

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0705
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0064-SA

Verzoekende partijen	1. de heer Mathijs BERTEL 2. mevrouw Marieke LANDSCHOOT vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de bvba CRIEL vertegenwoordigd door advocaat Wannes THYSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 25 september 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 augustus 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 3 april 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van 18 appartementen en 3 woningen na afbraak van een woning en garage en het rooien van 16 bomen op de percelen gelegen te 9940 Sleidinge (Evergem), Weststraat 95, met als kadastrale omschrijving, Sleidinge, afdeling 3, sectie D, nummers 819r en 819s.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 november 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 5 december 2017 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 30 januari 2018 (nummer 1718/RvVb/0064/SA) de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 december 2018.

Advocaat Laura VANDERVOORT, *loco* advocaat Erika RENTMEESTERS, voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Wannes THYSSEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

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 tussenkomende partij dient op 8 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van 18 appartementen en 3 woningen na afbraak van een woning en een garage + het rooien van 16 bomen”* op de percelen gelegen te 9940 Sleidinge (Evergem), Weststraat 95, kadastraal gekend onder afdeling 3, sectie D, nummers 819r en 819s.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in een woongebied. De percelen liggen ook, op grond van het bijzonder plan van aanleg nummer 1, ‘Bernt’, goedgekeurd op 27 april 1999 (hierna: het toepasselijke BPA), deels in een zone voor open woningbouw, deels in een zone voor achteruitbouw en deels in een zone voor koeren, tuinen en hovingen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 januari tot en met 3 februari 2017, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 3 april 2017, op eensluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

Plannen van aanleg

De bestemming volgens het gewestplan Gewestplan Gentse en Kanaalzone (origineel), vastgesteld op datum van 14/09/1977 bij besluit van Koning is woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen die als volgt luiden :

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.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van bij besluit van 27 april 1999 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Bernt, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling noch binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

Overeenstemming

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hierboven omschreven.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing

Verordeningen

Stedenbouwkundige verordening inzake het parkeren van auto's en fietsen en de realisatie van berguimten bij meergezinswoningen, definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 23 oktober 2014, goedgekeurd op 8 januari 2015 door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen (B.S. 16 januari 2015).

Besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (B.S. 7 mei 1997).

Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli,2005 houdende vaststelling van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke bedrijven (B.S. 10 augustus 2005).

Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (B.S. 2/9/2009). Gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 februari 2011.

Stedenbouwkundige verordening inzake het vrijstellen van bepaalde werken en handelingen van het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning binnen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg of verkavelingsvergunningen definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 23 december 2010 en goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 17 maart 2011 (B.S. 1 april 2011).

Stedenbouwkundige verordening inzake het vergunningsplichtig maken van meldingsplichtige werken en handelingen definitief aangenomen door de gemeenteraad in

zitting van 23 december 2010 en goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 17 maart 2011(B.S. 1 april 2011).

Provinciale verordening inzake weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen, goedgekeurd op 13 juli 2015 (B.S. 22 augustus 2015).

Stedenbouwkundige verordening bouwen vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 17 december 2015 en goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 7 april 2016 (B.S. 15 april 2016).

Andere zoneringsgegevens

/

Watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing, bij de meergezinswoning, van vier hemelwaterputten met een inhoud van elk 20.000 liter en een infiltratievoorziening van 20 m² en een buffervolume van 4900 liter. Bij de geplande woningen wordt bij elke woning een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter en een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 4,5 m² en een buffervolume van 1250 liter voorzien. Dit is overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De hemelwaterputten, de infiltratie- of buffervoorzieningen en/of de lozingsbegrenzers worden uiterlijk bij de ingebruikname van de overdekte constructie of de verharding geplaatst en in gebruik genomen. Ze moeten vanaf dan ook in gebruik blijven.

Openbaar onderzoek

Er werd een beperkt openbaar onderzoek gehouden van 4/01/2017 tot 2/02/2017. De aanvraag valt onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001, bij besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 2002, bij besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 en bij besluit van de Vlaamse regering van 2 juni 2010.

Ingediende bezwaren :

Evaluatie van de ingediende bezwaren :

De bezwaren betreffende het verdwijnen van de groene parkzone/bomen/groen zijn niet gegrond. Op het terrein worden een aantal bomen geveld doch het perceel is niet gelegen in een bos en de bouwplaats is niet aangeduid als biologisch waardevol. De bomen worden terug aangeplant en geïntegreerd in de gemeenschappelijke tuin van 1850 m² zodat het groene karakter van de omgeving bewaard blijft.

Het bezwaar betreffende de waterhuishouding is niet gegrond. Het perceel is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied en de aanvraag voldoet, zoals ook blijkt uit het advies van watering de Burggravenstroom, aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het bezwaar betreffende de mogelijke schade tijdens de

werken (bronbemaling) is geen stedenbouwkundig bezwaar doch is van privaatrechtelijke aard zodat in voorkomend geval de klagers zich dienen te wenden tot de bevoegde rechter.

Het bezwaar met betrekking tot het parkeren bij de meergezinswoning is niet gegrond. Onder het gebouw wordt een garage gebouwd voor 28 wagens. Daarnaast worden nog 6 parkings aangelegd in open lucht. Bijkomend wordt in elke ééngezinswoning een inpandige garage voorzien. De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het parkeren van auto's en fietsen en de realisatie van berguimten bij meergezinswoningen, zoals definitief vastgesteld, door de gemeenteraad in zitting van 23 oktober 2014 en goedgekeurd op 8 januari 2015 door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen. Het aantal voorziene parkeerplaatsen op privaat terrein is voldoende om het parkeren niet af te wenden op het openbaar domein.

Het bezwaar met betrekking tot de mobiliteit in de omgeving en in de gemeente is niet gegrond. De geplande 21 woongelegenheden zullen de mobiliteit en verkeersveiligheid in de gemeente niet beïnvloeden. De aanpalende straten zijn geschikt voor de afwikkeling van het bijkomend verkeer. Daarnaast wordt het woonproject gerealiseerd in een omgeving waar voldoende openbaar vervoer (zowel bus als trein) aanwezig zijn.

De bezwaren betreffende de inpasbaarheid/schaalbreuk/ruimtelijke draagkracht zijn niet gegrond. Het geplande woonproject wordt gerealiseerd op een terrein met een oppervlakte van 5473 m². De geplande bebouwing voldoet niet alleen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg maar sluit aan ook bij de bebouwing in de omgeving die gekenmerkt wordt dooreen verweving van wonen (zowel open, halfopen, gesloten als meergezinswoningen) en handel. Ook met betrekking tot de hoogte van de geplande meergezinswoning sluit deze aan bij de bestaande meergezinswoningen in de omgeving.

Het bezwaar betreffende het verdwijnen van het landelijk/dorpse karakter in Sleidinge is niet gegrond. Het geplande bouwproject wordt gerealiseerd binnen de woonkern van de deelgemeente Sleidinge in een gebied waar de belangrijkste woonontwikkelingen van de jongste 50 jaar werden gerealiseerd. De geplande bebouwing sluit hier dan ook bij aan en is geen aantasting van het landelijk karakter van de deelgemeente Sleidinge.

Het bezwaar betreffende de realisatie van drie bouwlagen is niet gegrond. De geplande meergezinswoning bestaat uit twee bouwlagen en een dakverdieping onder hellend dak. Dit is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg en sluit aan bij de bebouwing in de omgeving. Het bezwaar dat de geplande werken niet in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg zijn niet gegrond. De geplande bebouwing wordt gerealiseerd binnen de op het bijzonder plan van aanleg voorziene bouwstroken en mits respect van de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Het bezwaar betreffende het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht is niet gegrond. De geplande woningen en meergezinswoning worden opgericht op een terrein van 5473 m². De geplande gebouwen worden opgericht binnen de bouwstroken zoals voorzien in het bijzonder plan van aanleg waarbij de maximale bouwmogelijkheden zoals voorzien niet volledig worden benut. De geplande bebouwing sluit aan bij de bebouwing in de omgeving zodat er geen overschrijding is van de ruimtelijke draagkracht.

Het bezwaar betreffende de 'bouwstop' is niet gegrond. Het gaat hier om de realisatie van de bebouwing zoals voorzien in een bijzonder plan van aanleg dat, weliswaar verschillende

malen gewijzigd, reeds dateert van 1952 en dat de belangrijkste. woonontwikkeling in Sleidinge vastlegt. De "bouwstop' Waarnaar verwezen wordt heeft de bescherming van de open ruimte op het oog wat hier niet het geval is, integendeel het betreft hier een bebouwd perceel met grote tuin die gelegen is binnen een dens bebouwd deel van de deelgemeente Sleidinge.

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

Voorliggende aanvraag betreft het slopen van een bestaande woning met bijgebouw, het rooien van 16 bomen, het bouwen van drie ééngezinswoningen en het bouwen van een meergezinswoning met 18 woongelegenheden. De geplande eengezinswoningen situeren zich op de hoek van de Weststraat en de Sanderuslaan. Deze woningen bestaan uit een gelijkvloers en worden afgewerkt met een hellend dak. De geplande meergezinswoning wordt gebouwd langsheen de Sanderuslaan en bestaat uit 18 woongelegenheden, een ondergrondse garage met 28 parkeerplaatsen, 18 individuele bergingen en de aanleg van 6 parkings, waarvan één voor mindervaliden, in open lucht. Aansluitend bij de geplande meergezinswoning wordt aansluitend op het gelijkvloers een tuin- en fietsenberging van 53,16 m² gepland. De aanvraag voorziet eveneens in de heraanplant van de 16 bomen die geveld worden. Rond de geplande meergezinswoning wordt een gemeenschappelijke tuin van 1850 m² aangelegd. De aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen en sluit aan bij de bebouwing in de omgeving ze dat-de stedenbouwkundige vergunning kan verleend-werden.

Algemene conclusie :

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

Het College van Burgemeester en Schepenen is van oordeel dat voor wat haar betreft de redenen verrat in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, het verlenen van de vergunning verantwoorden en neemt de beoordeling zoals geformuleerd in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar tot de hare.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 4 mei 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 juni 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert onder meer als volgt:

" ...

2.4 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbeschoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol en sluit langs de noordoostzijde aan op een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

De bouwplaats komt op geoportaal Vlaanderen ook niet voor op de vastgestelde inventarissen inzake historische tuinen en parken, houtige beplantingen of landschapsatlas.

Volgens de voorgebrachte plannen worden enkel de bomen gerooid die zich binnen de afgebakende bouwzone bevinden en zal eenzelfde aantal bomen worden aangeplant in de nieuw aan te leggen gemeenschappelijke tuin.

Uit het dossier en onderzoek ter plaatse blijkt dat onder de te rooien bomen zich, naast enkele exoten, enkele waardevolle oude bomen bevinden, zoals eiken, platanen en beuken. Ook in de bezwaren worden opmerkingen hierover geformuleerd, zie punt 1.5.

Gelet op voorgaande en in toepassing van het zorgvuldigheidsbeginsel is het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos, als beste kenner terzake, aangewezen om een gegronde evaluatie te kunnen maken over het verdwijnen of aantasten van aanwezige natuurwaarden.

...

2.5.4 Planologische overeenstemming

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA als meest recente en gedetailleerde plan.

Het terrein is volgens dit BPA ingekleurd met een 3 m “zone voor achteruitbouw” langs de bestaande wegenis, 2 “zones voor open woningbouw” met een bouwdiepte van 20 m en daarrond een zone voor koeren, tuinen en hovingen.

Voorliggend voorstel voorziet binnen de afgebakende bouwzones de inplanting van 3 vrijstaande ééngezinswoningen en één vrijstaande meergezinswoning. De voorgevellijn wordt voorzien op 6 m achter de voorste perceelsgrens en de maximale bouwdiepte van 20 m wordt niet overschreden.

Evenwel dient vastgesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met artikel 5.4 van de stedenbouwkundige voorschriften waarin bepaald wordt dat:

“ ...

5.4. Volumes:

1. Breedte: min 10 m

2. Diepte: afmetingen te nemen tussen het voorste gevelvlak en de achterste achtergevel, waarbij de gegevens van de inplanting voorrang hebben.

Gelijkvloers: zie plan.

Verdieping: zie plan

3. Max. aantal bouwlagen: zie plan

Aan elke bouwlaag wordt een normatieve hoogte van 3 m toebedacht.

4. Daken: dakvorm hellend of plat.

De dakhellingen in voor- en achtergevel zullen dezelfde zijn per bouwblok. De functies in de dakvolumes zijn complementair aan die van wonen. Het dakvolume wordt niet gerekend als bouwlaag.

...

Op basis van de voorgebrachte plannen dient vastgesteld dat het dakvolume ontwikkeld wordt als volwaardige bouwlaag onder het voorwendsel van een schijnbedaking, type afgeknot zadeldak. Geenszins is er nog sprake van een invulling met functies aanvullend aan de woonfunctie. Verdieping 2 verschilt op geen enkel punt aan de invulling van de onderliggende bouwlagen en omvat gelijkwaardige appartementen bereikbaar via dezelfde trap- en lifthallen van de onderliggende verdiepingen. Behoudens een zeer beperkte afknotting in de slaapkamers beschikken de appartementen over een vrije verdiepingshoogte van 2,5 m, gelijk aan de verdiepingshoogte van de onderliggende appartementen.

Gelet op het ontbreken van een complementaire functie binnen het dakvolume dient besloten dat de aanvraag in strijd is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden bijgetreden.

Van de voorschriften van een BPA kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in de VCRO vastgestelde afwijkingsmogelijkheden. Artikel 4.4.1, §1 van de VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Gelet op het feit dat een afwijking wordt beoogd op het aantal bouwlagen kan een afwijking niet worden toegestaan.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggend project beoogt de oprichting van 18 appartementen en 3 woningen na afbraak van een woning en garage en het rooien van 16 bomen. Dergelijke inrichting is functioneel inpasbaar binnen de bestaande omgeving. Het betreft een omgeving met een voldoende uitrustingsniveau die een

bepaalde verdichting kan dragen. De bouwplaats maakt ruimtelijk deel uit van de kern van Sleidinge en binnen het project vormt wonen de hoofdtoon. Hierdoor wijkt voorliggend project niet af van de bestaande invulling van het gebied.

De bouwplaats ligt in hoofdzaak langs de Sanderuslaan die gekenmerkt wordt door een residentiële bebouwing met vrij lage woondichtheid, meergezinswoningen komen hier uitzonderlijk voor. Enkel langs de overzijde van de Weststraat bestaat een meergezinswoning. Geenszins is er sprake van een verstedelijkte omgeving.

Het inpassen van projecten met een hoge(re) dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

De bouwplaats is op zich voldoende ruim om de oprichting van één of meerdere parkvilla's te dragen. De vraag die hier rijst is in hoeverre aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen in zijn omgeving rekening houdende met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de bouwplaats.

Voorliggend project schiet hier tekort en beoogt enkel een maximale invulling van de bouwzone langs de Sanderuslaan zoals vooropgesteld in het BPA. De invulling van de bouwzone op hoek Weststraat – Sanderuslaan geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren en integreert zich op een voldoende wijze tussen de bestaande bebouwing, conform de stedenbouwkundige voorschriften.

Langs de Sanderuslaan wordt een bouwblok ontwikkeld met een gevelbreedte van 65,2 m. Dergelijke gevelbreedte is totaal vreemd aan de bestaande invulling langs de Sanderuslaan die ter plaatse van de bouwplaats gekenmerkt wordt door open en halfopen woningbouw. Deze gevelbreedte wordt bijkomend versterkt door optrekken van het gabariet tot 3 volwaardige en gelijkaardige bouwlagen, zoals beschreven in punt 2.5.4. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden bijgetreden. Voorliggend project richt zich grotendeels naar de invulling langs de overzijde van de Weststraat, die geenszins als maatstaf kan gezien worden voor de inrichting van de Sanderuslaan.

Verder dient opgemerkt dat bestaande waardevolle groenelementen louter verdwijnen om tot een maximalistische invulling van de bouwplaats te bekomen. Dergelijke evolutie kan niet gezien worden als een positieve bijdrage tot de goede plaatselijke aanleg. De binnen het BPA ontworpen bouwzones zijn voldoende ruim om alternatieve inplantingen toe te laten. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden bijgetreden.

Uit dit alles dient besloten dat men er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen dat het door aanvrager gewenste programma op kwalitatieve wijze laat inpassen in deze omgeving. Deze opmerking vormt tevens de ondertoon van de bezwaarschriften die werden ingediend en op dit punt

worden bijgetreden. Het door de bouwheer gewenste bouwprogramma en de uitwerking die eraan gegeven is overstijgt de draagkracht van de omgeving aanzienlijk.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van het agentschap Onroerend Erfgoed als onontvankelijk verworpen wordt.

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...”

Na de hoorzitting van 27 juni 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 augustus 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

2.4 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol en sluit langs de noordoostzijde aan op een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

De bouwplaats komt op geoportaal Vlaanderen ook niet voor op de vastgestelde inventarissen inzake historische tuinen en parken, houtige beplantingen of landschapsatlas.

Volgens de voorgebrachte plannen worden enkel de bomen gerooid die zich binnen de afgebakende bouwzone bevinden en zal eenzelfde aantal bomen worden aangeplant in de nieuw aan te leggen gemeenschappelijke tuin.

Uit het dossier en onderzoek ter plaatse blijkt dat onder de te rooien bomen zich, naast enkele exoten, enkele waardevolle oude bomen bevinden, zoals eiken, platanen en beuken. Ook in de bezwaren worden opmerkingen hierover geformuleerd, zie punt 1.5.

Gelet op voorgaande en in toepassing van het zorgvuldigheidsbeginsel is het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos, als beste kenner terzake, aangewezen om een gegronde evaluatie te kunnen maken over het verdwijnen of aantasten van aanwezige natuurwaarden.

Natuur en Bos gaf op 1 augustus 2017 het volgende te kennen : “...

Ons lijkt het kappen van een aantal bomen onvermijdbaar (bomen moeten nu eenmaal weg om de bouwwerken te kunnen realiseren). Onvermijdbare schade is geen onderdeel van de natuurtoets.

Er zijn nieuwe bomen voorzien als mitigatie.

Ook belangrijk ifv het voorkomen van vermijdbare schade is dat de te behouden bomen optimaal beschermd worden. Daarom kunnen volgende voorwaarden in de vergunning opgenomen worden:

Alle voorzorgen dienen genomen om de te behouden bomen volledig te beschermen tijdens de geplande werken.

De bomen dienen beschermd te worden zodat beschadigingen aan de wortelzone, stam en kroon uitgesloten zijn.

Binnen de kroonprojecties mogen geen bouwketen staan. Bouwmaterialen opslaan en/of zand- en gronddepots inrichten binnen de kroonprojecties is niet toegestaan. Cementresten, spoelwater en andere reststoffen (verpakkingen enz.) dienen zorgvuldig afgevoerd te worden; lozingen in bodem en/of oppervlaktewater is nooit toegestaan.

In de wortelzones is (machinaal) graven niet toegestaan, de wortelzone wordt bepaald door de boomspiegel + 2 meter .

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert om gedurende de uitvoering van de werken een tijdelijk hekwerk te plaatsen in een ruime diameter rond de stam zodat de bomen voldoende worden beschermd.

Om in de toekomst betreding onder de bomen te voorkomen wordt geadviseerd om een groenblijvende bodembedekker (bv. Hedera) binnen de kroonprojectie aan te planten.

Bij de aanwezigheid van uitzonderlijke bomen kan gevraagd worden om de configuratie van het gebouw te veranderen. Dit lijkt ons hier niet noodzakelijk."

2.5 De juridische aspecten

...

2.5.4 Planologische overeenstemming

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA als meest recente en gedetailleerde plan.

Het terrein is volgens dit BPA ingekleurd met een 3 m "zone voor achteruitbouw" langs de bestaande wegenis, 2 "zones voor open woningbouw" met een bouwdiepte van 20 m en daarrond een zone voor koeren, tuinen en hovingen.

Voorliggend voorstel voorziet binnen de afgebakende bouwzones de inplanting van 3 vrijstaande ééngezinswoningen en één vrijstaande meergezinswoning. De voorgevellijn wordt voorzien op 6 m achter de voorste perceelsgrens en de maximale bouwdiepte van 20 m wordt niet overschreden.

Evenwel dient vastgesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met artikel 5.4 van de stedenbouwkundige voorschriften waarin bepaald wordt dat:

"...

5.4. Volumes:

1. Breedte: min 10 m

2. Diepte: afmetingen te nemen tussen het voorste gevelvlak en de achterste achtergevel, waarbij de gegevens van de inplanting voorrang hebben.

Gelijkvloers: zie plan.

Verdieping: zie plan

3. Max. aantal bouwlagen: zie plan

Aan elke bouwlaag wordt een normatieve hoogte van 3 m toebedacht.

4. Daken: dakvorm hellend of plat.

De dakhellingen in voor- en achtergevel zullen dezelfde zijn per bouwblok. De functies in de dakvolumes zijn complementair aan die van wonen. Het dakvolume wordt niet gerekend als bouwlaag. ...”.

Op basis van de voorgebrachte plannen dient vastgesteld dat het dakvolume ontwikkeld wordt als volwaardige bouwlaag onder afgeknot zadeldak. Deze invulling is aanvullend aan de woonfunctie. Verdieping 2 verschilt op geen enkel punt aan de invulling van de onderliggende bouwlagen en omvat gelijkwaardige appartementen bereikbaar via dezelfde trap- en lifthallen van de onderliggende verdiepingen. Behoudens een zeer beperkte afknotting in de slaapkamers beschikken de appartementen over een vrije verdiepingshoogte van 2,5 m, gelijk aan de verdiepingshoogte van de onderliggende appartementen.

Het getuigt van een zuinig ruimtegebruik dat ook de dakverdieping kwalitatief ingevuld wordt. Het gegeven dat hier niet geopteerd werd voor duplexappartementen -dat in een gelijk aantal wooneenheden zou resulteren- maar voor horizontale verdeling, komt de kwaliteit van deze wooneenheden ten goede, zonder al te zeer impact te hebben op de ruimtelijke beleving van de omgeving.

Er wordt hier geen afwijking beoogd op het aantal bouwlagen, het aantal bouwlagen komt immers overeen met hetgeen toegelaten is.

De aanvrager stelt terecht dat voorzien wordt in een afgeknot zadeldak, met zoals voorgeschreven door het BPA eenzelfde hellingsgraad aan voor- en achtergevel en dat dit dakvolume niet wordt meegerekend als bouwlaag, ook zoals voorgeschreven door het BPA. De voorziene functies zijn immers wel degelijk complementair aan die van wonen.

Dit blijkt ook uit het gegeven dat -zoals de aanvrager terecht stelt- er in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats én binnen de contouren van hetzelfde BPA reeds stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd met een soortgelijke bouwwijze en gabariet.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggend project beoogt de oprichting van 18 appartementen en 3 woningen na afbraak van een woning en garage en het rooien van 16 bomen.

Dergelijke inrichting is functioneel inpasbaar binnen de bestaande omgeving. Het betreft een omgeving met een voldoende uitrustingsniveau die een bepaalde verdichting kan dragen. De bouwplaats maakt ruimtelijk deel uit van de kern van Sleidinge en binnen het project vormt wonen de hoofdtoon. Hierdoor wijkt voorliggend project niet af van de bestaande invulling van het gebied.

De bouwplaats ligt in hoofdzaak langs de Sanderuslaan die gekenmerkt wordt door een residentiële bebouwing met vrij lage woondichtheid, meergezinswoningen komen hier uitzonderlijk voor. Enkel langs de overzijde van de Weststraat bestaat een meergezinswoning. Geenszins is er sprake van een verstedelijkte omgeving.

Het inpassen van projecten met een hoge(re) dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

De bouwplaats is op zich voldoende ruim om de oprichting van één of meerdere parkvilla's te dragen. De vraag die hier rijst is in hoeverre aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen in zijn omgeving rekening houdende met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de bouwplaats.

De invulling van de bouwzone op hoek Weststraat – Sanderuslaan geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren en integreert zich op een voldoende wijze tussen de bestaande bebouwing, conform de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Langs de Sanderuslaan wordt een bouwblok ontwikkeld met een gevelbreedte van 65,2 m. Dergelijke gevelbreedte is nieuw binnen de bestaande invulling langs de Sanderuslaan die ter plaatse van de bouwplaats gekenmerkt wordt door open en halfopen woningbouw.

Dit maakt evenwel niet dat een dergelijke evolutie van kwalitatieve verdichting niet kan worden aanvaard. Op die manier bekomt met een meer gediversifieerd woonaanbod, wat het randstedelijk weefsel ten goede komt.

Er verdwijnen groenelementen om tot de door de aanvrager gewenste invulling van de bouwplaats te bekomen.

Natuur en Bos stelde hieromtrent dat bij de aanwezigheid van uitzonderlijke bomen kan gevraagd worden om de configuratie van het gebouw te veranderen maar dat dit hen hier niet noodzakelijk lijkt.

De aanvrager wijst er terecht op dat het bouwproject bewust werd beperkt tot een bouwdiepte van 15 meter (in vergelijking met de toegelaten 20 meter) om de tuinzone en de bestaande bomen (zie hierna) zo veel als mogelijk te vrijwaren van bebouwing. Ook de andere argumenten van de aanvrager,

zoals geformuleerd in zijn replieknota na verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 26 juni 2017 worden bijgetreden.

De argumentatie van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het gevraagde aanvaardbaar is op deze plek.

Uit dit alles dient besloten dat men er in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen dat het door aanvrager gewenste programma op kwalitatieve wijze laat inpassen in deze omgeving.

Het door de bouwheer gewenste bouwprogramma en de uitwerking die eraan gegeven is overstijgt de draagkracht van de omgeving niet.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep van het agentschap Onroerend Erfgoed als onontvankelijk dient verworpen.

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen putten een eerste middel uit de schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, de artikelen 5, 12 en 13 van het BPA 'Bernt', goedgekeurd bij besluit van 27 april 1999, de formele en materiële motiveringsplicht, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) alsook de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij lichten hun middel onder meer als volgt nader toe:

“...

Artikel 4.3.1 § 1, 1e VCRO stelt :

...

Het terrein waarvoor de aanvraag geldt is gelegen binnen de grenzen van het BPA "Bernt", goedgekeurd bij besluit van 27 april 1999. Voor het terrein gelden de bestemmingen van art. 5 "zone voor open woningbouw", art. 12 "zone voor achteruitbouw" en art. 13 "zone voor koeren en tuinen en hovingen".

Door verzoekende partijen werd er in hun beroepschrift reeds op gewezen dat naar hun mening de aanvraag op meerdere punten strijdig is met de voorschriften van het BPA. Wat het toegelaten aantal bouwlagen betreft, werden zij hierin gevolgd door de provinciaal stedenbouwkundig ambteneer die met verzoekers een legaliteitsbelemmering vaststelde :

Verwerende partij zelf neemt hierover een tegenstrijdig standpunt in. Enerzijds stelt men in de bestreden beslissing uitdrukkelijk : "Evenwel dient vastgesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met artikel 5.4 van de stedenbouwkundige voorschriften waarin bepaald wordt dat : (...)." (eigen aanduiding).

Anderzijds ziet men geen legaliteitsbelemmering en verleent men toch de vergunning, terwijl dit, op grond van artikel 4.3.1 § 1, 1e a VCRO niet kan bij een strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA ...

Inhoudelijk gaat de discussie over de bovenste bouwlaag, met name de 2e verdieping van de meergezinswoning 'onder het dak'. Volgens verzoekende partijen en de PSA is dit geen dakvolume maar een 'schijndak', waaronder zich een identiek volume bevindt als het gelijkvloers en de eerste verdieping, zodat dit volume als volwaardige bouwlaag meegeteld moet worden en het aantal bouwlagen wordt overschreden. Ten onrechte volgt verwerende partij het standpunt van de aanvrager dat hier sprake zou zijn van een hellend, maar afgeknot dak : op onderstaande simulatie van de aanvrager zelf is aan de zijgevel duidelijk te zien dat men wel degelijk met een schijndak werkt om de bindende voorschriften van het BPA te kunnen omzeilen :

[weergave]

Daar waar het BPA vooropstelt dat het dakvolume niet wordt meegerekend als bouwlaag voor zover de functies in het dakvolume complementair zijn aan die van wonen, had men hiermee uiteraard niet de bedoeling om het inrichten van een volwaardige afzonderlijke bouwlaag toe te laten zonder deze als bouwlaag te laten meetellen.

De bestreden beslissing stelt dat zulks toch aanvaardbaar is en dat het project "getuigt van zuinig ruimtegebruik. De invulling van het dak zou de woonkwaliteit ten goede komen, terwijl dit volume toch niet kan meegerekend worden als bouwvolume."

Eén en ander raakt kant noch wal en is zelfs tegenstrijdig. Volledige woonentiteiten voorzien op één verdieping is gelijk te stellen met het voorzien van een volledige bouwlaag ; daar anders over oordelen raakt aan de fundamenteën van de definitie van een woonlaag. Dergelijke bouwwijze heeft louter tot doel het maximaal aantal woongelegenheden te voorzien binnen de contouren van de bebouwing en is strijdig met de bepalingen van het voorschrift dat net dergelijke maximale invulling wil tegengaan. Het ingediende plan is alleen al om deze redenen strijdig met de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Daarnaast hadden verzoekende partijen nog andere punten van strijdigheid opgeworpen, waarop in de bestreden beslissing niet wordt geantwoord, hetgeen op zijn minst al een schending van de formele motiveringsplicht inhoudt, naast de opgeworpen legaliteitsbelemmering.

In hun beroepschrift wierpen zij het volgende op :

1. Wat het inplanten van een meergezinswoning betreft

De inplanting wordt voorzien binnen de zone voor open woningbouw van art. 5 van het BPA.

[weergave]

*Een open woning hoeft in se geen verdere uiteenzetting. Een open woning is **een vrijstaande eengezinswoning**. Binnen de aangeduide zone van art. 5 op het perceel is dus minstens één open (alleenstaande) eengezinswoning mogelijk. Twee aangesloten bouwblokken met daarin telkens negen woongelegenheden zijn aldus compleet strijdig met de bepalingen van dit voorschrift.*

2. Wat het voorzien van een fietsenstalling betreft

Het BPA voorziet op sommige terrein middels art. 9 een “zone voor bijgebouwen”. In deze zone zijn constructies mogelijk waarbinnen bestemmingen gebonden aan de woning in de aanpalende woonzone kunnen plaatsvinden. Op het terrein waarvoor deze aanvraag geldt, werd echter zulks geen zone voorzien. Desalniettemin wordt een ruime constructie voorzien van 53,16 m waarbinnen tuin- en fietsenberging gepland wordt. Eén en ander lijkt echter strijdig met de bepalingen van het geldend BPA en diens verordenende voorschriften.

3. Wat het voorzien van tuinen in de achteruitbouwzone betreft

Het voorzien van tuinen horende bij een woongelegenheden in de achteruitbouwzone is, naast strijdig met de goede ruimtelijke ordening, een flagrante schending van art. 12 en van art. 13 van het BPA.

4. Wat het voorzien van 6 parkeerplaatsen in open lucht betreft

Het voorzien van 6 parkeerplaatsen in open lucht is eveneens strijdig met de bepalingen van art. 5 van het BPA, en tevens niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Door met deze argumenten geen rekening te houden en door niet vast te stellen dat het project ook op deze punten strijdig is met de voorschriften van het BPA, schendt verwerende partij de in dit middel aangehaalde rechtsregels en beginselen. Het eerste middel is ernstig en gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

De verzoekers stellen in een eerste middel dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met het toepasselijke “BPA Nr 1 Bernt Herziening”. Meer bepaald hekelen zij de dat de meergezinswoning drie bouwlagen (in plaats van de – volgens verzoekers – toegestane twee) zou tellen, nu de derde bouwlaag zich slechts onder een “schijndak” zou bevinden en dus volgens hen wel degelijk als extra bouwlaag zou moeten worden meegeteld.

*Met dit standpunt bevestigen de verzoekende partijen alvast dat het BPA Bernt inderdaad voorziet dat het aantal bouwlagen door het grafisch plan wordt bepaald (nl. twee) **én dat er ook in het dakvolume een bouwlaag mag worden gerealiseerd.***

Dit laatste wordt niet als bouwlaag gerekend (behorende tot de voormelde toegestane twee lagen) zolang de functies in de dakvolumes complementair zijn aan die van wonen.

Deze interpretatie volgt onmiskenbaar uit de bewoordingen van artikel 5.4 van BPA Bernt:

...

Ook het college van burgemeester en schepenen – als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg – heeft het lokale BPA als dusdanig geïnterpreteerd.

De verzoekers betwisten echter dat het aantal bouwlagen zou overeenstemmen met hetgeen is toegelaten door het BPA en dat er dus géén afwijking van het BPA zou worden beoogd. De interpretatie van het BPA door de verzoekers luidt dat het BPA niet tot bedoeling zou hebbengehad om een bouwlaag toe te laten in het dakvolume. Dit is echter een eenzijdige interpretatie van de verzoekers, die niet door enige argumenten wordt gestaafd.

De deputatie motiveerde haar beslissing op dit punt als volgt: ...”

...

Zowel uit de plannen als uit de voorgebrachte simulaties en foto's blijkt dat de meergezinswoning voorzien wordt van een afgeknot zadeldak, met eenzelfde hellingsgraad aan voor- en achtergevel. Dit stemt volledig overeen met het type dak dat in het BPA als toegestane bedaking wordt omschreven.

Dit standpunt van de deputatie is geenszins kennelijk onredelijk of feitelijk onjuist.

De verzoekers kunnen niet overtuigen dat de bovenste verdieping géén dakverdieping zou zijn, nl. een verdieping die wordt bedekt met een dak. Een dak is volgens Van Dale immers een “bovenafsluiting van een gebouw”, en dat is onmiskenbaar wat de bovenste laag van deze meergezinswoning is.

Nu er in het dakvolume ook een volwaardige woonlaag wordt voorzien, kan bovendien niet anders dan worden geconcludeerd dat deze invulling bovendien complementair is aan de woonfunctie en dus in overeenstemming is met artikel 5.4 van het BPA Bernt. Op dit punt verschilt de bestreden beslissing dan ook van het verslag van de PSA, hetwelk op geen enkele wijze motiveert waarom een volwaardige woonlaag geen aanvulling zou zijn van de woonfunctie. De deputatie diende dit foutieve standpunt van haar PSA dan ook niet te volgen.

Gelet op het bovenstaande en op de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie van oordeel is dat de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met artikel 5.4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Bernt. Waar de bestreden beslissing stelt dat dit niet in overeenstemming zou zijn, betreft het overduidelijk een materiële vergissing ingevolge een tekstuele fout.

Voorts is het geen vereiste dat de deputatie elk bezwaar dat tijdens de administratieve beroepsprocedure wordt opgeworpen, punt voor punt moet weerleggen of beantwoorden. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht is het voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de beslissing al dan niet te verlenen. Uit de bestreden beslissing blijkt

afdoende waarom de deputatie het aangevraagde in overeenstemming acht met het BPA Bernt.

Er ligt geen strijdigheid voor met het toepasselijke BPA, noch werden de motiveringsplicht of het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

Het eerste middel is niet ernstig en is ongegrond.

...

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting antwoordt de tussenkomende partij nog het volgende:

“ ...

De tussenkomende partij is het niet eens met de wettigheidskritiek van de verzoekende partijen. De tussenkomende partij kan verwijzen naar het bestreden besluit. In dit besluit overwoog de verwerende partij als volgt over de (vermeende) strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften:

...

De verwerende partij gaf dus duidelijk aan op grond van welke overwegingen zij tot haar standpunt kwam, dit in afwijking van de zienswijze van de verzoekende partijen en haar eigen PSA. Het is daarbij niet vereist dat de verwerende partij over elk ‘twistpunt’ een uitdrukkelijke overweging weidt. Wel vereist is dat het voor een derde-belanghebbende duidelijk moet zijn op grond van welke motieven de verwerende partij tot haar besluitvorming kwam. Hieraan is in casu voldaan.

Zo wijst de tussenkomende partij erop dat de verwerende partij zich voor haar standpunt kon steunen op enerzijds de stukken van én de argumentatie in het administratief dossier (en in het bijzonder de replieknota van de tussenkomende partij als reactie op het ongunstig verslag van de PSA) en anderzijds op de precedentes in de onmiddellijke omgeving (o.a. door de verwerende partij in het verleden zelf afgeleverd).

Het eerste middel is ongegrond.

...”

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen in essentie nog toe dat voorhouden dat er, voor wat betreft het oordeel dat de aanvraag niet in overeenstemming is met artikel 5.4 van de stedenbouwkundige voorschriften, sprake is van een materiële vergissing, een gemakkelijke verklaring achteraf is die niet blijkt uit het dossier.

Zij stellen verder dat een volwaardige, afzonderlijke woonentiteit, identiek aan de onderliggende verdiepingen geen invulling is die “complementair” of aanvullend is aan het wonen maar een woonfunctie op zich inhoudt.

Tot slot belet de vaststelling dat de verwerende partij niet punt voor punt moet antwoorden op de beroepsargumenten volgens de verzoekende partijen niet dat zij een volledige toets moet doorvoeren aan de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften. Een dergelijke toets ligt volgens hen niet voor.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen betwisten met hun eerste middel onder meer de wettigheid van de bestreden beslissing tot beloop van de invulling van het dakvolume binnen het appartementsgebouw.

De percelen in kwestie liggen, op grond van het toepasselijk BPA, voor wat betreft het te bebouwen gedeelte in een “*zone voor open woningbouw*”. Op grond van het toepasselijke BPA geldt daartoe artikel 5 dat onder meer als volgt luidt:

“ ...

5.4. Volumes:

...

4. Daken: dakvorm hellend of plat.

De dakhellingen in voor- en achtergevel zullen dezelfde zijn per bouwblok. De functies in de dakvolumes zijn complementair aan die van wonen. Het dakvolume wordt niet gerekend als bouwlaag.

...”

2.

Bij gebrek aan een specifieke omschrijving van het begrip ‘*complementair*’ in het toepasselijke BPA moet uitgegaan worden van een spraakgebruikelijke betekenis. Het Van Dale Groot woordenboek van de Nederlandse taal omschrijft de term ‘*complementair*’ onder meer als volgt:

“ ...

aanvullend: complementaire hoeken; complementair aan -; complementaire kleuren, die samen wit doen ontstaan, zoals rood en groen, geel en violet; complementair vennoot, beherend vennoot; (econ.) complementaire goederen, die goederen die slechts tezamen een behoefte kunnen bevredigen; complementaire sociale voorzieningen, aanvullende regelingen op sociaal terrein zonder verzekeringskarakter

...”

Het Van Dale Groot woordenboek van de Nederlandse taal omschrijft het zelfstandig begrip ‘*complement*’ in de eerste plaats als volgt:

“ ...

1. gedeelte dat ontbreekt om iets volledig te maken

...”

3.

Gelet op die spraakgebruikelijke betekenis bestaat de vereiste van het ‘*complementair*’-zijn van de functies in de dakvolumes erin dat deze functies een aanvulling, een verrijking, vormen op de daaronder aanwezige woonfunctie.

Het aanvullend of verrijkend karakter van die invulling veronderstelt op zich, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opmerkt in zijn verslag, geen identieke invulling als datgene waarop het net aanvullend dan wel verrijkend moet zijn. In die zin kwam de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terecht tot de conclusie dat het project, met zelfstandige wooneenheden als invulling van het dakvolume, niet voor vergunning in aanmerking komt.

De bestreden beslissing waarin andersluidend geoordeeld wordt, strijdt op dat punt met artikel 5.4 van het toepasselijke BPA.

4.

Het eerste middel bestaat er ook ruimer in de strijdigheid met het artikel 5 van het toepasselijke BPA op te werpen. In hun verzoekschrift wijzen zij op dat punt onder meer specifiek de onderstaande passage uit hun beroepschrift aan:

“ ...

1. Wat het inplanten van een meergezinswoning betreft

De inplanting wordt voorzien binnen de zone voor open woningbouw van art. 5 van het BPA.

[weergave

Een open woning hoeft in se geen verdere uiteenzetting. Een open woning is een vrijstaande eengezinswoning. Binnen de aangeduide zone van art. 5 op het perceel is dus minstens één open (alleenstaande) eengezinswoning mogelijk. Twee aangesloten bouwblokken met daarin telkens negen woongelegenheden zijn aldus compleet strijdig met de bepalingen van dit voorschrift.

...”

Om, onder meer in dat licht, te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan de redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Met de verzoekende partijen moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd voor wat betreft de verenigbaarheid van het aangevraagde met artikel 5 van het toepasselijke BPA in de mate dat daarin uitdrukkelijk open woningbouw wordt voorzien.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing geheel niet waarom het volledig innemen van de grootste zone op de percelen voor open bebouwing (de zone die uitsluitend georiënteerd is naar de Sanderuslaan – bouwzone 2 op de vergunde plannen) met een aaneengesloten geheel van 18 appartementen nog als een open bebouwing in de zin van artikel 5 van het toepasselijke BPA kan worden beschouwd.

De verwerende partij motiveert ook niet hoe dit zich verhoudt tot het gegeven dat het toepasselijke BPA bepaalde zones uitdrukkelijk tot zone voor gesloten bebouwing, halfopen bebouwing dan wel open bebouwing bestemt en daarbij enkel binnen de zones voor gesloten bebouwing, halfopen bebouwing en de zone voor winkel-woningbouw verdichting onder de vorm van gebouwengroepen toestaat.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Een derde middel ontlenen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 1.1.4, artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en artikel 4.3.1, §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet alsook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij lichten hun middel onder meer als volgt nader toe:

“ ...

Om de goede ruimtelijke ordening te beoordelen, verwijst art. 1.1.4 VCRO ondermeer naar de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen om te streven naar ruimtelijke kwaliteit. De draagkracht van de ruimte wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.

Zo stelt artikel 1.1.4 VCRO:

“ ...

Artikel 4.3.1 § 2 VCRO geeft de beoordelingsgronden weer die aangewend kunnen worden om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren, waaronder de schending van de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlenende overheid moet de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordelen met inachtneming van de beginselen bepaald in art. 4.3.1, §2, eerste lid VCRO:

“ ...

Op meerdere van deze beoordelingsgronden schiet de bestreden beslissing tekort :

a) rooien van 16 bomen, waaronder waardevolle inheemse bomen :

In het tweede middel van dit beroepsschrift werd eerder omstandig aangetoond dat de bestreden beslissing de Natuurtoets van art. 16 Decreet Natuurbehoud niet doorstaat.

Het kappen van 16 waardevolle inheems bomen, om daarna nieuwe bomen te gaan planten in een tuinzone van meer dan 1.600m² raakt kant noch wal. Op een terrein met dergelijke oppervlakte zijn meerdere ingrepen mogelijk om over te gaan tot bebouwing en tegelijk de waardevolle bomen te behouden. Daarbij wensen verzoekende partijen op te merken dat ondanks meerdere pogingen van verzoekers om hierover in dialoog te treden met de bouwheer, hieraan op geen enkele wijze tegemoet gekomen werd.

Het kappen van de bomen zal het straatbeeld op ongepaste wijze, onherstelbaar aantasten. Het opnieuw aanplanten van jonge bomen kan op geen enkele wijze de bestaande oude eiken, platanen etc vervangen. De nieuwe bomen zullen de komende decennia (in praktijk dus noch in ons leven, noch in dat van de toekomstige generatie) enige uitstraling kunnen genereren zoals ze die nu hebben.

b) Watertoets :

Het terrein is niet gelegen binnen een (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. Men kan evenwel niet betwisten dat een ruime vijver duidelijk aanwezig is op de waterkaart, en dat deze evident een functie als opvangreservoir voor de onmiddellijke omgeving vervult. De

grote vijver is het bufferbekken dat men nu overal volop aan het aanleggen is om wateroverlast te vermijden.

Hoewel het nergens in de aanvraag inzichtelijk wordt gemaakt, kan aangenomen worden dat deze vijver zal gedempt worden en aldus geen waterbufferend vermogen meer zal hebben. In ieder geval hebben verzoekende partijen tijdens hun beroep gewezen op het verdwijnen van deze vijver en dit werd door de aanvrager op geen enkel moment tegen gesproken.

Evenwel moet vastgesteld worden dat in de bestreden beslissing nergens aandacht wordt besteed aan dit gegeven, niettegenstaande het beroepsargument hierover. Men beperkt zich tot de vage, algemene vaststelling dat het plaatselijk verminderen van de infiltratie van het hemelwater in de bodem op die plaatsen waar verhard zal worden voldoende opgevangen wordt door naleving van de bepalingen inzake de Hemelwaterverordening. Dit zegt echter niets over het verdwijnen van een bestaand bufferbekken in de vorm van een aanwezige vijver en de impact hiervan op het perceel én op de omgeving.

Bovendien zorgen de aanwezige bomen ook voor de opvang van een ruime hoeveelheid water. Bomen van rond de 30 jaar oud verwerken immers gemiddeld een 700 liter water per dag. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning die toelaat om 16 bomen te rooien, zal dit ertoe leiden dat, bovenop het ontbreken van de vijver als waterreservoir, er nog eens 4.096 m³ water op jaarbasis een andere manier van verwerking zal moeten vinden.

c) Ruimtelijke draagkracht :

Het aangevraagde voorziet een zeer zware densiteit op het perceel en betekent een enorme schaalbreuk ten opzichte van de rest van de percelen in de Sanderuslaan waar in de onmiddellijke omgeving enkel ruime percelen voorkomen met statige eengezinswoningen. Om daar nu twee aaneengesloten bouwblokken in te planten (hetgeen overigens al strijdig is met de verordende voorschriften van het BPA), is niet in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving. De voorziene nieuwe woningdichtheid overschrijdt dan ook zowel de draagkracht van het perceel als die van de onmiddellijke omgeving.

Dit wordt door de PSA terecht aanvaard in zeer duidelijke bewoordingen :

...

Het andersluidende standpunt van verwerende partij kan niet volstaan ter weerlegging van dit advies en de opgeworpen bezwaren. Men beperkt zich tot vage, algemene bewoordingen volgens dewelke enige mate van verdichting op deze randstedelijke omgeving aanvaardbaar zou zijn. Deze dooddoener kan echter niet verantwoorden dat om het even waar om het even welk project vergund moet kunnen worden. Ook verdichting dient op een kwaliteitsvolle manier te gebeuren.

Door de PSA werd trouwens ook aanvaard dat een verdichtingsproject op deze plaats mogelijk is – en ook verzoekers verzetten zich hier op zich niet tegen. De argumenten die door de PSA aangehaald worden om aan te geven dat dit project de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt, in het licht van de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving, volstaan om te besluiten dat de vergunning had moeten worden geweigerd.

d) Mobiliteit :

Op het perceel worden 21 nieuwe woongelegenheden voorzien. Eén en ander impliceert uiteraard dat deze bijkomende mobiliteit zullen creëren. Er kan aangenomen worden dat elke woongelegheden op dagelijkse basis voor anderhalve vervoersbeweging uit en anderhalve vervoersbeweging in zal zorgen. Eén en ander impliceert dus een bijkomende verkeersdynamiek van 63 vervoersbewegingen op deze hoek. Dergelijke bijkomende verkeershinder is niet aanvaardbaar op deze hoek. Te meer daar tegenover dit perceel reeds een kleine supermarkt gelegen is, die open is op zondagvoormiddag, waardoor het openbaar terrein op die momenten reeds een zware parkeerdruk kent. De bestaande verkeersdruk is net aanvaardbaar, bijkomende parkeerdruk is echter niet wenselijk in deze omgeving en zou de draagkracht van de omgeving overschrijden.

Om al deze redenen heeft verwerende partij ten onrechte geoordeeld dat het project de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt. Ook het laatste middel is manifest ernstig en gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

In de bestreden beslissing werd de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld en gemotiveerd:

...

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de deputatie de aanvraag grondig en zorgvuldig heeft getoetst aan de bestaande ruimtelijke ordening ter plaatse. Zij houdt rekening met de in de omgeving bestaande bouwtypologieën, evenals met de woondichtheid, schaal en ruimtelijke draagkracht. Deze toets omvat alle relevante ruimtelijke aspecten en is dan ook grondig uitgevoerd en afdoende gemotiveerd.

Waar de verzoekers in hun verzoekschrift stellen dat “de bestreden beslissing op verschillende van deze beoordelingsgronden tekort schiet”, is het niet zo dat de beslissing onwettig zou zijn omdat de verzoekers het niet eens zijn met de respectievelijke motivering.

Ten overvloede weerlegt de deputatie hier nogmaals de opmerkingen van de verzoekers op verschillende aangehaalde aspecten van de goede ruimtelijke ordening – hoewel deze, indien relevant voor de aanvraag, reeds werden weerlegd in de bestreden beslissing en hoewel het niet aan de Raad is om deze discretionaire beoordeling van de deputatie opnieuw over te doen in het kader van een de annulatieprocedure.

Inzake het rooien van enkele aanwezige bomen op het terrein kan vooreerst worden verwezen naar het gevoerde verweer tegen het tweede middel. Bovendien zullen ingevolge de uitvoering van de vergunning ook nieuwe bomen worden aangeplant, zodat een groene invulling van het terrein gegarandeerd blijft. Bovendien werd het bouwproject bewust beperkt tot een bouwdiepte van 15 meter (in vergelijking met de toegelaten 20 meter) om de tuinzone en de bestaande bomen (zie hierna) zo veel als mogelijk te vrijwaren van bebouwing.

Inzake de watertoets kan worden vastgesteld dat ook deze toets zorgvuldig en op de gepaste en gebruikelijke wijze werd uitgevoerd. De verzoekers tonen niet eenduidig aan dat deze toets – zijnde het normale instrument voor het meten en beoordelen van potentiële wateroverlast – niet voldoende zou zijn in voorliggend geval, noch tonen zij aan dat de

deputatie dit element van de goede ruimtelijke ordening niet of onvoldoende zou hebben beoordeeld.

Ook op het gebied van de ruimtelijke draagkracht bevat de bestreden beslissing de nodige overwegingen. De verzoekers spreken wel van “een zeer zware densiteit” van het vergunde project, maar laten na deze densiteit toe te lichten of zelfs maar concreet te vergelijken met de omgeving. In tegenstelling tot wat de verzoekers laten uitschijnen, bevat de omgeving van het project immers wel degelijk enige meergezinswoningen. Ook de PSA heeft dit in zijn verslag erkend, net als het feit dat “de bouwplaats op zich voldoende ruim is om de oprichting van één of meer parkvilla’s te verdragen”.

Inzake mobiliteit blijven de verzoekers tot slot opnieuw steken in beweringen en tonen zij op geen enkele wijze aan dat dit aspect een dermate relevant ruimtelijk criterium zou zijn bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag.

De relevante ruimtelijke aspecten werden grondig getoetst en de beslissing werd afdoende gemotiveerd.

Daarom is tot slot ook het derde middel evenmin ernstig en evenmin ongegrond.

...

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting antwoordt de tussenkomende partij als volgt:

“...

De tussenkomende partij sluit zich in eerste instantie aan bij het verweer van de verwerende partij. Dat wordt hier als integraal hernomen/onderschreven beschouwd.

De tussenkomende partij wijst ook op

- de bepaling van artikel 4.3.1. § 2, 3° VCRO die - ten tijde van het nemen van het bestreden besluit - voorschreef dat het BPA geacht wordt de criteria van een goede ruimtelijke ordening te ‘incorporeren’ in de mate dat ze deze criteria ook behandelt en regelt. In casu opteerde de verwerende partij ervoor om (bijkomend) toch een uitgebreide toetsing aan artikel 4.3.1. § 2, 1° VCRO door te voeren in het bestreden besluit.*

Meer in het bijzonder overwoog de verwerende partij:

...

- de verantwoording die het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem in haar (voorwaardelijk) vergunningsbesluit van 3 april 2017 opnam;*
- de argumentatie die de tussenkomende partij aanvoerde in het kader van haar replieknota (als reactie op het ongunstig verslag van de PSA).*

Al deze aspecten volstaan om te besluiten tot een redelijke en afdoende besluitvorming.

Het derde middel is ongegrond.

...”

4.

Voor wat betreft hun derde middel voegen de verzoekende partijen onder meer het volgende toe:

“ ...

Ten onrechte werpt verwerende partij in haar antwoordnota dus op dat verzoekers zich beperken tot concrete bewijzen : niet alleen verzoekers maar ook de PSA bevestigt dat de densiteit zwaar is en vreemd aan de omgeving. Ten onrechte draait verwerende partij de bewijslast om : het is de vergunningverlenende overheid die in de bestreden beslissing concreet moet aantonen dat het project de ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de omgeving niet aantast, rekening houdend met de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving. Verwerende partij heeft dit nagelaten en zich ten onrechte beperkt tot vage overwegingen.

Dit algemene en vage andersluidende standpunt van verwerende partij kan niet volstaan ter weerlegging van dit advies en de opgeworpen bezwaren. Men beperkt zich tot vage, algemene bewoordingen volgens dewelke enige mate van verdichting op deze randstedelijke omgeving aanvaardbaar zou zijn. Deze dooddooener kan echter niet verantwoorden dat om het even waar om het even welk project vergund moet kunnen worden. Ook verdichting dient op een kwaliteitsvolle manier te gebeuren.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Met een derde middel betwisten de verzoekende partijen in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing tot beloop van de daarin opgenomen beoordeling in het licht van een goede ruimtelijke ordening. In hun middel benadrukken zij in dat verband specifiek de relatie tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.1.

In de mate dat het toepasselijke BPA, in het licht van het derde middel en zoals opgeworpen door de tussenkomenende partij, geacht wordt de uitdrukking te zijn van een goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO, verwijst de Raad naar de beoordeling van het hoger gegrond bevonden eerste middel. De Raad verwijst daarbij in het bijzonder naar de vaststelling dat de verzoekende partijen de overeenstemming met artikel 5 van het toepasselijke BPA tot beloop van de vereiste van het voorzien in open bebouwing hebben opgeworpen.

Met de verzoekende partijen wordt hoger vastgesteld dat de bestreden beslissing in dat licht niet afdoende gemotiveerd werd. Het toepasselijke BPA voorziet immers uitdrukkelijk in onderscheiden zones voor aaneengesloten, halfopen en open bebouwing. De verwerende partij motiveert met de bestreden beslissing geheel niet waarom het in voorliggend geval integraal benutten van de grootste zone voor open bebouwing (bouwzone 2 op de vergunde plannen) met de inplanting van een enkele aaneenschakeling van 18 appartementen nog conformeert aan het toepasselijke bestemmingsvoorschrift.

2.2.

Voor zover de verzoekende partijen van oordeel zijn dat het toepasselijke BPA niet dermate gedetailleerd is dat het de toets aan alle relevante criteria in het licht van een goede ruimtelijke ordening omvat, stelt de Raad vast dat zij de bijkomende toets aan een goede ruimtelijke ordening bekritisieren in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.1.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het – in voorliggend dossier – andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid. De verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken.

De verwerende partij zal uitdrukkelijk moeten motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. De bestreden beslissing maakt duidelijk kenbaar dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidend is.

De vraag of de verwerende partij op een duidelijk gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wordt in wat volgt, mede in het licht van de overige in de middelen aangehaalde bepalingen en beginselen, beoordeeld.

3.2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de 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 te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Daarenboven dient, zoals reeds gesteld, de beslissing des te zorgvuldiger te worden gemotiveerd voor de aspecten waarvan de beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat vlak andersluidend is.

3.3.

Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO wordt vervolgens bepaald hoe de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld, met name:

“ ...
1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;
2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;
...”

Deze bepaling verplicht 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 een goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en

dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen. Zij kan daarbij oog hebben voor beleidsmatig gewenste ontwikkelingen naast het gegeven dat zij in eerste instantie steeds oog moet hebben voor de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of die 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.

4.1.

De inpasbaarheid van het aangevraagde in het licht van een goede ruimtelijke ordening wordt, in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, als volgt gemotiveerd in de bestreden beslissing:

“ ...

Langs de Sanderuslaan wordt een bouwblok ontwikkeld met een gevelbreedte van 65,2 m. Dergelijke gevelbreedte is nieuw binnen de bestaande invulling langs de Sanderuslaan die ter plaatse van de bouwplaats gekenmerkt wordt door open en halfopen woningbouw. Dit maakt evenwel niet dat een dergelijke evolutie van kwalitatieve verdichting niet kan worden aanvaard. Op die manier bekomt met een meer gediversifieerd woonaanbod, wat het randstedelijk weefsel ten goede komt.

Er verdwijnen groenelementen om tot de door de aanvrager gewenste invulling van de bouwplaats te komen.

Natuur en Bos stelde hieromtrent dat bij de aanwezigheid van uitzonderlijke bomen kan gevraagd worden om de configuratie van het gebouw te veranderen maar dat dit hen hier niet noodzakelijk lijkt.

De aanvrager wijst er terecht op dat het bouwproject bewust werd beperkt tot een bouwdiepte van 15 meter (in vergelijking met de toegelaten 20 meter) om de tuinzone en de bestaande bomen (zie hierna) zo veel als mogelijk te vrijwaren van bebouwing. Ook de andere argumenten van de aanvrager, zoals geformuleerd in zijn replieknota na verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 26 juni 2017 worden bijgetreden.

De argumentatie van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het gevraagde aanvaardbaar is op deze plek.

Uit dit alles dient besloten dat men er in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen dat het door aanvrager gewenste programma op kwalitatieve wijze laat inpassen in deze omgeving.

Het door de bouwheer gewenste bouwprogramma en de uitwerking die eraan gegeven is overstijgt de draagkracht van de omgeving niet.

...”

De beschrijving van het project en de omgeving strookt voor het overige met deze opgenomen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In tegenstelling tot wat de tussenkommende en verwerende partij voorhouden, is de bovenstaande motivering niet afdoende om de door de verzoekende partijen uitgelokte wettigheidsstoets te doorstaan.

4.2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar baseert zijn negatief advies in het licht van een goede ruimtelijke ordening tot beloop van de ontwikkeling van het appartementsgebouw georiënteerd naar de Sanderuslaan in essentie op vier elementen.

Op grond van zijn onderzoek komt hij tot de vaststelling dat de gevelbreedte tot beloop van 65,2 meter totaal vreemd is aan de bestaande invulling langs de Sanderuslaan(1). Vervolgens wijst hij er op dat het beoogde gabarit met 3 volwaardige en gelijkaardige bouwlagen bijdraagt tot het niet inpasbaar zijn in het licht van een goede ruimtelijke ordening (2). Hij wijst erop dat het beoogde zich qua invulling (appartementsgebouw) richt naar de invulling langs de overzijde van de Weststraat. (3)

Tot slot betwist de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de wenselijkheid van het beoogde in het licht van het verlies aan waardevolle groenelementen die bij een alternatieve invulling conform het BPA behouden kunnen blijven (4).

4.3.

Met de overwegingen *“Dergelijke gevelbreedte is nieuw binnen de bestaande invulling langs de Sanderuslaan die ter plaatse van de bouwplaats gekenmerkt wordt door open en halfopen woningbouw. Dit maakt evenwel niet dat een dergelijke evolutie van kwalitatieve verdichting niet kan worden aanvaard. Op die manier bekomt met een meer gediversifieerd woonaanbod, wat het randstedelijk weefsel ten goede komt”* beantwoordt de verwerende partij op geen enkele wijze het, in samenhang met de overige opgeworpen bezwaren in het licht van een goede ruimtelijke ordening, pertinent weigeringsmotief van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin gesteld wordt dat het beoogde, gelet op de argumenten die hij aanhaalt, de draagkracht van de omgeving aanzienlijk overschrijdt.

De verwerende partij toont niet aan, minstens niet afdoende, waarom de beoogde ‘verdichting’ niet alleen bestemmingsconform is; zij motiveert evenmin in welke mate deze inpasbaar is in het licht van een goede ruimtelijke ordening. De overweging dat het beoogde kadert in een evolutie van kwalitatieve verdichting is, bij gebrek aan nadere concretisering toegespitst op het voorliggende project in haar relatie tot de onmiddellijke omgeving, een loutere stijlclausule die de inpasbaarheid in het licht van een goede ruimtelijke ordening niet wettig kan schragen.

Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook niet waarom het voorliggende project als een vorm van ‘verdichting’ wenselijk is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, onverminderd het enkele daaruit volgende desgevallend positieve effect van een gediversifieerd woonaanbod. De verwerende partij beperkt er zich zonder meer toe om het wenselijk karakter daarvan, in weerwil van de concreet door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangereikte indicieën van het tegendeel, te poneren zonder nadere motivering.

De Raad dient overigens vast te stellen dat de verhouding tot de noodzaak aan een gediversifieerd woonaanbod ook niet gerelateerd wordt aan de mate waarin het BPA daarin al dan niet reeds voorziet met daarop geënte bestemmingen.

4.4.

Specifiek wat het verlies aan waardevol groen betreft, dient de Raad vast te stellen dat het advies van het agentschap voor Natuur en Bos vertrekt vanuit de veronderstelling dat dit onvermijdbaar is in zoverre dit het gevolg is van de loutere realisatie van de bestemming conform het toepasselijke BPA.

De Raad dient evenwel vast te stellen dat dit in het licht van het hoger gegrond bevonden eerste middel allerm minst een evidentie is nu de bestemmingsconformiteit tot beloop van de aaneengescha kelde appartementen niet afdoende gemotiveerd werd.

De verwerende partij kwijt zich niet op voldoende zorgvuldige wijze van haar decretaal verankerde taak om in het algemeen belang een afweging te maken in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Tweede middel

De beoordeling van het tweede middel kan, gelet op de hoger gegrond bevonden middelen, niet onmiddellijk bijdragen tot een ruimere vernietiging.

VII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33, eerste en vierde lid DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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.

2.

De verzoekende partijen vragen om de kosten, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 700 euro, ten laste van de verwerende partij te leggen.

Aangezien de vordering van de verzoekende partijen gegrond wordt bevonden en de verwerende partij derhalve als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij moet worden beschouwd, is er grond om dit verzoek in te willigen.

3.

In zoverre de tussenkomende partij vraagt om de verzoekende partijen te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, dient dit verzoek evident afgewezen te worden aangezien de verzoekende partijen niet als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij(en) aangemerkt kunnen worden.

De Raad acht het derhalve passend voorkomen om de kosten van de tussenkomst, zijnde de door de tussenkomende partij betaalde rolrechten, ten laste van de tussenkomende partij te laten. De tussenkomende partij beslist immers zelf om desgevallend tussen te komen en de Raad is van oordeel dat de (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkomende partij de inzet van de procedure, ook voor de verwerende partij niet mag verzwaren.

De Raad wijst de tussenkomende partij tot slot tegelijk op artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet dat stelt dat tussenkomende partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van een rechtsplegingsvergoeding doch deze evenmin kunnen genieten.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba CRIEL is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 augustus 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van 18 appartementen en 3 woningen na afbraak van een woning en garage en het rooien van 16 bomen op de percelen gelegen te 9940 Sleidinge (Evergem), Weststraat 95, met als kadastrale omschrijving, Sleidinge, afdeling 3, sectie D, nummers 819r en 819s
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 maart 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER