

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 10 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0354  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0152-SA

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Julien DE SWAEF</b> 2. mevrouw <b>Christiane BURSENS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 9230 Wetteren, Wegvoeringstraat 41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de nv <b>CANARIA INVEST COMPANY</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 oktober 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 september 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 23 april 2018 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 43 woonunits op de percelen gelegen te 9200 Oudegem (Dendermonde), Lambroeckstraat 94 (en 102-104), met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers 0309B, 0310B, 0355B, 0356A2, 0356G2, 0356H2, 0357H, 0358L en 0360F.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 december 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 8 januari 2019 toe in de debatten.

2.

De Raad verwerpt met het arrest van 19 februari 2019 met nummer RvVb-S-1819-0649 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

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

Advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Roy VANDER CRUYSEN *loco* advocaat Wim DE CUYPER voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

### III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 23 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van 43 woonunits”* op de percelen gelegen te 9200 Oudegem (Dendermonde), Lambroeckstraat 94. Het woonproject omvat 23 eengezinswoningen, 3 kangoeroewoningen en 3 appartementsgebouwen (met een totaal van 14 woonunits) langsheen een nieuw aan te leggen private wegenis. De bestaande gebouwen van een voormalig landbouwbedrijf worden gesloopt.

De tussenkomende partij dient op 23 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde ook een aanvraag in om over een lengte van 63,24m een deel van voetweg nr. 68 ‘Langenweg’ af te schaffen en over een lengte van 43,08 m te verbreden.

De stedenbouwkundige vergunning voor *“de aanleg van nieuwe private wegenis en riolering i.f.v. de stedenbouwkundige aanvraag van het woonproject Lambroeckstraat (102-104) te Dendermonde-Oudegem”* werd op 30 augustus 2017 ingediend door de zaakvoerder van de nv HERO CONSTRUCT.

2.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, van 26 januari 2018 tot en met 24 februari 2018, dienen de verzoekende partijen 1 van de 13 bezwaarschriften in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 april 2018 aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en met lasten.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 6 juni 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verwerende partij beslist op 14 juni 2018 om voetweg nr. 68 'Langenweg' gedeeltelijk af te schaffen en te verbreden overeenkomstig een aangepast (rooilijn)plan dat door de gemeenteraad op 18 april 2018 definitief vastgesteld is. De beslissing wordt aangevochten bij de Vlaamse minister van omgeving, natuur en landbouw.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 juli 2018 om het administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 april 2018 ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

De verzoekende partijen dienen een replieknota in.

Na de hoorzitting van 24 juli 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 september 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder (bijkomende) voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

*Appellant haalt in het beroepschrift onder meer volgende argumenten aan:*

*Beroepers wonen ten noordoosten van het projectgebied. Appellant vreest dat de geplande woonunits met 3 bouwlagen, die ten zuiden van woning, een smet zullen werpen op de bezonning en schaduwvorming van hun eigendom. Daarbij meent appellant dat dergelijke atypische gebouwen in de omgeving met een hoogte van 9m inkijk teweeg brengen.*

*Verder geeft appellant aan dat de densiteit van het project te hoog ligt en niet in verhouding is met de omgeving.*

*Appellant haalt aan dat volgens de wetgeving op de gewestplannen de plaatselijke omstandigheden dienen in aanmerking genomen te worden en als leidraad dienen. Appellant is van mening dat er in voorliggend geval een enorm contrast is tussen de bestaande woningen en hun densiteit in vergelijking met het voorliggende project. De aanvraag doorstaat volgens appellant de toets betreffende de goede ruimtelijke ordening niet.*

*Appellant toont aan dat het merendeel van de omliggende bebouwing opgebouwd is uit 1 bouwlaag en afgewerkt met een zadeldak. Het is volgens appellant duidelijk dat de voorziene bebouwing met 3 bouwlagen en zadeldak geen conformiteit kent met de omgeving en haar karakteristieken.*

*Vervolgens meent appellant dat de inplanting van de gewenste bebouwing zal leiden tot een vermindering van de privacy door inkijk en schaduwvorming op de aanpalende percelen. Appellant gaat niet akkoord met het standpunt van het college van burgemeester en schepenen die stelt dat deze een normale last uitmaakt.*

*Appellant gaat niet akkoord met de toegang tot het projectgebied via Bleienpark. Appellant vermoed dat de 4m brede wegenis niet enkel door voetgangers en fietsers zal gebruik worden, maar ook door gemotoriseerd verkeer. Bijgevolg vreest appellant lawaaihinder en fijn stof, mede gelet op de laagbouw en de verspreiding van het geluid.*

*Bovendien is appellant van mening dat in de mer-screening geen rekening wordt gehouden met hun eigendom, niet in het minst gezien de ligging van de woonunits 35-39 in zuidelijke richting van de eigendom van beroepers.*

*Daarbij haalt appellant aan dat in de mer-screening geen enkel element werd behandeld, maar overal werd aangevinkt 'geen effecten'. Voor appellant is het onbegrijpelijk dat dergelijk grootschalig project geen effect zou hebben op de mobiliteit.*

*Appellant geeft tevens aan dat er afwijkende en onjuist informatie verspreid wordt door de aanvrager.*

*Uit de aanvraag blijkt dat voetweg 68 gedeeltelijk dan wel geheel wordt afgeschaft. Appellant geeft aan dat volgens art. 27 en 28 van de Buurtwegenwet hieromtrent een specifieke procedure vereist is. Appellant geeft aan dat de plannen van de wijziging van de voetweg niet stroken met de aanvraag en dat bijgevolg een nieuwe aanvraag dient te worden opgemaakt en ingediend. De voorwaarden die het college van burgmeester en schepenen hieromtrent oplegt is volgens appelland ongezien.*

*Verder worden volgens appelland de rechten van de belanghebbenden, waaronder beroepers, geschonden door na het openbaar onderzoek gewijzigde plannen en actieve tussenkomst na sluiting van het openbaar onderzoek in te dienen waarin de bezwaren weerlegd worden.*

*Vervolgens werd op 13 juli 2017 een stedenbouwkundig attest afgeleverd voor het verkavelen in 9 loten voor eengezinswoningen. Echter, volgens de raadsman werd op 23 januari 2017 reeds een definitief akkoord gegeven door het college van burgmeester en schepenen voor een woonerf, waarbij nu 43 woonentiteiten worden gecreëerd. Appellant is van mening dat het college bewust foutieve informatie heeft verleend aan de buurt.*

*Tenslotte is appelland van mening dat dergelijk project een mobiliteitsimpact zal kennen. Echter, wordt dit niet aangegeven in de mer-screening of in een bijkomende mobiliteitsstudie. Volgens appelland vormt dit een legaliteitsbelemmering.*

## **2. Motivering**

...

### **2.4 De MER-toets**

*Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.*

*De aanvraag betreft het bouwen van 43 woonunits.*

*Gelet op de locatie in de kern van Oudegem, de aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.*

### **2.5 De juridische aspecten**

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

*Voor wat betreft de betwisting van de*

### **2.6 De goede ruimtelijke ordening**

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden*

*geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*De aanvraag beoogt het slopen van een voormalig landbouwbedrijf.*

*Het vrijgekomen binnengebied wordt ontwikkeld als woonerf met in totaal met 43 woonentiteiten. Het woonerf heeft een privaat karakter. Inzake deze ontwikkeling heeft het college in zitting van 23 januari 2017 reeds een positief principieel standpunt ingenomen.*

*Het binnengebied is gelegen tussen de Lambroeckstraat en de verkaveling 'Bleienpark'. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit residentiële bebouwing. De voorgestelde werken zijn dan ook functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.*

*Het woonlint langs de Lambroeckstraat wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, met een diversiteit aan bebouwingvormen. De verkaveling 'Bleienpark' bestaat hoofdzakelijk uit open bebouwing bestaande uit 1 bouwlaag, afgewerkt met een zadeldak. De onmiddellijke en ruimere omgeving kan als heterogeen worden beschouwd gezien de variatie aan schaal en inplanting van de bebouwing.*

*Het project voorziet in een inbreiding van een bestaand bouwblok.*

*Artikel 4.3.1, §2 van de VCRO bepaalt dat een vergunningverlenende overheid rekening kan houden met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement van het betrokken gebied voor zover:*

- 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
- 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is.*

*Het project voorziet in 3 kangoeroewoningen (6 woonunits), 23 eengezinswoningen en 14 appartementen.*

*De meergezinswoning wordt opgericht langs de Lambroeckstraat en volgt aan de voorzijde het bestaande gabariet van 2 bouwlagen en een zadeldak. Aan de achterzijde wordt een uitbouw voorzien tot 3 bouwlagen met plat dak. De eengezinswoningen en kangoeroewoningen worden voorzien in het binnengebied en worden opgetrokken uit 2 bouwlagen met een derde teruggetrokken bouwlaag, afgewerkt met een plat dak.*

*In tegenstelling tot wat de 3D-voorstelling weergeeft, blijkt uit de bouwplannen nagenoeg alle grondgebonden woningen voorzien worden van een derde teruggetrokken bouwlaag. Beroepsindieners vreest inkijk en schaduwwerking door het voorzien van de derde teruggetrokken bouwlaag.*

*Echter, de bouwvrije afstand tot de omliggende kavels is voldoende ruim. Inzake het burgerlijk wetboek is een afstand van 1,9m vereist voor rechtstreekse zichten en lichten. De ontworpen gebouwen staan op voldoende afstand waardoor geen conflicten ontstaan met het Burgerlijk wetboek.*

*Er wordt nergens een rechtstreekse inkijk gegenereerd die beperkter is dan de minima die voorzien zijn in het Burgerlijk Wetboek. Vanuit dit standpunt kan de gegeneerde inkijk niet als overmatig aanzien worden.*

*Enkel de woning nr. 30 voorziet westelijk een zeer beperkte afstand tot de achterste grens, namelijk 4,17m. Dit is een afstand tot de woning, Bleienpark 21, afdeling 6, sectie B nummer 309f. De afstand tot de achterste grens van deze woning is echter 20 meter. Uitzonderlijk*

kan hier een beperkter afstand worden toegestaan, gelet op de ruimere diepere tuinruimte van Bleienpark 21. De andere afstanden tot de achterste grenzen zijn meer dan 6 meter (de gangbare norm). Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt dan ook geoordeeld dat er geen overmatige privacyhinder zal ontstaan voor de aanpalenden, in het minst voor bezwaarindiener. De dichtstbijzijnde woning wordt tot op 10,5m van het perceel van appellant voorzien.

Bovendien wordt derde teruggetrokken bouwlaag ingericht als slaapkamer of zolderkamer. Het spreekt voor zich dat de daken, aansluitend aan de derde teruggetrokken verdieping, niet mogen ingericht worden als dakterrassen. Om dit te bestendigen wordt een voorwaarde opgelegd om de ramen op het dakniveau vast en ondoorzichtig te maken.

Met betrekking tot de schaduwwerking werd door de aanvrager een bijkomende schaduwstudie opgemaakt gedurende de beroepstermijn. Hieruit blijkt dat het perceel van appellant tussen het najaar en voorjaar beschaduwde wordt en dit na 17u, in hoofdzaak het bijgebouw van appellant. De gegeneerde schaduwwerking kan bijgevolg niet als overmatig aanzien worden.

Inzake mobiliteit worden er in totaal 70 autoparkeerplaatsen voorzien. De gangbare norm inzake meergezinswoningen zijn 1 autoparkeerplaats per woonentiteit. Voor eengezinswoningen worden geen normen opgelegd. Eerlijkheidshalve dient er echter wel gesteld te worden dat met een project van dergelijke omvang er wel degelijk autoparkeerplaatsen dienen te worden opgelegd voor de eengezinswoningen. De aanvrager voorziet voor elke entiteit een autoparkeerplaats. Resterend zijn er nog 27 parkeerplaatsen voor bezoekers. Er wordt geoordeeld dat het aantal parkeerplaatsen ruimschoots bemeeten is. Er zal dan ook inzake parkeren geen mobiliteitshinder ontstaan. Het project voorziet ook op verschillende plaatsen fietsparkeerplaatsen. Voor dergelijk project is een Mobiliteitstoets of MOBER geen verplichting.

Hieruit blijkt dat het beoogde project voldoende wordt afgestemd op de bestaande woon- en leefomgeving en de woonkwaliteit niet in het gedrang brengt. Bovendien is de aanvraag is gelegen in de kern van Oudegem, deelgemeente van Dendermonde. Oudegem is uitgerust met een treinstation en de nodige voorzieningen. Dit maakt dat Oudegem een kern is waar verdichting en het versterken van de knooppuntwaarde wenselijk, zelfs opportuun is. De beoogde rendementsverhoging draagt tevens bij tot een intensiever ruimtegebruik zonder de bestaande woonkwaliteit in het gedrang te brengen. Dit blijkt uit het voorgaande. Het is een gegeven dat er wel degelijk wordt afgeweken van de bestaande karakteristieken in de omgeving, zoals bijvoorbeeld de derde teruggetrokken bouwlaag, het integreren van kangoeroewoningen en het beperken van de private tuinen ten voordele van een kwalitatievere gemeenschappelijke groenzone. Echter, dit alles gebeurt in voorliggend project met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Het private woonerf wordt bereikt via twee nieuwe te creëren insteekwegen. De ontwerper heeft ingezet op het wonen langsheen twee centrale pleinen die worden ingegroend. Dit verhoogt merkbaar de woon- en leefkwaliteit.

De woningen zijn zodanig geconcentreerd dat zij hoofdzakelijk rond deze autoluwe zone zijn gelegen.

Parkeren gebeurt aan de rand van het private project en ondergronds.

We kunnen spreken van een inbreidingsproject op maat van de deelgemeente Oudegem dat bovendien perfect geïntegreerd is in de omgeving.

De voetweg 68 te Oudegem werd intussen bij deputatiebesluit gedeeltelijk afgeschaft en verbreed. Het spreekt voor zich dat deze voetweg enkel en alleen kan gebruikt worden

*door traag verkeer, zijnde voetgangers en fietsers. De vergunning kan enkel uitgevoerd worden wanneer deze afschaffing en verbreding definitief geworden is.*

*Indien de diverse bovenvermelde voorwaarden strikt nageleefd worden, wordt geoordeeld dat het beoogde inbreidingsproject, de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang brengen en dat de werken inpasbaar zijn in de onmiddellijke omgeving.*

#### **2.7 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden.  
(...)”*

Dit is de bestreden beslissing.

### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

#### **Voorafgaand**

Tijdens de openbare zitting van 5 februari 2019 over de vordering tot schorsing verzaken de verzoekende partijen aan het tweede middel over de schending van de Buurtwegenwet. Zij bevestigen dit nogmaals in de wederantwoordnota, waarin gesteld wordt dat het tweede middel inmiddels “*achterhaald*” is. De Raad begrijpt zulks als een afstand van het middel.

#### **A. Derde middel**

##### ***Standpunt van de partijen***

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.7.14/1 VCRO, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en meer bepaald de materiële motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet).

De verzoekende partijen stellen dat het project als stadsontwikkelingsproject in de zin van bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 (hierna: MER-besluit) m.e.r.-screeningsplichtig is. De m.e.r.-screeningsnota is volgens hen niet of bijzonder summier ingevuld in de mate dat telkens ‘*geen effecten*’ aangevinkt staat, zonder verdere motivering. Noch de bijkomende mobiliteit, noch de voor de onmiddellijke omgeving atypische bebouwing zijn in rekening gebracht.

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt niet dat aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM) getoetst is, hoewel de verwerende partij hierop door het bezwaar attent gemaakt is.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de tussenkomende partij haar formele informatieplicht voldaan heeft door het toepasselijk formulier in te vullen. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de informatie foutief, onvolledig of misleidend is. Voor zover de verzoekende partijen de Raad vragen om dat zelf te onderzoeken, wordt een opportuniteitsbeoordeling gevraagd waarvoor de Raad niet bevoegd is.

Ondergeschikt stelt de verwerende partij nog dat zij in alle redelijkheid heeft kunnen besluiten dat er omwille van de locatie in de kern van Oudegem en omwille van de aard en de omvang van het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Minstens blijkt volgens haar uit een totale lezing van de bestreden beslissing dat de aanvraag wel degelijk aan de relevante selectiecriteria van bijlage II DABM getoetst werd.

3.

De verzoekende partijen kunnen volgens de tussenkomende partij geen voordeel halen uit het aangevoerde middel. Zij stelt dat het middel onontvankelijk is wegens schending van artikel 35, lid 3 DBRC-decreet.

Ten gronde maken de verzoekende partijen niet aannemelijk dat een project-MER nodig is. De tussenkomende partij meent dat over de MER-screening afdoende geoordeeld werd en verwijst onder meer naar de beoordeling van de bezwaren in de bestreden beslissing.

4.

Met hun wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen hun wettigheidskritiek en verantwoorden hun belang als omwonenden, in het kader van de beoordeling van de effecten op mens en milieu (lees: de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving).

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De aanvraag werd op 23 december 2017 ingediend in eerste administratieve aanleg bij het college van burgemeester en schepenen, volgens de reguliere vergunningsprocedure.

De bestreden beslissing verwijst onder punt 2.4 De MER-toets naar de bij de aanvraag gevoegde m.e.r.-screeningsnota, waarin vastgesteld wordt dat de aanvraag betrekking heeft op een project dat opgenomen is in bijlage III van het project-MER-besluit, met name stadsontwikkelingsprojecten in de zin van rubriek 10b. De partijen betwisten die vaststelling niet.

2.

Artikel 4.7.14/1, §1 en §2 VCRO (in de toepasselijke versie) luidt:

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



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

Artikel 4.3.3, §2 DABM bepaalt:

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

Artikel 2, §6 en §7 MER-besluit luidt als volgt:

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

*[...]*

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

Voor projecten onder bijlage III geldt dat de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota kan indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en de volledigheid van de aanvraag. Volgens de toelichting in de parlementaire voorbereiding zal de project-m.e.r.-screeningsnota moeten afgestemd worden op de motivering van de overheid waarom (al dan niet) een project-MER moet opgesteld worden. Een project-m.e.r.-screeningsnota wordt omschreven als een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan wordt aangetoond, hetzij, dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van het project, hetzij, dat er vroeger een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten (Parl.St. VI. Parl., 2011-12, 1463/1, 3 en 7).

Het komt vervolgens toe aan de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag om een screeningsbeslissing te nemen, dit is een beslissing of er al dan niet een project-MER moet worden opgesteld over het aangevraagde project van bijlage III van het MER-besluit. De overheid dient het aangevraagde project bij die beoordeling concreet te toetsen aan de criteria van bijlage II van het DABM, die het afwegingskader vormen bij het nemen van een

screeningsbeslissing. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing moet dus voldoende blijken waarom de verwerende partij besluit dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en de opmaak van een project-MER niet vereist is.

De bijlage II DABM omvat:

*“De criteria overeenkomstig artikel 4.3.2, §1, §2, §2bis, §3, §3bis en §4, zijn :*

*Kenmerken van de projecten.*

*Bij de kenmerken van de projecten moeten in het bijzonder de volgende aspecten in overweging worden genomen :*

- a. de omvang van het project;*
- b. de cumulatie met andere projecten;*
- c. het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;*
- d. de productie van afvalstoffen;*
- e. verontreiniging en hinder;*
- f. risico op ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.*

*2. Plaats van de projecten.*

*Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moeten in het bijzonder de volgende aspecten in overweging worden genomen :*

- a. het bestaande grondgebruik;*
- b. de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;*
- c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden :*
  - wetlands;*
  - kustgebieden;*
  - berg- en bosgebieden;*
  - reservaten en natuurparken;*
  - gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG; - gebieden waarin de normen inzake milieukwaliteit die door de communautaire wetgeving zijn vastgesteld, al worden overschreden;*
  - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;*
  - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.*

*3. Kenmerken van het potentiële effect.*

*Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder de volgende aspecten in overweging worden genomen :*

- a. het bereik van het effect (geografische zone en omvang van de getroffen bevolking);*
- b. het grensoverschrijdende karakter van het effect;*
- c. de orde van grootte en de complexiteit van het effect;*
- d. de waarschijnlijkheid van het effect;*
- e. de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.”*

Hoewel het aangewezen is, vereist de regelgeving niet dat die toetsing moet worden opgenomen in een afzonderlijke screeningsparagraaf. De beoordeling kan ook blijken uit andere overwegingen in de bestreden beslissing, zoals een antwoord op een bezwaar of de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Wel is het in dat geval vereist dat uit die beoordeling voldoende duidelijk en afdoende volgt dat de verwerende partij het concrete aangevraagd project heeft getoetst aan de criteria van bijlage II DABM.

3.

Het project omvat een woonerf met 23 eengezinswoningen, 3 kangoeroewoningen (en dus 6 woonunits) en 3 appartementsgebouwen (met een totaal van 14 woonunits), bereikbaar via nieuwe insteekwegen die uitgeven op de Lambroeckstraat. Er is een verbinding voorzien voor traag verkeer langs Bleienpark en voor het gemotoriseerd verkeer zijn er in totaal 70 parkeerplaatsen (aan de rand en ondergronds) voorzien, waarvan 27 voor bezoekers.

De (als bijlage aan het administratief beroepschrift gevoegde) project-m.e.r.-screeningsnota vermeldt dat er van dit project *“geen effecten”* te verwachten zijn op vlak van emissies (waaronder verkeer, geluid, trillingen, luchtverontreiniging, afvalwaterlozingen, verontreiniging van bodem en grondwater) en *“geen effecten”* op mens, natuur en landschap. Volgens de project-m.e.r.-screeningsnota zijn geen toetsingsinstrumenten, zoals bijvoorbeeld een mobiliteitsstudie, opgenomen.

Zowel het college van burgemeester en schepenen (dat de aanvraag op 18 januari 2018 volledig verklaart) in zijn vergunningsbeslissing van 23 april 2018, als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 16 juli 2018 wijzen uitdrukkelijk op de *“bij de aanvraag [gevoegde] MER-screening waaruit blijkt dat er voor het project geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu te verwachten zijn”*.

De verwerende partij neemt dit in de bestreden beslissing letterlijk over, als volgt aangevuld: *“Gelet op de locatie in de kern van Oudegem, de aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken”*.

Gelet op de inhoud van het project kan in alle redelijkheid niet betwist worden dat het aantal vervoersbewegingen zal toenemen en dat er een mogelijk effect zal zijn op het geluid, te meer nu het gaat over een vrij aanzienlijk inbreidingsproject op een onbebouwd terrein. Ook de diverse ingediende bezwaren maken hiervan melding en vrezen bovendien een negatieve milieu-impact en hinder. In de bestreden beslissing wordt bij de behandeling van de bezwaren overigens erkend dat het project nieuwe mobiliteit zal genereren, en erkent tevens een reeds bestaande verkeershinder op het openbaar domein. De verwerende partij erkent bovendien in het kader van de m.e.r.-screening dat door het project een zekere vorm van hinder te verwachten is. Een en ander is in tegenspraak met de m.e.r.-screeningsnota, waarbij voor deze effecten telkens *“geen effecten”* is aangekruist, zonder daadwerkelijke screening van de milieu-impact.

Minstens moest de tussenkommende partij in de project-m.e.r.-screeningsnota bij aanvang concreet motiveren waarom de effecten van het verkeer en geluid bij de aanleg en de exploitatie niet aanzienlijk is (punt 10) en waarom de effecten van de toename van de vervoersbewegingen voor andere weggebruikers of omwonenden niet aanzienlijk zijn (punt 12).

De (aanvullende) motivering van de verwerende partij kan bovendien niet anders begrepen worden dan een loutere standaardmotivering die ook in geen enkel opzicht getuigt van een concrete toetsing van de aanvraag aan de criteria van bijlage II DABM. Dit geldt nog des te meer in het licht van de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren, en meer specifiek het aspect ‘mens’ dat in de m.e.r.-screeningsnota ontbreekt en waaromtrent het college van burgemeester en schepenen slechts heeft geoordeeld *“dat het een feit is dat voor een dergelijk project een zekere vorm van hinder te verwachten is”*. Ook het administratief beroepschrift, zoals eveneens inhoudelijk weergegeven in de bestreden beslissing, stelt de m.e.r.-screeningsnota in vraag en dit niet alleen omdat er telkens weer *“geen effecten”* staat in aangevinkt, zonder behandeling (er is zelfs sprake van *“door de aanvrager verspreide afwijkende en onjuiste informatie”*), maar ook wegens vermoede

lawaaihinder en fijn stof, naast het vermeend gebruik van de toegang via Bleienpark door gemotoriseerd verkeer.

De motieven in onderdeel 2.6 De goede ruimtelijke ordening van de bestreden beslissing dat het aantal parkeerplaatsen ruim bemeten is, dat op verschillende punten fietsparkeerplaatsen voorzien zijn, naast de verbinding voor traag verkeer langs Bleienpark, en dat het wonen langs ingegroende pleinen ook de woon- en leefkwaliteit van de toekomstige bewoners van het project verzekert, is hierop geen afdoende antwoord. In weerwil van wat de verwerende partij voorhoudt, blijkt uit de totaliteit van de bestreden beslissing niet dat zij aan de relevante selectiecriteria van bijlage II DABM getoetst heeft.

De eigenheid van de voorafgaande screening bestaat erin dat er in een eerste gemotiveerde, op wettelijke criteria (bijlage II bij het DABM) gesteunde beoordeling onderzocht wordt of de aanvraag aanzienlijke milieueffecten kan hebben en dat het bestuur dan op basis van die voorafgaande beoordeling beslist of er al dan niet een project-MER opgesteld moet worden. Het ontbreken van een MER-screeningsnota, of een nota die inhoudelijk volkomen ontoereikend is en dus kan leiden tot misvattingen bij mogelijke bezwaarindieners moet in principe leiden tot de noodzakelijke weigering van de aanvraag door de vergunningverlenende overheid wegens onvolledigheid van het aanvraagdossier. De inschatting door de verwerende partij van de milieueffecten van het beoogde project moet immers steunen op de gegevens die de screeningsnota zelf aanreikt. Het is de screeningsnota, als wettelijk verplicht onderdeel van het aanvraagdossier, die de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg en in graad van administratief beroep daarover deskundig moet voorlichten. De Raad kan enkel vaststellen dat uit de screeningsnota niet afdoende blijkt dat de aanvraag *in concreto* getoetst werd aan de wettelijke criteria van bijlage II bij het DABM. Het komt de verwerende partij toe te oordelen wat de gevolgen zijn van de gebrekkige m.e.r.-screening en of deze *in casu* dermate gebrekkig is dat mogelijk derde-belanghebbenden, en de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg, onvoldoende werden ingelicht of misleid konden worden, dermate dat zulks moet gelijkgesteld worden met het ontbreken van een m.e.r.-screeningsnota, wat in principe moet leiden tot de onvolledigverklaring van het aanvraagdossier en de weigering van de aanvraag in administratief beroep.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Eerste middel**

Het eerste middel over het gebrek aan afdoende motivering over het 'verhoogd ruimtelijk rendement' volgens artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO kan niet tot een ruimere vernietiging leiden en wordt daarom niet verder onderzocht.

## **VII. KOSTEN**

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

Gegeven de vaststellingen in het vorige onderdeel, draagt de verwerende partij de kosten van het beroep. De verzoekende partijen vorderen geen rechtsplegingsvergoeding.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv CANARIA INVEST COMPANY is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 september 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 43 woonunits op de percelen gelegen te 9200 Oudegem (Dendermonde), Lambroeckstraat 94 (en 102-104), met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers 0309B, 0310B, 0355B, 0356A2, 0356G2, 0356H2, 0357H, 0358L en 0360F.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 december 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH