

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0876
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0293-A

Verzoekende partij de heer **Henri HERKES**

vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS met
woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen,
Mechelsesteenweg 27

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

Tussenkomen partijen 1. mevrouw **Ingrid PIRA**, wonende te 2640 Mortsel, Rubensstraat
44

2. de cvba **DE IDEALE WONING**

vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met
woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude
Diestsesteenweg 13

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 december 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 september 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel van 12 juni 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomen partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel van 12 juni 2017 onontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 22 appartementen op een ondergrondse parkeergarage met een gemeenschapsruimte op de percelen gelegen te 2640 Mortsel, Lepelstraat 3-5-9, met als kadastrale omschrijving Afdeling 3, Sectie C, perceelsnummers 364B2, 364R , 399Y2 en 399Z2/deel.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 mei 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 mei 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een afzonderlijke beschikking van 24 juli 2018 toe in de debatten.

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

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

Advocaat Yves LOIX voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Ingrid PIRA voert het woord voor de eerste tussenkomende partij .

Advocaat Joeri LETEN *loco* advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de tweede tussenkomende partij .

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

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

III. FEITEN

De tweede tussenkomende partij dient op 20 februari 2017 (datum bewijs van afgifte) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de bouw van 22 appartementen op een ondergrondse parkeergarage met een gemeenschapsruimte” op de percelen gelegen te 2640 Mortsel, Lepelstraat 3-5-9.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied en in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 maart 2017 tot en met 9 april 2017, dienen de verzoekende partij en eerste tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

De Dienst Onroerend Erfgoed werd om advies verzocht, maar heeft geen advies uitgebracht.

De deskundige publieke ruimte – Groendienst van de stad Mortsel adviseert op 6 februari 2017:

“ ADVIES

Volgens het ingediende plan worden er 2 bomen geveld. De beuk omschreven als 'grote dorpsgenoot' in de Lepelstraat is betekenis vol en wordt behouden.

*Om er zeker van te zijn dat de boom ook vele jaren na de verbouwing in gezonde toestand blijft, moet de volledige zone **onder de kruin vrij blijven** van materiaal en mag er **niet gegraven** worden in deze zone. De stam van de beuk dient ten behoeve van zonnebrand met jute ingepakt te worden alvorens de afbraak start.*

Alle bomen in de omgeving van dit project die behouden blijven, moeten te allén tijde tijdens de bouwwerken beschermd worden (zie onderaan dit document)

Ten behoeve van de beuk is het beter om het huidige muurtje het verste deel te behouden en door te trekken tot aan de helling. Zeker als er in deze zone ook nog een haag aangeplant moet worden. (onder de beuk sowieso twijfelachtig of deze ten volle groei kan komen). Hierdoor zal er een gedeelte van het openbaar domein door het project worden ingenomen.

Om volledig zeker te zijn dat de boom deze werken zal overleven wordt voorgesteld om een Boom effecten analyse te laten uitvoeren.

Voor dit project zal er ook een boom die in de publieke ruimte staat; ter hoogte van de toegang van de ondergrondse parking geveld moeten worden. (+/- boomwaarde 645 euro)

De zone tussen de bomenrij en het gebouw zal als groenzone moeten aangelegd worden met fietsenstallingen. De stad legt een conceptplan voor aan de ontwikkelaar die deze zone mee moet uitvoeren.

Het gebouw ten behoeve van het onderhoud van de begraafplaats dient op het inkomgebouw afgestemd te worden.

Daglicht in het gebouw doormiddel van glasdallen (ifv vandalisme en zoals bestaande gebouw, voorzien van een dubbele poort op gelijk niveau zodat er gemakkelijk toestellen kunnen inrijden.

Deze ruimte dient voorzien te zijn van elektriciteit (verlichting en enkele stopcontacten).

De zone langs de kant van de begraafplaats dient mee aangelegd te worden. Het voorstel is om op de begraafplaats naast het bouwproject nieuwe bomen aan te planten ter compensatie van de geveld bomen voor het realiseren van dit project.

Elektriciteitscabine of verlichtingspalen die tijdens ten behoeve van dit project moeten verplaats worden vallen onder de verantwoordelijkheid van uitvoerders van dit project.

Betreft schade aan bomen wordt de uniforme methode voor waardebeoordeling van bomen behorende tot het openbaar domein toegepast (Type bestek 250 hoofdstuk II 2-49)

Boomwaarde is berekend van de te behouden bomen.

(...)

Boomwaarde is berekend van de te vellen bomen.

(...)

Als waarborg voor de te behouden bomen wordt een bedrag van 32.000 euro gevraagd. Voor de openbare ruimte dient een borg voorzien te worden 20.000 euro.

Bijkomende borg zal gevraagd worden bij het vastleggen van de werfzone. (eenheidsprijs 0,5 euro /m² /per dag)

Bij schade aan de bomen wordt de uniforme methode voor schadebepaling (volgens typebestek 250 hoofdstuk II 2-49 toegepast)

Bescherming van te behouden bomen op werven.

Volgens type bestek 250 versie 3.1 - algemene bepalingen 14.4 bestaande vegetatie +2-63

Voor de aanvang van de werken dient een duidelijk plan van werfinrichting op de werkplaats, en vooral in de buurt van de te behouden bomen ingediend te worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met onderstaande criteria. De zones voor opslag van materialen en de situering van losplaatsen voor de aanvoer hiervan dienen duidelijk aangeduid te worden, evenals de situering van de vaste werfinrichting, kranen, werfketen, containers, groepen, etc. Deze zones dienen gedurende de ganse tijd van de uitvoering gerespecteerd te blijven.

- De volledige kroonprojectie van de bomen moet worden afgesloten met een beschermende afsluiting alvorens mag gestart met de werken. Dit hekwerk wordt goed verankert en mag niet worden verplaatst.*
- Er mogen geen schadelijke stoffen zoals cement (-water), kalk, zout, olie, brandstoffen of andere chemische stoffen opgeslagen worden in de buurt van de bomen, of in de wortelzone van de bomen terecht komen.*
- Er mogen geen bouwmaterialen, werfketen of vrachtwagens en ander materieel geplaatst worden onder de kruinen van de bomen, ook niet zeer tijdelijk. De grond wordt hierdoor te sterk verdicht, met wortelschade en afsterven van de wortels tot gevolg.*
- Er mag nooit, ook niet eenmaal, met zwaar materieel over de wortelkruit van de bomen worden gereden. Dit leidt tot verdichting en bodemstructuurbederf waardoor de wortels verstikken en afsterven.*
- Er dient met kranen en ander werkmaterieel gewerkt worden buiten de kroonzone en de kroonprojectie. Desgevallend moet aangepast materieel ingezet worden. Beschadigingen in de kroon en aan de gesteltakken dient ten stelligste worden vermeden.*
- Bij voorkeur worden geen bronbemaling toegepast tijdens het groeiseizoen, van april tot oktober. Indien dit niet kan worden vermeden dienen er voldoende maatregelen genomen te worden om het vochttekort voor de bomen te compenseren. Deze bevoeiing dient op een doordachte manier te gebeuren. Zo mag het opgepompte water pas worden teruggebracht naar de boomwortels wanneer de temperatuur hiervan voldoende is in overeenstemming gebracht met omgevingstemperatuur van de wortels.*
- Er mogen geen ophogingen of afgravingen gebeuren in de wortelzone van de bomen. Het oorspronkelijk maaiveldniveau dient behouden te blijven.*
- In principe mogen geen graafwerken gebeuren binnen de kroonprojectie van de bomen. Indien ondanks alles hier toch beperkte graafwerkzaamheden dienen te gebeuren, worden deze handmatig uitgevoerd en steeds op de minst destructieve manier voor de boomwortels.*
- Zelfs deze beperkte graafwerken mogen nooit dichterbij dan 4x de stamdiameter, gemeten vanaf de stamvoet worden uitgevoerd.*
- Er mogen geen groeibeperkende snoeiwerken worden uitgevoerd, noch aan de kroon, noch aan de wortels.*

Betreft schade aan bomen wordt de uniforme methode voor waardebeoordeling van bomen behorende tot het openbaar domein toegepast (Type bestek 250 hoofdstuk II 2-49)"

Eandis adviseert op 23 februari 2017 voorwaardelijk gunstig:

" ...

Op deze locatie is er geen behoefte aan een lokaal voor de oprichting van een middenspanningscabine. Wij kunnen de bijkomende wooneenheden aansluiten mits de uitbreiding van het laagspanningsnet als de vermogens beperkt blijven tot 9,2 kVA per aansluiting en 22,2 kVA voor de algemene delen.

Voor aardgas is een netuitbreiding noodzakelijk.

..."

De brandweer van Edegem adviseert op 9 maart 2017 voorwaardelijk gunstig:

" ...

3. Advies op basis van de wettelijke tekst:

Nazicht volgens KB 07/07/1994 (gewijzigd bij KB 19/12/1997, KB 04/04/2003, KB 13/06/2007, KB01/03/2009 en 12/07/2012)

Bijlage 2/1:

1.1. Voor de gebouwen met één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste tot op 60 m van een gevel van het gebouw kunnen naderen.

Voor de gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevel kunnen bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag.

Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een toegangsmogelijkheid en een opstelplaats:

- Ofwel op de berijdbare rijweg van de openbare weg;*
- Ofwel op een bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare rijweg van de openbare weg en die de volgende karakteristieken vertoont:*
- minimale vrije breedte : 4m;*
- minimale draaicirkel met draaistraal 11m aan de binnenkant en 15m (aan de buitenkant);*
- minimale vrije hoogte: 4m;*
- maximale helling: 6%;*
- draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein hervormen.*

De aanwezige bomen op de site mogen de bereikbaarheid van voor de voertuigen van de brandweer niet hinderen, in het bijzonder de ladderwagens.

(...)

Bijlage 5:

8.4. Groendaken

(...)

1 juni 2012 – Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (1)

(...)

4. Besluit:

Gunstig, mits voldaan aan de gestelde voorwaarden in het advies en de nodige attesten aan de brandweer worden overgemaakt.”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 11 juni 2017 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 12 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 12-06-2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor de vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Voorwaarden geldend voor alle stedenbouwkundige vergunningen:

(...)

DE VERGUNNING WORDT AFGEGEVEN ONDER VOLGENDE VOORWAARDEN:

- *Te voldoen aan het advies d.d. Brandweer Zone Rand dd. 9 maart 2017*
- *Te voldoen aan het advies van Eandis d.d. 7 maart 2017*
- *Het gemeenschappelijk terras op de tweede verdieping dient te voldoen aan het burgerlijk wetboek.*
- *De deur in het gebouw onderhoud begraafplaats dient in glas uitgevoerd te worden.*
- *De terrassen in de voortuin gelegen onder de boomkruin worden uitgesloten uit de vergunning.*
- *Te voldoen aan de voorwaarden van het advies van de deskundige publieke ruimte; Er dient een Boom effecten analyse te worden uitgevoerd door de bouwheer*
De zone onder de kruin van de beuk moet vrij blijven en er mag niet gegraven worden in deze zone
Aanpassing muurtje t.h.v. de beuk
Beschermingsmaatregelen bomen
Heraanleg publieke ruimte ten laste van de bouwheer inclusief fietsen stalling 20 fietsen. Deze dienst te worden uitgevoerd in samenspraak met de dienst grondgebiedzaken
Opleggen waarborg voor de te behouden bomen 32.000 en de openbare ruimte 20.000 euro en bijkomende waarborg voor vastleggen van de werfzone.
- *Een rookmelder dient geplaatst te worden*
- *Te voldoen aan de lasten en overige voorwaarden van de vergunning (zie infra)*
- *Te voldoen aan de BOUW- EN WONINGVERORDENING van Morsel met in het bijzonder alle artikels van hoofdstuk V: werken, veiligheidsmaatregelen en*

uitvoeringsvoorschriften, hoofdstuk IX: gezondheid en comfort van de gebouwen, hoofdstuk X: brandveiligheid.

(...)

AAN DE VERGUNNING WORDEN VOLGENDE LASTEN VERBONDEN

Voor de aanvang der werken, handelingen of wijzigingen:

- 1) Moet de vergunninghouder voldaan hebben aan de betaling van
 - Een waarborg ten bedrage van 32.000 euro tot zekerheidsstelling voor de uitvoering van de opgelegde werken binnen het project (beschermingsmaatregelen bomen)
 - Betaling van een waarborg van 20.000 euro voor gebeurlijke schade-herstelling aan het openbaar domein;*
- 2) Moet een plan van werfinrichting (gebruik openbaar domein, plaatsen containers, enz.) met timing voor akkoord worden voorgelegd aan de bevoegde politiediensten die contact opneemt met de andere stadsdiensten indien nodig. Nadien verleent deze al dan niet toelating. Zonder deze toelating mag geen gebruik worden gemaakt van het openbaar domein. Bijkomende borg zal gevraagd worden bij het vastleggen van de werfzone.*
- 3) Zullen de pas en de bouwlijn door de stedelijke dienst ter plaatse aangeduid worden na voorafgaandelijke vraag van belanghebbende, die minimum 2 weken op voorhand moet gesteld worden (zie bijgevoegde aanvraagformulier);*
- 4) Dient de afwerking van een scheidingsmuur in onderlinge overeenkomst met de eigenaars van de aanpalende percelen uitgevoerd te worden.*
- 5) (bij gebouwen waarvoor EPB-eisen gelden) stelt de aangifteplichtige (houder van de vergunning) een verslaggever aan. De verslaggever dient in naam van de aangifteplichtige de startverklaring elektronisch in.*

...”

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partij op 25 juli 2017 en de eerste tussenkomende partij op 27 juli 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 september 2017 om het beroep van de verzoekende partij niet in te willigen en het beroep van de eerste tussenkomende partij onontvankelijk te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 26 september 2017 verklaart de verwerende partij op 28 september 201 het beroep van de verzoekende partij ongegrond en het beroep van de eerste tussenkomende partij onontvankelijk en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

1. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

• Omschrijving

De aanvraag betreft de afbraak van een gemeenschapscentrum en nieuwbouw van 22 sociale huurappartementen met ondergrondse parking en een gemeenschapsruimte.

De bestaande toestand omvat een gemeenschapscentrum met een totale oppervlakte van 1085m² en een bouwvolume van 5261m³. De maximale bouwhoogte van het gebouw bedraagt 6,44m. Het gebouw is met één zijgevel aangebouwd tegen de aanpalende basisschool. Vooraan het gebouw bevinden zich 12 openbare parkeerplaatsen.

Men wenst het gebouw te slopen. De 12 parkeerplaatsen worden eveneens gesupprimeerd evenals het groen dat zich ertussen bevindt. De boom aan de voorgevelzijde (op plan aangeduid als boom C) blijft behouden.

Er wordt een nieuw gebouw opgericht bestaande uit geschakelde volumes rondom een centrale patio en die met elkaar verbonden zijn door een galerij per verdieping. Het gebouw heeft drie bouwlagen onder plat dak. De dakrandhoogte bedraagt 9,90m. Aan de zijgevel zijde Lepelstraat wordt er afgebouwd naar twee lagen en aangesloten op het aanpalend volume.

Er wordt tevens aangesloten op de voorgevellijn van de rechts aanpalend bouwvolume. De bouwdiepte op gelijkvloers bedraagt 36,5m.

Links vooraan op het gelijkvloers wordt een gemeenschapscentrum in het gebouw voorzien. In de ondergrondse parking is er ruimte voor 33 wagens en er zijn 67 + 20 fietsstalplaatsen voorzien. Daarnaast worden er individuele bergplaatsen voor de wooneenheden voorzien.

Bovengronds worden nog 13 fietsstalplaatsen voorzien.

(...)

9. BEOORDELING

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

De aanvraag voldoet aan de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen'.

De aanvraag is niet gesitueerd binnen een van de deelplannen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Artikel 0. Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen bepaalt:

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen.

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied en CHE-gebied.

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

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

In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De aanvraag betreft het oprichten van 22 sociale huurappartementen met ondergrondse parking en gemeenschapsruimte. Bijgevolg is de aanvraag in overeenstemming met de gewestplan bestemming woongebied.

Een deel van het perceel aan de zijde van de kerk is gelegen in woongebied met het CHE-waarde. Het woonproject doet geen afbreuk aan de erfgoedwaarde van de kerk en omgeving door het sobere materiaalgebruik en door de eenvoudige volumewerking van het gebouw.

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

De aanvraag voorziet voldoende parkeerplaatsen voor personen met een beperking (6%-norm). Er worden 33 parkeerplaatsen voorzien waarvan er drie rolstoeltoegankelijk zijn. De overige publiek toegankelijke delen van het gebouw voldoen aan de normen opgelegd door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater.

Er worden 4 regenwaterputten van elk 7500l voorzien met een filterput en overloop naar het infiltratiebekken. Er wordt een infiltratiebekken voorzien met een inhoud van 10.830l en een oppervlakte van 27,36m².

De aanvraag doorstaat de watertoets.

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

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

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

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

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

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

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit op 9 maart 2017.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat er strikt wordt voldaan aan de in het advies gestelde voorwaarden en de nodige attesten aan de brandweer worden overgemaakt.

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

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

De aanvraag is gesitueerd in het centrum van Mortsel. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan woontypologieën, detailhandel en gemeenschapsvoorzieningen. Het perceel paalt aan drie zijden aan het openbaar domein. Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een plein dat als openbare parking is ingericht. Rechts van het perceel bevindt zich het beschermd monument 'Parochiekerk Sint-Benedictustoren'.

Een sociaal woonproject met een gemeenschapsfunctie is functioneel inpasbaar in het centrum van Mortsel.

De aanvraag betreft het bouwen van een sociaal woonproject met een gemeenschapsfunctie.

Er is echter geen norm voorhanden waaraan de verhouding gemeenschapsfunctie / woonfunctie zou kunnen afgetoetst worden of een minimum grootte aan functies wordt vastgelegd.

De ligging in de dorpskern van Mortsel kan dergelijke woon- en gemeenschapsfunctie dragen.

De aanvraag voorziet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein zodat de mobiliteitsimpact aanvaardbaar is.

Er worden in het gebouw 22 woonegelegenheden ingericht. Het project voorziet in de ondergrondse parking met 33 parkeerplaatsen. Dit maakt dat er anderhalve parkeerplaats per woonegelegenheid beschikbaar is. Dit is een gangbare verhouding voor woonprojecten en zelfs ruim voor centrisc gelegen projecten.

Voor sociale woonprojecten wordt zelfs doorgaans een lagere verhouding gehanteerd. Bijgevolg zal een deel van de parking ook gebruikt kunnen worden voor bezoekers / medewerkers van het gemeenschapscentrum en de parkeerdruk hier zo een minimale impact hebben.

In de ondergrondse parking is er bovendien ruimte voorzien voor 67 + 20 fietsstalplaatsen. Bovengronds worden nog eens 13 fietsstalplaatsen voorzie. Dit is ruim voldoende voor de bewoners van de appartementen en tevens voor de bezoekers van het gemeenschapscentrum.

Door voldoende fietsstalplaatsen te voorzien worden bezoekers van gemeenschapscentrum en de bewoners van de woonegelegenheden gestimuleerd om verplaatsingen met de fiets te maken. Dit heeft een positieve impact op de verkeersleefbaarheid en op de mobiliteit.

Het stimuleren van verplaatsingen per fiets zorgt er mede voor dat de doelstellingen uit het gemeentelijk beleid van Mortsel om het centrum autoluw te maken, niet gehypothekeerd worden.

Het woonproject is qua schaal afgestemd op de omliggende bebouwing.

Het woonproject voorziet drie bouwlagen onder plat dak, hetgeen in de onmiddellijke omgeving een veel voorkomend bouwprofiel is. Het gedeelte van het gebouw dat aansluit bij de aanpalende school maakt een aan de straatzijde (Kerkstraat) een overgang naar twee bouwlagen zodat deze aansluit op de bouwhoogte van de school aan die zijde.

De footprint van het gebouw is quasi identiek aan het bestaande gemeenschapscentrum en er wordt centraal een groene patio voorzien.

De aanvraag getuigt van verantwoord ruimtegebruik doordat de footprint van het woonproject met gemeenschapscentrum quasi identiek is aan dat van het bestaande gebouw. Bovendien wordt er centraal in het gebouw een grote, groene patio ingericht wat de kwaliteit van het ontwerp en de leefkwaliteit van de bewoners ten goede komt.

De aanvraag respecteert de erfgoedwaarde van het beschermd monument 'Parochiekerk Sint-Benedictus: toren'.

Door sober en eenvormig materiaalgebruik (zandkleurige gevelsteen / zwartbruin aluminium schrijnwerk) en door een zuinige volumewerking van het gebouw wordt de erfgoedwaarde van het beschermd monument niet aangetast.

De twee bomen die aan de zijde van de openbare parking worden gerooid worden gecompenseerd door twee nieuwe hoogstammige eiken aan te planten aan de zijde van het kerkhof.

De aanvraag voorziet twee nieuwe hoogstammige eiken aan de zijde van het kerkhof. Bijgevolg kan er geoordeeld worden dat de aanvraag geen aanleiding zal geven tot verlies van groen in de gemeente.

De stedenbouwkundige vergunning legt maatregelen en voorwaarden op om de beeldbepalende beukenboom te vrijwaren.

Er wordt zowel in de beroepschriften als in de bezwaarschriften gesteld dat het behoud van de beeldbepalende beukenboom niet realistisch gezien de nieuwe bebouwing. Het bouwvolume zou te dicht tegen de kruin van de boom komen en de ingrepen in de bodem zouden de wortelstructuur van de boom kunnen beschadigen.

De stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg legt volgende maatregelen en voorwaarden op om het behoud van de beeldbepalende boom te verzekeren:

- De terrassen in de voortuin gelegen onder de kruin van de boom worden uit de vergunning gesloten.*
- Er dient een boom effecten analyse uitgevoerd te worden door de bouwheer.*
- De zone onder de kruin van de beuk moet vrij blijven en er mag niet gegraven worden in deze zone.*
- Aanpassing muurtje ter hoogte van de beuk.*
- Beschermingsmaatregelen bomen.*
- Heraanleg publieke ruimte ten laste van de bouwheer inclusief fietsen stalling 20 fietsen. Deze dient te worden uitgevoerd in samenspraak met de dienst grondgebiedszaken.*
- Opleggen waarborg voor de te behouden bomen 32.000EUR en de openbare ruimte 20.000EUR en bijkomende waarborg voor vastleggen van de werfzone.*

Er kan op basis van bovenstaande in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er ruim voldoende aandacht is besteed aan maatregelen die het behoud van de boom moeten verzekeren.

Bovendien kunnen er steeds beschermde maatregelen worden genomen als uit de boomeffectanalyse zou blijken dat bepaalde uitvoeringsaspecten (bemaling,...) een mogelijk risico op beschadiging zouden inhouden.

Er wordt dan ook voorgesteld om de vergunning te verlenen onder de voorwaarden van het besluit van burgemeester en schepenen.

B E S L U I T

Artikel 1 – Het beroep van Henri Herkes (belanghebbende derde), tegen het besluit van 12 juni 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Mortsel, waarbij de vergunning tot de bouw van 22 appartementen op een ondergrondse parkeergarage met een gemeenschapsruimte wordt verleend, op een terrein, gelegen Lepelstraat 3-5-7, afdeling 3, sectie C, nr. 364 B 2, 364 R, 399 Y 2, 399 Z 2/deel, wordt niet ingewilligd.

Het beroep van Ingrid Pira (belanghebbende derde), tegen het besluit van 12 juni 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Mortsel, waarbij de vergunning tot de bouw van 22 appartementen op een ondergrondse parkeergarage met een

gemeenschapsruimte wordt verleend, op een terrein, gelegen Lepelstraat 3-5-7, afdeling 3, sectie C, nr. 364 B 2, 364 R, 399 Y 2, 399 Z 2/deel, wordt onontvankelijk verklaard.

Een vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte en onder de voorwaarden van het besluit van burgemeester en schepenen.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Ontvankelijkheid wat betreft de betaling van het rolrecht door tussenkomende partijen – Artikel 21, §5 DBRC-Decreet.

1.

De verzoekende partij werpt geen excepties op over de regelmatigheid van de tussenkomst van de eerste of de tweede tussenkomende partij, hetgeen de Raad echter niet belet om ambtshalve onderzoek naar de ontvankelijkheid van de vraag tot tussenkomst te doen.

2.

Artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet bepaalt dat elke tussenkomende partij een rolrecht van 100 euro verschuldigd is, ongeacht of de tussenkomst geldt voor de vordering tot schorsing of de vordering tot vernietiging.

Artikel 21, §5 van het DBRC-Decreet bepaalt dat de storting van het rolrecht gebeurt binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid. Als het bedrag niet binnen die termijn is gestort door de tussenkomende partij, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard.

Met een aangetekende brief van 25 juli 2018 heeft de griffie van de Dienst van de Bestuursrechtscolleges eerste en tweede tussenkomende partij uitgenodigd tot betaling van het verschuldigde rolrecht. Hierbij werd tevens meegedeeld dat het verschuldigde rolrecht binnen een termijn van vijftien dagen moeten worden gestort en dat het verzoekschrift niet-ontvankelijk wordt verklaard indien het rolrecht niet tijdig is betaald.

De Raad stelt vast dat de eerst tussenkomende partij het verschuldigde rolrecht niet tijdig heeft betaald en dat de tweede tussenkomende partij het verschuldigde rolrecht niet heeft betaald.

Naar aanleiding van deze ambtshalve vaststelling, en nadat de partijen hiervan per e-mail op de hoogte werden gebracht, vraagt de kamervoorzitter op de zitting van 26 februari 2019 aan de tussenkomende partijen meer duidelijkheid over de niet of niet-tijdige betaling van het rolrecht.

De eerste tussenkomende partij erkent ter zitting dat zij een administratieve fout heeft gemaakt en geeft aan dat zij na het verstrijken van de termijn alsnog het rolrecht heeft betaald.

De tweede tussenkomende partij betwist niet dat zij geen rolrecht heeft betaald en gedraagt zich dan ook naar de wijsheid van de Raad.

3.

Onverminderd het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, is de Raad van oordeel dat de door

de verzoekende partij ingeroepen redenen niet aanvaard kunnen worden als overmacht of onoverwinnelijke dwaling.

Overmacht kan slechts voortvloeien uit een gebeurtenis buiten de wil van degene die zich erop beroept en die door deze kon worden voorzien noch vermeden, en die niet het gevolg is van nalatigheid of gebrek aan voorzorg van zijnentwege.

Uit nazicht blijkt dat de eerste tussenkomende partij het verschuldigde rolrecht pas op 21 augustus 2018 heeft gestort. De tussenkomende partijen werden op 25 juli 2018 reeds verzocht om het verschuldigde rolrecht te storten binnen een termijn van 15 dagen, die afliep op 10 augustus 2018. De Raad kan niet anders dan vaststellen dat de eerste tussenkomende partij laattijdig het verschuldigde rolrecht van 100 euro heeft gestort en daarvoor geen enkele reden van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aanvoert. Ook het feit dat de betaling kort na het verstrijken van de termijn toch gebeurde, kan geen verschoningsgrond zijn. Het verzoek tot tussenkomst van eerste tussenkomende partij is onontvankelijk.

De tweede tussenkomende partij bevestigt uitdrukkelijk dat zij geen rolrecht heeft betaald en voert daarvoor evenmin redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aan, zodat haar verzoek tot tussenkomst eveneens als onontvankelijk dient te worden afgewezen.

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

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.19 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat in de bestreden beslissing de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen worden overgenomen. Op die manier zou de bestreden beslissing opleggen dat niet gegraven mag worden onder de kruin van de bestaande beuk.

De verzoekende partij verwijst naar artikel 4.2.19 VCRO en stelt dat indien er aan een stedenbouwkundige vergunning voorwaarden gekoppeld worden, deze voorwaarden ook uitvoerbaar moeten zijn. Ook de zorgvuldigheidsplicht zou impliceren dat de vergunningverlenende overheid zich bewust is van de voorwaarden en de haalbaarheid ervan.

De verwerende partij verleent de vergunning onder de voorwaarde dat niet gegraven wordt onder de kruin van de bestaande boom en dat de ruimte eronder vrij wordt gelaten. De verzoekende partij voert aan dat aan deze voorwaarden niet kan worden voldaan, daar het bestaande gebouw zich reeds onder kruin van de boom bevindt en het nieuwe gebouw meer naar voor zal worden ingeplant. De bestreden beslissing zou melding maken van een inplanting van het gebouw op een halve meter dicht tegen de boom dan de bestaande bebouwing.

De verzoekende partij stelt dat ook uit de boomeffectenanalyse blijkt dat het onmogelijk is om aan de voorwaarde te voldoen. Zij citeert een passage uit deze analyse waaruit zou blijken dat voor de aanleg van nutsleidingen omvangrijke graafwerken nodig zijn in de wortelzone van de boom en concludeert dat in de vergunning een voorwaarde wordt opgelegd die de uitvoering van de vergunning onmogelijk zou maken.

Zij stelt dat het opleggen van de voorwaarde dat niet gebouwd of gegraven mag worden onder de rode beuk bij het verlenen van een vergunning voor een bouwproject dat graaf- en bouwwerken impliceert onder die beuk, tevens aantoont dat de verwerende partij zich niet bewust is van de inhoud en de gevolgen van de voorwaarden op het aangevraagde project.

De verzoekende partij meent dat hetzelfde kan gezegd worden van de voorwaarden die volgen uit het advies van de deskundige publieke ruimte, meer bepaald de voorwaarde dat de volledige kroonprojectie van de bomen moet worden afgesloten met een beschermend hekwerk, dat niet verplaatst kan worden, vooraleer er met de werken kan worden gestart. De verzoekende partij acht dit feitelijk onmogelijk, aangezien de kroonprojectie over het bestaande gebouw valt en dus bij uitbreiding over het nieuwe gebouw, zodat dit de uitvoering van de werken verhindert.

Hieruit volgt volgens de verzoekende partij dat de bestreden beslissing werd genomen in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, nu de haalbaarheid van de voorwaarden niet werd getoetst en niet werd nagegaan of planaanpassingen vereist waren. Zij stelt tevens dat een motivering hierover ontbreekt.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij uit kritiek op de voorwaarde dat niet gegraven mag worden onder de kruin van de bestaande rode beuk. Eenzelfde vaststelling volgt voor de voorwaarde - naar aanleiding van het advies van de deskundige publieke ruimte - dat de volledige kroonprojectie van de bomen moet worden afgesloten met een beschermend hekwerk, dat niet verplaatst kan worden, vooraleer er met de werken kan worden gestart. De verzoekende partij stelt in essentie dat de opgelegde voorwaarde de vergunning onuitvoerbaar maakt. De bestreden beslissing zou tevens op ongemotiveerde en onzorgvuldige wijze genomen zijn, daar hiervoor geen motivering in de bestreden beslissing is terug te vinden en hieruit zou tevens blijken dat de vergunningverlenende overheid zich onvoldoende bewust zou zijn van de voorwaarden en de haalbaarheid ervan.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning, die het onverenigbaar acht met de voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, 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 in begrip van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

Artikel 4.2.19 VCRO ressorteert onder de titel “bepalingen, aan alle vergunningen gemeen” en voorziet dat voorwaarden kunnen worden opgelegd bij het verlenen van een vergunning, voor zover deze voorwaarden voldoende precies zijn, in redelijke verhouding staan tot de vergunde handelingen en verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager.

3.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 22 appartementen met een ondergrondse parkeerruimte en een gemeenschapscentrum, overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder de voorwaarden van het besluit van het college van burgemeester en schepenen.

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen legt volgende maatregelen en voorwaarden op om het behoud van de beeldbepalende boom te verzekeren:

- ...
- *De terrassen in de voortuin gelegen onder de boomkruin worden uitgesloten uit de vergunning.*
- *Te voldoen aan de voorwaarden van het advies van de deskundige publieke ruimte; Er dient een boom effecten analyse uitgevoerd te worden door de bouwheer. De zone onder de kruin van beuk moet vrij blijven en er mag niet gegraven worden in deze zone.*
Aanpassing muurtje ter hoogte van de beuk.
Beschermingsmaatregelen bomen.
Heraanleg publieke ruimte ten laste van de bouwheer inclusief fietsenstalling 20 fietsen. Deze dient te worden uitgevoerd in samenspraak met de dienst grondgebiedzaken.
Opleggen waarborgen voor het behouden van bomen 32.000EUR en de openbare ruimte 20.000EUR en bijkomende waarborg voor vastleggen van de werfzone.
...
- *Te voldoen aan de lasten en overige voorwaarden van de vergunning*

De bestreden beslissing vervolgt:

“ Er kan op basis van bovenstaande in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er ruim voldoende aandacht is besteed aan maatregelen die behoud van de boom moeten verzekeren.

*Bovendien kunnen steeds beschermde maatregelen worden genomen als uit de boomeffectenanalyse zou blijken dat bepaalde uitvoeringsaspecten (bemaling ...) een mogelijk risico op beschadiging zouden inhouden
....”*

De verzoekende partij kan niet worden gevolgd waar zij stelt de bestreden beslissing (feitelijk) onuitvoerbaar is. Uit de bestreden beslissing, in het bijzonder de opgelegde voorwaarden in antwoord op de ingediend bezwaren, blijkt vooreerst dat de terrassen in de voortuin gelegen onder de kruin van de boom uit de vergunning worden gesloten.

De bestreden beslissing treedt de in eerste aanleg genomen en door de verzoekende partij bestreden beslissing bij, daar zij oordeelt dat de voorwaarden en maatregelen die daarin worden opgelegd in redelijkheid het behoud van de boom voldoende waarborgen. Tot behoud van de boom wordt bovendien een waarborgsom van 32.000 euro opgelegd, zodat de aanvrager niet geneigd zal zijn om de boom te verwijderen of schade te berokkenen. Zij voegt daaraan toe dat bijkomend steeds beschermende maatregelen kunnen worden genomen indien uit de boomeffectenanalyse zou blijken dat bepaalde uitvoeringsaspecten een risico op beschadiging zouden inhouden.

De verzoekende partij steunt zich op de boomeffectenanalyse om haar stelling te onderbouwen, doch citeert daaruit slechts op partiële wijze. De verzoekende partij leidt uit de

boomeffectenanalyse af dat voor de aanleg van nutsleidingen omvangrijke graafwerken in de wortelzone van de boom nodig zijn en koppelt daaraan dat het aangevraagde project zoals vergund onder voorwaarden - onder meer dat niet onder de kruin van de boom gegraven mag worden - onuitvoerbaar is.

Uit de boomeffectenanalyse blijkt echter het volgende:

“De geplande nieuwboom (lees nieuwbouw) is deels binnen de huidige groeirimte van de boom gesitueerd. (...) Om het gebouw te kunnen realiseren, moeten zowel de kruin als de wortels gesnoeid worden.

...

De boom kan hier ingesnoeid worden tot op ca. 3 meter van de gevellijn. Dit heeft een sterke impact op de habitus, maar de levensverwachting van de boom wordt er niet door beperkt. Voorwaarde daarbij is wel dat de snoeiwerken deskundig en gefaseerd worden uitgevoerd.

...

De wortels die bij de graafwerken zullen verdwijnen, zijn relatief dun (max. 5 cm). Wanneer de wortels deskundig worden verwijderd (recht afgezaagd) en de vorming van nieuwe haarwortels gestimuleerd wordt door de groeiplaats verder te verbeteren, heeft het verdwijnen van deze wortels geen negatief effect op de levensverwachting van de boom.”

De conclusie van de boomeffectenanalyse luidt dan ook dat het technisch mogelijk is om de boom te behouden binnen de bestaande plannen mits de in de boomeffectenanalyse welomschreven voorwaarden en maatregelen in acht worden genomen.

De verzoekende partij betwist niet dat de verwerende partij op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing kennis had van de boomeffectenanalyse, nu zij zelf aangeeft dat deze analyse werd neergelegd naar aanleiding van de hoorzitting.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat indien rekening wordt gehouden met de premisse uit de boomeffectenanalyse – stuk waarop de verzoekende partij haar betoog steunt - dat de boom (voorafgaand aan de graafwerken) dient te worden ingesnoeid tot op circa drie meter van de gevellijn, de verwerende partij niet foutief, dan wel kennelijk onredelijk oordeelt dat het niet onmogelijk is om het vergunde gebouw op te trekken zonder onder de kruin van de boom te graven, minstens toont de verzoekende partij dit niet aan.

Niets verhindert bovendien dat na het snoeien van de kruin van de boom en vóór de aanvang van de sloop- en graafwerken, een beschermend hekwerk wordt geplaatst rond de volledige kroonprojectie van de boom, zodat de verzoekende partij evenmin aantoont dat niet voldaan kan worden aan de voorwaarde zoals opgelegd in het advies van de deskundige publieke ruimte van de stad Mortsel.

De Raad oordeelt dan ook dat de verzoekende partij niet aantoont dat de voorwaarden zoals opgelegd in de bestreden beslissing, niet uitvoerbaar zouden zijn. In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij uitdrukkelijk: *“De stedenbouwkundige vergunning legt maatregelen en voorwaarden op om de beeldbepalende beukenboom te vrijwaren”*. De voorwaarden zoals opgelegd in de bestreden beslissing samen gelezen met de maatregelen zoals deze naar voren komen uit de boomeffectenanalyse, zijn erop gericht om de overleving van de boom te garanderen en komen in die zin tegemoet aan de bezwaren zoals geopperd door de verzoekende partij naar aanleiding van het openbaar onderzoek. De verzoekende partij toont niet aan dat deze

voorwaarden en maatregelen niet zouden volstaan met het oog op het behoud van de beeldbepalende beuk.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.19 en 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij licht toe dat de voorwaarden die door het college van burgemeester en schepenen worden opgelegd in de bestreden beslissing worden overgenomen. De bestreden beslissing besluit op die manier dat aan het advies van de brandweer dient te worden voldaan.

De verzoekende partij stelt in essentie dat het advies van de brandweer een planwijziging vereist en dat die planwijziging beoordeeld moet worden door de vergunningverlenende overheid. De planwijziging moet terug te vinden zijn op de goedgekeurde plannen. Zij stelt dat niet aan de voorwaarden van het advies van de brandweer is voldaan.

De verzoekende partij voert aan dat op basis van het koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing, gebouwen met drie bouwlagen voor de voertuigen van de brandweer moeten beschikken over een toegangsmogelijkheid en een opstelplaats. De brandweer moet ten minste één punt vinden waar het de gevel kan bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag. Zij stelt dat het advies van de brandweer concludeert dat de aanwezige bomen op de site de bereikbaarheid voor de voertuigen van de brandweer, in het bijzonder de ladderwagen, niet mogen verhinderen. De verzoekende partij zou zich vragen stellen aangaande de gevel waarvoor de rode beuk staat en meent dat de vraag onbeantwoord blijft hoe en waar de toegang tot de opstelplaats tot deze gevel verzekerd kan worden, gelet op de aanwezigheid van de rode beuk.

Volgens de verzoekende partij blijkt dit geenszins uit de bestreden beslissing. Zij stelt dat de verwerende partij slechts verwijst naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen zonder zelf een inhoudelijke beoordeling te maken, hoewel dit noodzakelijk zou zijn gelet op het advies en de opgelegde voorwaarde. Er zou niet worden nagegaan of wel kan voldaan worden aan de in het brandadvies opgelegde voorwaarde. De verzoekende partij meent dan ook dat een onduidelijke voorwaarde werd opgelegd, nu niet is uitgeklaard of een planwijziging nodig is. Dit impliceert volgens de verzoekende partij niet enkel een schending van artikel 4.2.19 VCRO omdat de voorwaarde niet voldoende precies zou zijn, maar tevens een schending van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Ten slotte roept de verzoekende partij in dat ook artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO geschonden is omdat een vergunning geweigerd moet worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en in de bestreden beslissing onvoldoende rekening zou worden gehouden met het relevant aandachtspunt veiligheid als element van goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij diende dit element te betrekken bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.2.19 VCRO bepaalt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning. Die voorwaarden moeten voldoende precies zijn, in redelijke verhouding staan tot de vergunde handelingen, door enig toedoen van de aanvrager verwezenlijkt kunnen worden.

Vergunningsvoorwaarden mogen niet tot gevolg hebben dat de uitvoering van de vergunde handelingen van een bijkomende beoordeling door de overheid afhankelijk gesteld wordt. Voorwaarden mogen evenmin zo worden geformuleerd, dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten om de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en mogen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning (MvT, *Parl. St.*, VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 116.)

Voormeld artikel 4.2.19, §1 VCRO inzake de criteria waaraan elke vergunningsvoorwaarde dient te voldoen, moet worden samen gelezen met artikel 4.3.1, §1 VCRO dat ressorteren onder de titel “beoordelingsgronden” en (in de toepasselijke versie) nog het volgende bepaalt inzake de vergunningsvoorwaarden:

“§ 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;

...

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

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

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

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

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

...”

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid (*Parl.St.*, VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 128, nr. 409 e.v.) wordt ter zake het volgende overwogen:

“...

Uitzonderingsregeling : het opleggen van voorwaarden

409. Indien het aangevraagde in beginsel geweigerd moet worden in het licht van stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften, de goede ruimtelijke ordening of decretale beoordelingselementen, dan kan uitzonderlijk toch een vergunning worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde, inclusief het voorschrijven van een beperkte aanpassing van de voorgelegde plannen.

...

410. In zoverre de voorwaarden betrekking hebben op een beperkte aanpassing van de plannen, mag het slechts gaan om manifest bijkomstige zaken. ...

De rechtsleer geeft een aanzet tot interpretatie van het begrip "bijkomstige zaken". S. LUST schrijft immers dat "essentiële wijzigingen aan de plannen niet mogelijk [zijn] zonder dat, in voorkomend geval, een nieuw openbaar onderzoek wordt gehouden". Het begrip "bijkomstige zaken" moet dus worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.

De Raad van State heeft in dat verband bvb. als niet bijkomstig geoormerkt: de aanleg van een nieuwe verbindingsweg leidend naar het schoolgebouw dat het voorwerp uitmaakte van de aanvraag; wijzigingen die aanleiding geven tot bijkomende milieuhinder; het verschuiven (met een 100-tal meter) van een GSM-radiocommunicatiestation.

...

Vermits artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO een uitzondering vormt op het principe in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, dient dit artikel restrictief te worden geïnterpreteerd en toegepast, zoals wordt bevestigd door de term "uitzonderingsregeling" in de geciteerde memorie van toelichting.

2.

De verwerende partij verleent de stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder de voorwaarden van het besluit van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen legt onder meer volgende geïmplementeerde voorwaarde op:

"Te voldoen aan het advies van de Brandweer Zone Rand dd. 9 maart 2017"

Dit advies van de brandweer is voorwaardelijk gunstig en luidt als volgt:

5. "Advies op basis van de wettelijke tekst:

Nazicht volgens KB 07/07/1994 (gewijzigd bij KB 19/12/1997, KB 04/04/2003, KB 13/06/2007, KB01/03/2009 en 12/07/2012)

Bijlage 2/1:

...

Voor de gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevel kunnen bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag.

Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een toegangsmogelijkheid en een opstelplaats:

- *Ofwel op de berijdbare rijweg van de openbare weg;*
- *Ofwel op een bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare rijweg van de openbare weg en die de volgende karakteristieken vertoont:*
- *minimale vrije breedte : 4m;*
- *minimale draaicirkel met draaistraal 11m aan de binnenkant en 15m (aan de buitenkant);*
- *minimale vrije hoogte: 4m;*
- *maximale helling: 6%;*
- *draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein hervormen.*

De aanwezige bomen op de site mogen de bereikbaarheid van voor de voertuigen van de brandweer niet hinderen, in het bijzonder de ladderwagen.

(...)”

De Raad kan zijn beoordeling op het vlak van de brandveiligheid niet in de plaats stellen van de verwerende partij. De Raad kan enkel nagaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, zij deze gegevens correct heeft geïnterpreteerd en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing in kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.

De verzoekende partij stelt in essentie dat uit de bestreden beslissing niet afdoende blijkt dat het aangevraagde voldoet aan het advies van de brandweer, voorwaarde die wordt opgelegd in de bestreden beslissing, en waartoe volgens de verzoekende partij planaanpassingen vereist zijn. Zij meent dat het gaat om een onduidelijke voorwaarde en stelt zich vragen bij de toegangsmogelijkheden en opstelplaats voor de brandweer(wagens) in het bijzonder wat betreft de gevel waar de rode beuk staat.

De Raad stelt vast dat de brandweer, die deskundig kan worden geacht inzake brandveiligheid, een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht over het voorwerp van de aanvraag dat middels de bestreden beslissing wordt vergund. Een voorwaardelijk gunstig advies impliceert dat de brandweer heeft geoordeeld dat aan de vereisten die onder meer in het voormelde koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing, worden gesteld, is voldaan of alleszins voldaan kan worden.

De verwerende partij heeft bijgevolg in de vergunning de voorwaarden van het advies van de brandweer opgenomen om de naleving van de sectorale regelgeving te waarborgen. De verwerende partij kan in deze volstaan met een motivering door verwijzing.

De verzoekende partij stelt zich weliswaar vragen bij de uitvoerbaarheid van de voorwaarde met betrekking tot de toegangsmogelijkheid en de opstelplaats voor de (voertuigen van de) brandweer en stelt zelfs dat de voorwaarden niet nageleefd worden of kunnen worden, doch laat na dit aan te tonen. Ook de conclusie van de brandweer als zouden de aanwezige bomen op de site de bereikbaarheid voor de voertuigen van de brandweer in het bijzonder de ladderwagen niet mogen verhinderen, doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

Evenmin blijkt dat planaanpassingen vereist zouden zijn om het project te realiseren en de brandveiligheid te garanderen. De verzoekende partij poneert wel dat planaanpassingen vereist zijn, maar draagt daartoe zelfs geen begin van bewijs aan.

De verzoekende partij bekritiseert het advies van de brandweer op zich niet en toont evenmin aan dat de beoordeling van de verwerende partij steunt op onjuiste feitenvinding, onzorgvuldig of kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partij bekritiseert tevens de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wat het aspect veiligheid betreft. De Raad verwijst daartoe naar de beoordeling van het zesde middel.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in het derde middel de schending in van artikel 4.2.19 VCRO, artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

In het besluit van het college van burgemeester en schepenen werd onder andere de voorwaarde opgelegd dat de bouwheer een boomeffectenanalyse diende uit te voeren.

De verzoekende partij merkt op dat ten tijde van de hoorzitting een boomeffectenanalyse werd ingediend, maar dat in de bestreden beslissing opnieuw werd verwezen naar deze voorwaarde, zodat voor de verzoekende partij onduidelijkheid zou zijn ontstaan over de vraag of een nieuwe boomeffectenanalyse moet worden opgemaakt, wat daarvan de reden is en of de plannen hieraan moeten worden aangepast.

De verzoekende partij verwijst naar artikel 4.2.19 VCRO en stelt dat de voorwaarden van een vergunning de uitvoering van de vergunning niet afhankelijk mogen maken van een bijkomende beoordeling door de overheid. Indien een nieuwe effectenbeoordeling vereist zou zijn, dan is onduidelijk door wie die zou moeten worden beoordeeld. De bestreden beslissing zou geen antwoord bieden op deze vraag omdat een inhoudelijke beoordeling ontbreekt, hoewel deze noodzakelijk was.

De verzoekende partij vat samen dat de voorwaarde onvoldoende precies, en dus onzorgvuldig is en mogelijks zelfs een bijkomende beoordeling veronderstelt.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

In overeenstemming met artikel 4.2.19, §1 VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden, die voldoende precies en redelijk in verhouding zijn tot de vergunde handelingen, en verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager.

Vergunningsvoorwaarden mogen niet tot gevolg hebben dat de uitvoering van de vergunde handelingen van een bijkomende beoordeling door de overheid afhankelijk gesteld wordt. Voorwaarden mogen evenmin zo worden geformuleerd, dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten om de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en ze mogen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning (MvT, *Parl. St.* VI. Parl, 2008-09, nr. 2011/1, 116).

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

2.

De verwerende partij verleent de stedenbouwkundige vergunning onder verwijzing naar de voorwaarden zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen. De bestreden beslissing legt aldus volgende voorwaarde op:

“Er dient een boom effecten analyse uitgevoerd te worden door de bouwheer.”

Samengevat voert de verzoekende partij aan dat de voorwaarde die aan de bouwheer oplegt om een boomeffectenanalyse uit te voeren onduidelijk is, aangezien deze reeds een boomeffectenanalyse heeft laten uitvoeren ook bijbracht naar aanleiding van de hoorzitting.

De Raad stelt vast dat alle betrokken partijen reeds kennis hebben genomen van de betrokken boomeffectenanalyse en geen van de partijen de degelijkheid, de inhoud of de conclusie van deze analyse betwist. Het is dan ook voor eenieder duidelijk dat aan deze voorwaarde, die tegemoet komt aan en een antwoord biedt op de bezwaren van onder andere de verzoekende partij, is voldaan.

Uit de bestreden beslissing, in het bijzonder de paragraaf onder de titel *“De stedenbouwkundige vergunning legt maatregelen en voorwaarden op om de beeldbepalende beuk te vrijwaren”* blijkt afdoende dat de verwerende partij instemt met de maatregelen om de boom te behouden en dat zij dit beschouwt als uitvoeringselementen. Uit de boomeffectenanalyse blijkt dat het behoud ook mogelijk is zonder aanpassing van de plannen, mits de uitdrukkelijk in deze analyse aangehaalde maatregelen worden gerespecteerd.

Hoewel deze voorwaarde mogelijks onbedoeld en alleszins ongelukkig is (wellicht berust deze op een materiële vergissing), komt het de Raad weinig geloofwaardig voor dat deze aanleiding zou geven tot onduidelijkheid of verwarring, dan wel een bijkomende beoordeling zou noodzaken. Integendeel, de boomeffectenanalyse lijkt een antwoord te bieden op vragen of onduidelijkheden

van de verzoekende partij en maakt alleszins niet dat de bestreden beslissing als foutief dan wel kennelijk onredelijk of onzorgvuldig moet worden beschouwd.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.15, §1 VCRO *juncto* artikel 3, §3 van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken) en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat overeenkomstig artikel 4.7.15, §1 VCRO en artikel 3, §3 Besluit Openbare Onderzoeken het openbaar onderzoek van verplichte aard was.

De verzoekende partij wijst op de rechtspraak van de Raad van State, die oordeelt dat het openbaar onderzoek een substantiële vormvereiste betreft met als doel enerzijds de mogelijkheid te bieden aan diegenen die bezwaren zouden hebben tegen de aanvraag om deze te laten gelden en anderzijds om de vergunningverlenende overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verschaffen zodat zij met kennis van zaken kunnen oordelen. Essentiële elementen zouden dan ook niet kunnen worden toegevoegd, maar dienen aanwezig te zijn ten tijde van het openbaar onderzoek. Deze pleegvorm kan volgens de verzoekende partij niet achteraf worden hersteld.

De verzoekende partij voert aan dat boomeffectenanalyse ontbrak op het ogenblik van het openbaar onderzoek. Zij meent dat het duidelijk is dat die analyse een essentieel element moest vormen bij het openbaar onderzoek, vermits zowel het college van burgemeester en schepenen als de deputatie de boomeffectenanalyse opleggen als voorwaarde.

Zij meent voorts ook dat deze analyse noodzakelijk is om de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te kunnen beoordelen. Zonder deze analyse zouden de bevoegde overheden niet over voldoende inlichtingen en gegevens beschikken om met kennis van zaken te kunnen beslissen. Het ontbreken van een essentieel element, als voormelde analyse, kan volgens de verzoekende partij niet in een later stadium hersteld worden. Het indienen van een boomeffectenanalyse naar aanleiding van de hoorzitting van de deputatie kan er niet aan verhelpen dat een substantiële pleegvorm werd miskend.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert samengevat aan dat een openbaar onderzoek verplicht was en dat de boomeffectenanalyse een essentieel element vormt bij de beoordeling van de aanvraag, zodat dit stuk aanwezig diende te zijn tijdens het openbaar onderzoek en niet in een later stadium bijgebracht kon worden.

2.

Artikel 4.7.15 VCRO luidt:

“§ 1. De Vlaamse Regering bepaalt welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek, onverminderd artikel 4.4.1, eerste lid. Aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt, zijn te allen tijde aan een openbaar onderzoek onderworpen.

...”

De verzoekende partij kan worden bijgetreden waar zij stelt dat artikel 3, §3, 3° van het Besluit Openbaar Onderzoek er onder meer in voorziet dat een openbaar onderzoek vereist is voor een stedenbouwkundige aanvraag voor het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 m².

Het openbaar onderzoek bestaat onder meer uit het ter inzage leggen van de vergunningsaanvraag en haar bijlagen bij de diensten van het betrokken gemeentebestuur. Uit voormelde bepalingen blijkt dat iedereen gedurende het openbaar onderzoek bezwaren of opmerkingen kan indienen en dat het vergunningverlenend bestuur zich over de ingediende bezwaren en opmerkingen moet uitspreken. De openbaarmaking van de vergunningsaanvraag door een openbaar onderzoek is voorgeschreven enerzijds, om diegenen die bezwaren zouden hebben tegen de aanvraag de mogelijkheid te bieden om die te doen gelden, anderzijds, om aan het vergunningverlenend bestuur de nodige gegevens te verstrekken om met kennis van zaken te kunnen oordelen. De formaliteit van het openbaar onderzoek is, zoals de verzoekende partij terecht stelt, een substantiële pleegvorm.

Het voorwerp van de aanvraag kan slechts gewijzigd worden indien wordt voldaan aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

Noch de VCRO, noch de uitvoeringsbesluiten ervan verzetten er zich evenwel tegen dat de aanvrager van de vergunning na afloop van het openbaar onderzoek, gebeurlijk op uitdrukkelijk verzoek van het bestuur, bijkomende stukken indient die, zonder het eigenlijke voorwerp van het aangevraagde te wijzigen, strekken tot verduidelijking, aanvulling of verbetering. De regelgeving sluit niet uit dat de vergunningverlenende overheid acht slaat op stukken die in de loop van de procedure door de aanvrager worden ingediend ter weerlegging van de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek kenbaar zijn gemaakt. Evenwel geldt die mogelijkheid niet voor stukken die essentieel zijn voor een volledige en correcte inschatting van de aan het aangevraagde project verbonden nadelen en risico's. Er is sprake van een uitholling van het openbaar onderzoek wanneer derden-belanghebbenden bij de uitoefening van hun inzage- en bezwaarrecht geen kennis kunnen krijgen van gegevens of documenten zonder dewelke de vergunning niet kan worden verleend.

3.

Uit het gegevens van het dossier blijkt dat de aanvrager van de vergunning naar aanleiding van de hoorzitting op 26 september 2017, na de sluiting van het openbaar onderzoek over de aanvraag, in het kader van het administratief beroep, een boomeffectenanalyse heeft bijgebracht, overeenkomstig de vergunning verleend in eerste aanleg die het uitvoeren van deze analyse als voorwaarde aan de aanvrager had opgelegd.

De verzoekende partij meent dat de bijgevoegde boomeffectenanalyse tijdens het openbaar onderzoek bekend diende te zijn. De verzoekende partij beperkt zich tot de stelling dat de boomeffectenanalyse een essentieel element zou uitmaken, vermits zowel het college van burgemeester en schepenen als de deputatie de analyse opleggen als voorwaarde. Zij meent tevens dat deze analyse vereist was om de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te kunnen beoordelen.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de verzoekende partijen niet kunnen worden bijgetreden waar zij voorhouden dat het essentieel karakter van de boomeffectenanalyse volgt uit het feit dat de opmaak van deze analyse een (noodzakelijke) voorwaarde was om de stedenbouwkundige vergunning te kunnen verlenen. Een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, kan ertoe strekken een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het recht op de goede ruimtelijke ordening bij te sturen.

Deze doelstelling werd reeds in de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen-, en handhavingsbeleid als volgt verwoord: *“Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.”* (Parl.St. VI.Parl. 2008-09, 2011/1, 116). Deze doelstelling van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO is niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

Het enkele feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, volstaat dan ook niet om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO te buiten gaan. De bedoeling van een voorwaarde bestaat er net in om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken.

De Raad stelt bovendien vast dat de voorwaarde juist werd opgelegd op aanraden van de deskundige publieke ruimte van de Groendienst van de stad Mortsel en dat deze voorwaarde tegemoet komt aan de bezorgdheden en bezwaren die werden geuit, onder andere ook door de verzoekende partij, en daarop een meer gedetailleerd antwoord tracht te bieden. De verzoekende partij toont evenmin aan dat de rechten van derden hierdoor in het gedrang worden gebracht of dat zij niet op nuttige wijze in de mogelijkheid was om een bezwaar in te dienen. Ten overvloede, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij wel degelijk in de mogelijkheid was een bezwaar in te dienen aangaande de inplanting van het project en het voortbestaan van de boom, zij het dan op basis van de andere stukken in het dossier.

Daaruit volgt reeds dat het betreffende stuk inzake de boomeffectenanalyse geen essentieel stuk uitmaakt en het voor de vergunningverlenende overheid mogelijk was om het aangevraagde met kennis van zaken te beoordelen, zelfs in afwezigheid van de boomeffectenanalyse, die in het betreffende dossier weliswaar een meerwaarde biedt en getuigt van de nodige zorgvuldigheid, maar geenszins een doorslaggevende overweging is geweest bij het verlenen van de betreffende vergunning. Gelet op het advies van de deskundige openbare ruimte was het voor de vergunningverlenende overheid mogelijk om de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen, daar in dit advies ook nuttige inlichtingen werden verschaft en maatregelen werden voorgesteld met het oog op het behoud van de boom, vaststellingen en maatregelen die grotendeels bevestigd werden in de boomeffectenanalyse.

De verzoekende partij overtuigt de Raad alleszins niet van het tegendeel. Het ontbreken van de boomeffectenanalyse tijdens het openbaar onderzoek heeft de verzoekende partij niet verhinderd haar bezwaarrecht op nuttige wijze uit te oefenen, evenmin als het de verwerende partij verhinderd heeft om met kennis van zaken te beslissen.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vijfde middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.3.1 en 4.3.2, §2bis van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), artikel 2 §§ 6 en 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage (hierna: Project-mer-besluit), van artikel 4.7.26/1 VCRO samen gelezen met het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling), van artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij verduidelijkt dat op basis van artikel 16, 7° van het Besluit Dossiersamenstelling een milieueffectenrapport bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden gevoegd. Zij stelt dat het duidelijk is dat een m.e.r.-screeningsnota bij de aanvraag diende te worden gevoegd, aangezien het project een stadsontwikkelingsproject betreft dat wordt vermeld in bijlage III bij het Project-m.e.r.-besluit.

Zij vervolgt dat de vergunningverlenende overheid beslist over de project-m.e.r.-screeningsnota's en bepaalt of er een milieueffectenrapport moet worden opgesteld op basis van de selectiecriteria in bijlage II en verwijst daartoe naar artikel 2, §7 Project-m.e.r.-besluit en artikel 4.7.26/1 VCRO.

De verzoekende partij stelt dat niet betwist wordt dat de rode beuk een essentieel onderdeel vormt van de directe omgeving van het vergunde project. Zij oppert dat de effecten op deze boom niet duidelijk zijn krachtens de bestreden beslissing op basis van de bijgevoegde m.e.r.-screening. De verzoekende partij leest in de opgelegde voorwaarde tot bijkomend onderzoek een bevestiging van deze stelling. Volgens de verzoekende partij is er dan ook geen sprake van een volledige m.e.r.-screening.

De verzoekende partij meent dan ook dat de verwerende partij ofwel de aanvraag onontvankelijk had moeten verklaren bij gebrek aan een volledige m.e.r.-screening, ofwel een milieueffectenrapport moest opleggen. De verwerende partij diende minstens zelf een afdoende onderzoek te voeren naar de milieueffecten in plaats van het opleggen van een voorwaarde na vergunning. De verzoekende partij citeert hetgeen in de bestreden beslissing werd uiteengezet

De bestreden beslissing werd, volgens de verzoekende partij, alleszins genomen zonder de vereiste (formele) motivering, en is dus eveneens onzorgvuldig.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 16, 7° Dossiersamenstellingsbesluit zoals van toepassing ten tijde van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

“... ”

Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 15 bedoelde werken, bevat minstens de volgende stukken:

...

7° als de aanvraag onderworpen is aan een milieueffectrapportage, een van de volgende documenten :

a) een milieueffectrapport dat behandeld is conform de door de Vlaamse Regering vastgestelde regels en waarvan de inhoud beantwoordt aan de door de Vlaamse Regering ter zake gestelde eisen;

b) het verzoek tot ontheffing van de milieueffectrapportage, behandeld conform de vastgestelde regels, en vergezeld van de goedkeuring ervan;

c) een project-m.e.r.-screeningsnota, waarvan de inhoud beantwoordt aan de door de Vlaamse Regering ter zake gestelde eisen;

...

Indien één of meerdere vergunningsplichtige projecten vallen onder bijlage III van het MER-besluit, dan dient bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd te worden. Dit betreft een ontvankelijkheidsvoorwaarde, zodat uit de vaststelling dat de vergunningsaanvraag de noodzakelijk voor te leggen project-m.e.r.-screeningsnota niet omvat, niet anders dan vastgesteld kan worden dat het dossier onvolledig is en de aanvraag als onontvankelijk had moeten afgewezen worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is, zoals ook blijkt uit de parlementaire voorbereiding van het decreet van 23 maart 2012 (*Parl. St. VI. Parl., 2011-12, nr. 1463/1, 7*), een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan de 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. Het moet het bestuur toelaten om met kennis van zaken te beoordelen of de aanvraag al dan niet aanzienlijke milieueffecten voor mens en milieu genereert. Die beoordeling moet haar beslag krijgen op grond van de criteria, zoals die in bijlage II bij het DABM omschreven worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is in de regelgeving aldus opgevat als een essentieel instrument voor een correcte inschatting van de aan een project potentieel verbonden milieueffecten en dientengevolge van de toepasselijkheid van de plicht tot het opstellen van een project-MER. Zoals uit de onder dit randnummer geciteerde regelgeving blijkt, moet een m.e.r.-screeningsnota deel uitmaken van het initiële aanvraagdossier.

2.

De verzoekende partij stelt samengevat dat de effecten op de rode beuk niet duidelijk blijken uit de m.e.r.-screeningsnota, wat volgens de verzoekende partij maakt dat de aanvraag ofwel onvolledig diende te worden verklaard bij gebrek aan volledige m.e.r.-screening, ofwel een m.e.r.-rapportage diende te worden opgelegd.

Het wordt niet betwist dat het voorwerp van de aanvraag een stadsontwikkelingsproject betreft dat gecategoriseerd kan worden als een project bijlage III, met name een project waarvoor de initiatiefnemer in principe ook een project-m.e.r. moet opmaken, maar via een project-m.e.r.-screeningsnota ook kan aantonen dat het project geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken.

De overheid dient bij het nemen van een screeningsbeslissing concreet te toetsen aan de criteria van bijlage II van het DABM en een loutere standaardmotivering is niet voldoende. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing moet, rekening houdende met de concrete omstandigheden van het dossier, voldoende blijken waarom de verwerende partij besluit dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en de opmaak van een project-MER niet vereist

is. Hoewel het aangewezen is, vereist de regelgeving niet dat die toetsing moet worden opgenomen in een afzonderlijke screeningsparagraaf en kan ook rekening worden gehouden met overwegingen die zijn opgenomen bij de weerlegging van bezwaren, de bespreking van adviezen of de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, voor zover hieruit een afdoende toetsing aan de criteria van bijlage II van het DABM blijkt.

De Raad kan zijn beoordeling van volledigheid van een m.e.r.-screeningsnota en de noodzaak van een m.e.r.-rapport niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Uit het administratief dossier blijkt dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, wel degelijk een volledige m.e.r.-screeningsnota bij het aanvraagdossier gevoegd was. Deze screeningsnota volgt het modelformulier zoals beschikbaar gesteld bij de overheid. Op basis van de daarin besloten motivering wordt gesteld dat er geen aanzienlijke milieueffecten worden verwacht.

Met de bestreden beslissing verklaart de verwerende partij zich akkoord met de bij de aanvraag gevoegde project-m.e.r.-screeningsnota en oordeelt in een weliswaar beknopte, maar afdoende duidelijke m.e.r.-paragraaf, dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van aard zijn dat die als aanzienlijk moeten worden beschouwd, zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is.

Hoewel de screening in de bestreden beslissing summier is, dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partij niet overtuigt dat een relevant milieueffect niet onderzocht is rekening houdende met de concrete omstandigheden van het dossier. De verzoekende partij stelt louter dat de screeningsnota geen duidelijk beeld geeft van de effecten op de desbetreffende boom, zonder dat verdere inhoudelijke kritiek wordt geleverd op de screeningsnota.

Uit de bestreden beslissing blijkt voldoende duidelijk dat de betreffende boom behouden zal blijven, zodat er van onduidelijkheid op de effecten van deze boom die de door de verzoekende partij als essentieel voor de omgeving wordt bestempeld geen sprake is. De boomeffectenanalyse die naar aanleiding van de hoorzitting aan het dossier werd toegevoegd, dient beschouwd te worden als een onderzoek naar en een verduidelijking van de wijze van uitvoering.

De Raad kan niet anders dan vaststellen dat de verzoekende partij in het licht van de door haar opgeworpen schendingen falen in hun stelplicht. De verzoekende partij maakt niet in het minst aannemelijk dat er effectief sprake zou zijn van aanzienlijke milieueffecten, gelet op de door haar aangehaalde elementen, welke afdoende gekend waren bij de verwerende partij. Tegenover het in de bestreden beslissing weliswaar summier gemotiveerde oordeel dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn, gelet op de inhoud van de m.e.r.-screeningsnota, plaatst zij louter hun tegengestelde visie zonder enige staving. In het licht van een dergelijke kritiek blijft de wettigheid van de bestreden beslissing overeind.

Het middel wordt verworpen.

F. ZESDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, b) en §2 VCRO, van artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat de verwerende partij in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening weliswaar rekening houdt met de aandachtspunten functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal en cultuurhistorische aspecten, maar dat het haar niet evident voorkomt dat de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheidsaspecten als niet relevant worden beschouwd.

De verzoekende partij citeert uit de boomeffectenanalyse en stelt dat bij een beoordeling van de visueel-vormelijke elementen vastgesteld moet worden dat de bewoners van de vier appartementen die tegen de boom worden aangebouwd, geen uitzicht zullen krijgen. De verzoekende partij voert aan dat dit bijkomend hinder/overlast zal meebrengen van bladeren, insecten en duiven. Voorts zal een tekort aan licht de bewoners niet enkel verhoogde stookkosten opleveren, maar ook een negatief effect hebben op hun gezondheid en gebruiksgenot.

De verzoekende partij voegt eraan toe dat de in de analyse voorgestelde oplossing om klachten van de inwoners van deze appartementen contractueel uit te sluiten, niet volstaat en niet verhindert dat de overheid verplicht is om een goede ruimtelijke ordening, daarin begrepen het gebruiksgenot van de bewoners, te garanderen.

De verzoekende partij stelt dan ook dat het project, door een bouw met drie verdiepingen, dichter tegen de rode beuk dan het huidige gebouw, een te zwaar programma behelst, zodat de draagkracht van het perceel en de omgeving wordt overschreden.

De verzoekende partij concludeert dat deze elementen, in het bijzonder het gebruiksgenot, ten onrechte niet in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werden betrokken, hoewel deze weldegelijk relevant zijn. De bestreden beslissing zou derhalve niet van een zorgvuldige belangenafweging getuigen.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij de aanvraag niet afdoende op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening heeft getoetst en/of die verenigbaarheid alleszins niet afdoende heeft gemotiveerd omdat de verwerende partij zich in de motieven van de bestreden beslissing beperkt tot de relevante aandachtspunten functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal en cultuurhistorische aspecten, terwijl zij andere aandachtspunten, meer in het bijzonder visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheidsaspecten, die door de verzoekende partij eveneens als relevant worden aangemerkt, als niet relevant buiten beschouwing laat.

2.

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

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

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Bij die *in concreto* uit te voeren beoordeling moet het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan er ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving.

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 reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO in acht genomen.

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 is aan de verzoekende partij, die de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn. Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

3.

Nog los van de vraag naar het belang van de verzoekende partij om eventuele hinder voor toekomstige bewoners aan te kaarten, stelt de Raad vast dat uit de tekst van artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO blijkt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan niet verplicht is om alle daarin vermelde aandachtspunten en criteria te betrekken in het onderzoek naar de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Het is voldoende dat uit de bestreden beslissing blijkt dat er een concreet onderzoek is gevoerd naar deze verenigbaarheid daarbij gebruik makend van de vermelde aandachtspunten of criteria, voor zover die nuttig en relevant zijn. De verwerende partij oordeelt discretionair welke aandachtspunten relevant zijn voor de aanvraag.

De bestreden beslissing bevat vooreerst een degelijke omschrijving van het voorwerp van de aanvraag waarin tevens een vergelijking wordt gemaakt tussen de bestaande toestand en de aangevraagde toestand. Ook de situering van het aangevraagde binnen de omgeving en de kenmerken van die omgeving worden vermeld.

Wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, bevat de bestreden beslissing de volgende beoordeling:

“ ...

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

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

De aanvraag is gesitueerd in het centrum van Mortsel. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan woontypologieën, detailhandel en gemeenschapsvoorzieningen. Het perceel paalt aan drie zijden aan het openbaar domein. Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een plein dat als openbare parking is ingericht. Rechts van het perceel bevindt zich het beschermd monument 'Parochiekerk Sint-Benedictustoren'.

Een sociaal woonproject met een gemeenschapsfunctie is functioneel inpasbaar in het centrum van Mortsel.

De aanvraag betreft het bouwen van een sociaal woonproject met een gemeenschapsfunctie.

Er is echter geen norm voorhanden waaraan de verhouding gemeenschapsfunctie / woonfunctie zou kunnen afgetoetst worden of een minimum grootte aan functies wordt vastgelegd.

De ligging in de dorpskern van Mortsel kan dergelijke woon- en gemeenschapsfunctie dragen.

De aanvraag voorziet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein zodat de mobiliteitsimpact aanvaardbaar is.

Er worden in het gebouw 22 wooneenheden ingericht. Het project voorziet in de ondergrondse parking met 33 parkeerplaatsen. Dit maakt dat er anderhalve parkeerplaats per wooneenheid beschikbaar is. Dit is een gangbare verhouding voor woonprojecten en zelfs ruim voor centrish gelegen projecten.

Voor sociale woonprojecten wordt zelfs doorgaans een lagere verhouding gehanteerd. Bijgevolg zal een deel van de parking ook gebruikt kunnen worden voor bezoekers / medewerkers van het gemeenschapscentrum en de parkeerdruk hier zo een minimale impact hebben.

In de ondergrondse parking is er bovendien ruimte voorzien voor 67 + 20 fietsstapplaatsen. Bovengronds worden nog eens 13 fietsstapplaatsen voorzien. Dit is ruim voldoende voor de bewoners van de appartementen en tevens voor de bezoekers van het gemeenschapscentrum.

Door voldoende fietsstapplaatsen te voorzien worden bezoekers van gemeenschapscentrum en de bewoners van de wooneenheden gestimuleerd om verplaatsingen met de fiets te maken. Dit heeft een positieve impact op de verkeersleefbaarheid en op de mobiliteit.

Het stimuleren van verplaatsingen per fiets zorgt er mede voor dat de doelstellingen uit het gemeentelijk beleid van Morsel om het centrum autoluw te maken, niet gehypothekeerd worden.

Het woonproject is qua schaal afgestemd op de omliggende bebouwing.

Het woonproject voorziet drie bouwlagen onder plat dak, hetgeen in de onmiddellijke omgeving een veel voorkomend bouwprofiel is. Het gedeelte van het gebouw dat aansluit bij de aanpalende school maakt een aan de straatzijde (Kerkstraat) een overgang naar twee bouwlagen zodat deze aansluit op de bouwhoogte van de school aan die zijde.

De footprint van het gebouw is quasi identiek aan het bestaande gemeenschapscentrum en er wordt centraal een groene patio voorzien.

De aanvraag getuigt van verantwoord ruimtegebruik doordat de footprint van het woonproject met gemeenschapscentrum quasi identiek is aan dat van het bestaande gebouw. Bovendien wordt er centraal in het gebouw een grote, groene patio ingericht wat de kwaliteit van het ontwerp en de leefkwaliteit van de bewoners ten goede komt.

De aanvraag respecteert de erfgoedwaarde van het beschermd monument 'Parochiekerk Sint-Benedictus: toren'.

Door sober en eenvormig materiaalgebruik (zandkleurige gevelsteen / zwartbruin aluminium schrijnwerk) en door een zuinige volumewerking van het gebouw wordt de erfgoedwaarde van het beschermd monument niet aangetast.

...

Hoewel deze motivering inderdaad niet ingaat op alle in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, is de Raad niettemin van oordeel dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de bestaande toestand op het perceel, waar op dit ogenblik een gemeenschapscentrum met een oppervlakte van 1.085 m² en een bouwvolume van 5261 m³ is gevestigd, en met de in de omgeving bestaande toestand.

Tevens blijkt uit de voormelde *passus* ook dat de oppervlakte/'footprint' van het aangevraagde (woon)project met gemeenschapscentrum *quasi* identiek is aan het bestaande gebouw.

Aangezien de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar evenmin moeilijkheden zagen in het ontwerp wat betreft de door de verzoekende partij aangehaalde elementen, kunnen de motieven in de bestreden beslissing volstaan en overtuigt de verzoekende partij niet waar zij stelt dat het aangevraagde een te zwaar programma omvat en de draagkracht van het perceel en de omgeving hierdoor wordt overschreden. Alle voor de omgeving relevante (hinder)aspecten werden in de beoordeling betrokken.

De verzoekende partij komt derhalve niet verder dan te stellen dat alle criteria, ook de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheidsaspecten, hadden moeten worden onderzocht zonder aan te tonen dat de verwerende partij zich zou gesteund hebben op onjuiste feitelijke gegevens of in alle redelijkheid op grond van deze feitelijke gegevens niet tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Het middel wordt verworpen.

G. Zevende middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 3 Besluit Dossiersamenstelling, van artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat artikel 3 van het Besluit Dossiersamenstelling de documenten en elementen bepaalt die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moeten worden gevoegd. De verzoekende partij citeert vervolgens artikel 3, 2°, b) van hetzelfde besluit en leidt daaruit de verplichting af dat de tekeningen een correcte weergave van de realiteit moeten inhouden.

In haar verzoekschrift neemt de verzoekende partij een foto van een plan op uit het aanvraagdossier (genomen tijdens het openbaar onderzoek) waaruit zou blijken dat in plaats van de rode beuk een boom met een totaal ander profiel wordt afgebeeld en men foutief zou doen uitschijnen dat het aangevraagde gebouw op een voldoende ruime afstand van de boom zou worden ingeplant. In werkelijkheid zou de kruin van de boom nu reeds tot ongeveer 3 meter over de huidige laagbouw groeien en zou de nieuwbouw een halve meter dicht bij de boom worden ingeplant. De verzoekende partij schetst met foto's dat de plannen foutief en misleidend zijn en dus strijdig zouden zijn met het Besluit Dossiersamenstelling.

Naar aanleiding van de beroepsprocedure zou men de verwerende reeds gewezen hebben op deze fouten/onzorgvuldigheden. De verwerende partij was aldus op de hoogte, wat maakt dat zij dit des te zorgvuldiger diende te beoordelen. De verzoekende partij leest hierin een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet.

De verzoekende partij stelt tot slot nog dat de materiële motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing steunt op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De bestreden beslissing zou op onjuiste feiten gebaseerd zijn, zodat de bestreden beslissing niet afdoende werd gemotiveerd.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betoogt samengevat dat de beeldbepalende rode beuk op de plannen in het aanvraagdossier op foutieve of misleidende wijze zou zijn ingetekend daar een boom met een ander profiel zou zijn weergegeven en deze op ruimere afstand van het geplande gebouw wordt geschetst, zodat niet voldaan is aan de vereisten die artikel 3 van het Besluit Dossiersamenstelling stelt.

2.

Artikel 3 van het Besluit Dossiersamenstelling bepaalt:

“ ...

Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 2 bedoelde werken, bevat minstens de volgende stukken:

1° ...

2° de tekeningen van de geplande werken, ondertekend door de aanvrager, voorzien van de legende van de gebruikte symbolen en aanduidingen, en met minstens:

a) een inplantingsplan op een gebruikelijke schaal groter dan of gelijk aan 1/1000 met minstens:

1) de schaal en de noordpijl;

2) de weg waaraan het goed paalt of vanwaar het goed bereikt kan worden met vermelding van de naam van die weg;

3) de belangrijkste afmetingen van het goed zelf;

4) het bovenaanzicht van de geplande werken, met vermelding van de belangrijkste afmetingen en de afstanden tot de perceelsgrenzen, en met de aanduiding van de bestaande, te behouden of te slopen of te verwijderen bebouwing, constructies, hoogstammige bomen of verhardingen;

5) als ze voorkomen, de weergave of vermelding van de bestaande erfdienstbaarheden;

6) de aanduiding van de opnamepunten en de kijkrichting van de foto's;

b) de tekeningen van de geplande werken op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/100 met minstens:

1) de gebruikte schaal;

2) de grondplannen van de bestaande toestand en van de geplande werken, met vermelding van de belangrijkste afmetingen;

3) de gevelaanzichten met vermelding van de belangrijkste hoogtematen en de te gebruiken materialen en met, als ze voorkomt, de aanzet van de gevelaanzichten van bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd, weer te geven tot op minstens twee meter met vermelding van de gebruikte uitwendige materialen van die bebouwing;

4) de vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd;

5) constructieve tekeningen van de geplande werken.

3° minstens drie verschillende, genummerde foto's van de plaats waar de geplande werken zullen worden uitgevoerd;

... ”

Het Besluit Dossiersamenstelling bepaalt de voorwaarden waaraan het dossier van de vergunningsaanvraag moet voldoen, waaronder de voorwaarde om de tekeningen van de geplande werken, op een gebruikelijke schaal en groter dan of gelijk aan 1/100, met minstens de grondplannen van de bestaande toestand en van de geplande werken met de belangrijkste afmetingen, toe te voegen

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht impliceert dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

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.

3.

De verzoekende partij voert aan dat de bestaande rode beuk op de plannen - meer specifiek neemt zij in het verzoekschrift een foto op van het plan 8/10 "Gevel west Lepelstraat" - niet correct wordt weergegeven.

De verzoekende partij betwist echter niet dat het aanvraagdossier alle in artikel 3 Besluit Dossiersamenstelling vermelde plannen bevat en dat als omgevingsaanleg daarin een bestaande boom wordt weergegeven.

Zowel op het plan van de bestaande toestand met terreinprofiel op schaal 1/200 (plan 1/10), het plan van de nieuwe toestand met terreinprofiel op schaal 1/200 (plan, 2/10), daarin begrepen het inplantingsplan, als op het plan van de gelijkvloerse verdieping en omgevingsaanleg (plan 4/10), werd de boom op duidelijke wijze getekend en aangebracht tegen en over de westelijke gevel langs de Lepelstraat. Op het plan van de nieuwe toestand wordt bovendien uitdrukkelijk vermeld "beuk te behouden" met aanduiding van de omtrek van de boom. Op het plan van de gelijkvloerse verdieping en omgevingsaanleg worden de voorziene terrassen in rode viltstift doorkruist en wordt vermeld "terras niet onder de kruin van de boom".

De verzoekende partij betwist evenmin dat aan het aanvraagdossier overeenkomstig artikel 3, 3° Besluit Dossiersamenstelling een reeks foto's werd toegevoegd (waarop de boom eveneens zichtbaar is.). Zelf heeft zij naar aanleiding van het administratief beroep overigens ook een fotodossier bijgebracht waaruit de afstand van de boom tot bestaande gebouw zeer duidelijk blijkt.

Ook de boomeffectenanalyse die werd uitgevoerd in antwoord op een van de bezwaren van de verzoekende partij laat geen twijfel bestaan over de beperkte afstand tussen de rode beuk enerzijds en het aangevraagde project anderzijds.

Uit de samenlezing van de diverse plannen, het fotodossier en de boomeffectenanalyse kon de verwerende partij voldoende duidelijk het voorwerp van de aanvraag en afstand van de boom tot het aangevraagde project inschatten. De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij

louter door de schets van de doorsnede van de boom op één van de plannen werd misleid door een eventuele onjuistheid dan wel onzorgvuldigheid in één van de bij het aanvraagdossier gevoegde plannen en niet met voldoende kennis van zaken over de aanvraag (en het behoud van de boom) kon oordelen, zodat de aanvraag om die reden onvolledig verklaard diende te worden.

De verwerende partij, zich klaarblijkelijk bewust van het feit dat de boom beschermingswaardig is en slechts behouden kan worden mits de nodige maatregelen worden genomen, heeft daartoe dan ook een aantal voorwaarden opgelegd.

De aanvraag voldoet hiermee aan de vereisten van artikel 3 van het Besluit Dossiersamenstelling. Minstens toont de verzoekende partij niet aan dat de verwerende partij niet met voldoende kennis van de juiste afstand van de boom tot het geplande project zou hebben geoordeeld over de aanvraag.

Het middel wordt verworpen.

H. Achtste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat uit het zorgvuldigheidsbeginsel volgt dat de vergunningverlenende overheid een beslissing moet nemen op basis van het volledige dossier en alle stukken dient te beoordelen. Zij stelt dat uit het mailverkeer met de verwerende partij in het kader van openbaarheid van bestuur blijkt dat de verwerende partij niet het volledige (aanvraag)dossier in haar bezit had, aangezien zij de milieueffectenscreening en het advies van de deskundige publieke ruimte diende op te vragen bij de stad Mortsel.

Volgens de verzoekende partij zou dit aantonen dat de verwerende partij een onvolledig dossier beoordeelde. Waar zij besloot dat de aanvrager moet voldoen aan de adviezen (van o.m. de deskundige publieke ruimte van de stad Mortsel) en dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn, zou zij op het ogenblik van de zitting niet voldoende op de hoogte zijn geweest van de inhoud en gevolgen van de opgelegde voorwaarden en de inhoud van de m.e.r.-screeningsnota, zodat de bestreden beslissing kennelijk onzorgvuldig tot stand zou zijn gekomen.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

Beoordeling door de Raad

1.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

2.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij op het ogenblik van de zitting niet in het bezit was van de m.e.r.-screeningsnota en het advies van de deskundige publieke ruimte, en dus niet beschikte over het volledige (aanvraag)dossier, zodat zij niet met kennis van zaken kon oordelen en de bestreden beslissing op kennelijk onzorgvuldige wijze tot stand zou zijn gekomen.

De stukken waar de verwerende partij naar verwijst en waarop zij haar beoordeling baseert, bevinden zich thans wel in het administratief dossier. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, volstaat het dat de verwerende partij op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing kon beschikken over alle relevante stukken om met kennis van zaken te kunnen oordelen. De Raad stelt bovendien vast dat de in het verzoekschrift weergegeven e-mails waarop de verzoekende partij haar betoog steunt, dateren van half december 2017, terwijl de hoorzitting dateert van 26 september 2017 en de bestreden beslissing werd genomen op 28 september 2017. Het is de Raad dan ook niet duidelijk op welke wijze dergelijke e-mails zouden bewijzen dat de verwerende partij op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing (en bij uitbreiding op het ogenblik van de hoorzitting) niet in het bezit zou zijn geweest van de betreffende stukken.

In de bestreden beslissing geeft de verwerende partij beknopt, maar duidelijk weer op basis van welke in het administratief dossier verifieerbare gegevens zij tot haar conclusie komt dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Ook de voorwaarden die voortvloeien uit het advies van de Dienst Publieke Ruimte worden uitdrukkelijk overgenomen in de bestreden beslissing. Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dus dat deze beslissing is genomen rekening houdend met deze stukken. De verzoekende partij slaagt er alleszins niet in het tegendeel aan te tonen.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

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

2.

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

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding maar kan, in het licht van verwerping van het beroep, niet als een in het gelijk gestelde partij worden aangemerkt. De verwerende partij dient geen antwoordnota in en verzoekt niet om een rechtsplegingsvergoeding. De Raad oordeelt derhalve dat geen rechtsplegingsvergoeding kan worden toegekend.

3.

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Ingrid PIRA wordt geacht niet te zijn ingediend.
2. Het verzoek tot tussenkomst van cvba DE IDEALE WONING wordt geacht niet te zijn ingediend.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verzoekende partij.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT