

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 juni 2017 met nummer RvVb/A/1617/0945
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0610/SA/0586

Verzoekende partij	de heer Guido SAMSON vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Eva DE WITTE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de vzw REYMEERS vertegenwoordigd door advocaat Jan VANDE MOORTEEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Groot-Brittaniëlaan 12-18

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 juni 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 april 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede van 13 januari 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 10 doorgangflats op het perceel gelegen te 9340 Lede, Hellinckxwegel 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer 0237S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 augustus 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 7 september 2015 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 29 september 2015 met nummer RvVb/1516/S/0040 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 februari 2017.

Advocaat Eva DE WITTE voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Liese LEMAN *loco* advocaat Jan VANDE MOORTELO voert het woord voor de tussenkomende partij.

4.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Op 16 november 1977 werd aan de familie Leus door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning (met referentienummer 41.034-874V) voor "het verkavelen van een grond gelegen te Lede, Reymeersstraat - G. Gezellestraat kadastraal bekend sectie E, nr. 237e 238p-z", geweigerd. Deze weigering steunt onder meer op volgende overwegingen:

"...

Alhoewel de aanvraag (vervat in de woonzone) onvollédig is voor wat betreft het door Afdeling 3 van het K.B. dd. 6.2.71 (B.S. 13.2.71) vereist openbaar onderzoek (nieuwe weg en verbreding bestaande weg) gezien de voorgelegde elementen aanleiding geven tot een ongunstig advies gemotiveerd als volgt :

- 1. De bedienende weg is een privaat weg welke onvoldoende breed is en niet uitgerust (geen nutsvoorzieningen) is.*
- 2. Achteruitbouwstroken en afstanden tot de achterste perceelsgrenzen (tuinstrook) van slechts 3 m beantwoorden niet aan de doelstellingen ervan : minim(um) zijn respectievelijk 5 en 6 m.*
- 3. De percelen 2 en 3 hebben in dit opzicht (2) onvoldoende diepte (14,50m) . Slechts de diepte van de (l)oten 4-5 en 6 (27,28) is als minimum aanvaardbaar.*
- 4. Het hoeklot 1 heeft t.o.v. de Guido Gezellestraat een onvoldoende breedte ((14.50m) om bestemd te worden voor een alleenstaande woning te meer dat de bestaande linksaanpalende zijbouw een afwerking onder vorm van kopgebouw vergt (best onder vorm van uitbreiding huis nr. 26).*
- 5. De plaats voorzien als openbare weg voor de ontsluiting van de achterliggende gronden (woonzone) blijkt op zicht van de gegevens in verband met een maximale (doch verantwoorde) grondbenutting niet oordeelkundig gekozen te zijn.*

6. *De voorgaande punten alsook de aanleg en de uitrusting van de privaat weg waarop de eventueel later ontsloten gronden zouden aansluiten wijzen op de noodwendigheid van een voorafgaandelijke grondig ingestudeerd en oppunt gesteld B.P.A (begrensd door bestaande wegenis en met onteigenings- en herverkavelingsplan).*

...

Het voormeld huis met nummer 26 betreft de actuele eigendom van de verzoekende partij (perceel 238h2).

2.

Op 22 augustus 2014 dient de tussenkomen de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 10 doorgangflats” op het perceel gelegen te 9340 Lede, Hellinckxwegel 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer 0237S.

De aanvraag betreft de bouw van tien flats voor “toevallig verblijf voor personen in behandeling” (beschut wonen) in functie van het nabije psychiatrisch ziekenhuis. De voorgevel is gericht naar de Hellinckxwegel en de achtergevel, die wordt ingeplant op 7 meter van de achterperceelgrens, naar het achterliggend perceel van de verzoekende partij.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, in woongebied.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 september 2014 tot en met 17 oktober 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in en voegt hieraan op 27 november 2014 een addendum toe. Zij ontwikkelt in haar bezwaarschrift onder meer volgend bezwaar:

“...

1° Mag dit perceel wel bebouwd worden ?

In 1985 was het huidige perceel 237s nog een deel van het grotere toenmalige 237c (zie hiervoor bijlage 1, opgemaakt door arch. Joz. Gravez).

*De toenmalige bouwbestemming was volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst op dat moment : twee half-open bebouwingen, of één vrijstaande bebouwing, **gelegen aan de G. Gezellestraat.***

In 1977 had de toenmalige eigenaar, Achilles Leus, een verkavelingsaanvraag voor dit perceel ingediend, die echter verworpen werd.

Dit in acht nemende, hebben wij dan ook geen bezwaar ingediend wanneer in april 2010 de werkzaamheden begonnen aan het hoekgebouw Hellinckxweg- G. Gezellestraat, op het huidige perceel 237r.

*Nu echter blijkt dat het vroegere 237c, samen met het Zuid-Oostelijk ervan gelegen 238p (een deel van de huidige parking) **herverkaveld** werden in twee nieuwe percelen 237r (bebouwd in 2010-2011) en 237s (nieuw bouwterrein + parking).*

Wanneer werd deze verkaveling aangevraagd en goedgekeurd ?

Waarom werden wij als aanpalende burens hiervan niet verwittigd ?

Waarom werd er geen openbaar onderzoek, met gele aanplakborden, gevoerd, zoals voor andere verkavelingen wel verplicht is ?

Op deze manier wordt één bouwplek (voor vrijstaande bebouwing) herverdeeld tot twee bouwplekken, en straks misschien drie wanneer ook de parking aan de beurt komt.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 13 januari 2015 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede verleent op 13 januari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in de voorliggende beslissing:

(...)

MER-toets

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage I, I en III van het Project-m.e.r. besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het gewestplan, de gewestelijke en provinciale verordeningen en van de gemeentelijke bouwverordening.

De aanvraag dient niet geweigerd te worden op grond van artikels 4.3.1§1 (strijdig met voorschriften en goede ruimtelijke ordening), artikel 4.3.2 (RUP in procedure) en artikel 4.3.4 (externe adviezen) van de Vlaamse codex.

De aanvraag voldoet aan artikels 4.3.1§2. Artikels 4.3.1§3 (sociaal objectief) en §4 (ontbossing) en 4.3.6 (bedrijfswoning) zijn niet van toepassing.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod: niet van toepassing.

Goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving. Het ontwerp voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening en het gemeentelijk parkeerbeleid. Het gemeentelijk beleid inzake meergezinswoningen staat deze bestemmingen toe in de woonzone volgens het gewestplan voor zover de constructie qua volume en bouwstijl integreerbaar is in de omgeving. Een plat dak draagt ertoe bij dat de volumeverwerking minder dominant zal overkomen in het straatbeeld aangezien het gabariet van woningen met een hellend dak aanzienlijk vergroot. Een plat dak resulteert dus niet in een schaalbreuk met de omgeving. Alhoewel in de directe omgeving geen dergelijke dakvormen voorkomen, winnen platte daken aan belang in de hedendaagse architectuur.

Advies: gunstig

Advies college van burgemeester en schepenen

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het gewestplan en van de gewestelijke en gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordeningen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Na grondig onderzoek van de aanvraag met geldende voorschriften van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem en van de verenigbaarheid van de aangevraagde constructie met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, is het college van burgemeester en schepenen van mening dat de door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies geformuleerde motivering dermate afdoende en concreet is, dat het college van burgemeester en schepenen hieraan niets toe te voegen heeft. Het college van burgemeester en schepenen treedt de door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij en maakt dit advies tot het zijne.

(...)

De voorwaarden vermeld in de adviezen van Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost en Eandis zijn na te leven.

De goedgekeurde bouwplannen na te leven.

Achter de woning dient het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2 m vanaf de perceelsgrens gevolgd te worden.

Elke woning dient voorzien te worden van een rookmelder.

De nieuwe woongelegenheden kan pas bewoond worden na controle door de brandweer en gunstig advies.

Voor de eerste ingebruikname van de woning dient u de waterafvoer (riolering) te laten keuren (www.svw.be)

Langs de achterste perceelsgrens dient een groenscherm aangelegd te worden om de inkijk op het achterliggend perceel te beperken (min. 4,5 m hoog).

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 20 februari 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij. In dit beroepsschrift wordt onder meer volgende beroepsgrief ontwikkeld:

“ ...

1° Mag dit perceel wel bebouwd worden ?

1.1 De vroegere aanvraag tot verkaveling

In 1985 was het huidige perceel E237s nog een deel van het grotere toenmalige E237c (zie hiervoor overtuigingsstuk 1, opgemaakt door arch. Joz. Gravez).

*De toenmalige bouwbestemming was volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst : twee half-open bebouwingen, of één vrijstaande bebouwing, **aan de G. Gezellestraat**.*

In 1977 had de toenmalige eigenaar, Achilles Leus, een verkavelingsaanvraag voor dit perceel ingediend, die echter verworpen werd. De redenen waren (zie besluit College Burgemeester en Schepenen dd 13/01/2015 - blz 3 - overtuigingsstuk 3) :

- het perceel lag in 1977 niet aan een uitgeruste weg

Ons tegenargument : de huidige weg is nog steeds niet uitgerust want er is geen openbare riolering, voetpad, boordsteen, weggoot; de waterplassen op de openbare weg zijn alleen maar toegenomen door de illegale ophoging van 2004/2005 (zie punt 2.2 hierna).

- er werd geen **5 m** voortuin en 6 meter achtertuin gerespecteerd

Ons tegenargument : het huidige gebouw (huisnr 15) aan de Hellinckxweg staat op **2,64 m** van de straat - de aangevraagde nieuwbouw op **1,64 m**.

Dit is expliciet vermeld in de **verklarende nota bij de bouw aanvraag** (blz 1) onder punt 1.1 Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project - De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen :

"De voorgevel wordt 1 meter verder dan de zijbouwlijn van de flats op het linker gelegen perceel ingepland ..."

(Hiervan kunnen wij geen overtuigingsstuk bijvoegen : bij de gemeentelijke dienst Ruimtelijke Ordening was noteren toegelaten, kopiëren niet).

Is dit geen schending van het principe van gelijkberechtiging ?

1.2 De huidige (gecamouflleerde) verkaveling

Navraag bij de diensten van het kadaster, en de vergelijking met het plan uit 1985 (overtuigingsstuk 1, opgemaakt door arch. Joz. Gravez) leveren een vergelijking van de verschillende toestanden op - zie overtuigingsstuk 2.

Het vroegere E237c (twee half-open of één vrijstaande bebouwing) werd samen met het Zuid-Oostelijk ervan gelegen E238p (een deel van de huidige parking) **herverkaveld** in drie nieuwe percelen:

- E237p (slechts 4 m breed !!) gelegen aan de G Gezellestraat.
- E237r (bebouwd in 2010-2011) waarop gebouw nr 15.
- E237s (nieuw bouwterrein + parking).

Volgens de gemeentelijke dienst Ruimtelijke Ordening is deze toestand te beschouwen als een eenvoudige splitsing.

Wanneer werd deze **verkaveling** aangevraagd en goedgekeurd ?

Waarom werden wij als aanpalende burens hiervan niet verwittigd ?

Waarom werd er geen openbaar onderzoek, met gele aanplakborden, gevoerd, zoals voor andere verkavelingen wel verplicht is ?

Op deze manier wordt één bouwplek (voor vrijstaande bebouwing) herverdeeld tot twee bouwplekken, en straks misschien drie wanneer ook de parking aan de beurt komt.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 april 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 april 2015 verklaart de verwerende partij op 30 april 2015 het beroep ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden "volgens het ingediende plan". De verwerende partij beslist:

" ...

1.4 Beschrijving van de omgeving, bouwplaats en het project

Het goed situeert zich in het centrum van de gemeente Lede.

De aanvraag is gelegen langs de Hellinckxweg, een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

De omgeving van de bouwplaats wordt er gekenmerkt door het psychiatrisch ziekenhuis, bestaande uit drie volwaardige bouwlagen onder een platte dakafwerking, gelegen aan de overzijde van de straat, en een naastgelegen parking.

Het rechter aanpalende perceel (parking) en het achterliggende perceel zijn onbebouwd.

Het links aanpalende perceel werd bebouwd met studio's voor beschut wonen.

Het beeld van de aanpalende straten wordt gekenmerkt door een gesloten bebouwingstypologie, bestaande uit twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak.

Voorliggende aanvraag beoogt de nieuwe oprichting van 10 doorgangflats in functie van het aanpalende psychiatrisch ziekenhuis.

De voorgevel van het voorliggende project wordt gesitueerd naar de Hellinckxwegel en de achtergevel ervan wordt ingeplant op 7 m van de achterste perceelsgrens. Het project heeft een voorgevelbreedte van 41,22 m en een bouwdiepte van 9,12 m op zowel het gelijkvloers als de verdieping, en wordt afgewerkt met een platte bedaking op kroonlijsthoogte 6,15 m, gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenste dakrand. De toegang tot de flats wordt gecreëerd via een buitentrap en een gaanderij die 1,10 m uitsteekt ten opzichte van de voorgevel.

De gevels worden opgetrokken in een bordeaux-roodkleurig gevelmetselwerk. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC, de dorpels in arduin of aluminium. Buitentrap en gaanderij bestaat uit een staalconstructie en prefab elementen in beton.

Het perceel van de aanvraag helt af in de richting van het links aanpalende perceel. Het reliëf zal aangepast worden in functie van de vloerpas van het tegenoverliggende gebouw Esperanza. De maximale afhelling naar de perceelsgrens bedraagt 20 cm.

1.5 Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend, dat betrekking heeft op volgende argumenten:

Perceel bebouwbaar: verkaveling geweigerd

Inkijk dag en nacht

Overbezetting

Ophoging (2005) met als gevolg wateroverlast en verzuring bodem en overhellende afsluiting

Punt gemaakt waarin groenafval

Statistiek niet correct

Beschrijvende nota spreekt enkel over openbare nutsvoorzieningen, woningen worden niet vermeld

Meergezinswoning past niet in omgeving

Beoordeling van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in :

De verkaveling (1977) werd geweigerd omdat het perceel toen aan geen uitgeruste weg lag en geen 5 m voortuin en 6 m achtertuin gerespecteerd werd.

Geen verkaveling vereist, gelet dat het gaat om twee kadastrale percelen.

Inkijk (dag en nacht) is terecht. Opleggen groenscherm cfr. adviezen gecoro en gemeenteraadscommissie is vereist.

Het gemeentelijk beleid inzake meergezinswoningen staat deze bestemming toe in de woonzone volgens het gewestplan voor zover de constructie qua volume en bouwstijl integreerbaar is in de omgeving.

(...)

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

Appellant, een derde-beroepinsteller, wonende naast de studio's Beschut Wonen, langsheen de G. Gezellestraat, stelt in zijn beroepschrift onder meer de vraag of het perceel wel effectief mag bebouwd worden, rekening houdend met het feit, dat er eerder in 1977 al een verkaveling van de percelen werd geweigerd.

Verder stelt appellant, dat er vanuit de beoogde bebouwing een volledig vrije inkijk kan worden genomen op zijn eigendom, dat gelegen is achter het beoogde project. In deze zin stelt appellant zich vragen bij de juiste benadering van de omgeving in de beschrijvende nota bij de aanvraag.

Volgens appellant zal ook het groenscherm, dat door het college als voorwaarde werd gesteld, volledig zijn doel missen. Hoogstens zes maand per jaar is dit groenscherm bladgroen en appellant stelt zich tevens vragen naar de tijd, waarop het groenscherm effectief zijn noodzakelijke hoogte zal bereikt hebben. Appellant stelt zich, door het inplanten van voorliggend project, vragen rond het behoud van zijn levensruimte en zijn welzijn.

(...)

2.2 De MER-toets

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag dient niet geweigerd te worden op grond van artikels 4.3.1 §1 (strijdig met voorschriften en goede ruimtelijke ordening), artikel 4.3.2 (RUP in procedure) en artikel 4.3.4 (externe adviezen) van de Vlaamse codex.

De aanvraag voldoet aan artikels 4.3.1 §2.

Artikels 4.3.1 §3 (sociaal objectief) en §4 (ontbossing) en 4.3.6 (bedrijfswoning) zijn niet van toepassing.

De aanvraag voldoet aan artikels 4.3.5 (uitgeruste wegenis) en 4.3.7 (toegankelijkheid).

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het nieuw oprichten van 10 doorgangflats in functie van het aanpalende psychiatrisch ziekenhuis.

De omgeving van de bouwplaats wordt gekenmerkt door het psychiatrisch ziekenhuis, bestaande uit drie volwaardige bouwlagen onder een platte dakafwerking, gelegen aan de overzijde van de Hellinckxwegel, en een naastgelegen parking. Het rechter aanpalende perceel (parking) en het achterliggende perceel zijn onbebouwd. Het links aan de

aanvraag aanpalende perceel werd bebouwd met een meergezinswoning, bestaande uit studio's voor beschut wonen.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend, dat onder meer betrekking heeft op het niet bebouwbaar zijn van het perceel gelet dat er al een verkaveling geweigerd werd, inkijk dag en nacht, evenals overbezetting van het terrein.

Het project wordt afgewerkt met een platte bedaking op kroonlijsthoogte 6,15 m, gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenste dakrand.

Vooreerst dient gesteld te worden, dat het bebouwingsbeeld van de aanpalende straten (Guido Gezellestraat) wordt gekenmerkt door een gesloten bebouwingstypologie, bestaande uit twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak.

De beoogde bouwtypologie van voorliggend project wijkt hier, door toepassing van een bouwtypologie bestaande uit twee bouwlagen onder een hellend dak, ruimtelijk niet van af, integendeel, de toepassing van het platte dak zal de ruimtelijke impact op de omgeving sterk verminderen, dan de aanwending van een hellend dak.

De achtergevel van het voorliggende project wordt ingeplant op 7 m van de achterste perceelsgrens. Deze achterste perceelsgrens maakt de grens uit met de tuinzone van het eigendom van appellant, wonende langsheen de Guido Gezellestraat.

Rekening houdend met de verhouding kroonlijsthoogte/afstand tot de perceelsgrens, blijkt dat hier de 45° regel gerespecteerd wordt, wat ruimtelijk aanvaardbaar is.

De achtergevel werd tevens door de aanvrager ruim gesloten voorzien en omvat op de verdieping slechts 6 kleine vensters van 0,60 m bij 0,60 m welke uitgeven op de badkamer (en bijgevolg geen uitzicht opleveren) en slechts zes ruimere vensteropeningen van 1,20 m bij 1,20 m, voorzien bij slaapkamers, wat op zich gelet op de bestemming van de achterliggende ruimten, niet als uitkijkvensters kunnen worden bestempeld.

De Gecoro bracht op 4 november 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit, dat betrekking heeft op de impact van mogelijke uitkijk op het achterliggend perceel :

"Het huidig project voldoet grotendeels aan de opmerkingen geuit n.a.v. de eerste aanvraag. Om de inkijk van op de 1e verdieping op het achterliggende perceel te beperken wordt een groenscherm voorgesteld. Het opleggen van mat-glas in de slaapkamers, een alternatief, wordt niet weerhouden om de leefbaarheid in deze kamers niet te verminderen. Advies gunstig mits aanleg van een voldoende hoog groenscherm langsheen de achterste perceelsgrens."

Dit advies wordt bijgetreden.

Het aanbrengen van een groenscherm Langsheen de achterste perceelsgrens kan er inderdaad toe bijdragen dat de inkijk op het achterliggende perceel nog meer beperkt wordt. Dit groenscherm dient minimaal 4,5 m hoog te zijn.

De leefruimten, evenals de toegang tot de flats, worden voorzien langsheen de voorgevel en op de verdieping gerealiseerd via een buitentrap en een gaanderij die 1,10 m uitsteekt ten opzichte van de voorgevel, welke zich situeert naar het openbaar domein toe, namelijk de Hellinckxwegel en het tegenover liggende psychiatrisch centrum.

Het ontwerp voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening en het gemeentelijk parkeerbeleid. Het gemeentelijk beleid inzake meergezinswoningen staat deze bestemming toe in de woonzone volgens het gewestplan voor zover de constructie qua volume en bouwstijl integreerbaar is in de omgeving.

Het aanwenden van een platte dakafwerking draagt er toe bij dat de volumewerking van het lange project, toch minder dominant zal overkomen in het straatbeeld, daar waar het gabariet van woningen met een hellend dak de ruimtelijke impact aanzienlijk vergroot. Een plat dak resulteert dus niet in een schaalbreuk met de omgeving, alhoewel in de directe omgeving geen dergelijke dakvormen voorkomen. Tevens winnen platte daken aan belang in onze hedendaagse architectuur.

De gevels worden opgetrokken in een bordeaux-roodkleurig gevelmetselwerk. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC, de dorpels in arduin of aluminium. Buitentrap en gaanderij bestaat uit een staalconstructie en prefab elementen in beton.

Het ontwerp kadert wat betreft zijn functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving.

Het perceel van de aanvraag helt af in de richting van het links aanpalende perceel. Het reliëf zal aangepast worden in functie van de vloerplas van het tegenoverliggende gebouw Esperanza. De maximale afhelling naar de perceelsgrens bedraagt overeenkomstig de aanvraag en de plannen 20 cm.

Teneinde elke problematiek van wateroverlast door ophoging, voor de aanpalenden uit te sluiten, dient achter de woning het terreinniveau van de aanpalenden over minimaal 2 m vanaf de perceelsgrens gevolgd te worden.

Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost bracht op 6 oktober 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Eandis bracht op 3 oktober 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag. De in de adviezen gestelde voorwaarden dienen strikt gevolgd te worden.

Uit wat voorafgaat, kan gesteld worden, dat het derdenberoep niet vatbaar is voor inwilliging. Stedenbouwkundige vergunning kan aan de aanvrager worden verleend onder de voorwaarden, als hoger omschreven.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en onder de volgende bijkomende voorwaarden:

- *Het aanbrengen van een groenscherm, langsheen de achterste perceelsgrens ter hoogte van de volledige achtergevellengte, met een minimale hoogte van 4,5 m.*
- *Teneinde elke problematiek van wateroverlast door ophoging, voor de aanpalenden uit te sluiten, dient achter de bebouwing het terreinniveau van de aanpalende (appellant) over minimaal 2 m vanaf de perceelsgrens gevolgd te worden.*
- *De in de adviezen van Brandpreventie Hulpverleningszone Zuid-Oost, uitgebracht op 6 oktober 2014, en Eandis op 3 oktober 2014, gestelde voorwaarden dienen strikt gevolgd te worden.*
- *De algemene voorwaarden als gesteld door het college van burgemeester en schepenen in de afgeleverde vergunning, zijn eveneens te volgen :*
 - *Elke woongelegenheden dient voorzien te worden van een rookmelder.*

- *De nieuwe woongelegenheden kan pas bewoond worden na controle door de brandweer en gunstig advies.*
- *Voor de eerste ingebruikname van de woning dient men de waterafvoer (riolering) te laten keuren (www.svw.be).*

...”

Dit 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. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.2.15 VCRO in samenlezing met artikel 4.1.1, 14° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de stedenbouwkundige vergunning onwettig is omdat noodzakelijke eraan voorafgaande verkavelingsvergunning ontbreekt. Zij meent dat de initiële opsplitsing van het terrein in 1995 onder de verkavelingsvergunningsplicht valt en dat de nodige motivering in de bestreden beslissing hieromtrent ontbreekt ondanks haar beroepsgrievens.

De verzoekende partij stelt dat het perceel in 1995 werd opgesplitst in twee loten, meer bepaald een klein onbebouwbaar deel aan de straatzijde (perceel 237p) en een groter bebouwbaar deel (perceel 237n) dat na verkoop aan de cvba Psychiatrisch Ziekenhuis Zoete Nood Gods recent nogmaals werd opgesplitst in de percelen 237r en 237s.

Volgens verzoekende partij werd met de verkoop in 1995 de oprichting woningbouw beoogd, waarvoor conform artikel 4.2.15 VCRO een verkavelingsvergunning was vereist, zodat voor de gevraagde doorgangflats - bij gebrek aan een verkavelingsvergunning voor de voormelde initiële opsplitsing - geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

De verzoekende partij stelt verder dat in de bestreden beslissing niet is geantwoord op haar administratieve beroepsgrief hierover.

De verzoekende partij geeft verder ook aan dat haar middel is ingegeven vanuit de hypothese dat, indien de noodzakelijke verkavelingsvergunning was aangevraagd, zij niet alleen een duidelijk beeld had van de precieze (en volledige) ontwikkeling van het perceel, maar zij hiertegen de nodige

stappen had kunnen ondernemen om hetzij de bebouwing van het perceel op zich in vraag te stellen of minstens in de stedenbouwkundige voorschriften voor het volledige perceel de nodige garanties te laten inschrijven. De verzoekende partij wijst daarbij op het 'opzet' van de initiële splitsing om het perceel niet langer te laten grenzen aan de Guido Gezellestraat (waardoor het moest afgestemd zijn op de bebouwing aan de Guido Gezellestraat), maar aan de Hellinckxwegel.

De verzoekende partij stelt tot slot belang bij het middel te hebben ondanks *“het feit dat verzoekende partij (door omstandigheden) geen procedure heeft opgestart tegen de bouw van de eerste doorgangflat”*.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de opsplitsing van het perceel 237c in 1995 niet strookt met het decretaal gedefinieerde doel van een verkaveling, en stelt daarbij dat er geen opzet van woningbouw aanwezig was. Zij overweegt dat de technische redenen van afsplitsing van een deeltje van 105 m² (straatverbreding) niet maakt dat een verkavelingsvergunning nodig was. Oorspronkelijk was er één bebouwbaar perceel (237C) en na de technische afsplitsing was er nog steeds één perceel (237N). Er werd dus geen perceel gecreëerd dat zonder verkavelingsvergunning op zich niet bebouwbaar zou zijn zodat er geen voorafgaande splitsing nodig was om het bebouwbaar deel te kunnen verkopen. De verwerende partij wijst er bovendien op dat er op het moment van de verkoop geen enkel opzet tot woningbouw was. Dit blijkt uit het feit dat het perceel 237N 20 jaar onbebouwd is gebleven, en uit de vaststelling dat woningbouw slechts uitzonderlijk en ondergeschikt is bij een psychiatrisch centrum.

De verwerende partij stelt verder dat de verzoekende partij niet betwist dat voor huidige aanvraag geen verkavelingsvergunning nodig is, waardoor zij niet moet motiveren waaraan de stedenbouwkundige aanvraag niet moet voldoen of worden getoetst.

3.

De tussenkomende partij wijst er op dat op twee momenten een verdeling van het terrein heeft plaatsgevonden (in 1995 en 2011) en dat op elk van deze momenten moet zijn voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.2.15 VCRO om te spreken van een verkavelingsvergunningsplicht.

Wat betreft de situatie in 1995 stelt de tussenkomende partij dat er destijds geen concrete plannen tot woningbouw waren, verwijzend naar artikel 4.6.4, §1 VCRO (vervalregeling), waardoor een verkavelingsaanvraag in 1995 “volledig zinloos” was.

Wat betreft de situatie in 2011 stelt de tussenkomende partij dat niet is voldaan aan de voorwaarde van een verdeling “met het oog op verkoop, verhuur, erfpacht of opstal” omdat geen overdracht in de zin van artikel 4.1.1, 14° VCRO heeft plaatsgevonden maar de (tweede) verdeling plaatsvond met het oog op de scheiding tussen de bouwgrond en de parking.

De tussenkomende partij meent ook dat de verzoekende partij ten onrechte de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel inroept, omdat zij in haar bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek niet concreet heeft aangekaart dat tussenkomende partij verplicht was een verkavelingsvergunning aan te vragen maar zich toen heeft beperkt tot enkele vragen. De tussenkomende partij beargumenteert ook dat de verzoekende partij het begrip verkaveling verwart met het begrip “verdelen van een grond”.

De tussenkomende partij besluit dat de verzoekende partij niet aantoont dat de voorwaarden tot verkavelingsplicht op enig ogenblik waren vervuld en dat zij enkel de situatie in 1995 in haar toelichting betreft zonder rekening te houden met de veranderende omstandigheden.

4.

De verzoekende partij volhardt in haar wederantwoordnota in haar standpunten.

De verzoekende partij merkt vooreerst op dat de opgegeven reden door de verwerende partij voor de kadastrale splitsing (straatverbreding) niet dienend is. Verder benadrukt zij dat artikel 4.1.1, 14° VCRO niet oplegt dat beide kavels “bebouwbaar” moeten zijn en dat de straatverbreding thans nog niet is gerealiseerd en zeker geen splitsing vereist, maar deze werd doorgevoerd om te “voorkomen dat het perceel ook zou aantakken aan de Guido Gezellestraat”.

De verzoekende partij meent ook dat wordt toegegeven dat het perceel werd opgesplitst om als bebouwbaar perceel te verkopen en aangekocht werd om te bebouwen, terwijl het niet ongebruikelijk is dat loten worden aangekocht zonder concrete plannen om op korte termijn te bouwen. Zij stelt ook nog dat de vervalregeling niet het bebouwbaarheids criterium (effectieve realisatie van woningen) maar het vervreemdingscriterium (verkoop of verhuur van afzonderlijke loten) betreft.

De verzoekende partij besluit dat het argument dat geen verkavelingsvergunningsplicht geldt, omdat niet onmiddellijk is gebouwd, hier niet opgaat aangezien een voorafgaandelijke verdeling van gronden met verkoop van één ervan met het oog op een latere ontwikkeling gebeurd is.

De verzoekende partij stelt tot slot dat zij met haar betoog de verkavelingsvergunningsplicht van de “initiële splitsing” (van 1995) bedoelt en niet deze van de “tweede opsplitsing” (van 2011), waardoor de repliek van de tussenkomende partij inzake laatstgenoemde splitsing irrelevant is.

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat zij in 1995 onmogelijk verplicht kon zijn een verkavelingsvergunning aan te vragen, omdat zij niet onmiddellijk de bedoeling had het aangekochte perceel te bebouwen. Met betrekking tot de initiële opsplitsing ontstond volgens haar het oogmerk tot bebouwing pas in 2011 en voor de tweede opsplitsing pas in 2014 (dus pas 19 jaar na aankoop).

De tussenkomende partij meent ook nog dat zij zich naar de *ratio legis* van de vervalregeling in artikel 4.6.4, §1 VCRO heeft gedragen door destijds zelf geen speculatieve verkavelingsvergunning aan te vragen voor het aangekochte perceel 237N.

Beoordeling door de Raad

1.

Volgens de aanhef van het middel baseert de verzoekende partij de onwettigheid van de bestreden beslissing op het gebrek “destijds” van een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning. Uit de toelichting bij het middel, wat uitdrukkelijk wordt bevestigd in de wederantwoordnota, blijkt dat zij hiermee enkel de wettigheid van de “initiële opsplitsing” in 1995 van het terrein bekritiseert en niet deze van de verdere verdeling in 2011. Zij stelt ook voorop dat door het feit dat er geen voorafgaandelijke verkavelingsvergunning was de volledige ontwikkeling van het (oorspronkelijk) perceel niet gekend was.

Uit de feitelijke gegevens van het dossier blijkt dat in 1995 door de familie Leus van het kadastraal perceel 237C een klein gedeelte aan de Guido Gezellelaan werd afgesplitst (perceel 237P) en het overig achterliggend gedeelte aan de Hellinckxwegel werd verkocht (perceel 237N). In 2011 werd het perceel 237N verder opgedeeld in de percelen 237R en 237S, beide in eigendom van de cvba Psychiatrisch Ziekenhuis Zoete Nood Gods. Op de door de verzoekende partij bijgebrachte patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën wordt deze actuele terreinverdeling vermeldt als “bouwland” (237P), “building” (237R) en “parking” (237S).

Op het kadastraal perceel 237R bevindt zich thans een meergezinswoning met “studio’s beschut wonen”(doorgangflats). De voorliggende stedenbouwkundige aanvraag beoogt de bouw van tien bijkomende doorgangflats ter hoogte van de Hellinckxwegel op het perceel 237S tussen de reeds bestaande doorgangflats en de parking.

Met het argument dat een verkavelingsaanvraag in 1995 wegens de voorziene vervalregeling in artikel 4.6.4, §1 VCRO “*volledig zinloos*” was, stelt de tussenkomende partij de doelmatigheid van het middel en dus ook het belang van de verzoekende partij bij het middel in vraag. Als direct aanpalende buur beschikt de verzoekende partij evenwel over een evident belang bij het middel over de verkavelingsvergunningsplicht dat van openbare orde is.

Een verkavelingsvergunning heeft aan de ene kant tot doel de koper de zekerheid te verschaffen dat de kavel daadwerkelijk voor woningbouw in aanmerking komt. Aan de andere kant legt, zoals blijkt uit artikel 4.2.15, §2 VCRO, de verkavelingsvergunning reglementaire voorschriften op om via inrichtings- en bebouwingsvoorschriften de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. De verkavelingsvergunning moet dan ook beschouwd worden als een volwaardig ruimtelijk ordeningsinstrument, niet alleen ter bescherming van de kaveleigenaars of kandidaat-kopers, maar ook van de omwonenden. De naleving van de verkavelingsvergunningsplicht raakt om die redenen dan ook de openbare orde.

2.

Artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond mag verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Artikel 4.1.1, 14° VCRO definieert de term ‘verkavelen’ als een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste een van die kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van die overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

Uit de parlementaire voorbereidingen bij de term “verkavelen” blijkt onder meer dat “*Of het perceel een kadastraal nummer of meerdere kadastrale nummers heeft, heeft geen belang, ook niet wanneer het afgesplitste gedeelte samenvalt met een kadastraal perceel. Wat telt is dat een aaneensluitend onroerend goed, ongeacht het aantal kadastrale nummers, aan een eigenaar (of meerdere eigenaars in onverdeeldheid) toebehoort, en dat daarvan een deel wordt afgesplitst.*” (Parl. St. 2009-2010, stuk 2011/1, 91, nr. 288).

Met het interpretatieve artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft, heeft de decreetgever zich met terugwerkende kracht uitgesproken over de vergunningsplicht voor verkavelingen. Deze bepaling legt de artikelen 4.1.1, 14° en 4.2.15, §1, eerste lid VCRO uit als volgt:

“ ...

Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning

kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden.

...

De samenvoeging van beide bepalingen stemt overeen met het vroegere artikel 101, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. De voorlopers van deze bepaling betroffen artikel 54 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en artikel 56 van de wet van 29 maart 1992 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

3.

3.1

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van 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 de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur.

3.2

Anders dan wat de verwerende partij en de tussenkomende partij beweren, kan niet ernstig worden betwist dat de verzoekende partij tijdens de administratieve vergunningsprocedure op concrete en precieze wijze een voorafgaandelijke verkavelingsvergunningsplicht vooropstelt, zoals blijkt uit het geciteerde bezwaar en beroepsgrief in het feitenrelaas.

Anders dan wat de verzoekende partij stelt heeft de verwerende partij deze grief wel vermeld bij de weergave van de geuite bezwaren in openbaar onderzoek (punt 1.5 bestreden beslissing) en van de grieven in administratief beroep (punt 1.8 bestreden beslissing).

De motivering in de bestreden beslissing dient des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te zijn nu vaststaat dat er tijdens het openbaar onderzoek bezwaar werd ingediend over de verkavelingsvergunningsplicht en dat dit bezwaar werd herhaald (en verder ontwikkeld) in administratief beroep.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing kan enkel rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

3.3

Wat betreft de voormelde (beroeps)grief van de verzoekende partij bevatten de overwegingen in de bestreden beslissing (punt 1.5) enkel het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zoals bijgetreden door het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg, dat niet strookt met de hiervoor geciteerde verduidelijking in de parlementaire voorbereidingen over de term ‘verkavelen’.

Eveneens heeft de verwerende partij bij haar eigen beoordeling in de bestreden beslissing geen aandacht besteed aan de beroepsgrief van de verzoekende partij over de voorafgaandelijke verkavelingsvergunningsplicht. In de mate de verzoekende partij meermaals de (eventuele) noodzaak van een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning tijdens de administratieve vergunningsprocedure onder de aandacht heeft gebracht, diende de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan deze rechtsvraag des te zorgvuldiger te onderzoeken. De uitleg die de verwerende partij in haar antwoordnota geeft (doel splitsing van het oorspronkelijk kadastraal perceel 237C in 1995) is - nog los van de vraag naar de juistheid ervan – een motivering *post factum* die de Raad bij haar beoordeling hier niet in aanmerking kan nemen.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.7.14, 1° VCRO in samenlezing met de artikelen 4.3.2, §2 bis en 4.3.3 §2 van het decreet van 5 april houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), van artikel 16, 17°, c van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt in essentie dat ten onrechte geen project-MER-screeningsnota werd gevoegd bij de aanvraag, terwijl het project moet worden beschouwd als een stadsontwikkelingsproject in de zin van punt 10b van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (hierna: MER-besluit). De verzoekende partij benadrukt ook dat de verwerende partij niet heeft onderzocht noch gemotiveerd waarom er geen sprake is van een bijlage III-project.

De verzoekende partij licht toe dat het begrip ‘stadsontwikkelingsproject’ niet wordt gedefinieerd, maar meent dat het project gelijk te schakelen is met een rust- en verzorgingstehuis wat als stadsontwikkelingsproject is te beschouwen volgens de handleiding van de bevoegde dienst LNE. Het project heeft ook een totaal bouwvolume van meer dan 1.000 m³, zodat het ook om die reden onder de definitie van stadsontwikkelingsproject valt.

De verzoekende partij licht eveneens toe dat ten onrechte geen MER-screeningsnota, en in strijd met de verplichtingen inzake de dossiersamenstelling, werd gevoegd en de verwerende partij daarom de aanvraag onvolledig had moeten verklaren. Zij houdt voor dat de beoordeling in de bestreden beslissing hieromtrent onzorgvuldig is omdat de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan niet is nagegaan of het project een bijlage III-project is.

De verzoekende partij stelt tot slot dat er geen beoordeling wordt gemaakt omtrent de vraag of het project al dan niet aanzienlijke milieu-effecten kan veroorzaken, onder meer naar mobiliteit.

2.

De verwerende partij antwoordt dat een MER-screeningsnota is gevoegd als onderdeel van stuk 1 van het administratief dossier, en dat het middel, in zoverre het steunt op een gebrek aan screeningsnota, vertrekt van een foutieve veronderstelling.

De verwerende partij stelt dat volgens die screeningsnota er geen milieueffecten te verwachten zijn en dat de aanvraag niet valt onder de projecten opgelijst in bijlage II van de Richtlijn 2011/92/EU, waardoor zij terecht kon besluiten dat geen MER moet worden opgemaakt.

3.

De tussenkomende partij geeft aan wel een project-MER-screeningsnota bij de aanvraag gevoegd te hebben, en dat de term stadsontwikkelingsproject niet gedefinieerd wordt in het MER-besluit, noch dat de handleiding van het departement LNE een officiële definitie bevat.

De tussenkomende partij stelt vervolgens dat de verzoekende partij geen rekening houdt met de particuliere eigenschappen van haar project die zij als volgt beschrijft:

“ ...

Het gaat immers over 10 doorgangflats, hetgeen vormen zijn van beschut wonen. Hoewel de inwoners grotendeels zelfstandig leven, zijn zij geen “normale” bewoners van een appartementsblok.

Hiermee wordt bedoeld dat de inwoners nog steeds psychiatrische patiënten zijn en men van 10 doorgangflats geen even grote impact op de omgeving mag verwachten als van een appartementsblok van 10 appartementen.

Per acht bewoners wordt er één begeleider voorzien. Deze begeleiders zijn niet steeds in de woning aanwezig. Op weekdays zal gemiddeld één tot maximum twee keer per dag één begeleider aanwezig zijn. Meestal begeleidt deze al de bewoners die in de flats aanwezig zijn. Buiten de kantooruren, tijdens weekends en feestdagen is er in principe geen begeleiding voorzien. Voor noodsituaties is er wel een wachtdienst voorzien.

Bij een “normaal” appartementsblok zal er aldus veel meer komend en gaand verkeer zijn. De mensen wonen er met koppels of met gezinnen samen, gaan werken, brengen hun kinderen naar school, doen boodschappen etc...

Bij het project van tussenkomende partij zullen de 10 (kleine) flats steeds bewoond worden door alleenstaande personen.

Al de bewoners lijden immers aan een ernstige psychiatrische aandoening (EPA-groep, diagnose gesteld door een psychiater). Bovendien gaat dit gepaard met ernstige beperkingen in het sociaal, cognitief en maatschappelijk functioneren. De beperkingen zijn

oorzaak en gevolg van de psychiatrische aandoening. De aandoening is niet van voorbijgaande aard en de bewoners zijn meestal al meerdere jaren in behandeling.

*Het gaat om zeer kwetsbare personen die niet in staat zijn om alleen in de maatschappij te kunnen wonen. De meeste van deze bewoners hebben een bewindvoerder.
...*

De tussenkomende partij meent dat omwille van dit specifiek karakter het project niet kan worden beschouwd als een stadsontwikkelingsproject in de zin van rubriek 10b van het MER-besluit.

4.

In haar wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar argumentatie van haar verzoekschrift.

De verzoekende partij voegt hieraan toe dat de project-MER-screeningsnota “onvolledig” is en dat de tussenkomende partij de impact van het project ten onrechte tracht “te minimaliseren”. Verder wordt concreet toegelicht waarom de nota “foutief en gebrekkig” is ingevuld.

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomende partij verwijst in haar laatste nota vooreerst naar haar argumentatie in de schriftelijke uiteenzetting, en wijst opnieuw onder meer op het specifiek karakter van haar project (beschut wonen) en het gegeven dat een groenscherm wordt voorzien om mogelijke hinder te verhelpen.

De tussenkomende partij beargumenteert ook nog dat zij geen screeningsnota diende te voegen aan de aanvraag, maar dit “louter volledigheidshalve” deed en deze bovendien “volledig en correct” is.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 2, lid 1 van de richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 (zoals gewijzigd bij Richtlijn 2003/35/EG van het Europees Parlement en de Raad van 26 mei 2003, en op 13 december 2011 gecodificeerd bij richtlijn 2011/92/EU) betreffende milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (hierna: MER-richtlijn) bepaalde ten tijde van het indienen van de aanvraag:

“De lidstaten treffen de nodige maatregelen om te verzekeren dat een vergunning vereist is voor projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, onder meer gezien hun aard, omvang of ligging, en dat een beoordeling van hun effecten plaatsvindt alvorens een vergunning wordt verleend. Deze projecten worden omschreven in artikel 4.”

Artikel 4 van dezelfde richtlijn luidt als volgt:

“1. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 4, worden de in bijlage I genoemde projecten onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10.

2. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 4, bepalen de lidstaten voor de in bijlage II genoemde projecten of het project al dan niet moet worden onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10, zulks

- a) door middel van een onderzoek per geval,
of
b) aan de hand van door de lidstaten vastgestelde drempelwaarden of criteria,

De lidstaten kunnen besluiten om beide onder a) en b) genoemde procedures toe te passen.

3. Bij het onderzoek per geval of bij de vaststelling van drempelwaarden of criteria bij de toepassing van lid 2 moeten de relevante selectiecriteria van bijlage III in acht worden genomen.

4. De lidstaten zorgen ervoor dat de overeenkomstig lid 2 door de bevoegde instanties verrichte bepalingen ter beschikking van het publiek worden gesteld.”

De bijlage II vermeldt onder meer:

“10 ‘Infrastructuurprojecten.

(...)

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen.”

Deze MER-richtlijn werd omgezet met het MER-besluit van 10 december 2004. Bijlage II van dit besluit vermeldde oorspronkelijk onder meer:

“ ...

10. Infrastructuurwerken

(...)

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,

- met betrekking tot de bouw van 1000 of meer woongelegenheden, of

- met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, of

- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.

...”

In het arrest van 24 maart 2011 met nummer C-435/09 heeft het Hof van Justitie geoordeeld dat de Vlaamse regelgeving niet in overeenstemming was met een aantal bepalingen van de richtlijn 85/337/EEG omdat een aantal in bijlage II van het MER-besluit opgenomen projecten alleen op basis van het criterium ‘omvang van het project’ uitgesloten worden van een screening, zonder rekening te houden met andere relevante criteria zoals aard en ligging van het project. Het Hof oordeelde dat, voor zover de Vlaamse regelgeving drempelwaarden en selectiecriteria vaststelt die enkel met de omvang van het betrokken project rekening houden en niet met criteria uit bijlage III van de richtlijn zoals aard en ligging, dit niet aan de eisen van artikel 4, leden 2 en 3 van die richtlijn (thans richtlijn 2011/92/EU), gelezen in samenhang met de bijlagen II en III, voldoet.

Het decreet van 23 maart 2012 houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: decreet van 23 maart 2012) heeft verscheidene decretale bepalingen, zowel in het DABM als de VCRO, en uitvoeringsbesluiten gewijzigd om de Vlaamse regelgeving in overeenstemming te brengen met dit arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011.

2.

Artikel 4.3.2, §2bis DABM, zoals ingevoegd bij artikel 5 van het decreet van 23 maart 2012, bepaalt:

“ ...

De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

Die verplichting geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van het project een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd.

...”

Artikel 4.3.3, §2 DABM, zoals vervangen door artikel 6 van het decreet van 23 maart 2012, bepaalt:

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

Artikel 4.7.14/1 VCRO, zoals ingevoegd bij artikel 10 van het decreet van het decreet van 23 maart 2012, bepaalt:

“ ...

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

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

...”

De nieuwe regelgeving uit het DABM en de VCRO werd ten uitvoer gelegd door het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening, waarbij onder meer volgende besluiten werden gewijzigd: het voormeld MER-besluit van 10 december 2004 en het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Deze gewijzigde MER-regelgeving is in werking getreden op 29 april 2013.

3.

Artikel 2, §§ 6 en 7 van het gewijzigd MER-besluit, luidt thans als volgt:

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

De Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, kan een modelformulier vaststellen voor de opmaak van de project-m.e.r.-screeningsnota, vermeld in het eerste lid. In dat modelformulier worden alle gegevens opgevraagd over de kenmerken van het voorgenomen project, de locatie van het project, de gebieden waarop het project van invloed kan zijn en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, die nodig zijn om te besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van een voorgenomen project.

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

De bijlage III bij het (gewijzigd) MER-besluit, die identiek is aan de lijst van bijlage II bij de MER-richtlijn, vermeldt in rubriek 10b de “stadsontwikkelingsprojecten”:

“10 ‘Infrastructuurprojecten.

(...)

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen).”

De partijen betrekken de Europese Guidance “*Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive*” (European Communities, 2008) en de “*Handleiding stadsontwikkelingsprojecten*” van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie (AMNE-Dienst MER, 11 maart 2013) in de discussie.

Volgens deze richtinggevende documenten moet de term “stadsontwikkelingsproject” ruim worden geïnterpreteerd, waardoor een project met (meerdere) woongelegenheden in beginsel, ongeacht de inplantingslocatie in stedelijk dan wel landelijk gebied, moet worden beschouwd als een ‘stadsontwikkelingsproject’. Ook kleinschalige woonprojecten (kunnen) onder het ruim toepassingsgebied van de categorie ‘stadsontwikkelingsprojecten’ vallen.

Het voorliggende project beoogt de ontwikkeling van tien bijkomende woongelegenheden in de vorm van doorgangflats. De tussenkomende partij kan in het licht van het voorgaande niet ernstig betwisten dat voor haar project geen project-MER-screeningsnota diende te worden opgemaakt.

4.

Aan het aanvraagdossier werd door de tussenkomende partij een project-MER-screeningsnota gevoegd in het kader van een uitgebreide dossiersamenstelling in de zin van artikel 16, 7° van het Besluit Dossiersamenstelling (stuk 1 administratief dossier).

Anders dan in deze project-MER-screeningsnota en de verklarende nota bij de bouwaanvraag, geeft de tussenkomende partij pas voor het eerst in haar schriftelijke uiteenzetting een gedetailleerde beschrijving van haar project met “specifiek” karakter, met name dat het gaat om een woonvorm voor bewoners met ernstige psychiatrische aandoeningen en ernstige beperkingen in het sociaal, cognitief en maatschappelijk functioneren (initiatief voor “beschut wonen”).

Bij de kenmerken van het project wordt vraag 2 (rubrieksnummer of rubrieksnummers uit bijlage III van het MER-besluit die aanleiding geven tot project-MER-screening) *blanco* gelaten. Bij vraag 9

(relatie met andere soortgelijke projecten), vraag 13 (specifieke effecten die het project kan genereren) en vraag 14 (cumulatieve effecten met andere projecten) wordt “nee” aangekruist.

Een project-MER-screeningsnota is een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan de aanvrager en initiatiefnemer moet aantonen ofwel 1) dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project ofwel 2) dat er vroeger een project-MER goedgekeurd werd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten (*Parl. St. VI. Parl., 2011-12, nr. 1463/1, 7*). Deze motivering van de initiatiefnemer, opgenomen in het modelformulier zoals vermeld in artikel 2, §6, tweede lid MER-besluit, moet het vergunningverlenend bestuur toelaten om met kennis van zaken te beoordelen of de aanvraag al dan niet aanzienlijke milieueffecten voor mens en milieu teweeg brengt.

Op grond van deze project-MER-screeningsnota moet het vergunningverlenend bestuur, na een eigen onderzoek hiervan op grond van de criteria omschreven in bijlage II bij het DABM, vervolgens beslissen of er eventueel een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld conform artikel 4.7.14/1 VCRO. De verwerende partij dient daarbij onder meer te onderzoeken of de project-MER-screeningsnota op een correcte wijze werd opgemaakt en mogelijke cumulatieve effecten met andere (bestaande) projecten in rekening zijn genomen.

5.

In de bestreden beslissing wordt onder de titel “mer-toets” overwogen:

“ ...

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.
“ ...”

Uit deze beoordeling in de beslissing blijkt niet dat de verwerende partij heeft onderzocht of de aanvraag behoort tot één van de categorieën van projecten die worden vermeld in bijlage III bij het MER-besluit, terwijl hiervoor is vastgesteld dat rubriek 10b van bijlage III ook betrekking heeft op kleinere stadsontwikkelingsprojecten in eerder landelijke gemeenten zoals Lede.

De volledigheidsverklaring in eerste administratieve aanleg bevat evenwel een “project-MER-screening” in de zin van artikel 4.7.14/1 VCRO, waaruit blijkt dat volgens de gemeente Lede het project “*onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt*”.

Overeenkomstig artikel 4.7.14/1 VCRO dient de aanvraag getoetst te worden aan de criteria van bijlage II bij het DABM, om te beoordelen of het betrokken project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu. Deze beoordeling blijkt niet uit de voormelde motivering in de bestreden beslissing.

Uit de beschrijving van de kenmerken van het project in de bestreden beslissing blijkt dat het project (10 nieuwe doorgangflats) “*in functie van het aanpalende psychiatrisch ziekenhuis*” staat en er zich al een flatgebouw met “studio’s voor beschut wonen” situeert op het linker aanpalend perceel. Volgens de criteria in bijlage II bij het DABM kan ook “de cumulatie met andere projecten” als criterium bij het onderzoek naar de mogelijke aanzienlijke milieugevolgen worden betrokken. Uit het gegeven dat het bestaan van de project-MER-screeningsnota niet wordt vermeld in de bestreden beslissing blijkt dat de juistheid van de motivering van de project-MER-screeningsnota niet werd onderzocht, terwijl de tussenkomenende partij de rubrieken bij vraag 2 in de project-MER-

screeningsnota ten onrechte heeft opengelaten en elke vraag naar mogelijke interactie met andere bestaande projecten ten onrechte negatief heeft beantwoord.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunten van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §1, 2° en artikel 4.3.1 §2, lid 1, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt in essentie met dit middel dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende is gemotiveerd, waarbij zij in het bijzonder aangeeft dat onvoldoende rekening is gehouden met de inpasbaarheid met betrekking tot de aanpalende bebouwing, de beperkte ontsluiting en de afwijkende dakvorm, terwijl hierover opmerkingen werden geformuleerd in het administratief beroepschrift.

Wat betreft de inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving meent de verzoekende partij dat de bestreden beslissing geen zorgvuldige beoordeling *in concreto* bevat van de inpasbaarheid van het massief bouwblok met plat dak (40 meter breed, 9 meter diep en 6 meter hoog) ten opzichte van de aanpalende bebouwing en haar woning, en de inplanting ten opzichte van de Hellinckxwegel.

Zij verduidelijkt dat het gevraagde bouwblok een complete schaalbreuk is met de woningen aan de Guido Gezellelaan (gesloten bebouwing met hellend dak), dat de verwerende partij zich bij haar beoordeling niet mag beperken tot een omschrijving van de directe omgeving en stijlformules, dat in de bestreden beslissing vooral wordt verwezen naar het psychiatrisch centrum, dat niet wordt gemotiveerd waarom een afstand van 7 meter tot de achter perceelgrens nu wel volstaat, terwijl in 1977 een verkavelingsvergunning voor eengezinswoningen werd geweigerd wegens een te korte afstand van 3 meter tot de perceelgrens, en dat de bestreden beslissing geen motivering bevat over de afwijkende inplanting ten opzichte van de Hellinckxwegel (nauwelijks op 54 cm).

Met betrekking tot de mobiliteitsaspecten stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing geen motivering omvat met betrekking tot de mobiliteitshinder en dat de Hellinckxwegel een vrij smal 'straatje' is dat niet voldoende is uitgerust als ontsluitingsweg voor 10 woonentiteiten.

Wat betreft de dakvorm geeft de verzoekende partij aan dat in de onmiddellijke woonomgeving enkel zadeldaken voorkomen, en de verwerende partij geen rekening houdt met het gegeven dat hier een plat dak wordt gecombineerd met een bouwblok van 6 op 41 meter.

2.

De verwerende partij wijst vooreerst op haar appreciatiebevoegdheid en op de marginale controlebevoegdheid naar de wettigheid door de Raad.

De verwerende partij antwoordt vervolgens dat het tegenoverliggend gebouw 'Esperanza' beeldbepalend is door zijn omvang, dat het gevraagde gebouw zich aan de overzijde van de Hellinckxwegel bevindt op minder dan 12 meter en beide gebouwen naar elkaar zijn gericht. De verwerende partij benadrukt dat de woningen aan de Guido Gezellelaan zich op ongeveer 40 meter

bevinden en dat enkel de (aanpalende) tuin van verzoekende partij enige ruimtelijke relatie met het nieuwe gebouw met ruime achtertuin vertoont. De verwerende partij meent ook dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling inzake de 45°-regel met betrekking tot de inplanting van het gebouw kennelijk onredelijk is.

De verwerende partij beschouwt verder het argument van de verzoekende partij inzake de voorbouwlijn (achteruitbouwstrook) als “losse” opmerking en stelt vast dat bouwen dicht tegen de voorste perceelgrens “courant” is in centrumgebied, zodat de verzoekende partij niet aantoont hierdoor nadeel te ondervinden noch dat de voorbouwlijn niet strookt met een aanpalende eigendom.

De verwerende partij antwoordt eveneens dat er geen probleem van bereikbaarheid is noch dat valt in te zien hoe tien bijkomende tijdelijke woongelegenheden een voor verzoekende partij storende mobiliteitsimpact zullen meebrengen.

De verwerende partij stelt tot slot dat zij terecht heeft kunnen oordelen dat de dakvorm “ruimtelijk aanvaardbaar” is en overweegt dat het plat dak “congrueert” met dit van het tegenoverliggende gebouw Esperanza.

3.

De tussenkomende partij citeert met betrekking tot de bekritiseerde inpasbaarheid van het project in de omgeving de overwegingen in de bestreden beslissing, waaruit zij afleidt dat er geen sprake is van stijlfomules maar het argument van “complete schaalbreuk” een subjectieve stelling is. De tussenkomende partij merkt onder meer ook op dat alle (bestaande) ziekenhuisgebouwen aan de Hellinckxwegel over platte daken beschikken en dat op het kruispunt met de Guido Gezellelaan al een project met 10 studio’s voor beschut wonen (gebouw met drie bouwlagen) werd gerealiseerd.

Met betrekking tot de mobiliteitsaspecten stelt zij dat de verzoekende partij de mobiliteitsimpact niet heeft opgeworpen in haar beroepschrift, dat in de bestreden beslissing wordt overwogen dat de aanvraag voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid, dat er amper sprake kan zijn van impact op de bestaande mobiliteit, dat de Hellinckxwegel een éénrichtingsweg is en dat extra parkings worden voorzien.

De tussenkomende partij licht met betrekking tot de afwijkende dakvorm toe dat de verzoekende partij verwijst naar rechtspraak die betrekking heeft op de omgekeerde situatie en verwijst naar de relevante overwegingen hieromtrent in de bestreden beslissing.

4.

In haar wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar standpunten.

Zij benadrukt verder nog dat de inpasbaarheid van het project ten opzichte van de rijwoningen aan de Guido Gezellestraat (waaronder haar eigen rijwoning) “amper” onderzocht is. Wat het mobiliteitsaspect betreft, ontbreekt volgens haar enige beoordeling of motivering, en wat betreft de dakvorm merkt zij op dat de verwerende en tussenkomende partij zich beperken tot een verwijzing naar de overwegingen in de bestreden beslissing.

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomende partij beargumenteert in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat zij het niet eens is met de visie van de verzoekende partij dat het gevraagde project voornamelijk is gericht op het verderop gelegen psychiatrisch centrum.

De tussenkomenende partij stelt wat betreft het vermeende mobiliteitsprobleem dat de toekomstige bewoners van het project kampen met bepaalde beperkingen en geeft aan dat parkeergelegenheid voor zorgverstrekkers en bezoekers wordt voorzien. Wat betreft de afwerking van het dak verwijst zij naar haar schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Bij gebreke aan een ruimtelijk uitvoeringsplan moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, moet zij daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en kan, maar is zij geenszins verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met ingediende bezwaren en adviezen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij op uitdrukkelijke wijze de redenen opgeven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

2.

Volgens het aanvraagformulier beoogt de aanvraag het “bouwen van 10 doorgangsflats”. Volgens de verklarende nota en de bouwplannen wordt de voorgevel gericht naar de Hellinckwegel en de achtergevel ingeplant op 7,00 meter van de achtertuin van de verzoekende partij. Het bouwblok (twee bouwlagen onder plat dak) heeft een voor- en achtergevel van 41,22 meter, een bouwdiepte van 9,12 meter en een kroonlijsthoogte van 6,15 meter. De toegang tot de flats op het gelijkvloers gebeurt langs de achtergevel en op de verdieping langs een centrale buitentrap en een buitengalerij aan de voorgevel.

De bouwplannen vermelden aan de rechterzijde van dit gebouw 5 bijkomende parkeerplaatsen ("P invalide", 2x gewone "P" en "carport (2 wagens)") met achteraan een "poortje" als doorgang naar het betrokken perceel, die worden aangelegd naast de "bestaande parking".

De bouwplaats ligt te midden van de éénrichtingsstraat Hellinckxwegel (verbindingsweg tussen de Guido Gezellestraat en Reymeerstraat). Aan de overzijde situeert zich het gebouw 'Esperanza' van het psychiatrisch centrum 'Zoete Nood Gods' dat volgens de bestreden beslissing beschikt over drie volwaardige bouwlagen onder een platte dakafwerking, links een vrijstaand gebouw met "studio's beschut wonen" en rechts de bestaande parking van het voormeld centrum.

De achtertuin van de verzoekende partij grenst aan de achterperceelgrens van de bouwplaats, en haar woning ligt aan de Guido Gezellestraat ter hoogte van de bestaande doorgangflats.

3.

Zoals gesteld dient het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Tot de relevante in de omgeving bestaande toestand behoort onder meer de bestaande bebouwing zoals beschreven onder het vorig randnummer.

De verzoekende partij heeft tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift ingediend. De hierin geformuleerde bezwaren heeft de verzoekende partij in haar administratief beroepschrift als beroepsgrievens hernomen. Hieruit, en uit de weergave ervan in de bestreden beslissing, blijkt dat de verzoekende partij de inpasbaarheid van de aanvraag met de bestaande bebouwing in de omgeving, waaronder haar eigen woning (en tuinzone) en het flatgebouw voor "studio's beschut wonen", bekritiseert. Zij stelt daarbij onder meer voorop dat het aangevraagde de schaal van zowel het perceel als de omgeving overstijgt, en voor visuele hinder zal zorgen.

De verwerende partij diende in haar bestreden beslissing dit dan ook des te concreter en preciezer te onderzoeken en motiveren.

4.

De vaststelling in de bestreden beslissing dat onder meer het achterliggend perceel "onbebouwd" is, is foutief. Hierop bevindt zich immers de bestaande woning van de verzoekende partij, terwijl de verzoekende partij in haar bezwaarschrift en beroepschrift uitdrukkelijk had gewezen op de foutieve verklaring van de tussenkomende partij hieromtrent in de verklarende nota bij de aanvraag.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt wel dat door de inplanting van de achtergevel op 7,00 meter van de achtertuin van de verzoekende partij de 45°-regel wordt gerespecteerd en dat een groenscherm van minimaal 4,50 meter wordt opgelegd.

Dit neemt niet weg dat uit de overweging in de bestreden beslissing dat door het plat dak de volumewerking "minder dominant" is ten opzichte van een hellend dak, niet blijkt of het gevraagde woonblok een voor de verzoekende partij naar uitzicht aanvaardbare visuele hinder met zich zal meebrengen. De verzoekende partij stelt niet onterecht dat het gebouw "massief" zal ogen, omdat volgens de bestreden beslissing de achtergevel van het (meer dan 40 meter) "lange" project een "ruim gesloten" karakter heeft.

Het opgelegde groenscherm kan hieraan niet verhelpen omdat, zoals blijkt uit de overwegingen in de bestreden beslissing, deze voorwaarde slechts wordt opgelegd met het oog op de "impact van mogelijke inkijk" en niets zegt over de ruimtelijke impact van de niet-geringe achtergevel op het perceel van de verzoekende partij.

In de mate de beoordeling van de verenigbaarheid van de schaalimpact van de aanvraag steunt op de door de tussenkomende partij gekozen dakvorm, is de beoordeling in de bestreden beslissing evenmin deugdelijk. Er moet worden vastgesteld dat de (correcte) vaststelling van de verwerende partij in het begin van haar beoordeling bij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dat het overliggend psychiatrisch ziekenhuis over een platte dakafwerking beschikt, strijdt met de verdere overweging in de bestreden beslissing dat in de directe omgeving geen platte daken voorkomen. Het nieuwe en *post factum* motief in de antwoordnota dat het tegenoverliggend gebouw Esperanza “beeldbepalend” is in de omgeving, doet hieraan geen afbreuk.

Er moet immers met de volledige bestaande toestand in de omgeving rekening worden gehouden, waartoe onder meer ook de woning van de verzoekende partij en het bestaand gebouw met doorgangflats behoren die beide over een hellend dak en minder bouwlagen (lijken te) beschikken, zoals vastgesteld onder randnummer 2.

Uit de overweging in de bestreden beslissing dat de voorliggende aanvraag het oprichten van tien doorgangflats beoogt, blijkt dat de verwerende partij bij haar beoordeling enkel uitgaat van het bouwblok op zich, zonder daarbij aandacht te besteden aan de vijf bijkomende parkeerplaatsen ter hoogte van de bestaande parking.

Er kan niet ernstig worden betwist, anders dan wat de tussenkomende partij in haar verklarende nota stelt, dat het mobiliteitsaspect relevant is gezien de creatie van tien bijkomende woonentiteiten en het gegeven dat de Hellinckxwegel een smalle éénrichtingsstraat is. In de bestreden beslissing beperkt de verwerende partij zich tot het vaag en nietszeggend motief dat het ontwerp voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening en het gemeentelijk parkeerbeleid.

De nieuwe argumenten van de verwerende partij in de antwoordnota inzake de mobiliteitsimpact zijn opnieuw *post factum* motieven, waarmee de Raad geen rekening mag houden.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

De verwerende partij vraagt om in bijkomende orde en in voorkomend geval de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse gewest.

Hierop kan niet worden ingegaan.

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzm REYMEERS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 april 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 10 doorgangflats op het perceel gelegen te 9340 Lede, Hellinckxwegel 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer 0237S.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 juni 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS