

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0581
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0759/A

Verzoekende partij	de bvba BOUWCENTRALE SCHELDERODE vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 juni 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 1 februari 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van negen parkresidenties omvattende elk vier appartementen, 36 garages ondergebracht in drie garagegebouwen met groendak, 54 autostaanplaatsen in open lucht, zes fietsenstallingen en bijhorende private wegenis en parkaanleg, op de percelen gelegen te 9820 Schelderode (Merelbeke), Gaversesteenweg 581-583-585 en 587 en Burg. Carl Plissartstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers 183/R, 186/G, 187/R-S-T-V-W en 188/G-R-S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 januari 2018.

Advocaat Gregory VERHELST en de heer Jean-Marie PLASSCHAERT die het woord voeren voor de verzoekende partij en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die het woord voert voor de verwerende partij, verschijnen op de zitting.

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

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 23 september 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van negen parkresidenties omvattende elk vier appartementen, 36 garages ondergebracht in drie garagegebouwen met groendak, 54 autostaanplaatsen in open lucht, zes fietsenstallingen en bijhorende private wegenis en parkaanleg", op de percelen gelegen te 9820 Schelderode (Merelbeke), Gaversesteenweg 581-583-585 en 587 en Burg. Carl Plissartstraat zn", met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers 183/R, 186/G, 187/R-S-T-V-W en 188/G-R-S.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

Op de aanvraag is tevens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'nr. 1' van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2012 en goedgekeurd door de verwerende partij op 23 augustus 2012.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 november 2015 tot en met 11 december 2015, worden negen bezwaarschriften ingediend.

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen verleent op 18 december 2015 een ongunstig advies:

" ...

Vanaf een totale verharde oppervlakte van 1000m² dient bij het ontwerp van het ribleringssysteem rekening gehouden te worden met het-provinciale beleidskader [...]

Deze locatie bevindt zich in klasse 4 d.w.z. dat een infiltratieoppervlakte van 400m²/ha verh. opp. en een buffervolume van 350m³/ha verharde oppervlakte moet voorzien worden. Op het buffervolume moet een knijpleiding Ø 110mm geplaatst worden op zo'n hoogte dat er 100m³/ha buffer met vertraagde afvoer is.

Voor het ontwerp van de infiltratie- en buffervoorzieningen werd enkel rekening gehouden met de richtlijnen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en werd per bouwblok een formulier ingevuld.

Per bouwblok wordt een infiltratievolume voorzien d.m.v. ondergrondse kratten. be bodemkaarten op deze locatie wijzen op vochtig zandleem (Pdc) met drainageklasse d. Bij drainageklasse d zit het grondwater zeer hoog.

Een infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden dieper dan 50 cm onder het maaiveld. De voorziene infiltratiekratten op het rioleringsplan met overloop naar de riolering in de wegenis voldoen niet. Een ondergrondse infiltratievoorziening is op deze locatie af te raden.

De kans bestaat immers dat grondwater zal afgevoerd worden naar de riolering. De meest eenvoudige infiltratie-systemen zijn verlaagde plantvakken of een wadi waar het RWA-stelsel wordt op aangesloten. Bij voorkeur wordt een bovengrondse infiltratievoorziening gerealiseerd door een grasstrook 0,30m verlaagd uit te voeren.

Het is -aangewezen om collectief, rekening houdend met de gewenste inrichting en de helling van het terrein, een open buffer- en, infiltratievoorziening te realiseren. Het

voorliggend ontwerp van buffer- en infiltratievoorziening houdt onvoldoende rekening met de richtlijnen van het provinciaal beleidskader.

De wegenis, ca. 1700m², wordt volgens grondplan uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers. In het dossier ontbreekt de uitwerking van de wegenis in dwarsprofielen waaruit duidelijk blijkt dat de verharding waterdoorlatend wordt opgebouwd en/of kan afwateren naar voldoende grootte grasstroken.

Het provinciale beleidskader voorziet dat de volgende aanvullingen op de —bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

- Verharde oppervlakten dienen niet in rekening te worden gebracht indien cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden
- de oppervlakken stromen afklaar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt, uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 30 cm (wadi) en aangeduid op het bouwplan;
- er worden geen, boordstenen en geen afvoerkolkén voorzien (expliciet te vermelden op het bouwplan) ;
- het betreft geen kleibodem (textuur E en U).
- Waterdoorlatende materialen dienen niet in rekening te worden gebracht indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag (opbouw te specificeren op plan);
 - er worden geen afvoerkolken voorzien (expliciet te vermelden op het bouwplan);
 - de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras, of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt en op het bouwplan staat aangeduid;
 - het betreft geen kleibodem (textuur E en U).

Het voorliggend ontwerp van de wegenis houdt onvoldoende rekening met de richtlijnen van het provinciaal beleidskader.

Om deze redenen zijn er opmerkingen bij het voorliggend ontwerp

Ongunstig advies wordt verleend betreffende de stedenbouwkundige aanvraag uitgaande van bouwcentrale Schelderode bvba (dhr Jean-Marie Plasschaert) voor het bouwen van een parkresidentie (36 appartementen en 36 garages) na het slopen van de bestaande gebouwen op gronden gelegen te Merelbeke, hoek Gaversesteenweg / Burgemeester Carl Plissartstraat en kadastraal bekend onder 6e Afd., Sie B, nrs. 187w, 186g, 188r, 187r, .187t, 187v, 183r, 188g, 187s.

Deze aanvraag kan in aanmerking komen voor gunstig advies op voorwaarde dat:

- een collectieve buffering- en infiltratievoorziening wordt gerealiseerd conform het provinciale beleidskader;
- de waterdoorlatende wegenis verder wordt uitgewerkt conform het provinciale beleidskader.

...”

De Brandweerzone Centrum verleent op 13 november 2015 een ongunstig advies om reden dat de minimale draaicirkels niet worden gerespecteerd ter hoogte van de bijzondere toegangsweg.

Het agentschap Onroerend Erfgoed stelt op 25 november 2015 ‘geen bezwaar’ tegen de aanvraag te hebben.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 19 januari 2016 ongunstig :

“ ...

Het bouwen van meergezinswoningen met bijhorende autostaanplaatsen, private wegenis en parkaanleg en is principieel in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan.

Overeenstemming met de gewestelijke "hemelwaterverordening" en watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan. Het voorliggende project voorziet het oprichten van 9 meergezinsgebouwen en 3 garagegebouwen én het aanleggen van de verhardingen (private wegenis, autostaanplaatsen in open lucht en fietsstallingen), waardoor de infiltratie van het hemelwater in de bodem van de site beperkt wordt. Dit wordt per appartementsgebouw gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter en een infiltratievoorziening met een inhoud van 5.250 liter. Het hemelwater wordt hergebruikt voor de aansluiting van 6 toiletten en 4 wasmachines en dienstkranen. De garageboxen worden allen voorzien van een groendak en bijgevolg dient er enkel een infiltratievoorziening te worden geplaatst. Deze infiltratievoorzieningen hebben een inhoud van respectievelijk 4.650 liter voor de garagebox in de hoek van de Gaverssesteenweg en de Burg. Carl Plissartstraat, 5.750 liter voor de garagebox aan de Burg. Carl Plissartstraat en 10.350 liter voor de garagebox in de noordwestelijke hoek van de site. Alle infiltratievoorzieningen zijn voorzien van een overloop naar het gescheiden openbaar rioleringssysteem van de voorliggende wegen. Op basis van de voormelde overwegingen is de aanvraag verenigbaar met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten,, infiltratie- en buffervoorzieningen.

In de rand wordt hierbij opgemerkt dat de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen, die in toepassing van artikel 4.7.16.§1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening om advies werd verzocht, op 18 december 2015 een niet-bindend ongunstig advies heeft uitgebracht over de voorliggende aanvraag om reden dat zowel de ontworpen buffer- en infiltratievoorziening als de ontworpen interne wegenis onvoldoende rekening houden met de richtlijnen van het terzake vastgestelde provinciale beleidskader.

Overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

De aanvraag beoogt het bouwen in gemeenschappelijk bouwproject van 36 appartementen met 36 bovengrondse garages en 54 autostaanplaatsen in open lucht, 6 fietsenstallingen én de bijhorende terreinaanleg.

Inzake de verplichting tot realisatie van voldoende autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen bij meergezinswoningen legt artikel 24, paragraaf 3, tabel 1, meergezinswoning" van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening expliciet de verplichting op dat bij projecten vanaf 10 wooneenheden alle te voorziene parkeerplaatsen ondergronds dienen gelegen te zijn.

Gezien alle autostaanplaatsen in het voorliggende project bovengronds voorzien worden, is de aanvraag op dit punt fundamenteel strijdig met de terzake geldende bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Specifiek met betrekking tot het aantal te realiseren fietsstalplaatsen bepaalt de voormelde verordening in tabel 2 van het voormelde artikel 24, eveneens dat bij de oprichting van meergezinswoningen per woonentiteit 2 fietsstalplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Artikel 27, paragraaf 1 bepaalt terzake expliciet dat de fietsstalplaatsen dienen te worden aangegeven op het grondplan van de stedenbouwkundige aanvraag. De ingediende plannen geven terzake evenwel enkel een summiere situering weer van de op het terrein

in te planten fietsenstallingen, zonder enige exacte maatvoering en/of controleerbare aanduiding van de mogelijke stallingscapaciteit van deze fietsstalplaatsen. Bijgevolg is niet onomstotelijk uit het ingediende dossier af te leiden hoeveel fietsstalplaatsen er werkelijk voorzien worden op de site, kan de overeenstemming van de aanvraag met de van toepassing zijnde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening minstens niet worden afgetoetst en is de aanvraag op dit punt bijgevolg eveneens strijdig met de terzake geldende bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Voormelde fundamentele strijdigheden van de aanvraag met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vormen op zich al een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering die noopt tot weigering van de voorliggende aanvraag.

AFWIJKINGEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Niet van toepassing. [...]

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De eigenlijke kern van de deelgemeente Schelderode situeert zich rond, en in de onmiddellijke omgeving van, het Schelderodeplein en wordt gekenmerkt door een dicht bebouwingspatroon van voornamelijk gesloten bebouwing, opgebouwd uit twee bouwlagen onder beperkt zadeldak, waarbinnen eengezinswoningen beperkt verweven zijn met kleinhandelsfuncties. De voorliggende aanvraag is net buiten deze eigenlijke kern gelegen, in een omgeving die eveneens gekenmerkt wordt door het uitsluitend voorkomen van eengezinswoningen, ditmaal in halfopen en open bebouwing geplaatst.

Hoewel de inplanting van meergezinswoningen, zoals reeds aangegeven onder de voormelde subrubriek "Overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan", principieel bestaanbaar is met het voor de woongebieden geldende bestemmingsvoorschrift van het van toepassing zijnde gewestplan, is het inplanten van meergezinswoningen op deze specifieke locatie bijgevolg minstens atypisch te noemen.

Het straatbeeld in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats is gevarieerd opgebouwd uit volumes van één of twee bouwlagen onder overwegend hellende dakvormen, wordt slechts minimaal doorbroken door het voorkomen van een eengezinswoning met een beperkt ruimer profiel en volume, en is in die zin gevarieerd doch eerder kleinschalig van opvatting te noemen. De traditionele inplanting van de volumes, omgeven door open ruimtes van een voortuinstrook, voldoende brede bouwvrije zijdelingse stroken én ruime achtertuinen, zorgt ervoor dat deze directe omgeving van de bouwplaats een ruimer en breder perspectief kent dan de eigenlijke dorpskern.

In deze ruimtelijke context is de conceptuele opvatting van de voorliggende aanvraag waarbij 9 identieke bouwblokken worden ingeplant in een monotoon patroon niet alleen atypisch, maar zelfs fundamenteel afwijkend en bijgevolg zonder meer grootschalig te noemen: Daarenboven creëert deze specifieke inplantingsvorm een tweede en derde bouwzone ten opzichte van de historisch gegroeide woonlinten langsheen de voorliggende wegen, waardoor volwaardige woonfuncties (zeker op verdiepingsniveau) atypisch ver in het binnengebied van de site worden getrokken. Dit zorgt niet alleen voor een bijkomende visuele impact op de omliggende percelen, maar creëert ook een-ruime-mate-van- inkijk in (de tuinzones van) de aanpalende woningen en bedreigt in die zin de privacy en het rustig woon- en gebruiksgenot van deze percelen.

Net als in de voorgaande geweigerde aanvraag stede aanvrager in zijn motivatienota dát het voorliggende project geen zichtrelatie heeft met de bestaande nabijgelegen erfgoedelementen. Gezien de afbakening van de als dorpsgezicht beschermde dorpskern met omgeving zich, vanuit de dorpskern van Schelderode langsheen de Gaversesteenweg in de richting van het centrum van de hoofdgemeente uitstrekt tot voorbij de tegenover de bouwplaats liggende bebouwing, bestaat de in het dossier miskende zichtrelatie wel degelijk én is het daarom noodzakelijk dat de bebouwing op de betrokken site wel degelijk wordt geconcipeerd in relatie tot het beschermde erfgoed.

Hoewel het aantal woonegelegenheden op de site, in vergelijking met de voorgaande - geweigerde aanvraag, tot de helft werd gereduceerd, resulteert het-bouwen -van -36 appartementen op een site met een oppervlakte van $\pm 14.000\text{m}^2$ nog steeds een voor het buitengebied relatief hoge dichtheid van 26 wooneenheden per hectare ; een densiteit die nog steeds eerder kenmerkend is voor stedelijke gebieden dan voor het buitengebied. De parkeerverplichtingen uit de voormelde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening noodzaken dat in het voorliggende project 54 parkeerplaatsen voor wagens dienen te worden voorzien in een ondergrondse parkeergarage. Terzake dient te worden vastgesteld dat de 54 noodzakelijke parkeerplaatsen bovengronds worden voorzien - wat op zich reeds een fundamentele legaliteitsbelemmering vormt - en dat bijkomend op de site 3 garagevolumes, opgebouwd uit een bouwlaag onder plat (groen)dak, worden opgericht waarin nog eens 36 afzonderlijke garages worden ondergebracht. Hierdoor wordt de totale parkeercapaciteit op de site buiten proportie opgedreven tot een totaal van 96 parkeerplaatsen voor wagens en wordt een niet noodzakelijke en evenzeer disproportionele behoefte aan bijkomende verharding als circulatieruimte gecreëerd. Twee garagevolumes worden bovendien evenwijdig aan de Burg. Carl Plissartstraat en (opnieuw) atypisch v66r de bouwblokken geplaatst. Het derde (ruim bemeten) garagevolume wordt dan weer zonder veel ruimtelijke vista in een achterhoek van de site gepropt en legt daardoor een bijkomende hypotheek op de beleving van de--rechtstreeks-aanpalende private-tuinzones. De combinatie van voormelde voorzieningen in functie van het parkeren van voertuigen legt niet alleen een extra bebouwingsdruk op de site en haar omgeving, maar heeft eveneens een negatieve invloed op het straatbeeld van de Burgemeester Carl Plissartstraat. Daarenboven worden déze bovenmaatse parkeerfaciliteiten op de site bereikbaar gemaakt via maar liefst 6 verschillende toegangen, waarover in het verslag van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar uitdrukkelijk wordt gesteld dat deze conceptuele keuze een ernstige negatieve invloed heeft op de, verkeersveiligheid in de omgeving van de site, voornamelijk voor de trage weggebruikers. In combinatie met de gekozen inplantingswijze van de bouwblokken leidt de overdimensionering van de parkeerfaciliteiten en toegangsconstructies er ook toe dat de site wordt doorsneden door een veelheid aan volumes, verhardingen en verkeersbewegingen, waaraan de groenvoorziening noodzakelijkerwijs ondergeschikt wordt gemaakt. Dit leidt tot een fragmentisering van het groen op de site, waardoor de groenpartijen enerzijds onvoldoende tegengewicht bieden aan de grootschalige opvatting van het project en, anderzijds, weinig belevingskwaliteit bieden aan de bewoners van de site.

Uit het ongunstig advies van de Brandweerzone Centrum blijkt dat de voorliggende aanvraag in haar huidige vorm minstens ook de veiligheid van de bewoners/gebruikers van de site in het gedrang brengt.

Op basis van de voormelde overwegingen kan dan ook worden besloten de in de voorliggende aanvraag gehanteerde schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid geenszins in harmonie is met de in de onmiddellijke omgeving en dat de aanvraag omwille van haar (nog steeds) gemaximaliseerde opvatting ook functioneel niet inpasbaar is. Het voorgestelde project schaadt daarenboven visueel-vormelijke elementen, heeft geen aantoonbare relatie met de cultuurhistorische aspecten uit de onmiddellijke omgeving en bevat evenmin elementen die site betreft bij zijn omgeving en/of het algemeen belang dienen. Integendeel heeft de maximalisatie van de site een negatieve invloed op het gebruiksgenot - niet alleen van de bewoners van de site, maar ook van de eigenaars van aanpalende percelen, een negatieve mobiliteitsimpact én brengt het meerdere veiligheidsrisico's met zich. Bijgevolg kan worden gesteld dat het voorliggende project té weinig oog heeft voor de belangen de gemeenschap in het algemeen, en van de aanpalenden in het bijzonder, die daarentegen

wel een deel van de (over)last van het huidige (opnieuw) maximaal ontworpen project te verwerken krijgen.

Los van de voormelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering komt de voorliggende aanvraag bijgevolg vanuit opportuniteitsoverwegingen evenmin voor vergunning in aanmerking. [...]

MOBILITEITSTOETS

De aanvraag dient niet onderworpen te worden aan een MOBER, noch aan de zgn. mobiliteitstoets".

De gemeentelijke mobiliteitsambtenaar heeft in zijn advies enerzijds aangegeven dat de mobiliteitsimpact van het project onvoldoende duidelijk en op basis van controleerbare gegevens werd onderzocht en, anderzijds, dat de verkeersafwikkeling van de site een te groot veiligheidsrisico inhoudt.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in strijd is met de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen en eveneens de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving in het gedrang brengt.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 1 februari 2016 in navolging van het eensluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 4 maart 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 april 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2 Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden 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 het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het voorliggende project voorziet het oprichten van 9 meergezinsgebouwen en 3 garagegebouwen en het aanleggen van de verhardingen (private wegenis, autostaanplaatsen in open lucht en fietsstallingen), waardoor de infiltratie van het hemelwater in de bodem van de site beperkt wordt.

Dit wordt per appartementsgebouw gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter en een infiltratievoorziening met een inhoud van 5.250 liter. Het hemelwater wordt hergebruikt voor de aansluiting van 6 toiletten en 4 wasmachines en dienstkranen. De garageboxen worden allen voorzien van een groendak, bijgevolg dient er enkel een infiltratievoorziening te worden geplaatst. Deze infiltratievoorzieningen hebben een inhoud van respectievelijk 4.650 liter voor de garagebox in de hoek van de Gaversesteenweg en de Burg. Carl Plissartstraat, 5.750 liter

voor de garagebox aan de Burg. Carl Plissartstraat en 10.350 liter voor de garagebox in de noordwestelijke hoek van de site. Alle infiltratievoorzieningen zijn voorzien van een overloop naar het gescheiden openbaar rioleringssysteem van de voorliggende wegen. Op basis van de voormelde overwegingen is de aanvraag verenigbaar met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen.

Door de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen werd op 18 december 2015 evenwel een ongunstig advies uitgebracht met betrekking tot de watertoets.

Dit advies luidt als volgt:

"In het kader van de watertoets vroeg u advies met betrekking tot de aanvraag van bouwcentrale Schelderode bvba (dhr. Jean-Marie Plasschaert) voor het bouwen van een parkresidentie (36 appartementen en 36 garages) na het slopen van de bestaande gebouwen op een perceel gelegen te Merelbeke, hoek Gaversesteenweg / Burgemeester Carl Plissartstraat en kadastraal bekend onder 6e Afd., Sie B, nrs. 187w, 186g, 188r, 187r, 187t, 187v, 183r, 188g, 187s.

Dit perceel is gelegen in het stroomgebied waterloop S.214b1 van 2e categorie en valt niet binnen een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. Het perceel situeert zich op een afstand van minstens 100 m van de waterloop. Deze locatie bevindt zich volgens de bodemkaarten in vochtig zandleem (Pdc) met drainageklasse d, d.w.z. grondwater op ca. 0,50 m onder maaiveld.

De aanvraag beoogt het bouwen van 36 appartementen in 9 woonentiteiten (parkresidenties), 36 garages in 3 garagebouwen met groendak, 54 autostaanplaatsen, 6 fietsenstallingen en private wegenis. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 1,34 ha. De bebouwing zal ca. 23,6 % van het terrein in beslag nemen. De rest wordt aangelegd als park. Uit het voorliggend ontwerp blijkt dat de 9 woonentiteiten (dakopp. $270 \text{ m}^2 \times 9 = 2.430 \text{ m}^2$) en de 3 garagegebouwen (dakopp. $186 \text{ m}^2 + 230 \text{ m}^2 + 413 \text{ m}^2 = 829 \text{ m}^2$) deel uitmaken van een woonerf met gemeenschappelijke wegenis in waterdoorlatende klinkers, oppervlakte ca. 1.700 m^2 .

Vanaf een totale verharde oppervlakte van 1.000 m^2 dient bij het ontwerp van het rioleringssysteem rekening gehouden te worden met het provinciale beleidskader, zie http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen_milieu/water/beleidskader/index.cfm.

Deze locatie bevindt zich in klasse 4 d.w.z. dat een infiltratieoppervlakte van $400 \text{ m}^2/\text{ha}$ verh. opp. en een buffervolume van $350 \text{ m}^3/\text{ha}$ verharde oppervlakte moet voorzien worden. Op het buffervolume moet een knijpleiding $\varnothing 110 \text{ mm}$ geplaatst worden op zo'n hoogte dat er $100 \text{ m}^3/\text{ha}$ buffer met vertraagde afvoer is.

Voor het ontwerp van de infiltratie- en buffervoorzieningen werd enkel rekening gehouden met de richtlijnen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en werd per bouwblok een formulier ingevuld.

Per bouwblok wordt een infiltratievolume voorzien d.m.v. ondergrondse kratten. De bodemkaarten op deze locatie wijzen op vochtig zandleem (Pdc) met drainageklasse d. Bij drainageklasse d zit het grondwater zeer hoog. Een infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden dieper dan 50 cm onder het maaiveld. De voorziene infiltratiekratten op het rioleringsplan met overloop naar de riolering in de wegenis voldoen niet. Een ondergrondse infiltratievoorziening is op deze locatie af te raden. De kans bestaat immers dat grondwater zal afgevoerd worden naar de riolering. De meest eenvoudige infiltratiesystemen zijn verlaagde plantvakken of een wadi waar het RWA-stelsel wordt op aangesloten. Bij voorkeur wordt een bovengrondse infiltratievoorziening gerealiseerd door een grasstrook 0,30 m verlaagd uit te voeren.

Het is aangewezen om collectief, rekening houdend met de gewenste inrichting en de helling van het terrein, een open buffer- en infiltratievoorziening te realiseren. Het

voorliggend ontwerp van buffer- en infiltratievoorziening houdt onvoldoende rekening met de richtlijnen van het provinciaal beleidskader.

De wegenis, ca. 1.700 m², wordt volgens grondplan uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers. In het dossier ontbreekt de uitwerking van de wegenis in dwarsprofielen waaruit duidelijk blijkt dat de verharding waterdoorlatend wordt opgebouwd en/of kan afwateren naar voldoende grote grasstroken.

Het provinciaal beleidskader voorziet dat de volgende aanvullingen op de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

- Verharde oppervlakten dienen niet in rekening te worden gebracht indien cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakten stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt, uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 30 cm (wadi) en aangeduid op het bouwplan;
- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien (expliciet te vermelden op het bouwplan);
- het betreft geen kleibodem (textuur E en U).

- Waterdoorlatende materialen dienen niet in rekening te worden gebracht indien cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag (opbouw te specificeren op plan);
- er worden geen afvoerkolken voorzien (expliciet te vermelden op het bouwplan);
- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt en op het bouwplan staat aangeduid;
- het betreft geen kleibodem (textuur E en U).

Het voorliggend ontwerp van de wegenis houdt onvoldoende rekening met de richtlijnen van het provinciaal beleidskader.

Om deze redenen zijn er opmerkingen bij het voorliggend ontwerp.

Ongunstig advies wordt verleend betreffende de stedenbouwkundige aanvraag uitgaande van bouwcentrale Schelderode bvba (dhr. Jean-Marie Plasschaert) voor het bouwen van een parkresidentie (36 appartementen en 36 garages) na het slopen van de bestaande gebouwen op gronden gelegen te Merelbeke, hoek Gaversesteenweg / Burgemeester Carl Plissartstraat en kadastraal bekend onder 6e Afd., Sie B, nrs. 187w, 186g, 188r, 187r, 187t, 187v, 183r, 188g, 187s.

Deze aanvraag kan in aanmerking komen voor gunstig advies op voorwaarde dat:

- een collectieve buffering- en infiltratievoorziening wordt gerealiseerd conform het provinciale beleidskader;
- de waterdoorlatende wegenis verder wordt uitgewerkt conform het provinciale beleidskader.

[...]

2.4 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag omvat de oprichting van 36 appartementen en is dus principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

B. Toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1, goedgekeurd door de deputatie op 23 augustus 2012

De aanvraag beoogt o.a. het bouwen van 9 gebouwen met elk 4 appartementen, hetzij 36 appartementen in totaal.

Artikel 24 van de verordening bepaalt dat bij een meergezinswoning (niet in functie van sociale woningbouw) moet worden voorzien in minimum 1,5 autostaanplaatsen op eigen terrein per wooneenheid.

Tevens geldt een verplichting tot ondergrondse parkings vanaf 10 wooneenheden bij dergelijke meergezinswoningen.

Het ontwerp voorziet in 36 bovengrondse garages, verdeeld over 3 gebouwencomplexen (één met 8 garages, één met 10 garages en één met 18 garages), en 54 autostaanplaatsen in open lucht.

Appellant stelt in zijn beroepschrift dat de aanvraag niet strijdig is met artikel 24 om reden dat het ontwerp geen enkele meergezinswoning met minimum 10 wooneenheden bevat, maar wel 9 meergezinswoningen met elk 4 wooneenheden.

Dit standpunt kan niet bijgetreden worden : het betreft hier een gemeenschappelijk bouwproject waarbij de garagecomplexen in functie van het totale project staan en dus met andere woorden niet aan een bepaalde meergezinswoning kunnen gelieerd worden. De aanvraag is dus fundamenteel strijdig met art. 24.

De voorschriften van een goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, § 1 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.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan (in dit geval verordening) niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

Het oprichten van 36 appartementen zonder ondergrondse parking – daar waar dit vanaf 10 appartementen verplicht is – betreft een afwijking die in strijd is met de algemene strekking en visie van de verordening en die dus niet als 'beperkt' kan beschouwd worden. De aanvraag valt dus niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, § 1 VCRO en dient om deze reden alleen reeds geweigerd te worden.

In subsidiaire orde dient hieraan toegevoegd te worden dat in de bestreden beslissing terecht wordt gesteld dat het ontwerp niet duidelijk maakt of ook voldaan is aan artikel 24 voor wat het aantal fietsstalplaatsen betreft, met name minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein van bijna 1,4 hectare groot dat thans bebouwd is met een 2-tal eengezinswoningen en een groothandel in bouwmaterialen.

Het terrein situeert zich net buiten de eigenlijke kern van 9 bouwblokken van Schelderode, op de hoek van de Gaversesteenweg en de Burg. Carl Plissartstraat. De overzijde van de Gaversesteenweg werd op 10 februari 2000 beschermd als dorpsgezicht.

Het betreft hier een kleinschalige, nog vrij landelijke dorpsomgeving die uitsluitend gekenmerkt wordt door eengezinswoningen van voornamelijk het open en in mindere mate het halfopen type, opgebouwd uit één of twee bouwlagen onder beperkt zadeldak en slechts minimaal doorbroken door het voorkomen van een eengezinswoning met een beperkt ruimer profiel en volume.

De aanvraag strekt ertoe alle bebouwing op het terrein te slopen – iets waartegen geen bezwaren zijn – en te vervangen door 9 identieke meergezinswoningen van 20 m bij 16,5 m groot (inclusief terrassen) en 2 bouwlagen hoog onder plat dak, elk omvattende 4 appartementen.

Deze gebouwen worden in een symmetrisch patroon (3 x 3) over het terrein verdeeld, de bouwblokken die niet aan de openbare weg palen zullen toegang nemen tot de Burg. Carl Plissartstraat via een private toegangsweg waarlangs zich 24 open parkeerplaatsen bevinden en die eindigt aan een garagecomplex met 18 garageboxen.

Langs de Burg. Carl Plissartstraat worden eveneens 2 garagecomplexen met resp. 8 en 10 garageboxen geplaatst en 12 parkeerplaatsen aangelegd, langs de Gaversesteenweg komen 3 x 6 parkeerplaatsen.

Tussen de appartementen in worden 6 fietsenstallingen voorzien (enkel inplanting aangeduid, zonder afmetingen, aanzichten, vermelding materialen,...).

De gebouwen zijn zowel door hun aard (meergezinswoningen) als inplanting (symmetrisch patroon 3 x 3) vreemd in deze specifieke landelijke omgeving, zoals hoger omschreven.

Het gebouwencomplex creëert een tweede en zelfs derde bouwzone in een omgeving waar enkel traditionele eengezinswoningen in eerste bouworde voorkomen. De appartementsblokken komen op ca. 8 m afstand te staan van de achtertuinen van woningen langs de Burg. Carl Plissartstraat (bebouwing ten zuiden van terrein), het achterste garagecomplex komt zelfs tot quasi tegen de perceelsgrens te staan. Deze inplantingen zijn te nadelig voor de privacy van de betrokken aanpalenden.

De voortuinstrook langs zowel de Gaversesteenweg als de Burg. Carl Plissartstraat wordt in het ontwerp sterk gedomineerd door gegroepeerde open parkeerplaatsen en/of langgerekte garagebox-complexen. Dit is onaanvaardbaar in het straatbeeld. Er is niet enkel een overtal aan parkeerplaatsen (1 garagebox + 1,5 open parkeerplaats per appartement), het volledig bovengronds uitvoeren van deze garages/parkings is dus niet enkel strijdig met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1 (zie rubriek 2.4), maar ook en vooral met de goede ruimtelijke ordening.

Ook tussen de bouwblokken op het terrein wordt in een teveel aan verhardingen voorzien, waarbij het percentage verharding nog dient uitgebreid te worden om te voldoen aan de eisen van de brandweer m.b.t. draaistralen (zie voorgestelde gewijzigde situatie op pag. 47 van beroepschrift).

Het ontwerp voorziet in een woningdichtheid van ca. 26 woningen/hectare, hetgeen te hoog is in een dergelijk buitengebied, waar eerder dient gestreefd naar een woondichtheid van ca. 15 woonentiteiten/hectare.

De voorliggende aanvraag is niet in harmonie met de in de onmiddellijke omgeving gehanteerde schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, en is ook omwille van de nog steeds gemaximaliseerde opvatting functioneel niet inpasbaar. Het terrein paalt bovendien, zoals hoger vermeld, aan de als dorpsgezicht beschermde dorpskern van Schelderode en houdt dus ook onvoldoende rekening met de cultuurhistorische aspecten van de omgeving.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 26 april 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 16 juni 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2. Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden 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 het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het voorliggende project voorziet het oprichten van 9 meergezinsgebouwen en 3 garagegebouwen en het aanleggen van de verhardingen (private wegenis, autostaanplaatsen in open lucht en fietsstallingen), waardoor de infiltratie van het hemelwater in de bodem van de site beperkt wordt.

Dit wordt per appartementsgebouw gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter en een infiltratievoorziening met een inhoud van 5.250 liter. Het hemelwater wordt hergebruikt voor de aansluiting van 6 toiletten en 4 wasmachines en dienstkranen. De garage-boxen worden allen voorzien van een groendak, bijgevolg dient er enkel een infiltratievoorziening te worden geplaatst. Deze infiltratievoorzieningen hebben een inhoud van respectievelijk 4.650 liter voor de garagebox in de hoek van de Gaverssesteenweg en de Burg. Carl Plissartstraat, 5.750 liter voor de garagebox aan de Burg. Carl Plissartstraat en 10.350 liter voor de garagebox in de noordwestelijke hoek van de site. Alle infiltratievoorzieningen zijn voorzien van een overloop naar het gescheiden openbaar rioleringsstelsel van de voorliggende wegen. Op basis van de voormelde overwegingen is de aanvraag verenigbaar met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen.

Door de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen werd op 18 december 2015 evenwel een ongunstig advies uitgebracht met betrekking tot de watertoets.

Dit advies luidt als volgt:

“In het kader van de watertoets vroeg u advies met betrekking tot de aanvraag van bouwcentrale Schelderode bvba (dhr. Jean-Marie Plasschaert) voor het bouwen van een parkresidentie (36 appartementen en 36 garages) na het slopen van de bestaande gebouwen op een perceel gelegen te Merelbeke, hoek Gaverssesteenweg / Burgemeester Carl Plissartstraat en kadastraal bekend onder 6e Afd., Sie B, nrs. 187w, 186g, 188r, 187r, 187t, 187v, 183r, 188g, 187s.

Dit perceel is gelegen in het stroomgebied waterloop S.214b1 van 2e categorie en valt niet binnen een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. Het perceel situeert zich op een afstand van minstens 100 m van de waterloop. Deze locatie bevindt zich volgens de bodemkaarten in vochtig zandleem (Pdc) met drainageklasse d, d.w.z. grondwater op ca. 0,50 m onder maaiveld.

De aanvraag beoogt het bouwen van 36 appartementen in 9 woonentiteiten (parkresidenties), 36 garages in 3 garagegebouwen met groendak, 54 autostaanplaatsen, 6 fietsenstallingen en private wegenis. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 1,34 ha. De bebouwing zal ca. 23,6 % van het terrein in beslag nemen. De rest wordt aangelegd als park. Uit het voorliggend ontwerp blijkt dat de 9 woonentiteiten (dakopp. $270 \text{ m}^2 \times 9 = 2.430 \text{ m}^2$) en de 3 garagegebouwen (dakopp. $186 \text{ m}^2 + 230 \text{ m}^2 + 413 \text{ m}^2 = 829 \text{ m}^2$) deel

uitmaken van een woonerf met gemeenschappelijke wegenis in waterdoorlatende klinkers, oppervlakte ca. 1.700 m².

Vanaf een totale verharde oppervlakte van 1.000 m² dient bij het ontwerp van het rioleringsstelsel rekening gehouden te worden met het provinciale beleidskader, zie [http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen milieu/water/beleidskader/index.cfm](http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen_milieu/water/beleidskader/index.cfm).

Deze locatie bevindt zich in klasse 4 d.w.z. dat een infiltratieoppervlakte van 400 m²/ha verh. opp. en een buffervolume van 350 m³/ha verharde oppervlakte moet voorzien worden. Op het buffervolume moet een knijpleiding Ø 110 mm geplaatst worden op zo'n hoogte dat er 100 m³/ha buffer met vertraagde afvoer is.

Voor het ontwerp van de infiltratie- en buffervoorzieningen werd enkel rekening gehouden met de richtlijnen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en werd per bouwblok een formulier ingevuld.

Per bouwblok wordt een infiltratievolume voorzien d.m.v. ondergrondse kratten. De bodemkaarten op deze locatie wijzen op vochtig zandleem (Pdc) met drainageklasse d. Bij drainageklasse d zit het grondwater zeer hoog. Een infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden dieper dan 50 cm onder het maaiveld. De voorziene infiltratiekratten op het rioleringsplan met overloop naar de riolering in de wegenis voldoen niet. Een ondergrondse infiltratievoorziening is op deze locatie af te raden. De kans bestaat immers dat grondwater zal afgevoerd worden naar de riolering. De meest eenvoudige infiltratiesystemen zijn verlaagde plantvakken of een wadi waar het RWA-stelsel wordt op aangesloten. Bij voorkeur wordt een bovengrondse infiltratievoorziening gerealiseerd door een grasstrook 0,30 m verlaagd uit te voeren.

Het is aangewezen om collectief, rekening houdend met de gewenste inrichting en de helling van het terrein, een open buffer- en infiltratievoorziening te realiseren. Het voorliggend ontwerp van buffer- en infiltratievoorziening houdt onvoldoende rekening met de richtlijnen van het provinciaal beleidskader.

De wegenis, ca. 1.700 m², wordt volgens grondplan uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers. In het dossier ontbreekt de uitwerking van de wegenis in dwarsprofielen waaruit duidelijk blijkt dat de verharding waterdoorlatend wordt opgebouwd en/of kan afwateren naar voldoende grote grasstroken.

Het provinciaal beleidskader voorziet dat de volgende aanvullingen op de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

- Verharde oppervlakten dienen niet in rekening te worden gebracht indien cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakten stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt, uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 30 cm (wadi) en aangeduid op het bouwplan;
- er worden geen boordstenen en geen afvoercolken voorzien (expliciet te vermelden op het bouwplan);
- het betreft geen kleibodem (textuur E en U).

- Waterdoorlatende materialen dienen niet in rekening te worden gebracht indien cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag (opbouw te specificeren op plan);
- er worden geen afvoercolken voorzien (expliciet te vermelden op het bouwplan);
- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt en op het bouwplan staat aangeduid;
- het betreft geen kleibodem (textuur E en U).

Het voorliggend ontwerp van de wegenis houdt onvoldoende rekening met de richtlijnen van het provinciaal beleidskader.

Om deze redenen zijn er opmerkingen bij het voorliggend ontwerp.

Ongunstig advies wordt verleend betreffende de stedenbouwkundige aanvraag uitgaande van bouwcentrale Schelderode bvba (dhr. Jean-Marie Plasschaert) voor het bouwen van een parkresidentie (36 appartementen en 36 garages) na het slopen van de bestaande gebouwen op gronden gelegen te Merelbeke, hoek Gaversesteenweg / Burgemeester Carl Plissartstraat en kadastraal bekend onder 6e Afd., Sie B, nrs. 187w, 186g, 188r, 187r, 187t, 187v, 183r, 188g, 187s.

Deze aanvraag kan in aanmerking komen voor gunstig advies op voorwaarde dat:

- een collectieve buffering- en infiltratievoorziening wordt gerealiseerd conform het provinciale beleidskader;*
- de waterdoorlatende wegenis verder wordt uitgewerkt conform het provinciale beleidskader. [...]*

2.4 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag omvat de oprichting van 36 appartementen en is dus principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

B. Toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1, goedgekeurd door de deputatie op 23 augustus 2012

De aanvraag beoogt o.a. het bouwen van 9 gebouwen met elk 4 appartementen, hetzij 36 appartementen in totaal.

Artikel 24 van de verordening bepaalt dat bij een meergezinswoning (niet in functie van sociale woningbouw) moet worden voorzien in minimum 1,5 autostaanplaatsen op eigen terrein per wooneenheid.

Tevens geldt een verplichting tot ondergrondse parkings vanaf 10 wooneenheden bij dergelijke meergezinswoningen.

Het ontwerp voorziet in 36 bovengrondse garages, verdeeld over 3 gebouwencomplexen (één met 8 garages, één met 10 garages en één met 18 garages), en 54 autostaanplaatsen in open lucht.

Appellant stelt in zijn beroepschrift dat de aanvraag niet strijdig is met artikel 24 om reden dat het ontwerp geen enkele meergezinswoning met minimum 10 wooneenheden bevat, maar wel 9 meergezinswoningen met elk 4 wooneenheden.

In subsidiaire orde dient hieraan toegevoegd te worden dat in de bestreden beslissing terecht wordt gesteld dat het ontwerp niet duidelijk maakt of ook voldaan is aan artikel 24 voor wat het aantal fietsstalplaatsen betreft, met name minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein van bijna 1,4 hectare groot dat thans bebouwd is met een 2-tal eengezinswoningen en een groothandel in bouwmaterialen.

Het terrein situeert zich net buiten de eigenlijke kern van 9 bouwblokken van Schelderode, op de hoek van de Gaversesteenweg en de Burg. Carl Plissartstraat. De overzijde van de Gaversesteenweg werd op 10 februari 2000 beschermd als dorpsgezicht.

Het betreft hier een kleinschalige, nog vrij landelijke dorpsomgeving die uitsluitend gekenmerkt wordt door eengezinswoningen van voornamelijk het open en in mindere mate het halfopen type, opgebouwd uit één of twee bouwlagen onder beperkt zadeldak en slechts minimaal doorbroken door het voorkomen van een eengezinswoning met een beperkt ruimer profiel en volume.

De aanvraag strekt ertoe alle bebouwing op het terrein te slopen – iets waartegen geen bezwaren zijn – en te vervangen door 9 identieke meergezinswoningen van 20 m bij 16,5 m groot (inclusief terrassen) en 2 bouwlagen hoog onder plat dak, elk omvattende 4 appartementen.

Deze gebouwen worden in een symmetrisch patroon (3 x 3) over het terrein verdeeld, de bouwblokken die niet aan de openbare weg palen zullen toegang nemen tot de Burg. Carl Plissartstraat via een private toegangsweg waarlangs zich 24 open parkeerplaatsen bevinden en die eindigt aan een garagecomplex met 18 garageboxen.

Langs de Burg. Carl Plissartstraat worden eveneens 2 garagecomplexen met resp. 8 en 10 garageboxen geplaatst en 12 parkeerplaatsen aangelegd, langs de Gaversesteenweg komen 3 x 6 parkeerplaatsen.

Tussen de appartementen in worden 6 fietsenstallingen voorzien (enkel inplanting aangeduid, zonder afmetingen, aanzichten, vermelding materialen,...).

De gebouwen zijn zowel door hun aard (meergezinswoningen) als inplanting (symmetrisch patroon 3 x 3) vreemd in deze specifieke landelijke omgeving, zoals hoger omschreven.

Het gebouwencomplex creëert een tweede en zelfs derde bouwzone in een omgeving waar enkel traditionele eengezinswoningen in eerste bouwperiode voorkomen. De appartementsblokken komen op ca. 8 m afstand te staan van de achtertuinen van woningen langs de Burg. Carl Plissartstraat (bebouwing ten zuiden van terrein), het achterste garagecomplex komt zelfs tot quasi tegen de perceelsgrens te staan. Deze inplantingen zijn te nadelig voor de privacy van de betrokken aanpalenden.

De voortuinstrook langs zowel de Gaversesteenweg als de Burg. Carl Plissartstraat wordt in het ontwerp sterk gedomineerd door gegroepeerde open parkeerplaatsen en/of langgerekte garagebox-complexen. Dit is onaanvaardbaar in het straatbeeld. Er is een overtal aan parkeerplaatsen (1 garagebox + 1,5 open parkeerplaats per appartement), en de wijze waarop deze uitgevoerd worden is strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

Ook tussen de bouwblokken op het terrein wordt in een teveel aan verhardingen voorzien, waarbij het percentage verharding nog dient uitgebreid te worden om te voldoen aan de eisen van de brandweer m.b.t. draaistralen (zie voorgestelde gewijzigde situatie op pag. 47 van beroepschrift).

Het ontwerp voorziet in een woningdichtheid van ca. 26 woningen/hectare, hetgeen te hoog is in een dergelijk buitengebied, waar eerder dient gestreefd naar een woondichtheid van ca. 15 woonentiteiten/hectare.

De voorliggende aanvraag is niet in harmonie met de in de onmiddellijke omgeving gehanteerde schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, en is ook omwille van de nog steeds gemaximaliseerde opvatting functioneel niet inpasbaar. Het terrein paalt bovendien, zoals hoger vermeld, aan de als dorpsgezicht beschermde dorpskern van Schelderode en houdt dus ook onvoldoende rekening met de cultuurhistorische aspecten van de omgeving.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in het eerste middel de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2 VCRO, artikel 4.4.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (Motiveringswet) en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, het motiverings-, zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel in het bijzonder.

De verzoekende partij betoogt dat de verwerende partij een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening heeft doorgevoerd die onvoldoende rekening houdt met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand en met de merites van het aangevraagde project. De verwerende partij heeft een toetsing doorgevoerd op een manier die de grenzen van de redelijkheid en de zorgvuldigheid te buiten gaat. De aanvraag is volgens de verzoekende partij gelegen in woongebied en behelst een minder ingrijpende invulling van het binnengebied en een betere integratie met de omgeving dan een eerder door de gemeente gunstig beoordeeld verkavelingsontwerp met woningen in het betreffende binnengebied.

De verwerende partij oordeelt vooreerst dat de specifieke inplanting van bouwblokken in een symmetrisch patroon van 3 x 3 “vreemd” zou zijn aan de landelijke omgeving, maar verklaart op geen enkele wijze waarom dit geen goede keuze zou zijn. De verzoekende partij stelt dat een dergelijke symmetrische indeling net een optimale benutting van de beschikbare oppervlakte toelaat. Het 3 x 3 patroon is bovendien niet opgebouwd als een monolithisch geheel, maar biedt voldoende variatie. Binnengebieden komen in de onmiddellijke omgeving, die gekenmerkt wordt door lintbebouwing, nauwelijks voor, zodat het onredelijk is van de verwerende partij om de indeling “vreemd” te noemen in de omgeving, nu de specifieke situatie uiteraard niet kan vergeleken worden met die van lintbebouwing. De locatie is bovendien een unicum in de omgeving omdat ze thans gebruikt wordt voor een groot bouwmaterialenbedrijf (met een industrieel uitzicht). Het is net de bestaande situatie die volgens de verzoekende partij vreemd is aan de omgeving. Het project zal dat bouwmaterialenbedrijf omzetten in een binnengebied met ruime woon- en tuingelegenheid en met veel groen dat perfect integreert in de omgeving. Er zou geen sprake zijn van een specifieke herkenbare omgeving – zoals de verwerende partij ten onrechte zou insinueren – aangezien er ten oosten van het project een strook is met Franse villa’s en ten zuiden diverse vrij grootschalige moderne villa’s staan ingeplant, waarvan de meeste eveneens een plat dak hebben. De kritiek op de ligging van het project in een tweede en derde bouwzone is volgens de verzoekende partij onterecht, aangezien de invulling van een binnengebied impliceert dat woonentiteiten in tweede en derde bouwzone moeten worden voorzien met het oog op een efficiënte invulling. Die tweede en derde bouwzones sluiten voldoende aan op de openbare weg via private toegangswegen van en

naar parkeergelegenheden die eveneens binnen de projectzone gelegen zijn. De gemeente Merelbeke heeft hoe dan ook reeds een verkaveling in het binnengebied gunstig beoordeeld.

Het project houdt volgens de verzoekende partij evenmin een aantasting van de privacy van aanpalenden in, zoals de verwerende partij onterecht oordeelt. De verzoekende partij verwijst naar een visualisatie waaruit blijkt dat de bouwblokken georiënteerd zijn naar de zijanten van het binnengebied, en er slechts een paar kleinere ramen worden voorzien aan de zijde van de bouwblokken die gericht is naar de achterliggende woningen aan de Burg. Carl Plissartstraat. De achterliggende woningen aan de Burg. Carl Plissartstraat beschikken bovendien over hoge, dichte begroeiing aan de zijde van hun percelen die grenst aan het projectgebied, zodat er voldoende bescherming wordt geboden. Hetzelfde geldt voor het garagecomplex, dat volledig georiënteerd is in de richting van de bouwblokken, zodat er geen zicht kan worden genomen van aan de garageboxen naar de daarachter gelegen percelen. Ook daar is richting de aanpalende percelen langs de Burg. Carl Plissartstraat voldoende beschutting aanwezig. Er wordt een afstand tot de perceelsgrens met de rechterbuur van 5 meter voorzien en een groenscherm. De zes parkresidenties die verbonden zijn met de interne ontsluiting, liggen voldoende teruggetrokken om de privacy met de burens te garanderen. Van de linkerappartementen aan de nieuwe weg wordt een perceelsafstand behouden van 8,3 meter, de achterste appartementen behouden een afstand van 29,6 meter. Achteraan het terrein wordt tevens een groene parkeerstrook voorzien voor het stallen van wagens, met als functie een visuele onderbreking tussen de appartementen en een mogelijke inkijk bij de buur. Achter de parkeergarages wordt een groenscherm voorzien. De daken worden voorzien van een groendak. Aan de voorzijde van de parkeergarages wordt tevens een groenscherm voorzien, zodat er een algemene groene uitstraling wordt gecreëerd. Anderzijds behelst de parkeerstrook tevens een akoestische buffer tussen de appartementen en de burens. De verzoekende partij besluit dat de verwerende partij kennelijk onredelijk handelt door te beweren dat de privacy van de aanpalenden zou bedreigd worden.

Ook de stelling van de verwerende partij dat het project over een overtal aan parkeervoorzieningen zou beschikken en dat de wijze waarop de voorziene parkeergelegenheid is geconcipieerd strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, raakt volgens de verzoekende partij kant noch wal. Een modaal gezin beschikt aldus de verzoekende partij snel over twee wagens, zeker in landelijke gebieden als Schelderode. Het voorzien van één garagebox en 1,5 open parkeerplaats per gezin is zodoende geen overbodige luxe. Zo worden bovendien parkeer- en mobiliteitsproblemen vermeden op de openbare weg. De garageboxen zijn – zo moet blijken uit visualisaties – zeer minimalistisch opgevat om geen aandacht te trekken en uitgerust met een groendak voor een nog betere integratie in de omgeving. De bewering van de verwerende partij dat het aantal open parkeerplaatsen niet zou passen in de omgeving getuigt volgens de verzoekende partij van onzorgvuldige feitengaring omdat er links en rechts van het project tientallen achterwaartse opritten voorkomen aan de Gaversesteenweg. De parkeergelegenheid zal, rekening houdend met 1,5 voertuig met twee bewegingen per dag, geen overmatige verkeersdruk veroorzaken. Ten opzichte van de huidige activiteiten van het op heden aanwezige bouwcenter (met circa 342 per dag) zal een vermindering met circa 300% verkeersbewegingen veroorzaakt worden.

De overweging dat het project in teveel verharding voorziet, houdt geen rekening met de op heden bestaande toestand. Op de kwestieuze percelen zijn immers restanten aanwezig van een groot bouwmaterialenbedrijf, waardoor de percelen quasi volledig verhard zijn. Het project zal deze toestand vele malen verbeteren en de percelen opnieuw een groen karakter en gevoel van openheid geven. De verwerende partij lijkt bovendien uit het oog te verliezen dat de percelen volledig gelegen zijn binnen regulier woongebied, en niet binnen woonparkgebied of landelijk woongebied. De verharding is beperkt tot het absolute minimum, namelijk een private toegangsweg voor voertuigen en verharde paden voor toegang tot de bouwblokken zelf.

De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij eveneens gebrekkig gemotiveerd, onzorgvuldig en onredelijk wat de bewering betreft dat het project onvoldoende rekening houdt met de cultuurhistorische aspecten in de omgeving. De projectsite is niet gelegen binnen de als dorpsgezicht beschermde dorpskern van Schelderode, maar is er tegenover gelegen, ervan gescheiden door de Gaversesteenweg die een belangrijke scheidingslijn uitmaakt. Aan deze zijde van de Gaversesteenweg is het niet ongebruikelijk om woningen te bouwen die niet noodzakelijk een cultuurhistorisch, maar wel een hedendaags voorkomen hebben. Het is onredelijk om in dit geval af te wijken van die eerder gevolgde 'beleidslijn' om woningen met een hedendaagse uitstraling toe te laten tegenover het beschermd dorpsgezicht. De verwerende partij zet bovendien nergens uiteen welke architecturale elementen van het project zouden indruisen tegen het zogenaamde cultuurhistorische karakter van het nabijgelegen dorpsgezicht. Daarbij dient benadrukt dat het agentschap Onroerend Erfgoed heeft aangegeven in zijn advies van 25 november 2015 'geen bezwaar' te hebben tegen het project op deze locatie.

Ook de stelling dat het project met een woningdichtheid van circa 26 woningen/hectare te dicht bewoond zou zijn omdat gestreefd moet worden naar een woondichtheid van vijftien woningen/hectare is volgens de verzoekende partij niet van die aard een weigeringsbeslissing te kunnen verantwoorden. De verwerende partij geeft niet aan op basis waarvan zij tot de conclusie komt dat een woondichtheid van vijftien woningen/hectare wenselijk zou zijn. Die woondichtheid is volgens het Inrichtingsbesluit de geringste woondichtheid die aan woongebied kan worden toegekend, terwijl Schelderode in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt aangemerkt als een *"kern van het buitengebied"*, zodat *"dit dorp dus in principe een iets grotere taakstelling met betrekking tot huisvesting kan vervullen"*. Op de kwestieuze percelen is geen BPA of RUP van toepassing dat het woongebied specifiek tot een woongebied met geringe dichtheid bestemt. De opportuniteit of wenselijkheid van een na te streven graad van bouwdichtheid betreft bovendien steeds een plaatsgebonden aangelegenheid. In de bestreden beslissing wordt nergens de huidige woondichtheid in de onmiddellijke omgeving van de projectsite vermeld, zodat niet blijkt dat een woondichtheid van vijftien woningen/hectare de norm is in de omgeving. Voor zover de norm van vijftien woningen/hectare uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) afkomstig is, betreft het een minimale densiteit voor de realisatie van nieuwe woongebieden via een RUP, terwijl het in dit geval een reconversie van een bestaand woongebied betreft. In het RSV wordt bovendien woonverdichting in het ruimtelijk beleid vooropgesteld (citaat uit p. 230 van het richtinggevende gedeelte van het RSV). De in die passage opgenomen woningdichtheden zijn minimale dichtheden. De verzoekende partij stelt verder dat een berekening van de woondichtheden op perceelsniveau volstrekt zinloos is omdat dergelijke berekeningen bij de bouw van meergezinswoningen uiteraard steeds (schijnbaar) draconische dichtheidscijfers opleveren. De woondichtheid moet worden berekend op niveau van een wijk of zelfs een volledige kern, zodat een gemiddelde kan worden berekend (voor een dergelijke berekening wordt overigens ook gepleit in het RSV). Op de eerste Vlaamse klimaattop heeft de Vlaamse minister-president bovendien benadrukt dat de verlating van Vlaanderen een erfenis uit het verleden betreft en in de toekomst niet langer houdbaar is. De projectsite is voldoende groot voor negen bouwblokken met vier appartementen, en geeft geen druk – of dichtbebouwde indruk of uitstraling en kan perfect worden gerealiseerd zonder dat er een breuk met het bestaande weefsel ontstaat. De oorspronkelijke dorpskern met voornamelijk residentiële bebouwing ligt langs de Gaversesteenweg, maar is diffuus uitgebreid naar het zuidoosten. Belangrijke gebieden zijn onbebouwd gebleven en worden gebruikt voor landbouw, de lintbebouwing langs de Molenstraat zorgt voor een verbinding tussen de oorspronkelijke kern en de Hundelgemstesteenweg. Vlakbij het project bevinden zich een basisschool en openbaar vervoer. Gelet op die omgevingskenmerken is een beperkt inbreidings- en afwerkingsproject verantwoord. Het project zorgt voor een 'afwerking' van de kern van Schelderode, besluit de verzoekende partij. De verwerende partij houdt volgens haar opnieuw geen rekening met de bestaande toestand op het perceel.

2.

De verwerende partij benadrukt in eerste instantie dat de Raad slechts een legaliteitstoets mag uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de vergunningverlenende overheid om een aanvraag te beoordelen. Uit de motieven van de bestreden beslissing zelf blijkt dat de verwerende partij op een zorgvuldige wijze tot haar besluit is gekomen dat bovendien niet onredelijk is. De inhoudelijke kritiek die de verzoekende partij aanbrengt is niet overtuigend. Dat de inplanting 'vreemd' is aan de omgeving moet in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen, met name dat de omgeving nergens een vergelijkbaar ritmisch patroon van (meergezins)woningen vertoont. Die vreemde inplanting wijst tevens op de inplanting in tweede en derde bouwzone terwijl de omgeving enkel traditionele eengezinswoningen toont. De realisatie in tweede en derde bouwzone is niet zo evident, het is niet omdat een binnengebied beschikbaar is dat het ontwikkeld moet worden.

Wat de privacy betreft stelt de verwerende partij dat uit de foto's en plannen blijkt dat de aangevraagde meergezinswoningen op sommige plaatsen slechts acht meter verwijderd zijn van de aanpalende percelen en er ramen naar die percelen voorzien zijn. Zelfs indien het om kleine ramen zou gaan, gaat het nog steeds om meergezinswoningen zodat een groter aantal bewoners ook een verhoogd aantal bewegingen met zich zal meebrengen. Hetzelfde geldt voor de garageboxen achteraan het perceel die onmiskenbaar een hoog aantal bewegingen met zich mee zullen brengen. Het kan niet de bedoeling zijn dat beschutting in de achtertuin van aanpalenden moet dienen als buffer om inbreuken op de privacy op te vangen veroorzaakt door een nieuw te vergunnen project.

Ook wat het aantal parkeerplaatsen betreft zou de verwerende partij niet kennelijk onredelijk hebben geoordeeld. Het kan niet ontkend worden dat het project rondom aan de straatzijden van het perceel voorziet in parkeerplaatsen in openlucht en in boxen. Nochtans bepaalt artikel 24 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dat parkeerplaatsen vanaf 10 wooneenheden bij meergezinswoningen ondergronds dienen te worden voorzien. De verwerende partij kon zodoende in redelijkheid vaststellen dat de voorgestelde inplanting niet strookt met de goede ruimtelijke ordening en met het straatbeeld. De vergelijking met opritten voor eengezinswoningen gaat niet op, aangezien parkeerplaatsen in dergelijke gevallen niet volgens de verordening ondergronds dienen te worden gerealiseerd. Ook de vaststelling dat een overtal aan parkeerplaatsen wordt voorzien is niet kennelijk onredelijk, er wordt immers meer dan het dubbel aantal parkeerplaatsen ontworpen dan het minimumaantal terwijl de omgeving dat niet verdraagt.

Wat de cultuurhistorische elementen in de omgeving betreft, blijkt effectief niet dat de aanvrager hiermee rekening heeft gehouden. De aanvraag behelst volgens de verwerende partij in tegendeel een maximalistische opvatting van perceelsinvulling. De verwerende partij mocht in redelijkheid verwachten dat er aansluiting wordt gezocht op het nabijgelegen beschermde dorpsgezicht. Eengezinswoningen die in de buurt worden gerealiseerd hebben vanzelfsprekend niet dezelfde impact als dit meergezinswoningencomplex. Het advies van het agentschap voor Onroerend Erfgoed is slechts bindend voor zover het ongunstig is, terwijl het in dit geval gunstig was en er dus aan kon worden voorbijgegaan.

Ook wat de woningdichtheid betreft heeft de verwerende partij niet kennelijk onredelijk geoordeeld dat die te hoog is in een dergelijk buitengebied en een woningdichtheid van vijftien woningen/hectare wenselijker zou zijn. Uit de motivering blijkt dat dit oordeel gebaseerd is op de specifieke kenmerken van dit (= 'dergelijk') woongebied en er concreet aan werd getoetst. De motiveringsplicht reikt niet zo ver dat zij de door haar gehanteerde motivering moet motiveren. De devolutieve werking van het administratief beroep zorgt ervoor dat de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid kan beoordelen zonder gebonden te zijn aan een eerder ingenomen

standpunt. De verwerende partij heeft de aanvraag op een zorgvuldige en concrete wijze getoetst aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De verzoekende partij voegt toe aan haar eerder betoog dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening concreet dient te gebeuren, rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand. De beoordeling in de bestreden beslissing dat de *“aanvraag waarbij negen identieke bouwblokken worden ingeplant in een monotoon patroon”* ruimtelijk niet inpasbaar zou zijn is feitelijk onjuist. Het betreft in geen geval negen identieke bouwblokken die volgens een 3 x 3 dambordpatroon worden ingeplant. De verwerende partij gaat volledig voorbij aan de ingediende plannen. Het is niet zo dat de voorziene gebouwen een volledig symmetrisch geheel zouden vormen, zodat de bestreden beslissing op dit punt manifest foutief is. De verwerende partij gaat ook voorbij aan de bestaande toestand in de omgeving waarbij woningen op een gelijke afstand van de straatzijde zijn gebouwd en op gelijke afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen. Er kan niet begrepen worden waarom een meer uniforme inplanting van gebouwen noodzakelijk storend zou zijn, terwijl dit principe reeds wordt toegepast in de onmiddellijke omgeving. De verwerende partij houdt er verder geen rekening mee dat invulling wordt gegeven aan een binnengebied, terwijl in de omgeving enkel lintbebouwing voorkomt. In het licht van artikel 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, de klimaatdoelstellingen en de nood aan een zuinig ruimtegebruik en woonverdichting, kan de verwerende partij niet volstaan met de loutere boutade dat de invulling van het binnengebied niet zou *‘moeten ontwikkeld worden’*. Er kan verder niet ingezien worden op welke wijze de privacy van de bewoners op onredelijke wijze zou worden aangetast. In een dergelijke residentiële zone kan niemand aanspraak maken op een totale privacy. Woonentiteiten worden voorzien op een afstand van meer dan acht meter, hetgeen meer is dan de gebruikelijke afstand die wordt gehanteerd voor de inplanting van woningen ten aanzien van de perceelsgrenzen. De omliggende woningen worden op ruime afstand gehouden ten opzichte van de achterliggende perceelsgrenzen, op een afstand van meer dan 25 meter. De nieuwe woningen zouden dus op een afstand van meer dan 33 meter komen te liggen van de omliggende woningen. De verzoekende partij verwijst naar een arrest van de Raad van 24 januari 2014 (nummer 1213/0147/A/1/0129, Ryckalts e.a.) waaruit zij afleidt dat in alle redelijkheid mag aangenomen worden dat een afstand van 16 en 27 meter ten opzichte van solitaire woningen geen privacy-hinder zal veroorzaken. Wat de toepasselijkheid van de verordening betreft, kan worden volstaan met de een weerlegging van het derde middel. De verzoekende partij merkt op dat de verwerende partij niet beweert noch aantoont dat het geplande project mobiliteitshinder of parkeerdruk zal veroorzaken. In de omgeving beschikken woningen over opritten waar minstens twee wagens op kunnen worden geparkeerd, zodat de bewering dat de aanvraag teveel parkeerplaatsen zou voorzien, niet kan worden begrepen. Wat de ruimte-inname betreft, wordt slechts 23,6 % van het terrein bebouwd. Boven de garages worden tevens groendaken voorzien. De bewering dat het project zou zorgen voor teveel verharding of een ongewenste *‘stenen aanblik’* strijdt manifest met de gegevens van het aanvraagdossier. Een dergelijke bewering toont aan dat het aanvraagdossier niet op een redelijke en zorgvuldige wijze werd onderzocht. Dat onvoldoende aansluiting zou zijn gezocht bij het nabijgelegen dorpsgezicht kan niet begrepen worden. De verwerende partij slaagt er niet in aan te tonen op welke wijze dan rekening had moeten worden gehouden met dit beschermde dorpsgezicht. Rondom de projectzone bevinden zich immers ook meergezinswoningen en woningen in een hedendaagse tot zeer moderne stijl, zodat niet kan worden ingezien waarom het geplande project niet zou passen bij de cultuurhistorische elementen (welke?) van de omgeving. Het streven naar een woningdichtheid van vijftien woningen per hectare kan niet meer als een redelijke beleidsdoelstelling worden aanzien. Sinds het Inrichtingsbesluit van 1972 is de ruimtelijke invulling sterk veranderd en zijn veel open ruimten verdwenen en volgebouwd voor onder meer residentiële bebouwing door eengezinswoningen. In het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen wordt opgenomen dat het rendement van de ingenomen ruimte moet toenemen. Door vast te houden aan een verouderde visie op de woningdichtheid wordt in de in de bestreden beslissing lijnrecht ingegaan tegen de

actuele doelstellingen inzake woningdichtheid en verdichting. De voorziene woningdichtheid sluit wél aan bij deze finaliteit. De verzoekende partij verwijst ten slotte naar een ander project in de landelijke deelgemeente Elst (Brakel), waarvoor aanvankelijk een verkavelingsvergunning voor eengezinswoningen bekomen was, die aan de hand van een verkavelingswijziging werd omgevormd naar een verkavelingsvergunning voor meergezinswoningen. De meergezinswoningen in dit project zijn gelijkaardig aan huidig project.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft onderzocht en haar weigeringsbeslissing op vlak van de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onvoldoende heeft gemotiveerd. De verwerende partij zou in het bijzonder de inplanting van de aanvraag, de impact op de privacy van omwonenden, de draagkracht van parkeervoorzieningen, de hoeveelheid verhardingen, de cultuurhistorische aspecten en woningdichtheid niet afdoende concreet hebben onderzocht/gemotiveerd om tot een weigering van de aanvraag te kunnen besluiten.

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.

3.

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.

4.

De bestreden beslissing motiveert de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“... ”

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein van bijna 1,4 hectare groot dat thans bebouwd is met een 2-tal eengezinswoningen en een groothandel in bouwmaterialen.

Het terrein situeert zich net buiten de eigenlijke kern van 9 bouwblokken van Schelderode, op de hoek van de Gaversesteenweg en de Burg. Carl Plissartstraat. De overzijde van de Gaversesteenweg werd op 10 februari 2000 beschermd als dorpsgezicht.

Het betreft hier een kleinschalige, nog vrij landelijke dorpsomgeving die uitsluitend gekenmerkt wordt door eengezinswoningen van voornamelijk het open en in mindere mate het halfopen type, opgebouwd uit één of twee bouwlagen onder beperkt zadeldak en slechts minimaal doorbroken door het voorkomen van een eengezinswoning met een beperkt ruimer profiel en volume.

De aanvraag strekt ertoe alle bebouwing op het terrein te slopen – iets waartegen geen bezwaren zijn – en te vervangen door 9 identieke meergezinswoningen van 20 m bij 16,5 m groot (inclusief terrassen) en 2 bouwlagen hoog onder plat dak, elk omvattende 4 appartementen.

Deze gebouwen worden in een symmetrisch patroon (3 x 3) over het terrein verdeeld, de bouwblokken die niet aan de openbare weg palen zullen toegang nemen tot de Burg. Carl Plissartstraat via een private toegangsweg waarlangs zich 24 open parkeerplaatsen bevinden en die eindigt aan een garagecomplex met 18 garageboxen.

Langs de Burg. Carl Plissartstraat worden eveneens 2 garagecomplexen met resp. 8 en 10 garageboxen geplaatst en 12 parkeerplaatsen aangelegd, langs de Gaversesteenweg komen 3 x 6 parkeerplaatsen.

Tussen de appartementen in worden 6 fietsenstallingen voorzien (enkel inplanting aangeduid, zonder afmetingen, aanzichten, vermelding materialen,...).

De gebouwen zijn zowel door hun aard (meergezinswoningen) als inplanting (symmetrisch patroon 3 x 3) vreemd in deze specifieke landelijke omgeving, zoals hoger omschreven.

Het gebouwencomplex creëert een tweede en zelfs derde bouwzone in een omgeving waar enkel traditionele eengezinswoningen in eerste bouwperiode voorkomen. De appartementsblokken komen op ca. 8 m afstand te staan van de achtertuinen van woningen langs de Burg. Carl Plissartstraat (bebouwing ten zuiden van terrein), het achterste garagecomplex komt zelfs tot quasi tegen de perceelsgrens te staan. Deze inplantingen zijn te nadelig voor de privacy van de betrokken aanpalenden.

De voortuinstrook langs zowel de Gaversesteenweg als de Burg. Carl Plissartstraat wordt in het ontwerp sterk gedomineerd door gegroepeerde open parkeerplaatsen en/of langgerekte garagebox-complexen. Dit is onaanvaardbaar in het straatbeeld. Er is een overtal aan parkeerplaatsen (1 garagebox + 1,5 open parkeerplaats per appartement), en de wijze waarop deze uitgevoerd worden is strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

Ook tussen de bouwblokken op het terrein wordt in een teveel aan verhardingen voorzien, waarbij het percentage verharding nog dient uitgebreid te worden om te voldoen aan de eisen van de brandweer m.b.t. draaistralen (zie voorgestelde gewijzigde situatie op pag. 47 van beroepschrift).

Het ontwerp voorziet in een woningdichtheid van ca. 26 woningen/hectare, hetgeen te hoog is in een dergelijk buitengebied, waar eerder dient gestreefd naar een woondichtheid van ca. 15 woonentiteiten/hectare.

De voorliggende aanvraag is niet in harmonie met de in de onmiddellijke omgeving gehanteerde schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, en is ook omwille van de nog steeds gemaximaliseerde opvatting functioneel niet inpasbaar. Het terrein paalt bovendien, zoals hoger vermeld, aan de als dorpsgezicht beschermde dorpskern van Schelderode en houdt dus ook onvoldoende rekening met de cultuurhistorische aspecten van de omgeving.

...

De verwerende partij weigert de stedenbouwkundige vergunning aldus samengevat aangezien:

- (1) de gebouwen door hun aard (meergezinswoningen) als inplanting (symmetrisch patroon van 3 x 3) in tweede en derde bouwperiode vreemd zijn in de specifieke landelijke omgeving gekenmerkt door hoofdzakelijk eengezinswoningen in eerste bouwperiode;

- (2) de privacy van omwonenden geschonden wordt omdat de appartementsgebouwen op circa acht meter komen te staan van de achtertuinen van woningen langs de Burg. Carl Plissartstraat en het achterste garagecomplex zelfs quasi tegen de perceelsgrens komt te staan;
- (3) de voortuinstrook langs de Gaversesteenweg en Burg. Carl Plissartstraat sterk gedomineerd wordt door gegroepeerde open parkeerplaatsen en/of langgerekte garageboxen, onaanvaardbaar in het straatbeeld. Er is een overtal aan parkeerplaatsen die strijdig met de goede ruimtelijke ordening worden uitgevoerd;
- (4) er wordt een teveel aan verhardingen voorzien, waarbij het geheel aan verhardingen nog dient uitgebreid te worden om te voldoen aan de eisen van de brandweer met betrekking tot draaistralen;
- (5) het ontwerp voorziet in een woningdichtheid van 26 woningen/hectare, hetgeen te hoog is in een dergelijk buitengebied waar eerder gestreefd dient te worden naar een woondichtheid van circa 15 woonentiteiten/hectare;
- (6) de aanvraag paalt aan de als dorpsgezicht beschermde dorpskern van Schelderode en houdt onvoldoende rekening met de cultuurhistorische aspecten van de omgeving.

Een verzoekende partij die de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bekritiseert, moet aantonen dat de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt. De verzoekende partij toont in haar betoog niet aan dat de bestreden beslissing op dit punt steunt op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk is.

De onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening vormt een zelfstandig en afdoende weigeringsmotief. Uit artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit zelfstandige motief kan een weigering van de vergunning verantwoorden.

Wat het weigeringsmotief van de onverenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving wat de aard en inplanting van de gebouwen betreft, spreekt de verzoekende partij niet tegen dat de onmiddellijke omgeving van de aanvraag zich in hoofdzaak laat kenmerken door eengezinswoningen. De verzoekende partij betwist de vaststelling van de verwerende partij omtrent de ordening in de omgeving niet dat *“het [...] hier een kleinschalige, nog vrij landelijke dorpsomgeving [betreft] die uitsluitend gekenmerkt wordt door eengezinswoningen van voornamelijk het open en in mindere mate het halfopen type, opgebouwd uit één of twee bouwlagen onder beperkt zadeldak en slechts minimaal doorbroken door het voorkomen van een eengezinswoning met een beperkt ruimer profiel en volume.”*

De vergelijking met de huidige bestaande toestand op de percelen van de aanvraag is weinig zinvol aangezien de aanvraag er net in voorziet de huidige bestaande toestand op het terrein te beëindigen. De verzoekende partij geeft op dat punt zelf aan dat de percelen die voorwerp zijn van de aanvraag vandaag een atypische bebouwing kennen die vreemd is aan de in de omgeving bestaande toestand. De verwerende partij geeft op dat punt ook aan dat er geen bezwaar is tegen het slopen van die bestaande bebouwing. In tegenstelling dat wat de verzoekende partij lijkt aan te nemen, kan een project niet louter worden toegestaan omdat het op zich een verbetering qua inpasbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in vergelijking met de huidige bestaande toestand op de percelen – die atypisch is voor de omgeving – kan inhouden.

Het is niet kennelijk onzorgvuldig of onredelijk te noemen dat de verwerende partij aan de vaststelling dat meergezinswoningen en een symmetrisch patroon van 3 x 3 met bebouwing in tweede en derde bouwperiode vreemd zijn aan de omgeving, de gevolgtrekking verbindt dat het

aangevraagde niet met de in de omgeving bestaande toestand te verenigen is, zelfs al zou die in de omgeving bestaande toestand een eerder heterogeen voorkomen hebben. Dat het gebouwencomplex volgens de verzoekende partij geen 'monolithisch' geheel zou betreffen doet geen afbreuk aan die vaststelling. Het aansnijden van een in woongebied gelegen 'binnengebied', zoals de verzoekende partij stelt, ontslaat de verwerende partij niet van de verplichting de aanvraag op zijn merites en dus op zijn verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand te beoordelen. Als bouwen in tweede en derde bouworde niet in de omgeving voorkomt en er niet mee inpasbaar is, kan bouwen in tweede en derde bouworde vanzelfsprekend een weigeringsmotief vormen. De Raad merkt in dat verband op dat het gebied overigens niet als een 'binnengebied' in de spraakgebruikelijke betekenis kan worden opgevat aangezien de percelen van de aanvraag grotendeels ontsloten zijn.

Dit motief volstaat op zich om de bestreden beslissing te kunnen verantwoorden, in het bijzonder omdat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar gevolgd door het college van burgemeester en schepenen alsook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eerder vaststelden dat meergezinswoningen en de opvatting van negen bouwblokken atypisch en afwijkend is voor de omgeving.

De vaststelling dat de voortuinstroken te sterk gedomineerd zullen worden door gegroepeerde open parkeerplaatsen en/of langgerekte garageboxen wordt evenmin tegengesproken door de bewering dat parkeren aan de openbare weg – voor eengezinswoningen – in de omgeving geen uitzondering vormt. Uit de plannen bij de aanvraag blijkt onmiskenbaar dat zowel aan de zijde van de Gaversesteenweg als de Burg. Carl. Plissartstraat gegroepeerd kan worden geparkeerd met vier, zes tot acht gegroepeerde plaatsen voor wagens aan straatzijde, alsook dat aan de zijde van de Burg. Carl Plissartstraat nog achttien overdekte garages worden voorzien, zodat die hele straatzijde in de eerste plaats ingenomen wordt door parkeerplaatsen en parkeergarages. Die vaststelling is derhalve niet foutief, de gevolgtrekking van onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening die gemaakt wordt is niet kennelijk onredelijk noch gebaseerd op een kennelijk onzorgvuldige feitenvinding.

Voormelde vaststellingen kunnen op zichzelf genomen volstaan om de weigeringsbeslissing te verantwoorden.

De "bijkomende" weigeringsmotieven onder (2), (4), (5) en (6) dat de privacy van omwonenden wordt geschonden, een teveel aan verhardingen wordt voorzien, de woningdichtheid van 26 woningen/hectare te hoog is en geen rekening wordt gehouden met cultuurhistorische aspecten, zijn overtollige motieven waarvan een eventuele onregelmatigheid zonder invloed is op het afdoende karakter van de aangehaalde weigeringsmotieven onder (1) en (3). De eventuele gegrondheid van kritiek op een overtollig motief kan niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in het tweede middel de schending aan van artikel 8, §§1 en 2 van het Decreet Integraal Waterbeleid (hierna: DIWB), de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en de

algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij argumenteert dat uit de bestreden beslissing enerzijds blijkt dat de verwerende partij aangeeft dat een watertoets is geschied in de zin van het DIWB en het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 dat de nadere regels vaststelt voor de toepassing van de watertoets en dat de aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, de doelstellingen van artikel 5 DIWB en de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan en op grond daarvan tot de conclusie komt dat de infiltratie van hemelwater ingevolge het project beperkt wordt, maar niettemin gecompenseerd kan worden door de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter en een infiltratievoorziening met een inhoud van 5.250 liter, en zodoende besluit dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen. Anderzijds verwijst de verwerende partij vervolgens *in extenso* naar het ongunstig advies van de dienst Integraal Waterbeleid van 18 december 2015, welk advies integraal in de bestreden beslissing overgenomen wordt, zonder enige gevolgtrekking te motiveren. De verzoekende partij stelt dat aldus niet duidelijk is of de watertoets al dan niet positief werd beoordeeld, wel dan niet een determinerend weigeringsmotief uitmaakt en dat de bestreden beslissing zodoende niet alleen onduidelijk maar ook intern tegenstrijdig is. De verwerende partij oordeelt immers enerzijds dat de beperking van de infiltratiecapaciteit van de bodem voldoende wordt gecompenseerd, maar suggereert anderzijds dat het ongunstig advies van de dienst Integraal Waterbeleid dient te worden gevolgd. De vaststellingen in het advies van die dienst zijn bovendien niet gesteund op regelgeving maar op een zogenaamd 'provinciaal beleidskader' zonder bindende of verordenende kracht. Het advies is bovendien niet-bindend zodat de verwerende partij niet verplicht is dat advies te volgen. Het is in het licht van de Motiveringswet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur echter noodzakelijk zorgvuldig te motiveren welke visie zij uiteindelijk heeft gevolgd en waarom. De verzoekende partij voegt nog toe dat de bestreden beslissing minstens de aanleg van een wadi als voorwaarde had kunnen opleggen conform het gevraagde advies en het door de verzoekende partij zelf uitgewerkte plan voor de wadi's.

2.

De verwerende partij stelt dat de bestreden beslissing op vlak van motivering van de watertoets geenszins onduidelijk of tegenstrijdig gemotiveerd is. Volgens de verwerende partij moet in ieder geval worden vastgesteld dat artikel 8 DIWB werd nageleefd aangezien een waterparagraaf aan de bestreden beslissing werd toegevoegd. De watertoets bevat volgens de verwerende partij twee luiken, in een eerste luik wordt vastgesteld dat de infiltratie van hemelwater in de bodem van de site beperkt wordt en door de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter en een infiltratievoorziening van 5.250 liter kan worden gecompenseerd, in een tweede luik – het advies van de dienst Integraal Waterbeleid – wordt voormeld positief advies 'overruled'. Het advies van de dienst Integraal Waterbeleid stelt nergens dat de aanvraag niet zou voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen, zodat dit advies (en dus ook de waterparagraaf) geenszins tegenstrijdig is. De conclusie van de dienst Waterbeleid is dat de ontworpen infiltratiekratten volgens het provinciale beleidskader niet voldoen en dat het dossier bij gebrek aan uitgewerkte dwarsprofielen van de wegenis onvoldoende duidelijkheid biedt over de conformiteit met het provinciale beleidskader. Dit advies wordt door geen enkele instantie, ook niet de verwerende partij, weerlegd, zodat duidelijk is dat deze conclusie de eindconclusie betreffende de watertoets is en de vergunning op basis van dit advies diende te worden geweigerd. De verwerende partij is niet gehouden tot het opleggen van voorwaarden indien blijkt dat de aanvraag schadelijke effecten heeft op de waterhuishouding. Artikel 8 DIWB legt zulks niet verplichtend op.

3.

De verzoekende partij herhaalt dat provinciale beleidslijnen geen enkele wettelijke of verordenende rechtskracht hebben en in de bestreden beslissing geheel niet wordt gemotiveerd waarom het negatief advies van de provinciale dienst moet worden gevolgd. In de bestreden beslissing wordt dan ook geen rekening gehouden met het administratief beroep waarin voorgesteld wordt om de voorstellen in het advies van de provinciale dienst na te leven, met een concreet plan voor toevoeging van wadi's in het projectgebied. Van een zorgvuldig handelende overheid mag verwacht worden dat zij hiermee rekening houdt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de bestreden beslissing op onvoldoende en zelfs tegenstrijdige wijze gemotiveerd is wat de watertoets betreft, aangezien enerzijds wordt vastgesteld dat de beperking van infiltratie van hemelwater kan worden gecompenseerd, maar de bestreden beslissing anderzijds zonder enige gevolgtrekking het ongunstige advies van de dienst Integraal Waterbeleid – gebaseerd op het provinciale beleidskader - overneemt.

2.

Het betreft in het licht van het zelfstandig weigeringsmotief van onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (zie *supra*, verwerping eerste middel) een middel dat geen verder onderzoek vergt aangezien de eventuele vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel er hoe dan ook toe leidt dat het zelfstandig weigeringsmotief van onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, de weigeringsbeslissing kan schragen.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in het derde middel de schending aan van artikel 24 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1 van Merelbeke, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij betoogt in een eerste middelonderdeel dat de verwerende partij een geheel onduidelijke motivering hanteert wat de beoordeling van de vergunningsaanvraag aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Merelbeke betreft. In de bestreden beslissing wordt verwezen naar artikel 24 van die gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, waar voorschriften staan opgenomen met betrekking tot het minimumaantal te voorziene autostaanplaatsen en fietsstalplaatsen. Het schepencollege van Merelbeke had daaromtrent geoordeeld dat de aanvraag strijdig was met voormelde stedenbouwkundige verordening omdat alle parkeerplaatsen overeenkomstig dat artikel bij projecten vanaf tien wooneenheden ondergronds dienen te worden voorzien. De verzoekende partij heeft er echter in haar administratief beroepschrift en haar reactie op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op gewezen dat die verplichting slechts geldt voor meergezinswoningen met tien wooneenheden, terwijl de meergezinswoningen in het project beperkt zijn tot vier wooneenheden en dat artikel 24 uitdrukkelijk spreekt van tien wooneenheden per meergezinswoning en niet per volledig project. De bestreden beslissing vermeldt de inhoud van artikel 24 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, zonder bovenstaand dispuut evenwel te beoordelen. Het is

bijgevolg voor de verzoekende partij onmogelijk om af te leiden of de verwerende partij wel dan niet een schending van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening heeft vastgesteld.

De motivering schiet eveneens tekort wat de beoordeling van de voorziene fietsstalplaatsen met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreft. De verwerende partij verwijst er naar de beslissing van het schepencollege in eerste administratieve aanleg alwaar 'zagezegd' terecht werd opgemerkt dat het ontwerp niet duidelijk maakt of het aantal fietsstalplaatsen voldoet aan de verordening en met name minimum twee fietsstalplaatsen per wooneenheid worden voorzien. De verwerende partij verbindt hier opnieuw geen uitdrukkelijk gevolg aan. Er wordt vervolgens niet aangegeven of die vermeende onduidelijkheid in de weigering van de stedenbouwkundige vergunning diende te resulteren, dan wel aan de hand van het opleggen van een voorwaarde kon worden verholpen.

De verzoekende partij zet in het tweede middelonderdeel uiteen dat het project voorziet in 36 bovengrondse garages, verdeeld over drie gebouwencomplexen (één met acht garages, één met tien garages en één met achttien garages) en 54 autostaanplaatsen in open lucht, wat neerkomt op 90 autostaanplaatsen of 2,5 autostaanplaats per wooneenheid, en aldus ruimschoots aan het minimumaantal autostaanplaatsen per wooneenheid wordt voldaan. Het project bestaat uit negen meergezinswoningen met telkens vier wooneenheden zodat er met andere woorden geen enkele meergezinswoning met tien wooneenheden of meer wordt voorzien in het project, en de verzoekende partij terecht de door het schepencollege en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangevoerde strijdigheid met artikel 24 van de verordening op vlak van het ondergronds parkeren in het administratief beroepsschrift en repliek op verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, heeft bekritiseerd. Op de bouwplannen staan bovendien zes fietsstalplaatsen ingetekend, gelijkmatig verdeeld over de projectsite en strategisch geplaatst tussen de bouwblokken voor efficiënte toegankelijkheid door alle bewoners. Die fietsstalplaatsen voorzien ruimte voor het bergen van 108 fietsen. De garages op het terrein werden bovendien voldoende groot voorzien (3,3 x 6 meter) voor het stallen van fietsen, zodat er 144 fietsen op het eigen terrein kunnen worden geplaatst, wat neerkomt op vier fietsstalplaatsen per wooneenheid binnen het project. De aanvraag voldoet volgens de verzoekende partij zodoende aan artikel 24 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Voor zover er al sprake kan zijn van onduidelijkheid in de plannen, heeft de verzoekende partij dit tijdens de administratieve beroepsprocedure voldoende opgehelderd. In zoverre de bestreden beslissing moet worden begrepen in die zin dat de vermeende schending een decisief weigeringsmotief uitmaakt, moet worden vastgesteld dat de verwerende partij in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur heeft gehandeld. De verwerende partij heeft zich door het negeren van de argumentatie van de vergunningsaanvraag niet gedragen als een voorzichtig en redelijk handelende overheid en geen correct onderzoek gedaan naar de vergunningsaanvraag. De verwerende partij heeft eveneens het redelijkheidsbeginsel geschonden aangezien de fietsstalplaatsen uitdrukkelijk zijn aangegeven op de bouwplannen en heeft aangegeven wat de capaciteit ervan zal zijn, zodat de verwerende partij desgevallend als voorwaarde bij de vergunning had kunnen opleggen dat de fietsstalplaatsen moeten voldoen aan artikel 24 van de verordening en minstens twee fietsen per wooneenheid binnen het project moeten kunnen bergen. De verzoekende partij besluit dat geen enkele overheid in diezelfde omstandigheden zou zijn overgegaan tot de weigering van de vergunning op grond van die vermeende onduidelijkheid.

2.

De verwerende partij weerlegt voormelde kritiek en stelt dat de bestreden beslissing wel voldoende duidelijk is. De verwerende partij beschrijft eerst de toepasselijke wetgeving, met name artikel 24 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, vervolgens het ontwerp van de aanvraag. De verwerende partij stelt met andere woorden niets anders dan een legaliteitsbelemmering vast,

namelijk zijn er geen *ondergrondse* parkeerplaatsen gerealiseerd maar *bovengrondse*. Er dient niet verder te worden gemotiveerd waarom een legaliteitsbelemmering voorligt, aangezien dit reeds voldoende blijkt uit de vergelijking van de juridisch geoorloofde toestand en de daadwerkelijk beoogde, aangevraagde toestand, welke niet compatibel zijn. Met betrekking tot het aantal fietsstalplaatsen stelt de verwerende partij duidelijk dat het ontwerp niet duidelijk maakt of ook voldaan is aan artikel 24 van de verordening. De verzoekende partij blijft ten tweede ten onrechte volhouden dat de aanvraag wel in overeenstemming zou zijn met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De interpretatie die de verzoekende partij aan artikel 24 van de verordening geeft is niet alleen foutief, maar gaat ook in tegen de *ratio legis* van deze bepaling. De betreffende bepaling luidt immers “*verplichting tot ondergrondse parkings vanaf 10 woongelegenheden bij meergezinswoningen*”, wat duidelijk een andere draagwijdte heeft dan de interpretatie ‘*verplichting tot ondergrondse parkings vanaf één meergezinswoning bestaande uit 10 woongelegenheden*’. Aangezien de aanvraag een gemeenschappelijk bouwproject uitmaakt waarbij de garagecomplexen in functie van het totale project staan, diende de aanvraag in overeenstemming te zijn met artikel 24 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Ook inzake de fietsstalplaatsen kan met een eenvoudige blik op de plannen worden vastgesteld dat de capaciteit van de stalplaatsen niet op deze plannen staat weergegeven. Nochtans schrijft artikel 27, §1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dit uitdrukkelijk voor. De verwerende partij is niet verplicht voorwaarden op te nemen in de beslissing, hetgeen overigens niet nuttig zou geweest zijn gelet op de voorliggende legaliteitsbelemmering.

3.

De verzoekende partij antwoordt dat het antwoord van de verwerende partij alle verbeelding tart en manifest onduidelijk is aangezien niet duidelijk kan worden afgeleid of een bepaalde norm nu wel of niet geschonden wordt bevonden. Door de verwerende partij worden nog bijkomende weigeringsmotieven ingeroepen die niet waren opgenomen in de bestreden beslissing. Uit een loutere weergave van artikel 24 van de stedenbouwkundige verordening en een oplijsting van de voorziene parkeerplaatsen in het aanvraagdossier kan in geen geval klaar en duidelijk worden afgeleid dat deze bepaling wordt geschonden, hetgeen in het licht van de motieven van de verzoekende partij in haar beroepschrift volstrekt ongeloofwaardig is. Minstens dient te worden vastgesteld dat er discussie bestaat omtrent de draagwijdte van de verplichtingen van artikel 24 van de stedenbouwkundige verordening, zodat een loutere weergave van de feitelijke omstandigheden geen afdoende weigeringsmotief uitmaakt. In het administratief beroepschrift wordt duidelijk gemaakt dat de bouwplannen voorzien in het vereiste aantal fietsstalplaatsen, bovendien wordt er benadrukt dat de fietsstalplaatsen wel staan aangegeven op de bouwplannen. Hoewel dit niet eerder als weigeringsmotief was ingeroepen, voldoet de aanvraag dus wel aan artikel 27 van de stedenbouwkundige verordening. De verwerende partij geeft in haar antwoordnota ten slotte een geheel nieuwe interpretatie aan artikel 24 van de verordening die niet terug te vinden is in de bestreden beslissing en niet in rekening kan worden genomen. De aangehaalde interpretatie is bovendien foutief en strijdig met de duidelijke bewoordingen van artikel 24 van de gemeentelijke verordening. De aanvraag voorziet niet in één meergezinswoning, maar wel in verschillende meergezinswoningen. De verplichting uit artikel 24 legt in geen geval op dat voor de berekening van het vereiste aantal woningen binnen een meergezinswoning afzonderlijke meergezinswoningen moeten worden samengeteld. Een dergelijke verregaande interpretatie gaat in tegen de klare tekst van de bepaling.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie in het eerste middelonderdeel aan dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is omdat verwezen wordt naar artikel 24 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Merelbeke zonder daar een concreet gevolg

aan te verbinden, en in het tweede middelonderdeel dat als de bestreden beslissing derwijze moet worden opgevat dat er een strijdigheid met artikel 24 van die verordening voorligt en parkeerplaatsen volgens de verwerende partij toch ondergronds moeten worden voorzien, de verwerende partij aan artikel 24 van de gemeentelijke verordening een draagwijdte geeft die in strijd is met de letter van die bepaling. Tevens is het kennelijk onredelijk een aanvraag te weigeren omwille van het zogenaamd onvoldoende duidelijk weergeven van fietsstalplaatsen, terwijl de verzoekende partij gedurende de administratieve beroepsprocedure heeft verduidelijkt dat er wel voldoende fietsstalplaatsen worden voorzien.

2.

Het betreft in het licht van het zelfstandig weigeringsmotief van onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (zie *supra*, verwerping eerste middel) een middel dat geen verder onderzoek vergt aangezien de eventuele vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel er hoe dan ook toe leidt dat het zelfstandig weigeringsmotief van onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, de weigeringsbeslissing kan schragen.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in het vierde middel de schending aan van artikel 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij overweegt dat geen rekening werd gehouden met de omstandige nota die door de verzoekende partij werd ingediend houdende repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangezien de motivering uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nagenoeg identiek is aan de bestreden beslissing, minstens niet uit de bestreden beslissing blijkt dat deze nota werd gehanteerd. De verwerende partij zou enkel op vlak van motivering van de verenigbaarheid met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Merelbeke zijn afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, ongemotiveerd en slechts onder verwijzing naar het administratief beroepschrift zonder melding van de replieknota van de verzoekende partij. Wanneer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent dat een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag om één of andere reden niet voor vergunning vatbaar is, vergt de motiveringsplicht dat de verwerende partij nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de redenen aangeeft die haar een van het verslag afwijkende beoordeling hebben doen maken, zodat hierdoor alleen een manifeste schending van de motiveringsplicht vaststaat. De verzoekende partij verwijst daarbij naar het 'princiëpsarrest' van de Raad van 16 oktober 2015 (nummer A/2012/0410) op grond waarvan onomstotelijk zou vaststaan dat de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht vereisen dat uit de bestreden beslissing minstens moet blijken dat de replieknota mee in de beoordeling werd opgenomen, hetgeen aldus de verzoekende partij geenszins het geval is. Het indienen van een nota biedt de mogelijkheid aan de beroepsindienaar om bijkomende argumentatie aan te reiken, welke mogelijkheid niet in rekening werd genomen waardoor het hoorrecht in de zin van artikel 4.7.23, §1 VCRO helemaal uitgehold wordt. Het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel wordt dusdanig tweërlei geschonden, enerzijds omdat de verwerende partij niet motiveert waarom zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, anderzijds doordat de verwerende partij de replieknota

van de verzoekende partij niet heeft betrokken bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag, zodat ook een schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO vaststaat.

2.

De verwerende partij betoogt dat aangezien de verwerende partij tot eenzelfde conclusie komt als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, er geen afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorligt. De verzoekende partij gaat er volgens de verwerende partij aan voorbij dat de verwerende partij bij het nemen van haar beslissing kennis neemt van alle stukken in het dossier en dus ook van de replieknota van de verzoekende partij. Uit de bestreden beslissing blijkt dat deze nota niet enkel deel uitmaakt van het administratieve dossier maar ook blijkt dat ze deel heeft uitgemaakt van het beslissingsproces. De verzoekende partij toont evenmin aan dat de replieknota nog meer argumenten bevat die niet eerder tijdens de hoorzitting of in haar beroepschrift aan bod zijn gekomen. De verwerende partij heeft dan ook met kennis van zaken over de aanvraag kunnen beslissen.

3.

De verzoekende partij bevestigt nog dat in de neergelegde replieknota concreet ingegaan werd op de beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en er aangetoond wordt dat het project wél inpasbaar is in de omgeving en hier zelfs bij aansluit, dat er geen visuele relatie bestaat met het erfgoed in de omgeving, dat het project voorziet in ruimtelijke meerwaarden, dat het project geen monolithisch symmetrisch geheel vormt en dat het project niet zorgt voor een overdreven densiteit. Tevens wordt concreet de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegd omtrent de beweerde privacyhinder en de niet-toepasselijkheid van de verplichting om ondergrondse parkeerplaatsen te voorzien. De replieknota weerlegt aan de hand van precieze gegevens zeer concreet het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat hier in de bestreden beslissing noodzakelijk diende op in te worden gegaan.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het vierde middel in essentie aan dat geen rekening werd gehouden met de omstandige replieknota die de verzoekende partij naar aanleiding van het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft neergelegd, zodat het hoorrecht in de zin van artikel 4.7.23, §1 VCRO zou zijn uitgehold.

2.

Het recht om gehoord te worden en het recht dat de beroepsindiener heeft om een 'replieknota' in te dienen betekent niet dat de verwerende partij verplicht wordt om elk argument punt na punt te beantwoorden.

Het recht om gehoord te worden houdt wel in dat de beroepsindiener het recht heeft om aan de overheid die over zijn beroep uitspraak doet zijn visie te laten kennen omtrent een standpunt dat wordt ingenomen terwijl dit voordien nog niet aan bod was gekomen.

De op de verwerende partij rustende motiverings- en zorgvuldigheidsplicht vereist dan dat uit de genomen beslissing minstens impliciet blijkt dat de 'replieknota' mee in de beoordeling werd opgenomen.

3.

Het blijkt niet dat de bestreden beslissing helemaal geen rekening heeft gehouden met de replieknota van de verzoekende partij. De bestreden beslissing bevat de algemene zinsnede "*gelet*

op de replieken ingediend naar aanleiding van en/of geformuleerd tijdens de hoorzitting". Verder wijkt de bestreden beslissing op een punt wel degelijk af van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, meer bepaald waar deze laatste stelt dat hij inzake de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en meer bepaald de aanleg van ondergrondse parkings het standpunt van de verzoekende partij niet bijtreedt.

De verzoekende partij maakt niet afdoende duidelijk in welke zin de bestreden beslissing tekort schiet en in welke zin de replieknota nog concrete elementen zou bevatten die niet reeds in het beroepsschrift werden behandeld. De motiveringsplicht vereist bovendien niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan punt per punt dient te antwoorden op de argumenten van de beroepsindiener. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid waarom de argumenten niet werden aanvaard.

Zoals de verzoekende partij zelf opmerkt is de bestreden beslissing grotendeels gelijklopend aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, behalve wat de strijdigheid met artikel 24 van de stedenbouwkundige verordening betreft. In het licht van het zelfstandig weigeringsmotief van onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (zie supra, verwerping eerste middel) vergt dit onderdeel evenwel geen verder onderzoek aangezien het zelfstandig weigeringsmotief van onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, de weigeringsbeslissing kan schragen.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 februari 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO