen. De bouwhoogte van het bouwblok wordt verlaagd van 12,5m naar 9,5m.
- Ter hoogte van de perceelgrens achteraan (bekeken vanuit zichtzijde Nijverheidstraat) wordt over nagenoeg de volledige perceelbreedte een streekeigen groen haag voorzien.

5.1

De stelling van de verzoekende partij dat dit slechts een beperkte aanpassing inhoudt, kan niet worden bijgetreden. De planwijziging voorziet immers in het schrappen van een vierde bouwlaag in één van de vier bouwblokken, hetgeen bezwaarlijk als een beperkte wijziging kan worden beschouwd.

5.2

Ook valt te betwijfelen of deze aanpassing tegemoetkomt aan het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn initieel verslag het volgende over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

“ ...

Het projectgebied vormt de overgang van een dichter bebouwde centrumomgeving naar een overwegende typologie van vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen. Het projectgebied grenst aan dezelfde straatzijde van het bouwblok (Nijverheidstraat-Oudebaan- Bergeneindsepad- Antwerpsesteenweg) aan een supermarktfiliaal en ruime tot zeer ruime percelen (ca. 1905m² tot ca. 11867m²) bebouwd met vrijstaande eengezinswoningen. Typerend aan deze percelen is dat achter deze woningen tot aan de achterste perceelgrenzen een minimale diepte van 25m wordt waargenomen om de onderlinge privacy te garanderen. Het gevraagde bouwblok B1 wordt ingevuld tussen de achtertuinen van de woningen op adres van Nijverheidstraat nrs. 6 - 8 en de woning aan de Oudebaan nr. 19, en behoudt slechts een minimale afstand van 19m tot de naburige perceelgrens. Ongeacht het feit dat de 45°-regel gerespecteerd wordt, blijkt de gevraagde inplantingsafstand onvoldoende om de privacy in de aangrenzende achtertuinen te garanderen. De aangrenzende percelen zijn overigens bebouwd met klassiek bebouwde woningen met 1 a 2 bouwlagen onder een dakvorm terwijl in voorliggend project 4 bouwblokken worden voorzien met 4 bovengrondse bouwlagen en een half ondergrondse bouwlaag. Gezien het gevraagde profiel in die zin nog eens sterk afwijkt van het profiel van de omliggende woningen dienen ruimere afstanden tot de perceelgrenzen gewaarborgd te blijven.

Het inrichten van een ontsluitingsweg langs de gehele noordelijke en oostelijke perceelgrens is er op gericht om het projectgebied zelf zo veel mogelijk te ontzien van nadelige invloeden maar verlegt de nadelige impact naar de achtertuinzones van de omliggende percelen. De mobiliteitsnota geeft immers aan dat ten gevolge van het project (tijdens de piekmomenten) een totale verkeersgeneratie van 116 PAE/dag wordt verwacht, wat in een mogelijke uitbreiding tot 173 PAE/dag wordt geschat. Gezien de ontsluitingsweg in noordelijke richting op 3,74m van de perceelgrens werd voorzien en in oostelijke richting slechts op 2,5m, wordt de impact van het aan- en afrijdende verkeer afgewenteld op de naburige percelen.

De beroeper verwijst ter verantwoording van de aanvraag naar lopende en toekomstige projecten in Vosselaar: project 'Dennerhode', project 'Parkresidentie Dr. Boon, Project 'Hoge Boomen'. Voor laatste werd door de deputatie slechts een verkavelingsvergunning afgeleverd en dient een stedenbouwkundige invulling nog steeds getoetst te worden aan de verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening. Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar was in dit dossier ongunstig voor wat betreft o.a. de gevraagde ruimtelijke invulling en de schaal. Project 'Dennerhode' werd gerealiseerd met een maximaal profiel van 3 bouwlagen, voor 'parkresidentie dr. Boon' haalt beroeper zelf aan dat 95% van het project gebouwd is met 3 bouwlagen en slechts 5% met 4 bouwlagen. Laatste is gebouwd in de kern, in een dichter bebouwde omgeving zodat in die zin geen identiek vergelijk mogelijk is. Wat op basis van de vergelijkende projecten besloten kan worden is dat er enigszins spaarzaam wordt omgegaan met het toestaan van een profiel van 4 bouwlagen en dat dit slechts op basis van een gunstige ruimtelijke inplanting kan worden toestaan. In voorliggend project wordt zonder uitzondering of enige ritmering over de 4 bouwblokken een maximaal profiel van 4,5 bovengrondse bouwlaag gevraagd terwijl er bij de inplanting ervan onvoldoende rekening gehouden wordt met de specifieke omgevingscontext. Het spaarzaam toestaan van een 4de bouwlaag wordt in die zin niet uitgesloten, meer in centrale richting van het projectgebied, indien voldoende grote afstanden tot de perceelgrenzen bewaard blijven. De invoering van het ruimtelijk rendement kan op zich geen vrijgeleide zijn om elke drang naar maximalisatie, in afwijking van de omgeving, te vergunnen.

In een aangepaste configuratie met meer afstanden van de perceelgrenzen zal al snel blijken dat een gevraagde invulling van 4 bouwlokken met 60 appartementen niet verzoenbaar is met de onmiddellijke omgeving en de draagkracht van het projectgebied overschrijdt. De locatie van de ontsluitingsweg dient opnieuw bekeken te worden en voor wat betreft de inplanting van de hoogspanningscabine wordt eveneens de voorkeur gegeven om deze in een gebouw te integreren.

De individuele appartementen zijn op zich voldoende kwalitatief en voldoen aan de verordening 'Woonkwaliteit'. De appartementen trekken voldoende licht en lucht. Ondanks wat het beroepschrift vermeldt zijn aan alle gevelzijden uitstekende terrassen voorzien zodat deze niet hoofdzakelijk beperkt worden tot de binnenzijde van het projectgebied. In oostelijke richting is slechts een 2,5m brede bufferstrook voorzien met Rododendrons, die de visuele impact onvoldoende kan beperken.

Anders dan wat de verzoekende partij voorhoudt, is er niet enkel een negatief standpunt over Blok B1, de hoogte van deze blok of de inplanting ervan. Het negatieve standpunt is ingegeven door het gehele project. Daarbij wordt nog specifiek op blok B1 ingegaan omdat dit het dichtste staat bij de naastgelegen woningen, die allen op zeer grote percelen gelegen zijn. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt ook zeer specifiek dat de draagkracht overschreden wordt en dat er binnen de gemeente zeer spaarzaam wordt omgesprongen met het toestaan van een vierde bouwlaag.

Door louter een verdieping te schrappen uit blok B1, doch voor het overige over drie bouwblokken het aantal bouwlagen te behouden, wijzigt er weliswaar iets aan de hoogte en de bouwdichtheid van het project, doch wordt er niet tegemoet gekomen aan de bezwaren tegen het project (bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek, negatief standpunt tussenkomende partij en negatief standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar). Aangezien de mogelijkheid van beperkte plaanpassing op een restrictieve wijze moet worden geïnterpreteerd, is het oordeel van de verwerende partij dat de rechten van derden worden geschonden bij een vergunningverlening zonder het organiseren van een nieuw openbaar onderzoek in de ogen van de Raad niet kennelijk onredelijk.

6.

De verzoekende partij is verder - in ondergeschikte orde - van oordeel dat er nog een openbaar onderzoek had kunnen worden georganiseerd indien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aangepaste plannen sneller had beoordeeld. Ze ziet hierin een schending van het *fair play* beginsel.

Voor zover het *fair play*-beginsel als een afzonderlijke rechtsregel moet worden gezien, vereist de schending van het beginsel van de "*fair play*" niet alleen een onzorgvuldig optreden, maar bovendien dat daaraan moedwilligheid ten grondslag ligt, wat veronderstelt dat de verzoekende partij aantoonde dat de verwerende partij met kwade trouw gehandeld zou hebben en met opzet gepoogd zou hebben om haar in de uitoefening van haar rechten te belemmeren. De verzoekende partij maakt op geen enkel ogenblik aannemelijk dat de verwerende partij de bestreden beslissing op een zodanige wijze genomen heeft of dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met dat oogmerk alleen 'te laat' de gewijzigde plannen heeft beoordeeld.

Bijkomend kan nog worden vastgesteld dat de hoorzitting plaatsvond op 11 juni 2018 en dat de uiterste datum om een beslissing over het beroep te nemen vast lag op 26 juli 2018. Het is dan ook eerder twijfelachtig of er bij een sneller beoordelen van de gewijzigde plannen alsnog op nuttige en tijdige wijze een nieuw openbaar onderzoek had kunnen worden georganiseerd.

Tot slot moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij nog wel haar standpunt ten aanzien van het aanvullend verslag kenbaar heeft kunnen maken en dit ook gedaan heeft met een toelichtende nota. De verzoekende partij is dan ook nog tijdig schriftelijk 'gehoord' over het aanvullende verslag.

7.

Het middel wordt verworpen.

C. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van:

- artikel 21, §1 van de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Vosselaar,
- de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en,
- het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij verwijst naar wat de bestreden beslissing stelt over de mobiliteitsimpact. Ze stelt dat artikel 21, §1 van de betrokken verordening voorziet in een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement met een oppervlakte hoger dan 75m². In deze norm zitten zowel plaatsen voor de bewoners als voor de bezoekers omdat een norm wordt opgelegd om de totale parkeerdruk van een project op te vangen. In dit project zijn er volgens de verordening 90 parkeerplaatsen voor de oorspronkelijke aanvraag en 84 voor de aangepaste aanvraag vereist. Het project voorziet evenwel in 93 parkeerplaatsen (73 ondergronds en 20 bovengronds) zodat voldaan is aan de norm.

Er is aldus een gedetailleerde parkeernorm die de goede ruimtelijke ordening regelt op het vlak van parkeerdruk. Wanneer hieraan is voldaan, kan geen strengere norm worden gehanteerd. Mede rekening houdende met het gedetailleerde karakter van de norm beschikt de verwerende partij immers nauwelijks nog over enige discretionaire bevoegdheid. Door aldus te beslissen is de verordening dan ook geschonden. Er kan ter vergelijking worden verwezen naar wat artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO stelt over ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg en verkavelingsvergunningen en naar de rechtspraak daarover.

Daarenboven houdt de berekening in de bestreden beslissing geen rekening met de aangepaste aanvraag. Hierin worden nog maar 56 wooneenheden voorzien, daar waar de mobiliteitsstoets voor 60 wooneenheden werd opgesteld. Er wordt dan ook uitgegaan van foutieve feiten bij de beoordeling van het benodigde aantal parkeerplaatsen. De centrumligging en de beschikbaarheid van openbare alternatieven zorgt net voor een vermindering van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Daarenboven concludeert de mobiliteitsstudie dat er voor de oorspronkelijke 60 wooneenheden een voldoende aantal parkeerplaatsen is, zodat de andersluidende stelling van de verwerende partij volstrekt onredelijk is te meer het aantal wooneenheden met vier is gedaald.

Ook bij de bespreking van de toegangsweg gaat de bestreden beslissing voorbij aan de gewijzigde plannen. Deze voorzien immers in een slagboom, een afsluiting rondom het ganse terrein, brievenbussen vooraan en een aanpassing van de trage wegen, zodat het duidelijk een weg met een privaat karakter betreft. Het is niet duidelijk waarom er dan nog steeds wordt gesteld dat een beslissing van de gemeenteraad noodzakelijk is. Het private karakter wordt trouwens uitdrukkelijk erkend door de bestreden beslissing. De motivering is dan ook tegenstrijdig.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partij niet kan worden gevolgd in haar stelling dat de verwerende partij niet kan oordelen dat het aantal parkeerplaatsen niet voldoende is omdat het project voldoet aan de stedenbouwkundige verordening.

Het is niet correct dat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bij analogie geldt voor stedenbouwkundige verordeningen. Bij de aanwezigheid van de hier bedoelde voorschriften blijft de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beperkt tot een onderzoek van de overeenstemming van de aanvraag met deze voorschriften van een gemeentelijk plan van aanleg, van het ruimtelijk uitvoeringsplan of van de verkavelingsvoorschriften. Dergelijke voorschriften liggen evenwel niet voor.

Er liggen enkel voorschriften voor van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die werd opgesteld met het oog op het verbeteren van de woonkwaliteit. Dergelijke voorschriften hebben een verordenende kracht en behoren tot het wettelijk beoordelingskader van een aanvraag, doch kunnen niet met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De stelling van de verzoekende partij gaat dan ook in tegen de uitdrukkelijke test van de VCRO. Ook de Raad oordeelde reeds dat de voorschriften van een stedenbouwkundige verordening niet geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Bij de beoordeling van de aanvraag mag een vergunningverlenend bestuursorgaan zich dan ook niet beperken tot het onderzoek of een aanvraag in overeenstemming is met de verordening, doch moet het ook concreet nagaan of het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. In dit geval stelt de verwerende partij dat voldaan wordt aan de verordening wat het aantal parkeerplaatsen betreft, doch dat er bijkomende plaatsen nodig zijn voor bezoekers. De bestreden beslissing stelt dat er slechts drie plaatsen zijn voor bezoekers, terwijl de mobiliteitsstudie stelt dat er achttien bezoekers per dag worden verwacht en ook nog zes leveringen. Om deze reden en omwille van de centrumligging en de beschikbaarheid van openbare alternatieven, acht de verwerende partij het aantal parkeerplaatsen onvoldoende. Het voldoen aan de verordening doet daaraan geen afbreuk omdat deze enkel een minimum aantal parkeerplaatsen oplegt.

Het gegeven dat geen rekening wordt gehouden met de aangepaste aanvraag volgt uit de correcte conclusie van de verwerende partij dat deze aanpassingen niet beperkt zijn zodat zij niet bevoegd is om daarvoor een vergunning te verlenen. Er is dan ook terecht geen rekening gehouden met de aangepaste plannen.

4.

Volgens de verzoekende partij houdt de stelling van de tussenkomenende partij een complete uitholling in van haar eigen stedenbouwkundige verordening. De mobiliteitsstudie stelt daarenboven dat het aantal parkeerplaatsen voor de oorspronkelijk bedoelde 60 wooneenheden voldoende is om zowel de parkeerbehoefte van de bewoners als van de bezoekers op te vangen, wat dus zeker geldt voor het herleide project. Door zonder enige motivering het tegengestelde te beweren, worden de ingeroepen beginselen en de Motiveringswet duidelijk geschonden.

Er moet bijkomend worden vastgesteld dat de verwerende partij de ene keer wel (bijvoorbeeld over de toegangsweg en blok B1) en de andere keer geen rekening houdt met het in administratief beroep herleide project zonder daarvoor enige motivering te voorzien. De motivering is dan ook tegenstrijdig en onzorgvuldig.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de beoordeling van de mobiliteitsimpact niet strookt met de stedenbouwkundige verordening, dat er geen rekening is gehouden met het herleide project en dat de bestreden beslissing behept is met een tegenstrijdigheid in zoverre enerzijds wordt gesteld dat de weg een privaat karakter heeft en anderzijds nog steeds de instemming van de gemeenteraad behoeft.

2.

De kritiek die de verzoekende partij in dit middel uit op de beoordeling in de bestreden beslissing kan niet leiden tot de vernietiging. Zoals geoordeeld in het eerste middel, heeft de verwerende partij niet onjuist of kennelijk onredelijk geoordeeld dat de in graad van beroep aangepaste plannen onderworpen moeten worden aan een nieuw openbaar onderzoek. Aangezien de vervaltermijn voor de verwerende partij om te beslissen over het ingestelde beroep dit niet toelaat, betreft dit een legaliteitsbelemmering. Alle overige weigeringsmotieven zijn dan ook overmatig. Kritiek op een overmatig motief kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

3.

Ten overvloede wenst de Raad omwille van proceseconomische redenen reeds op te merken dat de stelling van de verzoekende partij dat de verwerende partij geen strengere parkeernorm kan hanteren dan deze uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening uitgaat van een verkeerde opvatting van het recht.

De bouwplaats ligt niet binnen de perimeter van een gemeentelijk plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan met gevolgen voor het perceel of verkavelingsvergunning. Wel gelden de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit.

De stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening hebben bindende en verordenende kracht, en behoren tot het wettelijk beoordelingskader van de bouwaanvraag. Anders dan de verzoekende partij dat evenwel ziet, worden die voorschriften niet met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO geacht de goede ruimtelijke ordening te vertolken. Die bepaling heeft het over “een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning”. Een stedenbouwkundige verordening of bouwverordening figureert niet in die opsomming. De gelijkstelling die de verzoekende partij maakt, gaat in tegen de tekst van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO. Ook in de parlementaire voorbereiding van die bepaling wordt er consequent van “een gedetailleerd bestemmingsplan (een RUP of een gemeentelijk plan van aanleg) of een verkavelingsvergunning” gesproken (memorie van toelichting, *Parl. St.*, VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 126).

Waar de verhouding tussen een stedenbouwkundige verordening en een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt toegelicht, wordt er in de parlementaire voorbereiding zelfs uitdrukkelijk gewezen op de onderscheiden finaliteit van of “*traditionele taakverdeling*” tussen bestemmingsplannen en stedenbouwkundige verordeningen. Waar “[in] beginsel en voor het overgrote deel van hun voorschriften (...) de bestemmingsplannen bedoeld (zijn) om de ruimtelijke ordening van een gebied te regelen”, hebben “de stedenbouwkundige verordeningen, ook wanneer hun territoriale gelding ruimer is dan die van een ruimtelijk ordeningsplan, betrekking (...) op de concrete opbouw van individuele gebouwen of gebouwencomplexen.” (memorie van toelichting, *Parl. St.*, VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 41).

Een bouwverordening of stedenbouwkundige verordening mist in de ogen van de decreetgever het planmatig karakter van een bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning om de concrete, aan de specifieke omstandigheden aangepaste ordening van een gebied te regelen. De ordening door middel van een bestemmingsplan of verkavelingsvergunning wordt ook maar definitief vastgelegd na inspraak in de vorm van een openbaar onderzoek.

De stedenbouwkundige verordening schrijft enkel een minimum aantal parkeerplaatsen voor. De concrete beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening kan evenwel uitwijzen dat er in een specifiek geval meer parkeerplaatsen moeten worden voorzien.

4.

Het middel wordt verworpen.

D. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van:

- artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO,
- de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en,
- het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing omtrent de inplanting van de bouwblokken. Volgens haar wordt de afstand tot de perceelsgrenzen als problematisch ervaren omwille van de afwijkende typologie en wordt de buffer in oostelijke richting als onvoldoende wordt ervaren wegens de uitstekende terrassen.

Het vermelde artikel van de VCRO stelt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een aanvraag rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De beoordeling moet *in concreto* gebeuren en uitgaan van de bestaande toestand. De verwerende partij erkent dat het project gelegen is in een overgang tussen een dichter bebouwde centrumomgeving naar overwegend vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen. Bij de inplanting van de bouwblokken wordt echter enkel rekening gehouden met deze eengezinswoningen op ruime percelen en wordt volledig voorbijgegaan aan de dichter bebouwde percelen aan de rechterzijde en in het project 'De Boomen' die allen evenzeer de onmiddellijke omgeving van de aanvraag vormen. Voor het project 'De Boomen' heeft de verwerende partij op 22 februari 2018 een verkavelingsvergunning verleend voor vrijstaande meergezinswoningen met 65 wooneenheden op ongeveer 500 meter verder weg van het centrum dan de aanvraag en eveneens gelegen naast vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen. Dit project heeft een hogere dichtheid dan het in dit dossier betrokken project. De verzoekende partij is dan ook van oordeel dat de verwerende partij de in de omgeving bestaande toestand onterecht beperkt tot slechts een gedeelte van de percelen naast de aanvraag om daaruit af te leiden dat de aanvraag zich niet in de omgeving integreert. Dit is niet alleen strijdig met het artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO, doch is ook onzorgvuldig omdat niet met alle relevante feiten rekening wordt gehouden.

Wat blok B1 betreft, wordt louter geponeerd dat de afstand van 19 meter tot de perceelsgrens onvoldoende is om de privacy in de tuinen te garanderen. Een krachtigere motivering is nochtans vereist omdat wordt vastgesteld dat de 45°-graden regel zowel voor het oorspronkelijk als voor het aangepaste plan wordt gegarandeerd. Dit klemmt des te meer nu de verwerende partij deze 45°-

regel wel uitdrukkelijk heeft aanvaard als enige toetssteen voor de inplanting in het project 'De Boomen'.

Een verwijzing naar het atypische profiel uit de aanvraag volstaat dan ook niet om een ruimere afstand tot de perceelsgrens op te leggen, zeker niet omdat nog naar de oorspronkelijke aanvraag met vier bouwblokken met elk vier bouwlagen wordt verwezen. De bestreden beslissing stelt immers nadien wel dat de aanpassing nog steeds niet maakt dat er in zijn totaliteit een voldoende kwalitatief project wordt gerealiseerd en herhaalt dat de inplanting en de schaal moeten worden afgestemd op de omgeving. Er wordt echter niet aangetoond dat het aangepaste project, dat ruim aan de 45°-regel voldoet, zich niet integreert in de omgeving. Er wordt immers volledig voorbijgegaan aan de meer dense bebouwing aan de linkerkant van het project en aan het gegeven dat de regel wel werd aanvaard door de verwerende partij in het dossier van de 'De Boomen' en zelfs als enige norm werd gehanteerd. Deze houding is onredelijk en minstens onzorgvuldig.

Daarenboven is het foutief te stellen dat de visuele impact van de terrassen in oostelijke richting onvoldoende worden beperkt door een buffer met een beplanting van 2,5 meter breed. Tussen bouwblok B1 en B2 zijn naast de buffer immers nog de ontsluitingsweg en, bij blok B1, nog een aantal bezoekersparkeerplaatsen gelegen. Daarmee wordt ook voorbijgegaan aan de afstand tot de woningen op deze naastgelegen percelen omdat op het perceel grenzend aan blokken B1 en B2 geen woning aanwezig is. Het is dan ook feitelijk onmogelijk dat de terrassen een bovenmatige visuele impact hebben op de omliggende woningen.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkommende partij wijst erop dat bij een onderzoek naar de verenigbaarheid van een project met de goede ruimtelijke ordening concreet moet worden getoetst aan de in de VCRO opgenomen relevante aandachtspunten en criteria. In het bijzonder moet een vergunningverlenend bestuursorgaan de in de omgeving bestaande toestand in zijn beoordeling betrekken en rekening houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De verwerende partij heeft naar het oordeel van de tussenkommende partij wel degelijk rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. In de bestreden beslissing wordt immers niet enkel verwezen naar de vrijstaande eengezinswoningen aan de Nijverheidsstraat, doch ook naar het volledig bouwblok Nijverheidsstraat-Oudebaan-Bergeneindsepad-Antwerpsesteenweg, naar het supermarktfiliaal, naar de woningen en achtertuinen in de Nijverheidsstraat en in de Oudebaan en naar de halfopen en gesloten gezinswoningen aan de overzijde van de Nijverheidsstraat en ter hoogte van het Nijverheidsplein. De stelling van verzoekende partij dat met de dense omgeving aan de rechterzijde geen rekening is gehouden, is dan ook niet correct.

De verwerende partij heeft wel degelijk rekening gehouden met het project 'De Boomen'. Alle door de verzoekende partij aangehaalde projecten worden immers in de bestreden beslissing besproken, doch er wordt geoordeeld dat geen vergelijking mogelijk is. Zo is voor het project 'De Boomen' een verkavelingsvergunning verleend, waarbij de stedenbouwkundige invulling nog moet getoetst worden aan deze verkavelingsvergunning en de goede ruimtelijke ordening. Daarenboven was, zo stelt de tussenkommende partij, het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar negatief voor wat de ruimtelijke invulling en de schaal betreft. De verwerende partij oordeelt dat er enigszins spaarzaam wordt omgegaan met het toestaan van een profiel van vier bouwlagen en dat het enkel kan worden toegestaan op basis van een gunstige ruimtelijke inplanting, wat hier naar het oordeel van de verwerende partij niet het geval was. Daarenboven werd tegen de verkavelingsvergunning van het project 'De Boomen' door de tussenkommende partij

een beroep tot nietigverklaring ingediend bij de Raad. Ook in dit dossier heeft de tussenkomende partij geoordeeld dat de bouwdichtheid en de hoogte van de projecten binnen de verkaveling sterk afwijken van de onmiddellijke omgeving en dat de voorschriften niet voldoende gedetailleerd waren om een kwaliteitsvolle invulling van het gebied te kunnen garanderen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was daarover dezelfde mening toegedaan.

Het is trouwens niet omdat voor het project 'De Boomen' de 45°-regel als enige toetssteen werd aanvaard, dat dit ook in het voorliggend dossier als voldoende moet worden aanvaard. Deze regel is immers geen verordenend voorschrift en daarenboven moet iedere aanvraag beoordeeld worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij oordeelt dat ondanks het naleven van de gestelde regel de afstand van de inplanting van de gebouwen onvoldoende is om de privacy te garanderen. Daarbij wordt rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand die voornamelijk wordt gekenmerkt door woningen met 1 à 2 bouwlagen. Het gegeven dat geen rekening wordt gehouden met de aanpassingen volgt uit het feit dat de verwerende partij geheel terecht heeft geoordeeld dat deze niet beperkt zijn en dat zij dus niet bevoegd was om op die basis de gevraagde vergunning toe te staan. Er wordt terecht geen rekening gehouden met de aangepaste plannen.

Het project wordt in de bestreden beslissing in zijn geheel beoordeeld als onvoldoende kwalitatief. De verwerende partij is immers van oordeel dat de inrichting van de wegenis, de inplanting en schaal van de bouwblokken en de dichtheid moet herbekeken worden in het licht van de omgeving. Verder is de tussenkomende partij eveneens van oordeel dat de ontsluitingsweg en de bezoekersparkeerplaatsen niet voor een voldoende buffering zorgen. Enkel de voorziene buffering van rododendrons zou moeten volstaan als visuele buffer, doch dit is, zoals de verwerende partij correct stelt, niet voldoende. De onderbouwing in de bestreden beslissing is correct, concreet en afdoende.

Verder is er naar het oordeel van de tussenkomende partij geen loutere stellingname door de verwerende partij in de bestreden beslissing over de integratie van het project in de omgeving. Er wordt immers expliciet aangegeven door welk soort tuinen de omgevende percelen getypeerd worden en dat het project daarin wat garantie voor privacy betreft niet voorziet. Er is aldus voldoende onderbouwd waarom het project op dat vlak onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de hinder naar omwonenden toe.

Er is wel degelijk rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand en er wordt uitvoerig onderbouwd dat het project niet past binnen deze omgeving. Zo oordeelt de verwerende partij dat in het project zonder uitzondering of enige ritmering over de 4 bouwblokken een maximaal profiel van 4,5 bovengrondse bouwlagen wordt gevraagd, terwijl bij de inplanting ervan onvoldoende rekening wordt gehouden met de specifieke omgevingscontext. Vervolgens oordeelt zij dat de configuratie moet herbekeken worden met meer afstanden tot de perceelsgrenzen. Ten slotte oordeelt de verwerende partij dat de aanpassing van het profiel van blok B1 in de aangepaste plannen nog steeds niet leidt tot een in zijn totaliteit voldoende kwalitatief project. Ze meent terecht dat de inrichting van de wegenis, de inplanting en schaal van de bouwblokken en de dichtheid herbekeken dient te worden en afgestemd dient te worden op de omgeving.

Aldus toont de verzoekende partij niet of minstens niet concreet genoeg aan dat de verwerende partij op een foutieve of kennelijk onredelijke wijze de mogelijke relevante aandachtspunten zoals bedoeld in de VCRO ten onrechte niet in aanmerking heeft genomen voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft.

4.

De verzoekende partij stelt dat de tussenkomende partij verwijst naar de linker gelegen percelen met dense bebouwing, terwijl zij wel degelijk deze aan de rechterzijde bedoelt. De verzoekende partij wijst nogmaals op het project 'De Boomen' dat eveneens gelegen is naast eengezinswoningen op ruime percelen, verder van het centrum en met een hogere dichtheid, waarop de bestreden beslissing geenszins ingaat.

Wat de 45°-regel betreft, verliest de tussenkomende partij uit het oog dat de verwerende partij zelf deze regel als enige toetssteen heeft gehanteerd voor de inplanting van een gelijkaardig project met een gelijkaardig profiel in de onmiddellijke omgeving.

De verzoekende partij stelt verder dat er wel degelijk rekening moet worden gehouden met de aangepaste plannen. De bespreking van de ruimtelijke ordening in het bestreden besluit is tegenstrijdig en onzorgvuldig omdat er nu eens wel en dan weer geen rekening wordt gehouden met de aangepaste plannen en dat zonder enig motivering.

Wat de buffering betreft, volhardt de verzoekende partij in haar standpunt. Bij een ruime afstand is de visuele impact immers kleiner. Dat is hier het geval gelet op de buffer, de ontsluitingsweg én de afstand tot de woningen op de naastgelegen percelen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet op deugdelijk motieven steunt omdat er te weinig rekening is gehouden met het gegeven dat er wel degelijk dense bebouwing in de omgeving aanwezig is. Ze wijst ook op een eerder goed bevonden project 'De Boomen', waar er ook een enorme verdichting met toepassing van de 45°-regel verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening werd beoordeeld.

2.

De kritiek die de verzoekende partij in dit middel uit op de beoordeling in de bestreden beslissing kan niet leiden tot de vernietiging ervan. Zoals blijkt uit de beoordeling van het eerste middel, heeft de verwerende partij niet onjuist of kennelijk onredelijk geoordeeld dat dat er een nieuw openbaar onderzoek moest worden georganiseerd over de aangepaste plannen. Bijgevolg zijn alle overige weigeringsmotieven als overtoollig te beschouwen. Kritiek op een overtoollig motief kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

3.

Ten overvloede kan nog worden gesteld dat de vergelijking met het project 'De Boomen' niet opgaat. De vergunning voor dit project is door de Raad met een arrest van 28 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-1029 immers met een indeplaatsstelling definitief geweigerd.

4.

Het middel wordt verworpen.

E. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van:

- de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en,

- het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening oordeelde de verwerende partij dat de inplanting van de ontsluitingsweg en de hoogspanningscabine problematisch is.

De verwerende partij maakt het intentieproces van de verzoekende partij door te stellen dat de ligging van de ontsluitingsweg erop gericht is het projectgebied zoveel mogelijk te ontzien. De ligging is evenwel zo voorzien om de groene ruimte binnen het projectgebied maximaal intact te houden en zo mogelijkheden te creëren voor de ontwikkeling van het centrale deel van het diepe bouwblok tussen de Nijverheidsstraat, de Oudebaan, het Bergeneindsepad en de Antwerpsesteenweg. Het betrokken weigeringsmotief vertrekt dan ook van een verkeerde premisse. De cijfers van de totale verkeersgeneratie zijn eveneens foutief omdat de mobiliteitsnota is opgesteld voor 60 wooneenheden en er na de aanpassing maar 56 overbleven. Wat de ligging ten aanzien van de omliggende percelen betreft, gaat de verwerende partij voorbij aan het feit dat langs de toegangsweg over de ganse lengte een groene buffer is voorzien met rododendron en hoogstammige bomen. Deze laatste worden in de aangepaste plannen nog verder verstevigd aan de oostelijke zijde, waardoor de dreef volledig is ingekapseld. Daarenboven worden er niveauverschillen gebruikt om de bufferwerking naar de omliggende percelen te maximaliseren. De afstand tot de omliggende woningen in combinatie met de groene buffer is naar het oordeel van de verzoekende partij ruim voldoende om bovenmatige hinder voor de omwonenden te voorkomen. Het perceel dat het meest bij de ontsluitingsweg is gelegen, bevat een winkel die inmiddels is geherlocaliseerd.

Wat de hoogspanningscabine betreft, wordt niet gesteld dat de voorziene inplanting niet zou voldoen, laat staan waarom dat niet het geval zou zijn. De zinsnede over de hoogspanningscabine kan dan ook niet anders worden gelezen dan als een loutere suggestie en niet als een weigeringsmotief. Voor zover het toch een weigeringsmotief zou zijn, moet worden vastgesteld dat er niet wordt gemotiveerd waarom de inplanting niet in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de inplanting van de ontsluitingsweg zoals weergegeven op de plannen. De intentie van de aanvrager is daarbij irrelevant.

De tussenkomende partij verwijst naar wat de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt over de ontsluitingsweg en de verwachte verkeersgeneratie van het project. Daarbij is wel degelijk rekening gehouden met de voorziene buffer, maar de verwerende partij is van oordeel dat deze onvoldoende is om de impact te beperken. De tussenkomende partij stelt dat met de aangepaste plannen geen rekening moest worden gehouden omdat het niet ging om beperkte aanpassingen en de verwerende partij bijgevolg niet bevoegd was daarover te oordelen. De verwerende partij heeft dan ook op basis van de juiste gegevens een correcte en gemotiveerde beoordeling gemaakt.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het project in zijn totaliteit een onvoldoende kwalitatief project vindt. Daarvoor worden meerdere argumenten aangehaald. Al deze elementen maken dat de verwerende partij van oordeel was dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

4.

In haar toelichtende nota volhardt de verzoekende partij in haar middel.

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel uit de verzoekende partij kritiek op de stellingname door de verwerende partij over de ontsluitingsweg en de ligging van de elektriciteitscabine.

2.

De kritiek die de verzoekende partij in dit middel uit op de beoordeling in de bestreden beslissing kan niet leiden tot de vernietiging ervan. Zoals gesteld bij de beoordeling van het eerste middel, heeft de verwerende partij niet onjuist of kennelijk onredelijk geoordeeld dat er een nieuw openbaar onderzoek moet gebeuren over de aangepaste plannen. Alle overige weigeringsmotieven zijn als overtoollig te beschouwen. Kritiek op een overtoollig motief kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

3.

Het middel wordt verworpen.

F. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van:

- de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en,
- het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij verwijst naar wat de bestreden beslissing stelt over gelijkaardige projecten die door haar werden aangehaald. Ze stelt dat geen rekening is gehouden met de aangepaste aanvraag. De *'footprint'* en de woondichtheid van het betrokken project is veel kleiner dan die van andere projecten in de gemeente. Het bestreden besluit daarentegen focust zich enkel op het aantal bouwlagen. De vergelijkingspunten worden slechts partieel bekeken. Dergelijke beoordeling is onredelijk en onzorgvuldig, zeker omdat in het beroepschrift expliciet wordt gesteld dat deze projecten worden aangehaald omwille van de *'footprint'* en de woondichtheid. Daarenboven worden niet alle vergelijkingspunten besproken, wat de onzorgvuldigheid ook versterkt.

De verkavelingsvergunning 'De Boomen' is duidelijk vergelijkbaar gelet op de geringe afstand tussen beide projecten, de gelijkaardige omgeving en het naleven van de 45°-regel. Er wordt ten onrechte gesteld dat er geen vergelijking mogelijk is omdat het over een verkavelingsvergunning gaat. De voorschriften zijn nochtans voldoende gedetailleerd om als referentie te dienen.

De redenering over de woondichtheid van dat project kan eveneens worden toegepast ten aanzien van het project van de verzoekende partij. Evenwel worden ten aanzien van het project van de verzoekende partij strengere regels toegepast.

Er ligt dan ook een schending van het gelijkheidsbeginsel voor omdat een gelijkaardige aanvraag ('De Boomen') zonder redelijke verantwoording op een fundamenteel verschillende wijze wordt beoordeeld. Eén en ander klemmt des te meer gelet op de recente verkavelingsvergunning voor de 'De Boomen'.

Tevens wordt bij de vergelijking geen rekening gehouden met de aangepaste plannen. De vergelijking is ook zeer partieel omdat enkel rekening wordt gehouden met het aantal bouwlagen en minder dan de helft van de in het beroepschrift naar voor geschoven vergelijkbare projecten worden besproken. Dit is duidelijk een schending van de motiveringsplicht, redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat de verwerende partij geen rekening moest houden met de aangepaste plannen omdat de aanpassingen niet als beperkt konden worden beschouwd en de verwerende partij aldus geen bevoegdheid had om erover te oordelen.

De verzoekende partij kan verder niet worden gevolgd in haar stelling dat alle in het beroepschrift aangehaalde projecten volledig zouden moeten worden besproken. Een vergunningverlenende overheid moet immers niet elk bezwaar of onderdeel ervan of elk argument uit een beroepschrift uitdrukkelijk en afzonderlijk beoordelen. Het is daarentegen voldoende dat in de beslissing duidelijk wordt aangegeven op grond waarvan de aangehaalde argumenten niet kunnen worden bijgetreden. In die volstaat ook de vergelijking in de bestreden beslissing van het voorliggende project met andere projecten.

De verwerende partij stelt duidelijk dat geen identiek vergelijk mogelijk is en dat op basis van de vergelijkende projecten kan worden besloten dat er enigszins spaarzaam wordt omgesprongen met het toestaan van een profiel van vier bouwlagen. Dit kan maar worden toegestaan op basis van een gunstige ruimtelijke inplanting. Dat was hier niet het geval volgens de verwerende partij.

De tussenkomenende partij is ook nog van oordeel dat de verzoekende partij nalaat aan te tonen dat de andere projecten vergelijkbaar zijn met het voorliggende project.

4.

De verzoekende partij volhardt in haar middel en stelt dat ze de vergelijkbaarheid van de projecten wel degelijk heeft aangetoond. Ze heeft met name gewezen op de ligging in dezelfde gemeente en hetzelfde regionaalstedelijk gebied.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat te weinig wordt ingegaan op de vergelijkbaarheid van de door haar vermelde projecten met het project waarvoor de omgevingsvergunning is gevraagd. Ze ziet daarin onder meer een schending van het gelijkheidsbeginsel.

2.

De kritiek die de verzoekende partij in dit middel uit op de beoordeling in de bestreden beslissing kan niet leiden tot de vernietiging ervan. Zoals blijkt uit de beoordeling van het eerste middel, heeft de verwerende partij niet onjuist of kennelijk onredelijk geoordeeld dat er een nieuw openbaar onderzoek moet gebeuren over de aangepaste plannen. Aangezien de vervaltermijn dit niet toeliet, ligt er een legaliteitsbelemmering voor. Dit volstaat om de vergunning te weigeren. Alle overige weigeringsmotieven zijn dan ook als overtoollig te beschouwen. Kritiek op een overtoollig motief kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

3.

Wat de vergelijking met het project 'De Boomen' betreft, moet worden herhaald dat de vergunning hiervoor is geweigerd door de Raad.

4.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

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

De Raad kan op verzoek een rechtsplegingsvergoeding 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 (artikel 21, §7 DBRC-decreet).

3.

Gelet op het feit dat het beroep tot nietigverklaring wordt verworpen, wordt de verzoekende partij beschouwd als de in het ongelijk gestelde partij. Er wordt dan ook geen rechtsplegingsvergoeding aan haar toegekend en ze moet de kosten van het beroep dragen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente VOSSELAAR is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 21 januari 2020 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT