

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0308 van 26 mei 2015
in de zaak 1314/0051/A/4/0039

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKÉ
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de cvba-so **VOLKSHAARD**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bettina POELEMANS
kantoor houdende te 9051 Sint-Denijs-Westrem (Gent),
Kortrijksesteenweg 1144G
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 september 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 1 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 2 april 2013 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens ingediend plan voor het oprichten van 16 koopwoningen, 14 huurwoningen en 24 appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9940 Sleidinge (Evergem), Oostveld/Kerkstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 714/e, 715/d, 716/g, 717/p, 818/m, 819/b, 821, 822, 823, 844, 845, 846, 848, 850 en 869.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De behandeling van de vordering, die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, wordt met een beschikking van 26 februari 2015 toegewezen aan de vierde kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 maart 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALK die loco advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKÉ verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Koen KINDT die loco advocaat Bettina POELEMANS verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De cvba-so VOLKSHAARD verzoekt met een aangetekende brief van 9 december 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 25 maart 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 18 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“oprichten van FASE 1 SITE “KORENVELD”: oprichten van 16 koopwoningen, 14 huurwoningen en 24 (4x6)appartementen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, deels gelegen in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 december 2012 tot 26 januari 2013, worden zes bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 29 maart 2013 het volgende advies:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving, de aanvraag en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

Voorliggende aanvraag tot het bouwen van 30 woningen en 4 meergezinswoningen met elke 6 woonegelegenheden is in overeenstemming met de planologische voorschriften. Conform Art. 5.6.6. §1. van de Vlaamse Codex voor ruimtelijke ordening kan in woonuitbreidingsgebieden [, reservegebieden voor woonwijken en woonaansnijdingsgebieden] wordt de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor [een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 16°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid] ingewilligd indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgebied, vermeld in artikel 1.1.2, 10°, a), 10) [en het project doorstaat de watertoets];

2° de gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter [of aan een reeds ontwikkeld deel van een woonuitbreidingsgebied];

3° de gronden worden niet belast door een bouwverbod ingevolge het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen;

4° het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, of komt ondanks het sociaal karakter van de geplande activiteit niet in aanmerking voor een afwijking, vermeld in artikel 36ter, §5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

5° de inrichtingsaspecten van het bouw- of verkavelingsproject zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

Voorliggende aanvraag geeft evenwel aanleiding tot volgende bezwaren:

- De geplande meergezinswoning de zuid-oostzijde van het project beschikt over een geen parkeerplaatsen op privaat domein. Dit is in strijd met de stedenbouwkundige verordening aanleg parkeerplaatsen bij meergezinswoningen, definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2008 zodat deze meergezinswoning uit de vergunning dient gesloten te worden.*
- De geplande meergezinswoningen aan de zuid-westzijde van het project beschikken slechts over 10 parkeerplaatsen voor 12 woonegelegenheden. Dit is in strijd met de stedenbouwkundige verordening aanleg parkeerplaatsen bij*

meergezinswoningen, definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2008 zodat deze meergezinswoningen uit de vergunning dient gesloten te worden. De meergezinswoning gelegen aan de noordzijde van het project wordt gebouwd op slechts 6 meter van de achterste perceelsgrens. Dit is stedenbouwkundig onverantwoord en in strijd met wat algemeen gangbaar is zodat deze meergezinswoning uit de vergunning dient gesloten te worden.

- De geplande meergezinswoningen worden niet ingeplant conform de Lay-outstudie uitgevoerd in opdracht van de afdeling gesubsidieerde infrastructuur en zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26 oktober 2006.*

De aanvraag tot de geplande woning geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren.

Algemene conclusie :

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag, met uitsluiting van de aanvraag voor de vier meergezinswoningen, in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

De verzoekende partij verleent aan de tussenkomende partij op 2 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, met uitsluiting van de in de aanvraag voorziene meergezinswoningen.

De verzoekende partij verleent op 2 april 2013, met een afzonderlijke beslissing, eveneens een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan VMSW – Cel Infrastructuur voor de aanleg van infrastructuur in functie van het sociaal woonproject, waaronder een nieuwe wegenis waarlangs de aangevraagde gebouwen zullen worden opgetrokken maar “met uitsluiting van de ontworpen weg doodlopend en met een knik in de weg die aansluit op Korenveld”.

De tussenkomende partij tekent op 30 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij tegen de verleende vergunningen voor het oprichten van de woningen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 juni 2013 om dit beroep gedeeltelijk in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens de ingediende plannen, met uitsluiting van de meergezinswoning aan de zuidoostzijde.

Na de hoorzitting van 2 juli 2013 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een aanvullend verslag van 10 juli 2013 om nog de volgende voorwaarde op te leggen:

“Bij de twee op de zuidwestelijke hoek van het projectgebied voorziene meergezinswoningen moeten 2 bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden, zodat deze in overeenstemming zijn met de gemeentelijke verordening dienaangaande.”

De verwerende partij beslist op 1 augustus 2013 om het administratief beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan en onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. Motivering

...

2.4 Beoordeling bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek

De beoordeling van het college van burgemeester en schepenen m.b.t. deze bezwaren (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden, behalve voor wat het voorzien van appartementen betreft.

Het college verwijst naar een "Lay-outstudie uitgevoerd in opdracht van de afdeling gesubsidieerde infrastructuur en zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26 oktober 2006", doch dergelijk document (een soort masterplan) heeft geen enkele bindende en verordenende kracht.

Bovendien dateert het document van 7 jaar geleden, en is er sedertdien een tendens tot meer verdichting. De voorgestelde meergezinswoningen zijn bescheiden van omvang en integreerbaar in de omgeving (zie ook rubriek 2.6).

2.5 De juridische aspecten

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Twee op te richten meergezinswoningen zijn niet in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening i.v.m. aanleg parkeerplaatsen bij meergezinswoningen, definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2008 en goedgekeurd door de deputatie op 23 oktober 2008, aangezien op het plan slechts 10 parkeerplaatsen voorzien zijn in plaats van de verplichte 12. De verordening bepaalt immers dat bij een meergezinswoning elke woonentiteit over één garage, carport of parkeerplaats op privaat domein moet beschikken. Voor deze twee op de zuidwestelijke hoek van het projectgebied voorziene meergezinswoningen kunnen evenwel probleemloos 2 bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden op de voorziene verhardingen. Door het opleggen van een passende voorwaarde, die beperkt is aangezien ze geen bijkomende werken vereist, kunnen deze 2 meergezinswoningen in overeenstemming gebracht worden met de geldende verordening.

Eén op te richten meergezinswoning is niet in overeenstemming met de voormelde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening i.v.m. aanleg parkeerplaatsen bij meergezinswoningen. Appellant geeft zelf toe dat "de geplande meergezinswoning aan de zuid-oostzijde over onvoldoende parkeerplaatsen beschikt en dat dit gebouw terecht uit de vergunning wordt gesloten".

Uit het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 2 april 2013 m.b.t. de goedkeuring van de nieuw aan te leggen wegnis blijkt bovendien dat deze meergezinswoning langsheen een gedeelte van de wegnis wordt opgetrokken die uit de vergunning werd gesloten, zodat de aanvraag op dit punt ook strijdig is met artikel 4.3.5, § 3 VCRO (de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan pas worden afgeleverd van zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegnis is verleend).

2.6 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op een gedeelte van een binnengebied in de dorpskern van de deelgemeente Sleidinge, aansluitend op de wegen Oostveld en Korenveld die, ter hoogte van onderhavig terrein, uitsluitend met gekoppelde eengezinswoningen bebouwd zijn. Het project paalt ook deels aan de achtertuinen van woningen die langsheen de Kerkstraat staan.

Huidige aanvraag voorziet o.a. in de oprichting van 30 gekoppelde eengezinswoningen: 16 koopwoningen van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog en 14 huurwoningen van 2 bouwlagen hoog met plat dak.

Tegen de oprichting van deze woningen bestaan er geen bezwaren, noch vanwege de omwonenden, noch vanwege het college van burgemeester en schepenen. Deze woningen zijn zonder meer vergunbaar.

Er wordt tevens gevraagd 4 appartementsgebouwen op te richten met telkens 6 huurappartementen, waarvan deze op gelijkvloers (2 in elke blok) specifiek zijn uitgerust voor mindervaliden / rolstoelgebruikers.

Zoals uiteengezet in de rubriek 2.5 komt één van deze meergezinswoningen, nl. deze aan de zuidoostzijde (= dichtst bij kruispunt Oostveld/Korenveld) niet voor vergunning in aanmerking omwille van legaliteitsbelemmeringen, deze meergezinswoning wordt niet verder getoetst aan de goede plaatselijke ordening.

De meergezinswoning aan de noordwestzijde bevindt zich op een perceel dat aan de buitenhoek van de nieuwe wegenis ligt, tussen bovenvermelde koopwoningen van 2 bouwlagen met zadeldak.

Het betreft een perceel dat door de geringe aansluitingsbreedte op de straat en de grote perceelsoppervlakte ($\pm 1.270 \text{ m}^2$) minder geschikt is voor sociale woningbouw onder de vorm van eengezinswoningen, tenzij men verder wegenis door dit perceel trekt. De meergezinswoning is evenals de omliggende eengezinswoningen 2 bouwlagen en een zadeldak hoog, maar met een iets grotere bouwdiepte op de verdieping (12 m tegenover 10,85 m) en een iets grotere nokhoogte 10,3 m tegenover 9,6 m). Deze afmetingen tonen niettemin aan dat de meergezinswoning bescheiden is van omvang en dus toch nog op maat van de eengezinswoningen in de omgeving. Deze meergezinswoning bevindt zich op 9 m afstand van de achterste perceelsgrens (en niet op 6 m ervan, zoals verkeerdelijk in de bestreden beslissing vermeld wordt), hetgeen in overeenstemming is met de hedendaags gangbare stedenbouwkundige normen. De achterste perceelsgrens van onderhavig hoekperceel vormt tevens de achterste perceelsgrens van woningen die langsheen de Kerkstraat staan.

De hinder (schending privacy, ...) voor deze omwonenden is niet onredelijk, temeer de bovenste appartementen geen duplex-appartementen zijn (dus 3 bewoonbare woonlagen, evenals de eengezinswoningen) en de dakterrassen en leefruimtes op de verdiepingen naar de straatzijde (= zuidelijk) gericht zijn, in tegenstelling tot de naar achter gerichte slaapkamers.

De andere 2 meergezinswoningen worden naast elkaar opgericht aan de zuidwestzijde van het terrein, zij hebben een gemeenschappelijke oprit en bevinden zich ter hoogte van een binnenhoek van de nieuw aan te leggen wegenis, op een perceel grond dat dus ook uitstekend geschikt is voor gekoppelde eengezinswoningen. Qua indeling, omvang, aantal en soort appartementen, afmetingen tot de perceelsgrenzen, ..., zijn deze meergezinswoningen bijna identiek aan de hierboven beoordeelde meergezinswoning. Een belangrijk verschil is wel dat, door de andere oriëntatie, bij deze meergezinswoningen de dakterrassen en leefruimtes naar de achterzijde gericht zijn i.p.v. naar de voorzijde. Ook hier is er echter geen onaanvaardbare schending van de privacy voor de omwonenden omdat de meergezinswoningen deels naar elkaar gericht zijn en deels naar een nog te ontwikkelen deel van het binnengebied / woonuitbreidingsgebied.

Het voorzien van meergezinswoningen op dit perceel wordt door de aanvrager verantwoord door te verwijzen naar de (hogere) woondensiteit die heden ten dage

vereist wordt bij nieuwe woonprojecten.

Het project (30 eengezinswoningen en 3 meergezinswoningen, dus deze aan de zuidoostzijde niet inbegrepen) heeft een woondensiteit van ca. 24 woonentiteiten per hectare (48 woonentiteiten op een terreinoppervlakte van ruim 2 ha, inclusief helft aanpalende wegenis), hetgeen geenszins een te hoge woondensiteit is voor een project met sociale huisvesting.

Dit blijkt bijvoorbeeld wanneer men deze woondensiteit toetst aan artikel 4.1.24 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, waarin men stelt dat bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het sociale gedeelte van een bouw- of verkavelingsproject te allen tijde moet uitgaan van een woningdichtheid van minimum 35 en maximum 100 woningen per hectare in stedelijke gebieden, en van minimum 25 en maximum 35 woningen per hectare in het buitengebied.

In de 'richtnota bouwen en verkavelen' van de gemeente Evergem, goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 september 2008, vermeldt men voor (residentiële) woningbouw de volgende dichtheden als gewenst: minimum 15 en maximum 25 woningen per hectare in buitengebied en minimum 25 en maximum 35 woningen per hectare in randstedelijk woongebied.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, mits de meergezinswoning aan de zuidoostzijde uit de vergunning wordt gesloten.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep gedeeltelijk voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediende plannen, met uitsluiting van de meergezinswoning aan de zuidoostzijde, en mits te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Bij de twee op de zuidwestelijke hoek van het projectgebied voorziene meergezinswoningen moeten 2 bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden, zodat deze in overeenstemming zijn met de gemeentelijke verordening dienaangaande.
- De hemelwaterputten, de infiltratie- of buffervoorziening en/of de lozingsbegrenzer dienen geplaatst en in gebruik genomen te zijn ten laatste zes maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik is genomen;
- In elke woning dient minstens op elk verdiep één rookmelder geplaatst conform de norm NBN EN 14604, CE gemarkeerd;
- Het advies van de brandweer van 15 januari 2013 ref. 05986-03/BDM/2013 strikt te volgen;
- Het advies van IMEWO van 7 januari 2013, ref. 35759/B/2012/21665 strikt te volgen;
- Het advies van Watering 'De Burggravenstroom' van 21 januari 2013, ref. adv/bw/13/Volkshaard Korenveld Oostveld. Sl. strikt te volgen

3. Besluit

Artikel 1: Het beroep ingesteld door Het Volk/De Volkshaard wordt gedeeltelijk ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden:

- *Bij de twee op de zuidwestelijke hoek van het projectgebied voorziene meergezinswoningen moeten 2 bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden, zodat deze in overeenstemming zijn met de gemeentelijke verordening dienaangaande.*
- *De hemelwaterputten, de infiltratie- of buffervoorziening en/of de lozingsbegrenzer dienen geplaatst en in gebruik genomen te zijn ten laatste zes maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik is genomen;*
- *In elke woning dient minstens op elk verdiep één rookmelder geplaatst conform de norm NBN EN 14604, CE gemarkeerd;*
- *Het advies van de brandweer van 15 januari 2013 ref. 05986-03/BDM/2013 strikt te volgen;*
- *Het advies van IMEWO van 7 januari 2013, ref. 35759/B/2012/21665 strikt te volgen;*
- *Het advies van Watering 'De Burggravenstroom' van 21 januari 2013, ref. adv/bw/13/Volkshaard Korenveld Oostveld. Sl. strikt te volgen*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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 VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de artikelen 3 en 4 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het voorzien van parkeerplaatsen bij meergezinswoningen, goedgekeurd door de verwerende partij op 23 oktober 2008, van de artikelen 4.2.19, §1 en 4.3.1, §1, 1° VCRO, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“...”

Zoals reeds toegelicht bij het eerste middel, bepaalt de stedenbouwkundige verordening dat er bij het bouwen van meergezinswoningen op privaat domein, één parkeerplaats per woongelegenheid dient te worden voorzien. De parkeerplaats dient te worden aangelegd op de terreinen waarop de meergezinswoning gepland is (artikelen 3 en 4 van de stedenbouwkundige verordening — stuk 6).

De geplande meergezinswoningen aan de zuidwestzijde van het project beschikken slechts over 10 parkeerplaatsen voor 12 woongelegenheden. De betrokken meergezinswoningen komen derhalve niet voor vergunning in aanmerking.

Vastgesteld moet worden dat de deputatie deze legaliteitsbelemmering poogt te ondervangen door het opleggen van navolgende stedenbouwkundige voorwaarde:

"Bij de twee op de zuidwestelijke hoek van het projectgebied voorziene meergezinswoningen moeten 2 bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden, zodat deze in overeenstemming zijn met de gemeentelijke verordening dienaangaande"

Een vergunningsverlenende overheid kan een stedenbouwkundige vergunning toch afleveren, wanneer zij van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden. De voorwaarden mogen evenwel niet dienen om leemten in het aanvraagdossier op te vangen en moeten voldoende precies zijn.

*Een dergelijke **vage en algemene voorwaarde** volstaat evenwel niet om de vastgestelde legaliteitsbelemmering te ondervangen.*

Meer nog, de voorgestelde voorwaarde miskent artikel 4.2.19, §1, tweede lid VCRO. De opgelegde voorwaarde verduidelijkt immers op geen enkele wijze waar de bijkomende parkeerplaatsen moeten worden ingeplant, noch wordt de uitvoeringswijze verduidelijkt. De bestreden vergunningsbeslissing laat de vergunninghouder toe de parkeerplaatsen naar eigen inzicht aan te leggen. Een vergunningsvoorwaarde mag geen ruimte laten voor appreciatie.

Uw raad zal dan ook, samen met verzoekende partij, moeten vaststellen dat de opgelegde voorwaarde de nodige precisie en duidelijkheid mist opdat de vergunninghouder zonder ruimte voor beoordeling in de uitvoering van de vergunningsvoorwaarde zou kunnen voorzien.

De bestreden beslissing miskent artikel 4.2.19, §1, tweede lid VCRO.

Besluit. Het aangevraagde komt niet voor vergunning in aanmerking. De stedenbouwkundige vergunning diende te worden geweigerd wegens strijdigheid van het aangevraagde met de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke verordening parkeerplaatsen. De bestreden beslissing geeft evenmin blijk van een zorgvuldige beoordeling en vindt geen steun op in rechte en in feite aanvaardbare motieven.

Het tweede middel is gegrond."

De verwerende partij repliceert:

"...

De deputatie heeft in haar beslissing de volgende redenering over de opgelegde voorwaarde opgenomen (stuk 14, p. 7):

...

In tegenstelling tot wat verzoekster voorhoudt, blijkt uit de bestreden beslissing wel duidelijk waar de twee bijkomende parkeerplaatsen komen, namelijk op de voorziene verhardingen. Deze verhardingen moeten dus conform de plannen uitgevoerd worden en vervolgens dienen hierop twee bijkomende parkeerplaatsen te worden aangebracht. De opgelegde voorwaarde geeft dan ook blijk van volledige duidelijkheid en precisie.

Het tweede middel is ongegrond.”

De tussenkomende partij sluit zich aan bij de argumenten van de verwerende partij en stelt:

“9. Tussenkomende partij heeft in haar beroep voor verwerende partij aangestipt dat de meergezinswoning aan de zuidwestzijde van het project wel degelijk over 12 parkeerplaatsen voor 12 woongelegenheden beschikt en dat er geen strijdigheid is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 25 september 2008. Het betrof een foutieve planomwisseling. Blijkbaar werden er op de ingediende bouwaanvraagplannen 10 parkeerplaatsen getekend i.p.v. 12.

Uitgaande van de ingediende bouwaanvraagplannen heeft verwerende partij correct de bijkomende voorwaarde gesteld dat er twee bijkomende parkeerplaatsen voorzien moeten worden.

In het bestreden besluit van verwerende partij valt duidelijk en voldoende precies af te leiden waar deze parkeerplaatsen moeten komen: Deze kunnen nl. probleemloos voorzien worden op de voorziene verharding (zie p. 7 van de bestreden beslissing).

Ook op de correcte plannen, meegedeeld door tussenkomende partij in de bijlage aan haar verzoek tot gedeeltelijk beroep bij verwerende partij (zie de bijlage bij stuk 6) worden 12 parkeerplaatsen aangeduid.

De twee bijkomende parkeerplaatsen worden aangelegd op de verharding waar de 10 andere parkeerplaatsen zijn voorzien. Dit kan probleemloos worden uitgevoerd, zoals ook blijkt uit de correcte plannen.

Het besluit van verwerende partij waarbij zij de bijkomende voorwaarde oplegt tot het creëren van twee bijkomende parkeerplaatsen is voldoende duidelijk en precies gemotiveerd

Het tweede middel van verzoekende partij is in haar eerste en enige onderdeel ongegrond.”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

In tegenstelling tot wat door verwerende en tussenkomende partij wordt voorgehouden, kan de opgelegde voorwaarde niet als voldoende precies beschouwd worden in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

De opgelegde voorwaarde verduidelijkt immers op geen enkele wijze waar de bijkomende parkeerplaatsen moeten worden ingeplant, noch wordt de uitvoeringswijze verduidelijkt. De bestreden vergunningsbeslissing laat de vergunninghouder toe de parkeerplaatsen naar eigen inzicht aan te leggen.

Zowel tussenkomende als verwerende partij werpen op dat beide parkeerplaatsen op de voorziene verhardingen kunnen worden aangebracht. De concrete inplanting zou bovendien, volgens tussenkomende partij, kunnen worden afgeleid uit de bijlage bij haar beroepschrift.

Nog los van het feit dat in de bestreden beslissing, wat de concrete inplanting van de parkeerplaatsen betreft, op geen enkele wijze wordt verwezen naar de bijlage bij het beroepsschrift van tussenkomenende partij, moet bovendien worden vastgesteld dat de **'vergunde' verharding** en de **verharding, zoals ingetekend in de bijlage bij het beroepsschrift**, van elkaar **verschillen**:

...

De voorziene verharding is ruimer en de parkeerplaatsen voor mindervaliden werden op het 'toegevoegde' plan niet ingetekend. Dit valt niet te verwonderen, aangezien de op het 'toegevoegde' plan ingetekende parkeerplaatsen (breedte 2,50 meter) niet voldoen aan de minimumnormen voor parkeerplaatsen voor mindervaliden, zoals opgenomen in de **gewestelijke verordening toegankelijkheid** (B.VI.Reg. van 5 juni 2009):

...

Tussenkomenende partij levert m.a.w. zelf het bewijs van het onvoldoende precies karakter van de opgelegde voorwaarde.

Het tweede middel is gegrond."

Beoordeling door de Raad

1.

Art. 4.2.19, §1 VCRO luidt als volgt:

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

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid."

Art. 4.3.1, §1 VCRO bepaalt:

"§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

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. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.”

Uit deze bepalingen volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van een vergunning voorwaarden kan opleggen voor zover ze voldoende precies zijn, ze redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, ze kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager en ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid. Voor zover de voorwaarden een aanpassing van de plannen impliceren, kunnen ze slechts betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

2.

In de bestreden beslissing komt de verwerende partij tot de vaststelling dat de twee meergezinswoningen aan de zuidwestzijde van het projectgebied niet in overeenstemming zijn met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de aanleg van parkeerplaatsen bij meergezinswoningen “aangezien op het plan slechts 10 parkeerplaatsen voorzien zijn in plaats van de verplichte 12”.

De verwerende partij stelt dat er echter “probleemloos” twee bijkomende parkeerplaatsen kunnen gerealiseerd worden op de “voorziene verhardingen” en dat door het opleggen van een “passende voorwaarde”, die volgens haar beperkt is aangezien ze geen bijkomende werken vereist, de twee meergezinswoningen in overeenstemming gebracht kunnen worden met de geldende verordening. De verwerende partij legt in de bestreden beslissing de volgende voorwaarde op:

“Bij de twee op de zuidwestelijke hoek van het projectgebied voorziene meergezinswoningen moeten 2 bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden, zodat deze in overeenstemming zijn met de gemeentelijke verordening dienaangaande.”

Met de verzoekende partij moet echter worden vastgesteld dat de opgelegde voorwaarde niet verduidelijkt waar de bijkomende parkeerplaatsen moeten worden ingeplant en evenmin bepaalt op welke wijze deze dienen te worden uitgevoerd. De bestreden beslissing laat de tussenkomende partij als vergunninghouder derhalve toe de parkeerplaatsen naar eigen inzicht aan te leggen en te bepalen waar deze worden ingeplant. Ook het feit dat in de bestreden beslissing wordt overwogen dat de bijkomende parkeerplaatsen op de “voorziene verhardingen” dienen te worden gerealiseerd, volstaat niet. Uit de plannen blijkt immers dat de voorziene verhardingen dermate ruim zijn dat er verschillende inplantingsmogelijkheden zijn.

Uit het voorgaande volgt dat de hiervoor aangehaalde voorwaarde niet kan worden beschouwd als voldoende precies.

De argumentatie van de tussenkomende partij dat er sprake is van een “foutieve planomwisseling” en dat op de “correcte bouwplannen” die tijdens het administratief beroep zijn ingediend wel twaalf parkeerplaatsen worden voorzien, kan niet tot een andere conclusie leiden. De verwerende partij is in de bestreden beslissing immers uitgegaan van de bij de aanvraag ingediende plannen, die niet voorzien in twaalf parkeerplaatsen. De verzoekende partij merkt overigens op dat de verhardingen op de vergunde plannen en de verhardingen op de in administratief beroep voorgelegde plannen verschillen, hetgeen, zoals de verzoekende partij aangeeft, op zich al aantoonde dat de opgelegde voorwaarde niet voldoende precies en duidelijk is.

Het middel is gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 4.3.1, §1, 1° en 2° VCRO en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De deputatie komt in de bestreden vergunningsbeslissing tot de vaststelling dat de voorgestelde meergezinwoningen integreerbaar zijn in de omgeving.

*Vooreerst moet worden vastgesteld dat de **meergezinswoningen aan de zuidwestzijde en de meergezinswoning aan de noordoostzijde**, de stedenbouwkundige verordening parkeerplaatsen miskennen (zie eerste en tweede middel) en de meergezinswoning aan de zuidoostzijde niet is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg (zie eerste middel).*

*Wat de **meergezinswoning aan de noordzijde** betreft, wordt deze, in tegenstelling tot wat de deputatie in de bestreden vergunningsbeslissing lijkt aan te nemen, wel degelijk op slechts 6 meter van de perceelsgrens ingeplant: "Deze meergezinswoning bevindt zich op 9 m afstand van de achterste perceelsgrens (en niet op 6 m ervan, zoals verkeerdelijk in de bestreden beslissing vermeld wordt), hetgeen in overeenstemming is met de hedendaagse gangbare normen."*

Welnu, op het plan 01B (inplantingsplan — ontwerp terreindoorsnede), staat inderdaad een maataanduiding naar de achtergevel van 9 meter. De bouwvrije strook van 9 meter is evenwel enkel van toepassing voor het deel van het gebouw waarvan de bouwdiepte is beperkt tot 12 meter. Een deel van het gebouw is evenwel 15 meter diep, waardoor het gebouw wel degelijk op slechts 6 meter van de perceelsgrens zal worden ingeplant. Een dergelijke beperkte bouwvrije zone is niet aanvaardbaar.

De meergezinswoningen kunnen alleen al om voormelde redenen de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet doorstaan

*Bovendien zijn **alle meergezinswoningen** onverenigbaar met de LAY-OUTSTUDIE voor de projectsite, uitgevoerd in opdracht van de afdeling gesubsidieerde infrastructuur, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26 oktober 2006.*

*De studie werd uitgevoerd in overleg met alle betrokken partijen, **waaronder de vergunningsaanvrager** en resulteerden in een voor alle partijen **aanvaardbaar inrichtingsplan** van het betrokken woonuibreidingsgebied (**stuk 5**):*

...

*In het inrichtingsplan werd, rekening houdende met de feitelijke en juridische ruimtelijke context en de draagkracht van de omgeving, **voor de totale projectsite** de gewenste ontwikkeling in kaart gebracht (**blauwe cirkels — meergezinswoningen - eigen aanduiding**). Een gemiddelde dichtheid van 15 woningen per hectare wordt vooropgesteld.*

*Deze inplanting werd vertaald in een **zoneringsplan, met voorschriften per zone**:*

...

*De vooropgestelde meergezinswoningen bevinden zich, overeenkomstig de voorschriften bij het zoneringsplan, in de **deelzone's A en B**:*

...

Het aangevraagde is onverenigbaar met de voormelde voorschriften, zoals opgenomen in de LAYOUTSTUDIE en voorziet in een onaanvaardbare woondensiteit van 24 woningen per hectare.

*De LAY-OUTSTUDIE vormt de vertaling van de **ruimtelijke aanvaardbare invulling** van het betrokken gebied.*

Verzoekende partij vermag deze dan ook als beoordelingselement weerhouden.

Het voorliggend project overschijdt de draagkracht van de omgeving en kan de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet doorstaan.

Het derde middel is gegrond.”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De deputatie heeft de aanvraag als volgt getoetst aan de goede ruimtelijke ordening (stuk 14, p. 7-9):

...

Ten aanzien van de meergezinswoning aan de noordzijde moet worden vastgesteld dat de meergezinswoning zich op 9 meter afstand van de achterste perceelsgrens bevindt. De fietsenstalling bevindt zich weliswaar op 6 meter van de achterste perceelsgrens, maar betreft een aangebouwd bijgebouw die slechts 3,15 meter hoog is en met een plat dak is voorzien. Dit betekent niet dat de meergezinswoning zich op slechts 6 meter van de achterste perceelsgrens bevindt.

De opgeworpen onverenigbaarheid met de LAY-OUTSTUDIE is geen dienstig argument, aangezien deze studie geen enkele bindende en verordenende kracht heeft. Bovendien dateert dit document van 7 jaar geleden en is er sedertdien een tendens tot meer verdichting. Het feit dat dit een aanvaardbaar inrichtingsplan betreft, betekent niet dat een andere inrichting, zoals thans is ingediend, niet ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn.

De hierboven aangehaalde motivering is zorgvuldig genomen en draagkrachtig om de bestreden beslissing te ondersteunen.

Het derde middel is ongegrond.”

De tussenkomende partij sluit zich aan bij de argumenten van de verwerende partij en stelt:

“10. Onterecht stelt verzoekende partij dat met betrekking tot de meergezinswoningen aan de zuidwestzijde en aan de noordoostzijde de stedenbouwkundige verordening parkeerplaatsen miskend wordt:

Bij de meergezinswoning aan de noordoostzijde (6 appartementen) worden 7 parkeerplaatsen voorzien. Eén parkeerplaats meer dan stedenbouwkundig vereist.

Bij de twee meergezinswoningen aan de zuidwestzijde (12 appartementen) worden er 12 parkeerplaatsen voorzien, eveneens conform de stedenbouwkundige vereisten.

De meergezinswoning gelegen aan de zuidoostzijde van het project werd reeds uit de initiële vergunning van verzoekende partij gesloten en tussenkomende partij heeft tegen deze beslissing geen beroep aangetekend zodat het argument van verzoekende partij dat deze meergezinswoning niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg niet meer relevant is omdat tussenkomende partij zich bij deze beslissing heeft neergelegd.

Wat de meergezinswoning aan de noordoostzijde betreft, negeert verzoekende partij dat de meergezinswoning zich effectief op 9 m afstand van de achterste perceelgrens bevindt en niet op 6 meter.

In haar argumentatie tot inwilliging van het beroep heeft tussenkomende partij verduidelijkt dat de gemeten perceelgrens 9 meter bedraagt voor het hoofdgebouw en dat de fietsenberging (1 bouwlaag 18m²) een bijgebouw is, dat in theorie niet vergunningsplichtig is, waardoor de 6-metergrens niet van toepassing is.

Verzoekende partij stelt onterecht dat de meergezinswoning 15 meter diep is, zonder rekening te houden met het feit dat de uitsprong een bijgebouw/fietsenberging betreft.

De redenen die verzoekende partij aanhaalt, weerleggen niet dat de meergezinswoningen zoals vergund door verwerende partij de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaan.

Brevitatis causa verwijst tussenkomende partij naar de uitgebreide motivering van verwerende partij waaruit blijkt dat de drie vergunde meergezinswoningen de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaan (zie het bestreden besluit, pagina 7-9).

Verwerende partij motiveert onder punt 2.4. van haar bestreden besluit (p. 7) dat de lay-out studie waar verzoekende partij naar verwijst geen enkele bindende en verordenende kracht heeft en dat dit document bovendien dateert van 7 jaar geleden.

Tussenkomende partij sluit zich daar bij aan.

In de betreffende lay-out studie worden trouwens uitdrukkelijk meergezinswoningen opgenomen.

Zie stuk 5 bundel verzoekende partij (lay-outstudie):

Pagina 20, tweede en vierde alinea:

...

Op het inplantingsplan (zie p. 33 van de lay-outstudie), worden 4 meergezinswoningen met 3 bouwlagen voorzien: Eén meergezinswoning aan de noordwestzijde, één meergezinswoning aan de noordoost zijde, één meergezinswoning aan de zuidoostzijde en één meergezinswoning aan de oostzijde van het projectgebied. De 4 meergezinswoningen worden op het inplantingsplan aangeduid met een gekruist blokje.

Zie ook het zoneringsplan op p. 39 waarbij in de zone E bebouwing voorzien wordt met drie bouwlagen met een zadel-, lessenaars- of piramidedak.

Ook op overlegvergaderingen werd de ontwikkeling van meergezinswoningen doorsproken met alle partijen, inclusief verzoekende partij. Verzoekende partij heeft toen geen bezwaren geuit.

Zie bijvoorbeeld het verslag van de overlegvergadering van 22 februari 2012, p. 3 (stuk 2, eigen onderstreping):

‘ter hoogte van het appartementsgebouw (bovenaan op plan) wordt een doorsteek (voetwegje) voorzien’

Zie het verslag van de overlegvergadering van 19 april 2012 (stuk 3), waarin de meergezinswoningen eveneens ter sprake komen. Zie p. 2, punt 2 ‘Fasering’, laatste alinea en p. 4, eerste alinea.

Het derde middel van verzoekende partij is ongegrond.”

De verzoekende partij dupliceert:

“...

Verzoekende partij dient vast te stellen dat verwerende partij in hoofdzaak repliceert met een loutere verwijzing naar haar overwegingen in de bestreden beslissing. Verzoekende partij kan dan ook op dit punt volstaan met een verwijzing naar haar overwegingen, zoals opgenomen in het gedinginleidend verzoekschrift.

Verzoekende partij wenst enkel nog te benadrukken dat alle partijen het er kennelijk over eens zijn dat voor meergezinswoningen een minimale afstand van 9 meter tot de perceelsgrens gangbaar is (zie ook pag. 2 van stuk 6 van tussenkomende partij).

*Het is verzoekende partij evenwel een raadsel waarom een aangebouwde fietsberging, met een breedte van 3 meter en een lengte van 6 meter niet in rekening zou moeten worden genomen. De fietsberging maakt integraal deel uit van de vergunde meergezinswoning en is bovendien noodzakelijk voor de vergunbaarheid van het project. Meer nog, gelet op de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Evergem inzake het vergunningsplichtig maken van meldingsplichtige werken en handelingen, is de fietsberging bovendien vergunningplichtig (**stuk 9**).*

*De LAY-OUTSTUDIE vormt de vertaling van de - voor verzoekende partij - **ruimtelijk aanvaardbare invulling** van het betrokken gebied en dit rekening houdend met de feitelijke en juridische ruimtelijke context en de draagkracht van de omgeving.*

In tegenstelling tot wat door verwerende en tussenkomende partij wordt geïnsinueerd is de LAYOUTSTUDIE nog steeds actueel en is van een noodzakelijke bijsturing (bijvoorbeeld, een verhoging van het aangenomen bezettingspercentage) geen sprake.

*De vraag van tussenkomende partij tot aanpassing van de LAY-OUTSTUDIE werd bovendien door de **nv Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ongunstig geadviseerd (stuk 8 — eigen onderstreping):***

...

De LAYOUTSTUDIE is geenzins achterhaald, werd door tussenkomende partij uitdrukkelijk onderschreven en werd m.a.w. door verzoekende partij terecht aangewend als vertaling van de gewenste ruimtelijke invulling van het gebied.

*Verzoekende partij verzet zich, in tegenstelling tot wat tussenkomende partij voorhoudt, niet tegen een invulling van de projectgebied met één- en meergezinswoningen. Het vooropgestelde project heeft evenwel een **te hoge densiteit** en **hypothekeert** op deze*

manier een verdere ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling van het volledige projectgebied.

*Er mag immers niet uit het oog worden verloren dat voorliggende aanvraag **slechts de 1ste fase in de ontwikkeling van een deelzone van het projectgebied** betreft, waarbij nu reeds **het vooropgestelde aantal meergezinswoningen (voor het totale projectgebied)** wordt **overschreden**:*

...

Verzoekende partij heeft tijdens het vooroverleg steeds aangegeven dat, teneinde de ruimtelijke draagkracht van het projectgebied en omgeving niet te overschrijden, voor de ontwikkeling van dit deel van het plangebied, slechts in één meergezinswoning kon worden voorzien, een minimale afstand van 8 meter tot de achterste perceelsgrens diende te worden gerespecteerd en de voorgeschreven densiteit diende te worden nageleefd.

Het aangevraagde overschrijdt de grenzen van het aanvaardbare.

Ook het derde middel is gegrond.

Beoordeling door de Raad

1.

Onder de titel “De goede ruimtelijke ordening” overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de meergezinswoning aan de noordwestzijde van het terrein zich op 9 meter afstand van de achterste perceelsgrens bevindt “en niet op 6 m ervan, zoals verkeerdelijk in de bestreden beslissing vermeld wordt” en dat dit in overeenstemming is met de gangbare stedenbouwkundige normen.

De verzoekende partij voert aan dat een deel van de vermelde meergezinswoning wel degelijk op slechts 6 meter van de perceelsgrens wordt ingeplant.

Uit de bouwplannen blijkt dat aan de achterzijde van de bedoelde meergezinswoning een fietsenberging voorzien wordt met één bouwlaag, een lengte van 6,40 meter en een diepte van 3 meter en dat deze constructie zich situeert op 6 meter van de achterste perceelsgrens.

Anders dan de verwerende partij in haar antwoordnota poneert, kan niet zomaar abstractie gemaakt worden van dit “aangebouwd bijgebouw” omdat het slechts 3,15 meter hoog is en met een plat dak is voorzien. De argumentatie van de tussenkomende partij, die beweert dat de fietsenberging niet-vergunningsplichtig is, doet, los van de vraag of ze juridisch correct is, niet ter zake, aangezien dit geen motief uitmaakt van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij voert verder nog aan dat het project de draagkracht van de omgeving overschrijdt. Ze stelt dat de meergezinswoningen die voorzien zijn in het project, onverenigbaar zijn met de lay-outstudie voor de projectsite, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 oktober 2006 “na overleg met alle betrokken partijen”. De meergezinswoningen zouden in het bijzonder in strijd zijn met het “aanvaardbare” inrichtingsplan van de lay-outstudie, waarin de gewenste ontwikkeling in kaart werd gebracht en een gemiddelde woningdichtheid van 15 woningen per hectare werd vooropgesteld, terwijl de aanvraag voorziet in een woningdichtheid van 24 woningen per hectare. De meergezinswoningen zouden ook in strijd zijn met de voorschriften van het zoneringsplan, dat een vertaling vormt van het inplantingsplan.

De verzoekende partij betwist in haar verzoekschrift bovendien niet dat de lay-outstudie geen bindende en verordenende kracht heeft, zoals in de bestreden beslissing wordt vastgesteld, en dat de verwerende partij als vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van de draagkracht van de omgeving in principe dus niet gebonden is door hetgeen in de studie wordt bepaald over de inrichting, de woningdichtheid en de stedenbouwkundige voorschriften van het projectgebied. Met de tussenkomen partij moet dan ook worden vastgesteld dat het feit dat de lay-outstudie voor de verzoekende partij de vertaling van de ruimtelijk aanvaardbare invulling van het betrokken projectgebied vormt, niet betekent dat een andere inrichting niet ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing daarenboven dat het document dateert van zeven jaar geleden en dat er sindsdien een tendens is tot meer verdichting. Deze stellingname wordt in het licht van de twee bijkomende meergezinswoningen aan de zuidwestzijde van het projectgebied verder in de bestreden beslissing onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening concreet gemaakt. De verwerende partij overweegt dat het aangevraagde zonder de meergezinswoning aan de zuidoostzijde een woondensiteit heeft van ongeveer 24 woonentiteiten per hectare, hetgeen geen te hoge woondensiteit is voor een project met sociale huisvesting indien men deze woonentiteit toetst aan artikel 4.1.24 van het decreet grond- en pandenbeleid (woningdichtheid van minimum 35 en maximum 100 woningen per hectare in stedelijke gebieden en minimum 25 en maximum 35 woningen per hectare in buitengebied) en aan de 'richtnota bouwen en verkavelen' van de gemeente Evergem van 25 september 2008 (minimum 15 woningen en maximum 25 woningen per hectare in buitengebied en minimum 25 en maximum 35 woningen per hectare in randstedelijk woongebied).

Bijgevolg blijkt dat de verwerende partij de van de lay-outstudie verschillende invulling en woningdichtheid beoordeeld heeft en geoordeeld heeft dat deze aanvaardbaar is. Deze beoordeling wordt door de verzoekende partij niet weerlegd. De verzoekende partij toont dan ook niet aan dat de verwerende partij de draagkracht van de omgeving op een kennelijk onredelijke wijze heeft beoordeeld en dat de aanvraag de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet kan doorstaan.

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de artikelen 3 en 4 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het voorzien van parkeerplaatsen bij meergezinswoningen, goedgekeurd door de verwerende partij op 23 oktober 2008, van artikel 4.3.1, §1, 1° en 2° VCRO, van artikel 4.3.5 VCRO, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Eerste onderdeel

Allereerst dient te worden vastgesteld dat de deputatie, in strijd met haar eigen overwegingen, de geplande meergezinswoning aan de zuidoostzijde van het project niet uitdrukkelijk uit de vergunning sluit.

Het dictum van de bestreden beslissing luidt als volgt:

...

Van een uitdrukkelijke uitsluiting van de meergezinswoning aan de zuidoostzijde is geen sprake.

Nochtans overweegt de deputatie onder punt 2.5 van de bestreden beslissing dat de betrokken meergezinswoning "niet in overeenstemming [is] met de voormelde gemeentelijk stedenbouwkundige verordening i.v.m. aanleg parkeerplaatsen bij meergezinswoningen. (...) Uit het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 2 april 2013 m.b.t. de goedkeuring van de nieuw aan te leggen wegenis blijkt bovendien dat deze meergezinswoning langsheen een gedeelte van de wegenis wordt opgetrokken die uit de vergunning werd gesloten, zodat de aanvraag op dit punt ook strijdig is met artikel 4.3.5, § 3 VCRO (...)"

Gelet op de tegenstrijdigheden tussen de overwegingen van de bestreden beslissing enerzijds en het dictum anderzijds, dient te worden besloten dat de bestreden beslissing op een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen.

Nu de bestreden beslissing geen steun vindt in de overwegingen van de bestreden beslissing zelf, moet deze alleen al om die redenen worden vernietigd.

Tweede onderdeel

Door de meergezinswoning aan zuidoostzijde niet uit de bestreden beslissing te sluiten, is de bestreden beslissing niet enkel behept met een interne tegenstrijdigheid, doch strijdt deze eveneens met de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening parkeerplaatsen.

De stedenbouwkundige verordening bepaalt dat er bij het bouwen van meergezinswoningen op privaat domein, één parkeerplaats per woongegelegenheid dient te worden voorzien. De parkeerplaats dient te worden aangelegd op de terreinen waarop de meergezinswoning gepland is (artikelen 3 en 4 van de stedenbouwkundige verordening — stuk 6). In het aanvraagdossier wordt evenwel, voor de betrokken meergezinswoning, in geen enkele parkeerplaats voorzien.

De betrokken meergezinswoning is evenmin gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. In het besluit van verzoekende partij van 2 april 2013 m.b.t. de goedkeuring van de nieuw aan te leggen wegenis, werd gedeelte van de wegenis waarlangs de betrokken meergezinswoning zou worden aangelegd, uit de vergunning gesloten (stuk 7).

Een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een meergezinswoning kan niet worden verleend indien de bouwplaats niet is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, zoals vereist in artikel 4.3.5 VCRO.

Besluit. Het aangevraagde komt niet voor vergunning in aanmerking. De stedenbouwkundige vergunning diende te worden geweigerd wegens strijdigheid van het aangevraagde met de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke verordening parkeerplaatsen en de decretale beoordelingsgrond 'ligging aan een voldoende uitgeruste weg'. De bestreden beslissing geeft evenmin blijk van een zorgvuldige beoordeling en is evenzeer aangetast met een gebrek aan motivering.

Het eerste middel is gegrond.”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Wat het eerste middelonderdeel betreft, blijkt vooreerst dat de deputatie in haar beoordeling van de juridische aspecten duidelijk heeft gesteld dat de meergezinswoning aan de zuidoostzijde niet in overeenstemming is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening i.v.m. aanleg parkeerplaatsen bij meergezinswoningen, wat de appellant zelfs bevestigd heeft. Bovendien is het gedeelte van de wegenis waarlangs deze meergezinswoning zou worden opgericht uit de vergunning van het college van burgemeester en schepenen gesloten, zodat de vergunning voor deze meergezinswoning niet kan worden verleend volgens artikel 4.3.5, §3 VCRO.

Verder in de bestreden beslissing heeft de deputatie er nogmaals op gewezen dat deze meergezinswoning aan de zuidoostzijde (= dichtst bij het kruispunt Oostveld/Korenveld) omwille van legaliteitsbelemmeringen niet voor vergunning in aanmerking komt, zodat deze meergezinswoning niet moet worden getoetst aan de goede plaatselijke ordening. Bovendien is in de conclusie van de bestreden beslissing uitdrukkelijk gesteld dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens de ingediende plannen met uitsluiting van de meergezinswoning aan de zuidoostzijde.

In het dispositief ontbreekt deze uitsluiting, maar uit de bewoordingen van de bestreden beslissing en haar conclusie is het duidelijk dat dit gedeelte uitgesloten wordt. In het dispositief is derhalve een materiële vergissing geslopen, waardoor er geen sprake is van een interne tegenstrijdigheid.

Aangaande de overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening heeft de deputatie uitdrukkelijk geoordeeld dat de meergezinswoning aan de zuidoostzijde strijdt met deze verordening, aangezien deze over onvoldoende parkeerplaatsen beschikt. Bovendien heeft de deputatie ook gewezen op de afwezigheid van een stedenbouwkundige vergunning voor een wegenis ter hoogte van deze meergezinswoning, zodat de aanvraag op dit punt ook strijdig is met artikel 4.3.5, §3 VCRO.

De bestreden beslissing heeft de geldende regelgeving zorgvuldig onderzocht. In haar beslissing is de motivering hieromtrent dan ook afdoende.

Het eerste middel is ongegrond.”

De tussenkomende partij sluit zich aan bij de argumenten van de verwerende partij en stelt:

“ ...

8. Tussenkomende partij heeft gedeeltelijk beroep aangetekend tegen de beslissing van verzoekende partij:

Er werd enkel beroep aangetekend tegen de weigering tot het verlenen van een bouwvergunning van de meergezinswoningen aan de noordzijde en de zuidwestzijde van het projectgebied.

Tussenkomen de partij heeft geen beroep aangetekend tegen de weigering om een bouwvergunning te leveren voor de meergezinswoning gepland aan de zuidoostzijde van het terrein.

Tussenkomen de partij heeft zelf gesteld dat de geplande meergezinswoning aan de zuidoostzijde beschikt over onvoldoende parkeerplaatsen en dat dit gebouw terecht uit de vergunning werd gesloten.

Doordat er geen beroep werd aangetekend tegen de weigering van verzoekende partij om vergunning te geven voor de meergezinswoning aan de zuidoostzijde van het terrein, kan het besluit van verwerende partij enkel in die zin begrepen worden dat de meergezinswoning aan de zuidoostzijde van het projectgebied onvergund blijft.

Dat blijkt uit het corpus van het besluit, waar er omstandig wordt gemotiveerd waarom de meergezinswoning gelegen aan zuidoostzijde van het project wordt uitgesloten, vermits:

- strijdig met gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 25 september 2008 i.v.m. aanleg parkeerplaatsen bij meergezinswoningen*
- de meergezinswoning aan zuidoostzijde zou worden opgetrokken langs een gedeelte van de wegen die uit de vergunning werd gesloten.*

Verwerende partij verwijst in haar besluit trouwens naar het feit dat tussenkomen de partij toegeeft dat de meergezinswoning aan zuidoostzijde niet vergund dient te worden.

De conclusie van verwerende partij is dan ook duidelijk: De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens de ingediende plannen, met uitsluiting van de meergezinswoning aan de zuidoostzijde.

Dat de zinsnede 'met uitsluiting van de meergezinswoning aan de zuidoostzijde' uit de conclusie niet werd herhaald in het dictum van haar besluit is een puur materiele vergissing van de deputatie, doch deze vergissing heeft geen enkele juridisch gevolg: Vermits er geen beroep werd aangetekend tegen de uitsluiting van de meergezinswoning gelegen aan zuidoostzijde van het project, blijft de weigering van verzoekende partij tot het leveren van een vergunning voor de betreffende meergezinswoning aan de zuidoostzijde van het project onverkort gelden.

Het eerste middel is bijgevolg in haar beide onderdelen ongegrond."

De verzoekende partij dupliceert:

"...

Verzoekende partij noteert dat zowel verwerende als tussenkomen de partij erkennen dat de meergezinswoning aan de zuidoostzijde van het project strijdt met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aanleg parkeerplaatsen en de meergezinswoning niet is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg en derhalve niet kon worden vergund.

Vast staat evenwel dat in het dictum van de bestreden beslissing van een daadwerkelijke uitsluiting van de meergezinswoning aan de zuidoostzijde geen sprake is.

Het argument van tussenkomende partij dat slechts een 'gedeeltelijk' beroep werd ingesteld kan niet overtuigen. Een stedenbouwkundige vergunning is in principe één en ondeelbaar en verwerende partij heeft, omwille van de devolutieve werking van het administratief beroep, volheid van bevoegdheid en diende dus opnieuw een beslissing te nemen over de volledige aanvraag. Verwerende partij heeft terecht tot de onsplitsbaarheid van de aanvraag besloten en de meergezinswoning aan de zuidoostzijde aan haar beoordeling onderworpen.

Aangezien de 'bestuurlijke lus' bij arrest van het Grondwettelijk Hof van 8 mei 2014 werd vernietigd, kan van dit instrument geen toepassing meer worden gemaakt om de onregelmatigheid in de bestreden beslissing te herstellen.

Met het oog op de rechtszekerheid dient de bestreden beslissing dan ook te worden vernietigd.

Het eerste middel is gegrond.”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het eerste onderdeel van het middel in essentie aan dat de verwerende partij in strijd met de overwegingen van de bestreden beslissing, de geplande meergezinswoning aan de zuidoostzijde van het projectgebied in het dictum van de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk uit de vergunning heeft gesloten. Volgens de verzoekende partij is de bestreden beslissing door deze tegenstrijdigheid op een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze tot stand gekomen.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing, aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt duidelijk dat de verwerende partij geoordeeld heeft dat de meergezinswoning aan de zuidoostzijde (1) niet in overeenstemming is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het voorzien van parkeerplaatsen bij meergezinswoningen omdat de meergezinswoning over onvoldoende parkeerplaatsen beschikt en (2) niet in overeenstemming is met artikel 4.3.5, §3 VCRO omdat de meergezinswoning opgetrokken wordt langs een gedeelte van de wegenis die uit de vergunning voor de aanleg van de nieuwe infrastructuur van 2 april 2013 werd gesloten.

De verwerende partij komt vervolgens uitdrukkelijk tot het besluit dat deze meergezinswoning uit de vergunning voor het project dient te worden gesloten.

De verwerende partij erkent en bevestigt in haar antwoordnota deze legaliteitsbelemmeringen. Ook de tussenkomende partij betwist deze legaliteitsbelemmeringen niet.

Er kan aangenomen worden dat, zoals de verwerende partij stelt in de antwoordnota, het ontbreken van het uitdrukkelijk uitsluiten van de meergezinswoning aan de zuidoostzijde in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing berust op een materiële vergissing, die echter niettemin een tegenstrijdigheid tot gevolg heeft tussen het motiverend en beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing, waaraan kan verholpen worden bij het nemen van een nieuwe beslissing.

De argumentatie van de tussenkomende partij dat zij geen administratief beroep heeft aangetekend tegen de weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor de meergezinswoning aan de zuidoostzijde, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de bestreden beslissing, waarin uitdrukkelijk wel wordt geoordeeld over deze meergezinswoning, op dat punt behept is met een interne tegenstrijdigheid.

2.

Uit de bespreking onder het vorig randnummer blijkt dat de verwerende partij, evenmin als de tussenkomende partij, betwist dat de meergezinswoning aan de zuidoostzijde niet kan vergund worden en dat het gebrek aan uitsluiting van deze meergezinswoning in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing berust op een materiële vergissing.

Het tweede onderdeel van het middel, dat uitgaat van de premisse dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een vergunning verleent voor de meergezinswoning aan de zuidoostzijde, is gelet op de bespreking van het eerste onderdeel zonder voorwerp.

3.

In ondergeschikte orde stelt de tussenkomende partij dat de materiële vergissing in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing kan worden rechtgezet door toepassing te maken van de bestuurlijke lus zoals voorzien in artikel 4.8.4 VCRO.

Bij arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 74/2014 van 8 mei 2014 werd artikel 4.8.4 VCRO, zoals vervangen bij artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO, vernietigd. Op het verzoek om toepassing te maken van de bestuurlijke lus kan niet worden ingegaan.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om, in bijkomende orde en in voorkomend geval, de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba-so VOLKSHAARD is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 augustus 2013, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de oprichting van 16 koopwoningen, 14 huurwoningen en 24 appartementen op de percelen gelegen te 9940 Sleidinge (Evergem), Oostveld/Kerkstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 714/e, 715/d, 716/g, 717/p, 818/m, 819/b, 821, 822, 823, 844, 845, 846, 848, 850 en 869.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 26 mei 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ