

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 258.290 van 21 december 2023
in de zaak A. 237.008/VII-41.634**

In zake : Ilse BALIS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat John Toury
kantoor houdend te 1800 Vilvoorde
Jean-Baptiste Nowélei 13
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 Brussel
Wolstraat 56
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

de NV NEW A-STAR GROUP
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Thomas Ryckalts
kantoor houdend te 1000 Brussel
Wolvengracht 38, bus 2
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het cassatieberoep, ingesteld op 12 augustus 2022, strekt tot de
nietigverklaring van arrest nr. RvVb-A-2122-00974 van de Raad voor
Vergunningsbetwistingen van 14 juli 2022 in de zaak 2021-RvVb-0904-A.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Het cassatieberoep is toelaatbaar verklaard bij beschikking van 20 oktober 2022.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoekster heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De nv New A-Star Group heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 9 januari 2023. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft op 18 april 2023 een verslag opgesteld, op grond van artikel 16 van het koninklijk besluit van 30 november 2006 ‘tot vaststelling van de cassatie-procedure bij de Raad van State’ (hierna: cassatieprocedurebesluit).

Verzoekster heeft een verzoek tot voortzetting van de procedure teneinde te worden gehoord ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 november 2023.

Staatsraad Francis Van Nuffel heeft verslag uitgebracht.

Advocaat John Toury, die verschijnt voor verzoekster, advocaat Michiel Deweirdt, die *loco* advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Thomas Ryckalts, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Regelmatigheid van de rechtspleging

3. Verzoekster heeft een “laatste memorie met verzoek tot voortzetting van de procedure” ingediend waarin zij repliceert op het verslag van de auditeur. Het cassatieprocedurebesluit voorziet niet in de mogelijkheid om na de kennisgeving van het auditoraatsverslag nog een laatste memorie neer te leggen. Wanneer de auditeur concludeert dat het cassatieberoep moet worden verworpen, kan de verzoekende partij luidens artikel 18 van het cassatieprocedurebesluit (in de versie vóór de wijziging ervan bij koninklijk besluit van 21 juli 2023, die nog van toepassing is op deze zaak nu het verslag vóór 1 september 2023 ter kennis werd gebracht van verzoekster) vragen dat de procedure wordt voortgezet teneinde te worden gehoord, bij gebreke waaraan de afstand van het geding kan worden toegewezen. De “laatste memorie met verzoek tot voortzetting van de procedure” van verzoekster wordt slechts als procedurestuk aanvaard in zoverre hierin de vraag wordt gesteld om de procedure voort te zetten teneinde te worden gehoord. In zoverre het stuk een schriftelijke voorbereiding vormt van de mondelinge uiteenzetting op de terechtzitting, wordt het beschouwd als een loutere inlichting.

IV. Feiten

4. De verwerende partij verleent op 3 juni 2021 aan de tussenkomende partij een omgevingsvergunning “voor het bouwen van drie hotels met in totaal 510 kamers, een kantoorgebouw en een ondergrondse parkeerkelder gelegen in 1830 Machelen aan de Holidaystraat zn”.

5. Het bestreden arrest verwerpt de vier middelen en bijgevolg het beroep van verzoekster tot vernietiging van voormelde vergunningsbeslissing.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

6. Verzoekster voert de schending aan van artikel 19 ('zone voor luchthavengerelateerde kantoren en diensten') van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelezen in samenhang met de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 'betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen' (hierna: motiveringswet), artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en artikel 149 van de Grondwet. Volgens verzoekster heeft het bestreden arrest ten onrechte haar argumenten verworpen waarin zij betoogde dat het project van de tussenkomende partij niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming. Ook zou het bestreden arrest ten onrechte hebben gesteld dat haar argumentatie feitelijke grondslag mist, "daar waar [verzoekster] kritiek heeft geuit op het feit dat de bestreden beslissing van de [d]eputatie heeft nagelaten om aandacht te verlenen aan de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten als inrichtingsaspect", en zou het bestreden arrest zijn voorbijgegaan "aan de terechte kritiek die door [verzoekster] werd geuit op het gebrek aan zorgvuldig onderzoek en gebrek aan motivering wat de kwestie van de mobiliteit betreft als inrichtingsaspect".

Beoordeling

7. Luidens artikel 3, § 2, 9°, van het cassatieprocedurebesluit moet het verzoekschrift "een uiteenzetting van de cassatiemiddelen bevatten". Onder "cassatiemiddel" moet een voldoende duidelijke omschrijving van de door het bestreden arrest geschonden rechtsregel of rechtsbeginsel worden begrepen. Onder "uiteenzetting" van het cassatiemiddel moet worden begrepen de wijze waarop die rechtsregel of dat rechtsbeginsel door de bestreden uitspraak worden miskend.

Het middel zet niet uiteen op welke wijze het bestreden arrest een schending inhoudt van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet en artikel 4.3.1 VCRO, samengelezen met artikel 19 ('zone voor luchthavengerelateerde kantoren en diensten') van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', en is in zoverre niet ontvankelijk.

8. De in artikel 149 van de Grondwet ingeschreven rechterlijke motiveringsverplichting heeft het karakter van een vormvereiste met beperkte draagwijdte. Een uitspraak voldoet aan deze motiveringsplicht wanneer de rechter duidelijk en ondubbelzinnig de redenen uiteenzet - al waren ze verkeerd of onwettig - die hem ertoe brengen zijn beslissing te nemen. Bij de beoordeling of de rechterlijke motiveringsverplichting werd nageleefd, is bijgevolg niet de vraag aan de orde of in de beslissing een verkeerde beoordeling van de feitelijke gegevens is uitgedrukt. Het gaat er dan ook niet om of de motivering omstandig of juist is. Alleen een gemis aan motivering of daarmee gelijkgestelde gevallen, zoals tegenstrijdigheid in de motieven, maken een schending uit van artikel 149 van de Grondwet. Wanneer de motivering een verkeerde gevolgtrekking in rechte maakt, kan dit een schending van de wet uitmaken, maar is er nog geen sprake van een motiveringsgebrek. De rechterlijke motiveringsverplichting houdt niet in dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen moet antwoorden op elk argument dat tot staving of weerlegging van een middel is aangevoerd, maar dat geen afzonderlijk middel of afzonderlijke weerlegging vormt.

Verzoekster voert niet aan dat het bestreden arrest niet gemotiveerd is of tegenstrijdige motieven bevat. Zij beperkt zich tot een kritiek van de motieven van de Raad voor Vergunningsbetwistingen om het eerste middel van haar beroep tot vernietiging van het deputatiebesluit te verwerpen. In zoverre zij hieruit de schending afleidt van artikel 149 van de Grondwet, gaat zij uit van een verkeerde opvatting van die bepaling, en faalt het middel naar recht.

9. Artikel 19 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, luidt als volgt:

“Artikel 19.- Gebied voor luchthavengerelateerde kantoren en diensten.
Dit gebied is bestemd voor hoogwaardige kantoren en diensten gerelateerd aan de aanwezigheid van de luchthaven, met nadruk op hoofdkwartieren. De relatie met de luchthaven kan zowel een fysische binding betreffen, alsook een imagorelatie. Enerzijds kunnen activiteiten met een fysische binding bestaan uit verwerkende of verhandelende bedrijvigheid met betrekking tot goederen die luchtvervoer vereisen. Anderzijds kan een hoog aantal personenverplaatsingen via de lucht evenzeer de nabijheid van de luchthaven vereisen zoals hoofdkwartieren van multinationals en ondernemingen, het internationaal georiënteerde congres- en beurswezen, internationaal georiënteerde hotels. De imagogelateerde activiteiten betreffen bedrijven die omwille van het imago de luchthaven én de nabijheid van Brussel als bestuurlijk en economisch beslissingscentrum opzoeken (grote kantoorcomplexen, bedrijvenzetels, bestuurlijke administraties, distributiecentra, hoogtechnologische bedrijven). Bij de inrichting van het gebied zal rekening worden gehouden met de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de onmiddellijke omgeving, alsook met de ontsluiting van het gebied via openbaar vervoer.”

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft omstandig de argumenten van verzoekster beantwoord op grond waarvan zij aanvoerde dat de verwerende partij ten onrechte heeft beslist dat het project van de tussenkomende partij in overeenstemming is met artikel 19 (‘zone voor luchthavengerelateerde kantoren en diensten’) van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’. In het bijzonder wijst de Raad voor Vergunningsbetwistingen erop dat:

- “internationaal georiënteerde hotels” en “grote kantoorcomplexen” uitdrukkelijk opgenomen zijn als voorbeelden van functies die een fysische binding respectievelijk een imagorelatie met de luchthaven hebben;
- verzoekster in het kader van haar bezwaarschrift of beroepschrift geen kritiek heeft geuit op de vraag van de conformiteit met het bestemmingsvoorschrift, en zich integendeel ertoe heeft beperkt te verzoeken een verbod op te leggen voor het converteren in de toekomst van hotel en kantoor naar residentiële woningen;
- verzoekster niet aantoont dat het foutief of onredelijk zou zijn om aan de verschillende gebouwen van de aanvraag de bestemming van “internationaal georiënteerd hotel” of “groot kantoorcomplex” te geven;

- een toekomstige, hypothetische, bestemmingswijziging naar residentiële woningen niet het voorwerp uitmaakt van de aanvraag, en dergelijk project onderworpen is aan een nieuw planningsinitiatief en een nieuwe vergunningsplicht;
- de ‘evidente’ overeenstemming met het bestemmingsvoorschrift de verwerende partij niet verplichtte hieraan bijzondere motieven te wijden;
- de verwerende partij wel degelijk in haar beoordeling de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de onmiddellijke omgeving heeft betrokken;
- de verwerende partij in haar beoordeling wel degelijk de ontsluiting van het geheel via openbaar vervoer heeft betrokken.

In zoverre verzoekster de Raad van State uitnodigt de beoordeling van de feiten door de Raad voor Vergunningsbetwistingen opnieuw te maken, is het middel onontvankelijk. Als cassatierechter kan de Raad van State enkel nagaan of de Raad voor Vergunningsbetwistingen de wet heeft overtreden of substantiële vormvereisten heeft geschonden, en treedt hij niet in de beoordeling van de zaak zelf.

10. Bij de beoordeling of een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een project dat gelegen is in een door het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’ afgebakend ‘gebied voor luchthavengerelateerde kantoren en diensten’, in overeenstemming kan worden gebracht met artikel 19 van de stedenbouwkundige voorschriften bij dat gewestplan, dient de vergunningverlenende overheid geen rekening te houden met hypothetische toekomstige bestemmingen van het goed die strijdig zijn met deze stedenbouwkundige voorschriften, en die slechts zouden kunnen toegelaten worden na de wijziging ervan.

In zoverre het middel uitgaat van een andere rechtsopvatting, faalt het naar recht.

11. Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

12. Verzoekster voert de schending aan van het algemeen beginsel van het recht van verdediging en het recht op eerlijke behandeling, zoals vervat in artikel 6.1 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EVRM), van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet en artikel 149 van de Grondwet. Volgens verzoekster is het bestreden arrest voorbijgegaan aan haar uitvoerige argumentatie waarin zij “heeft aangegeven in welke mate het project in strijd was met de goede ruimtelijke ordening en hierbij specifiek heeft gewezen op het feit dat het project een ernstige schaalbreuk zal veroorzaken alsook in strijd is met de densiteit van de onmiddellijke omgeving”, en heeft het ten onrechte gesteld dat van enige strijdigheid van het project met de goede ruimtelijke ordening geen sprake is.

Beoordeling

13. Luidens artikel 3, § 2, 9°, van het cassatieprocedurebesluit moet het verzoekschrift “een uiteenzetting van de cassatiemiddelen bevatten”. Onder “cassatiemiddel” moet een voldoende duidelijke omschrijving van de door het bestreden arrest geschonden rechtsregel of rechtsbeginsel worden begrepen. Onder “uiteenzetting” van het cassatiemiddel moet worden begrepen de wijze waarop die rechtsregel of dat rechtsbeginsel door de bestreden uitspraak worden miskend.

Het middel zet niet uiteen op welke wijze het bestreden arrest een schending inhoudt van het algemeen beginsel van het recht van verdediging en het recht op eerlijke behandeling, zoals vervat in artikel 6.1 van het EVRM, van artikel 1.1.4 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, en is in zoverre niet ontvankelijk.

In de “toelichting bij het cassatiemiddel” wordt uiteengezet dat de schending wordt aangevoerd van artikel 4.3.1 VCRO omdat de Raad voor

Vergunningsbetwistingen zou zijn voorbijgegaan aan “een heel aantal elementen zoals aanwezig in artikel 4.3.1 VCRO, zoals de densiteit en bouwdichtheid alsook de functionaliteit en de bebouwing in de onmiddellijke omgeving”. In zoverre slechts op die wijze wordt uiteengezet hoe het arrest een schending zou inhouden van artikel 4.3.1 VCRO, mist het middel de vereiste precisie en is het niet ontvankelijk.

14. De in artikel 149 van de Grondwet ingeschreven rechterlijke motiveringsverplichting heeft het karakter van een vormvereiste met beperkte draagwijdte. Een uitspraak voldoet aan deze motiveringsplicht wanneer de rechter duidelijk en ondubbelzinnig de redenen uiteenzet - al waren ze verkeerd of onwettig - die hem ertoe brengen zijn beslissing te nemen. Bij de beoordeling of de rechterlijke motiveringsverplichting werd nageleefd, is bijgevolg niet de vraag aan de orde of in de beslissing een verkeerde beoordeling van de feitelijke gegevens is uitgedrukt. Het gaat er dan ook niet om of de motivering omstandig of juist is. Alleen een gemis aan motivering of daarmee gelijkgestelde gevallen, zoals tegenstrijdigheid in de motieven, maken een schending uit van artikel 149 van de Grondwet. Wanneer de motivering een verkeerde gevolgtrekking in rechte maakt, kan dit een schending van de wet uitmaken, maar is er nog geen sprake van een motiveringsgebrek. Het middel dat uitgaat van een andere rechtsopvatting, faalt naar recht.

15. Het bestreden arrest overweegt:

“1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk en gebrekkig gemotiveerd is. Evenmin vormt de beoordeling een antwoord op de beroepsgrievens die ze daarover heeft aangevoerd.

[...]

3.

3.1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, d) VCRO moet een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geweigerd worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Een aanvraag wordt in beginsel beoordeeld aan de hand van de relevante

aandachtspunten en criteria zoals opgesomd in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO en rekening houdend met de ‘in de omgeving bestaande toestand’ (artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO). De vergunningverlenende overheid kan, in het geval de aanvraag afwijkt van de ‘in de omgeving bestaande toestand’, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot een van de decretaal vermelde aandachtspunten of met de rendementsverhoging op voorwaarde dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet in het gedrang wordt gebracht en de rendementsverhoging in de bestaande omgeving verantwoord is.

3.2.

Overeenkomstig artikel 63 Omgevingsvergunningsdecreet onderzoekt het vergunningverlenende bestuursorgaan de aanvraag in haar totaliteit, zonder gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, door de ingediende bezwaren of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Verder bepaalt artikel 48, §1 Omgevingsvergunningsbesluit (vanaf 4°) de verplichte, in de vergunningsbeslissing te vermelden, inhoudelijke elementen, die omwille van de formele motiveringsplicht in de vergunningsbeslissing moeten vermeld worden, namelijk:

[...]

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, die van aanvullende aard is, bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Bij het nemen van haar beslissing moet de verwerende partij, als orgaan van actief bestuur, ook rekening houden met de verplichtingen die voor haar voortvloeien uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder de door de verzoekende partijen aangevoerde motiveringsplicht, het zorgvuldigheids-, het redelijkheidsbeginsel.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd over een relevant en te beoordelen aspect, moet de verwerende partij bijzondere aandacht hebben voor deze argumenten. Dit betekent niet dat ze ertoe gehouden is punt voor punt op elk bezwaar, elk beroepsargument of op elk argument van een niet-bindend advies te antwoorden. Dit principe neemt evenwel niet weg dat de motiveringsplicht van de verwerende partij zwaarder doorweegt indien ze andersluidend oordeelt dan in eerste administratieve aanleg en er concrete bezwaren worden ingeroepen met betrekking tot die andersluidende standpunten.

De verwerende partij moet dus in de beslissing zelf de redenen vermelden die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing, rekening houdend met de ontwikkelde bezwaren, adviezen en argumenten. De beslissing moet gedragen worden door motieven die niet alleen in feite en in rechte juist zijn, maar ook pertinent zijn. De verwerende partij zal dan haar motieven des te nauwkeuriger, zorgvuldiger en preciezer moeten formuleren als ze van het oorspronkelijk ingenomen standpunt of van andersluidende adviezen afwijkt.

3.3.

De Raad kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht enkel nagaan of de vergunningverlenende 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. Hij kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in (latere) (procedure)stukken.

4.

4.1.

In de bestreden beslissing wordt over de ‘schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid’ van het project geoordeeld als volgt:

[...]

Bij de bespreking van de ‘bufferzone’ voegt de verwerende partij daaraan nog toe:

[...]

4.2.

Uit de hiervoor aangehaalde motivering van het tekstfragment over de beoordeling van de schaal van het project blijkt niet dat de verwerende partij hierbij rekening heeft gehouden met het ‘RUP Pegasus’ dat overigens niet van toepassing is op het projectgebied. De kritiek van de verzoekende partij op dit vlak mist feitelijke grondslag. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het feit dat in de bestreden beslissing is vermeld dat de aanvrager tijdens de hoorzitting naar dit RUP heeft verwezen doet hieraan geen afbreuk. De verwerende partij heeft deze uitlegging immers niet tot de hare gemaakt.

4.3.

Wel heeft de verwerende partij bij de beoordeling van de (aanvaardbaarheid van de) ‘schaal’ van het project uitdrukkelijk volgende elementen betrokken in haar beoordeling, namelijk dat: de hoogste volumes worden voorzien aan de Holidaystraat; het ‘aparthotel’ (dat bestaat uit 3 tot 5 bouwlagen) daarachter wordt ingeplant en in de hoogte wordt afgebouwd, waardoor wordt ingespeeld op de achterliggende residentiële wijk en een overgang wordt gecreëerd tussen de bebouwing aan de Holidaystraat en de ééngezinswoningen aan de Victor Servranckxstraat; de achtergevels van de hogere torens zich op meer dan 150 meter van de dichtstbijzijnde woningen bevinden; het zicht op deze torens wordt gebroken door het achterliggende ‘aparthotel’, en ze ook door het voorzien van een (extra) groenbuffer naast de bestaande bufferzone (waarop niet gebouwd kan worden) minder massief voorkomen en dus geen hinder zullen veroorzaken naar de achterliggende woonwijk.

De beoordeling van de schaal van het project heeft betrekking op het totaalproject, inclusief de hogere volumes die gelegen zijn aan de Holidaystraat (waarvan de bouwhoogte omstandig is toegelicht bij het onderdeel ‘beschrijving van het project’), en is bekeken in relatie tot de

achterliggende residentiële bebouwing. De opmerking van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing ‘nalaat hierbij het aantal bouwlagen van de andere 3 torens te betrekken’, mist (opnieuw) feitelijke grondslag.

Ook gaat de verzoekende partij uit van de verkeerde aanname dat ‘de gebouwen tussen de 6 en 15 verdiepingen zullen hebben’ terwijl uit de plannen en de bestreden beslissing ontegensprekelijk blijkt dat het ‘aparthotel’, namelijk het volume dat dichts gelegen is tegen het perceel van de verzoekende partij, een lager volume met schuine daken is met ‘drie tot vijf bouwlagen’. Hierbij wordt (onder andere) ook nog gewezen op de grote afstand tussen de hogere gebouwen aan de Holidaystraat en de dichtstbijzijnde ééngezinswoningen, en de schaal op het terrein die wordt afgebouwd richting de achterliggende residentiële bebouwing waarbij de volumes worden gebroken door inplanting van het lager ‘aparthotel’ tussen deze gebouwen en de achterliggende woningen. De (eerder vage) bewering van de verzoekende partij dat de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening moet worden vastgesteld omdat ‘noch in de onmiddellijke omgeving, noch in de ruimere omgeving gebouwen aanwezig zijn met dergelijke omvang’, gaat voorbij aan de concrete en pertinente motieven die in de bestreden beslissing zijn ontwikkeld ter verantwoording van de schaal van het project. De verzoekende partij toont geenszins aan dat de motivering in de bestreden beslissing foutief dan wel kennelijk onredelijk zou zijn. De kritiek van de verzoekende partij gaat echter zelf uit van een zeer selectieve (en verkeerde) lezing van de bestreden beslissing en de kritiek wordt (net zoals in haar beroepschrift) bovendien niet concreet inzichtelijk gemaakt.

Verder betwist de verzoekende partij ook dat de aanleg van een (bijkomende) groenzone op het eigen terrein van het project, naast de bufferzone, en stelt ‘niet te begrijpen hoe de (extra) aan te leggen buffer kan volstaan voor het project van een dergelijke omvang in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening’. Dit vormt een loutere opportunistiekritiek, waaruit niet volgt dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk of manifest foutief is.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat uit niets blijkt dat de bezwaren hierover, zoals geformuleerd in het administratief beroepschrift (en louter hernomen in het verzoekschrift op pagina 17-18), niet afdoende zijn ontmoet zodat ook om die reden geen sprake kan zijn van een motiveringsgebrek, zoals de verzoekende partij voorhoudt.

4.4.

Wat betreft de ‘bouwdichtheid’ van het project stelt de bestreden beslissing vast dat de door de gemeente gehanteerde richtlijn met betrekking tot de V/T-index wordt overschreden, maar dat dat in het kader van het ruimtelijk rendement verantwoordbaar is. Dit wordt niet betwist door de verzoekende partij. De bestreden beslissing wijst hierbij ook naar het gegeven dat in de nabijheid van het project voldoende voorzieningen aanwezig zijn (zeer goede bereikbaarheid tot onderwijs, winkels en diensten, ontspanning, cultuur en zorg) alsook op het zeer goed aanbod van openbaar vervoer (trein en verwachte optimalisatie sneltram), zodat het perceel voldoende ontsloten wordt en de rendementsverhoging als (in)gepast in de omgeving kan worden beschouwd. De verzoekende partij, die deze feitelijke vaststellingen ter verantwoording van de hogere dichtheid niet betwist, maar louter stelt dat

dergelijke overwegingen niet kunnen beschouwd worden als een afdoend onderzoek naar de 'draagkracht', zet hiermee opnieuw haar eigen oordeel tegenover dat van de verwerende partij en slaagt er ook hier niet in aannemelijk te maken dat de verwerende partij een foutieve dan wel kennelijk onredelijke beoordeling heeft gedaan.

In de bestreden beslissing wordt bovendien uitdrukkelijk gesteld dat die richtlijn 'niet in stedenbouwkundige voorschriften is vastgelegd' en de verzoekende partij toont niet aan dat die bewuste 'richtlijn' wel een bindend stedenbouwkundig voorschrift is dat overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO moest leiden tot een verplichte weigering van de vergunningsaanvraag. De kritiek van de verzoekende partij dat 'door de deputatie geenszins kan voorbijgegaan worden naar de in de gemeente Machelen gehanteerde V/T index van 1,80', mist niet alleen feitelijke maar ook juridische grondslag.

5.

5.1.

Over de 'functionele inpasbaarheid' van het project staat in de bestreden beslissing:

[...]

5.2.

Bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid dient nagegaan te worden of de functie van de aangevraagde gebouwen past in de omgeving, waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies.

Zoals de vierde verzoekende partij terecht opmerkt is de gevraagde functionele invulling geheel in overeenstemming met het bestemmingsgebied 'luchthavengerelateerde kantoren en diensten' die voor het projectgebied geldt. Hieromtrent wordt ook verwezen naar de beoordeling van het eerste middel. Het zal de verzoekende partij niet ontgaan zijn dat hotelcomplexen en kantoorgebouwen als voorbeelden van een zone-eigen invulling worden aangehaald in het bestemmingsvoorschrift. De verzoekende partij slaagt er niet in deze vaststellingen tegen te spreken noch inzichtelijk te maken waarom een (nog) meer uitgebreide motivering op dit vlak vereist is dan wel de motivering onjuist is. Zoals hiervoor ook aangegeven volstaat een korte maar afdoende motivering en moeten evidenties niet bijzonder gemotiveerd worden.

De verwijzing door de verzoekende partij (ook in haar administratief beroepschrift) naar de 'aanwezigheid van heel wat leegstand', betreft geen stedenbouwkundig aspect dat in de beoordeling kan of moet worden betrokken, zodat het niet aan de verwerende partij kan verweten worden dat ze hierop niet is ingegaan.

6.

De verzoekende partij voert ten slotte aan dat de bestreden beslissing foutief, minstens onzorgvuldig is wat betreft de beoordeling van de mobiliteit(simpact) omdat de MOBER volgens haar gebrekkig is.

In de bestreden beslissing is over 'de mobiliteitsimpact' het volgende gesteld:

[...]

De verwerende partij verwijst, eensluidend met het advies van de provinciale

omgevingsvergunningscommissie in het kader van de beroepsprocedure, voor de beoordeling van de mobiliteitsimpact van het project integraal naar de adviezen van het departement MOW die worden samengevat en bijgetreden om vervolgens te concluderen dat de grieven in het beroepschrift ongegrond zijn en de mobiliteitsimpact aanvaardbaar is.

Het departement MOW adviseerde, nadat door de aanvrager op basis van een eerste negatief advies een aangepast MOBER werd ingediend, op 4 december 2020 (in het kader van de procedure in eerste aanleg) dat er ‘voldoende zicht [is] op de effecten die het project zal hebben op de omgeving’, ondanks de opmerkingen dat ‘er nog altijd 2x een reductie van het autogebruik [wordt] toegepast’, alsook dat de ‘bezettingsgraden voor het hotel en het ‘aparthotel’ laag [blijven]’.

Naar aanleiding van het beroepschrift, waarin de verzoekende partij wees op het volgens haar onzorgvuldig opgesteld MOBER, herhaalt het departement MOW in haar advies van 22 maart 2021 dat het MOBER voldoende zicht geeft op de effecten in de omgeving, aangezien ‘de ontwikkelingen in de omgeving duidelijk [worden] weergegeven, de cijfers en effecten van deze ontwikkelingen in andere MOBER’s en studies [zijn] bekeken en worden weergegeven’, alsook dat ‘in de toedeling van het verkeer op het netwerk er nog maar 1 reductie van de kerncijfers rekening wordt gehouden’. Ze vindt het beroepschrift op dit punt dan ook ongegrond.

Uit de adviezen blijkt dat de eerdere onduidelijkheden over de mobiliteitsimpact, zoals opgemerkt lopende de administratieve procedure, door het indienen van een aangepast MOBER zijn uitgeklaard, waarbij de verwerende partij samen met de adviesverlenende instantie besluit dat de ontwikkelingen op de omgeving in het aangepast MOBER duidelijk worden weergegeven, de cijfers en effecten van deze ontwikkelingen in andere MOBER’s en studies werden bekeken en weergegeven, en er bij de uiteindelijke toebedeling aan het netwerking slechts éénmaal een reductie werd toegestaan.

De verzoekende partij betreft deze motivering over de mobiliteitsimpact niet in haar betoog en slaagt er niet in aan te tonen dat de betrokken motivering niet volstaat om de mobiliteitsimpact te verantwoorden, noch dat de opmerkingen die door het departement MOW werden geformuleerd over het MOBER van die aard zijn dat hieruit geen afdoende conclusies kunnen getrokken worden om de mobiliteitsimpact te motiveren. Evenmin kan een motiveringsgebrek gepuurd worden uit het feit dat de verwerende partij deze ‘bezwaren’ zoals geformuleerd in het administratief beroep niet afdoende zou ontmoet hebben. Ze is er immers niet toe gehouden alle beroepsgrieven punt per punt te beantwoorden en al zeker niet die grieven die geformuleerd worden als een open vraag.

Niets belet dat de verwerende partij gebruik maakt van de techniek van ‘motivering bij verwijzing’ en deze beoordeling tot de hare maak. Hierbij geldt onder meer de voorwaarde dat de adviezen (die worden bijgetreden) over dit aspect zelf afdoende gemotiveerd zijn en voldoen aan de formele en materiële zorgvuldigheidsplicht, namelijk dat ze inhoudelijk en naar wijze van totstandkoming zorgvuldig zijn. De verzoekende partij toont overigens niet aan dat in voorliggend geval sprake zou zijn van een onwettig advies waarnaar niet kan verwezen worden, maar beperkt zich (opnieuw) tot loutere

opportuniteitskritiek dan wel niet relevante elementen (zoals haar bezwaar over leegstand en de vragen over de organisatie van de ontsluiting en toegang tot de site).

De Raad kan enkel besluiten dat de boordeling van de ‘mobiliteitsimpact’ van het project, waarbij in de bestreden beslissing wordt aangesloten bij en verwezen naar de motivering en conclusies opgenomen in de adviezen van het Departement MOW, niet kennelijk onredelijk of manifest foutief is.”

In zoverre verzoekster aanvoert dat het bestreden arrest niet zou hebben geantwoord op haar uitvoerige argumentatie waarin zij “heeft aangegeven in welke mate het project in strijd was met de goede ruimtelijke ordening en hierbij specifiek heeft gewezen op het feit dat het project een ernstige schaalbreuk zal veroorzaken alsook in strijd is met de densiteit van de onmiddellijke omgeving”, mist haar kritiek feitelijke grondslag.

16. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het cassatieberoep.

2. Verzoekster wordt verwezen in de kosten van het cassatieberoep, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 22 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 150 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op eenentwintig december tweeduizend drieëntwintig, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Carlo Adams,	kamervoorzitter,
Peter Sourbron,	staatsraad,
Francis Van Nuffel,	staatsraad,
bijgestaan door	
Elisabeth Impens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Elisabeth Impens

Carlo Adams