

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/1044
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0189/A

Verzoekende partij	de nv VERWORST , met zetel te 2820 Bonheiden, Putsesteenweg 379 vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Olivier VERHULST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de bvba FACTUM VASTGOED vertegenwoordigd door advocaten Filip DE PRETER en Bert VAN HERREWEGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 november 2016, zoals geregulariseerd met een aangetekende brief van 23 december 2016, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden van 12 mei 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij (overeenkomstig een aangepast plan) een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 9 appartementen op een perceel gelegen te 2820 Bonheiden, Putsesteenweg 252, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 119R7.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 augustus 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 27 november 2017 toelating om in de debatten tussen te komen

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel (in de samenhangende zaak die geregistreerd staat met als rolnummer 1617/RvVb/0164/A) het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 juni 2018.

Advocaat Jean-Christophe BEYERS, *loco* advocaten Floris SEBREGHTS en Olivier VERHULST, voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Kurt STAS, *loco* advocaten Filip DE PRETER en Bert VAN HERREWEGHE, voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

3.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij is met een aangetekende brief van vrijdag 8 december 2017 door de griffie van de Raad in de mogelijkheid gesteld om (bij toepassing van artikel 75 Procedurebesluit) een schriftelijke uiteenzetting in te dienen binnen een vervaltermijn van 30 dagen, ingaand de dag na de betekening van die brief. Rekening houdende met de aanbieding van deze brief op zaterdag 9 december 2017, impliceert dit dat woensdag 10 januari 2018 in beginsel de laatste dag is van de termijn die de tussenkomende partij ter beschikking had om haar schriftelijke uiteenzetting in te dienen.

De schriftelijke uiteenzetting is met een aangetekende brief van 12 januari 2018 verzonden naar de Raad wat, op het eerste gezicht, dus buiten de vervaltermijn van 30 dagen, zoals bepaald in artikel 75, §1 Procedurebesluit, is. In zijn brief van 5 februari 2018 (voor het opvragen van een toelichtende nota) aan de verzoekende partij maakt de griffie van de Raad daarom melding van een *‘op het eerste gezicht laattijdige schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij’*.

De verzoekende partij vraagt met haar toelichtende nota om de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij uit de debatten te weren mocht zij effectief laattijdig zijn.

2.

In haar aangetekende brief van 27 februari 2018 meldt de tussenkomende partij echter dat de aangetekende zending van 8 december 2017 van de Raad haar pas werd aangeboden en door haar ontvangen op (woensdag) 13 december 2017 (en niet op zaterdag 9 december of op maandag 11 december als eerste werkdag). Zij voegt als bewijs een uittreksel bij van de website van Bpost en besluit dat haar schriftelijke uiteenzetting van 12 januari 2018 dan ook tijdig is.

3.

De Raad stelt aan de hand van het uittreksel van de website van Bpost vast dat zijn aangetekende brief van 8 december 2017, waarmee de tussenkomende partij de mogelijkheid kreeg om een schriftelijke uiteenzetting in te dienen, door Bpost op 8 december 2017 gesorteerd en pas op 13 december 2017 aangeboden geweest is aan de tussenkomende partij.

De schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij is met andere woorden tijdig ingediend en de raadsman van de verzoekende partij stelt nog ter zitting de tijdigheid van de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij niet langer meer te betwisten.

IV. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 31 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het "*bouwen 9 appartementen*" op een perceel gelegen te 2820 Bonheiden, Putsesteenweg 252. De aanvraag impliceert een ontbossing (van 1.177m²), in functie waarvan een boscompensatievoorstel is bijgevoegd.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Mechelen', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel paalt aan een gewestweg.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 februari 2016 tot en met 23 maart 2016, worden drie bezwaarschriften ingediend. Eén ervan is afkomstig van de verzoekende partij.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 18 maart 2016 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 21 april 2016 ongunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 10 mei 2016 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 12 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist onder meer als volgt:

“ ...

De aanvraag is gelegen in een omgeving met voornamelijk vrijstaande en halfopen eengezinswoningen. In de ruimere omgeving zijn geen meergezinswoningen aanwezig. Het oprichten van meergezinswoningen in deze omgeving is niet opportuun. Nieuwbouw van meergezinswoningen zou afbraak doen aan de bestaande schaal en typologie van het woonweefsel.

Een meergezinswoning brengt bijkomende verkeersdruk met zich mee. In de omgeving is weinig parkeermogelijkheid op het openbaar domein. Om het groene karakter van de omgeving te bewaren is het niet aangewezen om meer autostaanplaatsen op het perceel te voorzien. Er kan dan ook gesteld worden dat door het oprichten van de meergezinswoning de draagkracht van het perceel overschreden wordt.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 22 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt naar aanleiding van dit administratief beroep op 14 juli 2016 zijn standpunt.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 19 augustus 2016, na een aanpassing van de plannen, voorwaardelijk gunstig:

“ ...

De plannen werden door de aanvrager aangepast in functie van de door het Agentschap Wegen en Verkeer aangehaalde opmerkingen.

De septische putten, hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen werden in de zijtuinen voorzien.

De toerit werd aangepast, zodanig dat toegang wordt genomen verder naar rechts, daar waar nu reeds het openbaar domein verhard is.

Op deze wijze wordt voldaan aan de in het advies vermelde bijzondere voorwaarden, direct werkende normen en doelstellingen en dient hiervoor geen weigering van de vergunning te worden afgegeven.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 augustus 2016 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 23 augustus 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 25 augustus 2016 gegrond en verleent (overeenkomstig het aangepast plan) een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

Tijdens de hoorzitting werden geen bijkomende stukken neergelegd.

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 18 augustus 2016 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering (...)

9. BEOORDELING

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

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter. (...)

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

In eerste aanleg werd een ongunstig advies afgeleverd door het Agentschap Wegen en verkeer d.d. 18/03/2016. De aangepaste plannen, ingediend in beroepsprocedure, komen tegemoet aan de opmerkingen van AWV. Op 19/08/2016 werd een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd door AWV.

Het ongunstig advies bevat volgende (samengevatte) inhoud:

"De vergunningsaanvraag is strijdig met de bepalingen van het KB van 12/09/34 betreffende vrije stroken langs gewestwegen gelet op volgende redenen:

- Er wordt geen enkele constructie toegelaten in de zone voor achteruitbouw, dus ook geen septische en regenwaterputten en infiltratievoorzieningen. Deze dienen voorzien te worden achter de bouwlijn.*
- De vergunningsaanvraag is onwenselijk om volgende redenen:
Er wordt maar 1 toegang van max. 4.5m breedte toegelaten. De rest van het perceel dient fysisch afgesloten te worden op de grens van het openbaar domein. Toeritten worden niet toegelaten tegenover bestaande weginfrastructuur (bomen, verlichtingspalen, ed.).
Op het inrichtingsplan is de toerit te dicht tegen een boom voorzien en voor een bestaand hectometerpaaltje. De toegang moet genomen worden daar waar nu reeds het openbaar domein al verhard is."*

De aanvrager heeft de opmerkingen van het Agentschap Wegen en Verkeer, die hebben geleid tot het ongunstig advies, verwerkt.

- De septische putten, regenwaterputten en infiltratieputten werden ingeplant in de zijtuinstroken, achter de bouwlijn, zodanig dat er geen enkele constructie meer aanwezig is in de zone voor achteruitbouw.*
- De toegang naar de voordeur en ondergrondse garage werd verschoven naar rechts, zodanig dat gebruik kan gemaakt worden van de bestaande verharding en alle aanwezige bomen en verlichtingspalen op het openbaar domein kunnen*

behouden blijven. De breedte van de toegang ter hoogte van de rooilijn betreft 4.50m.

Met deze aanpassingen, wordt tegemoet gekomen aan alle opmerkingen die hebben geleid tot het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

Er werd een goedgekeurd voorstel voor boscompensatie bij de aanvraag gevoegd. Door het Agentschap Natuur en Bos werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend. De gestelde voorwaarden dienen letterlijk worden opgenomen als vergunningsvoorwaarden.

(...)

ANB stelt dat de ontbossing en de voorgestelde werken verenigbaar zijn met de bestemmingsvoorschriften. Het bos wordt tussen bestaande bebouwing geprangd. Meer oostelijk van de bouwkavel bevindt zich nog een aanzienlijke bosoppervlakte die een zekere connectiviteit tussen de natuurwaarden langs beide zijden van de Putsesteenweg genereert. Gelet op de ruimtelijke bestemming is er buiten het gegeven van goed- of afkeuring van het boscompensatievoorstel geen verdere adviesvereiste.

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een positief advies, mits naleving van de volgende voorwaarde:

"Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) inzake compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning."

Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP/1610121/AN.*
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1177m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*
- De bosbehoudsbijdrage van 4660.92 euro dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap van Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier welke als bijlage bij deze vergunning gevoegd werd.*

De aanvraag doorstaat de watertoets.

(...)

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

(...)

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

De dakoppervlakte met een oppervlakte van 429m² watert af naar 2 hemelwaterputten met een inhoud van elk 5.000 liter, waarvan de overloop is aangesloten op 2 infiltratieputten met een inhoud van elk 5.000 liter (7.6m²).

De Dienst Integraal Waterbeleid levert een gunstig advies d.d. 4/8/2016 af, met volgende opmerking: indien wordt aangesloten op de Putsebaanloop (gelegen aan de overzijde van de Oudebaan), dient eerst een machtiging worden bekomen van de Dienst Integraal Waterbeleid.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

Omgeving

De aanvraag is gelegen aan een goed uitgeruste gewestweg, de Putsesteenweg (N15), nabij de kern Diedonken, ten Noorden van de kern van Bonheiden.

De N15 vormt de verbinding tussen Mechelen - Putte - Heist-op-den-Berg.

De omliggende bebouwing wordt gekenmerkt door open en halfopen bebouwingen, voornamelijk eengezinswoningen.

Aan de overzijde van het betrokken perceel bevinden zich 2 handelszaken, met een volledig verharde voortuinstrook, gebruikt als parking. Achter deze handelszaken ligt een industrieterrein.

De Putsesteenweg wordt gekenmerkt door 2 rijstroken en 2 fietspaden, gescheiden van de rijbaan door een groenstrook, plaatselijk onderbroken door inritten.

Over het betrokken perceel bevindt zich een parkeerstrook, die tevens dient als inrit naar de handelszaken. Deze parkeerstrook heeft een lengte van circa 75m.

Voorliggende aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving en bestaandbaar met de bestemming woongebied met landelijk karakter.

Het referentiebeeld van de Putsesteenweg is niet eenduidig. Landbouwvelden en bosgebied, worden afgewisseld met zeer gevarieerde (lint)bebouwing.

De meest voorkomende functies in de omgeving betreffen eengezinswoningen. Echter komen in de nabije omgeving ook andere functies voor. Enkele voorbeelden hiervan:

- 2 handelszaken, gelegen net over de betrokken site, met volledig verharde voortuinstroken*
- Woonzorgcentrum op circa 850m van de aanvraag (Putsesteenweg 271)*
- Handelszaak op circa 130m van de aanvraag (Putsesteenweg 355)*

In de omgeving zijn recent 2 meergezinswoningen vergund door het college van burgemeester en schepenen van Bonheiden:

- *Putsesteenweg 106 (ligging in woongebied): stedenbouwkundige vergunning d.d. 4/5/2016 voor meergezinswoning met 8 appartementen. Dit project bevindt zich op circa 2km van de aanvraag.*
- *Putsesteenweg 232 (ligging in woongebied met landelijk karakter): stedenbouwkundige vergunning d.d. 25/11/2015 voor meergezinswoning met 3 appartementen. Dit project bevindt zich op circa 175m van de aanvraag.*

De omgeving bevat reeds een mix aan verschillende functies. Het aangevraagde is verenigbaar met het stedelijk weefsel van de omgeving. De voorgestelde functie zal geen overmatige overlast creëren en overschrijdt de draagkracht van het perceel niet (zie verdere bespreking).

Het ontwerp is verenigbaar binnen de bestaande omgeving, die wordt gekenmerkt door een heterogene samenstelling van verschillende bouwhoogtes, gevelbreedtes en dakvormen.

Kenmerkend voor de aanwezige residentiële bebouwing is dat het vooral gebouwen betreffen van het open en halfopen type, met een grote variatie in uiterlijke verschijningsvorm en bouwprofielen.

De aanwezige handelszaken bevatten grotere afmetingen, die vergelijkbaar zijn met het voorliggend ontwerp.

Links van de betrokken site bevindt zich een ruime, open bebouwing (type villa), met 1 bouwlaag + zadeldak. De zijgevel van deze woning staat op circa 7.30m van de perceelsgrens. De voorgevelstart op circa 16.50m van de rooilijn. De bouwdiepte meet circa 13m voor het gelijkvloers en de dakverdieping. De linkergelegen woning ligt dieper op het perceel (richting Oudebaan) in vergelijking met het ontwerp van de meergezinswoning.

Rechts van de betrokken site bevindt zich een half-open bebouwing, met 2 bouwlagen + zadeldak. De zijgevel van deze woning staat op circa 3m van de perceelsgrens. De voorgevel van deze woning start op circa 8m uit de rooilijn. Er wordt hier (op basis van de luchtfoto) een bouwdiepte gemeten van circa 24m (hoofdgebouw + aanbouwen). De verdieping + zadeldak van deze woning meet circa 9.50m.

De voorgevel van de nieuwbouw wordt op dezelfde lijn getrokken als de rechteraanpalende woning. De ontworpen bouwdiepte (15m - 13m - 7m) wijkt niet af van de algemeen toegelaten en gebruikelijke bouwdiepte.

Op het gelijkvloers komt deze niet dieper dan de 2 aanpalende woningen. Verdieping 1 komt enkel dieper dan de rechteraanpalende woning, nl. circa 4m.

De kroonlijsthoogte betreft 6.50m, vergelijkbaar met de meeste panden in de nabije omgeving. De dakverdieping wordt teruggetrokken opgericht, op telkens 3m van de voor-

en achtergevel en 4m van de zijgevels. Deze teruggetrokken bouwlaag zal amper zichtbaar zijn vanop straat en vanop de aanpalende percelen.

Het ontwerp is perfect inpasbaar in het straatbeeld omwille van de ruime afstand tot de rooilijn en de groene voortuin die behouden blijft.

De bestaande straatbomen kunnen allen behouden blijven. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande verharding om het perceel te betreden.

De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden.

9 appartementen zijn niet overdreven, gelet op de grootte van het perceel en de ligging aan een goede ontsluitingsweg.

Het nieuwbouwvolume behoudt voldoende afstand tot de perceelsgrenzen, het voorgestelde bouwprofiel wijkt niet af van de gebruikelijke, algemeen toegelaten bouwdieptes in de omgeving.

Het betreffen kwalitatieve woongelegenheden, met een oppervlakte variërend van 74m² en 121m², met allen aan buitenruimte.

De parkeerbehoefte van het project wordt opgevangen in de ondergrondse parking. Mede door het voorzien van deze parking ondergronds, kan de bovengrond zoveel mogelijk gespaard blijven van bebouwing en verharding. Er blijft een groot percentage van het perceel onbebouwd, nl. circa 87% (waarvan een gedeelte wordt verhard voor 2 parkeerplaatsen, inrit parking en pad voordeur). Het beboste gedeelte grenzend aan de Oudebaan blijft behouden.

De voorgenomen werken zullen de druk op de gewestweg niet in die mate verhogen dat ze hinderlijk zullen zijn voor de omgeving.

De aanvraag is volledig gericht naar de Putsesteenweg, zowel de inrit naar de parking als het toegangspad naar het gebouw. Er wordt geen doorsteek voorzien naar de Oudebaan, het bebost karakter van het achterste gedeelte van het perceel wordt behouden.

De Putsesteenweg betreft een gewestweg met reeds een bestaande mobiliteitsdruk, eigen aan het ontsluitingskarakter van deze bovenlokale verbindingsweg. De weg is hier ook op voorzien.

In de ondergrondse parking worden 12 parkeerplaatsen voorzien. Bovengronds worden in de voortuinstrook 2 plaatsen ingetekend (waaronder 1 plaats voor mindervaliden). Dit brengt het aantal plaatsen op 14 voor 9 appartementen. Verder wordt in de parking een ruime fietsenberging voorbehouden.

Een parkeernorm van 1.55 plaatsen per woongelegenheden volstaat voor het voorgestelde project en de ligging.

De Putsesteenweg bevat aan beide zijden van de straat een goed fietspad, wat het aantrekkelijk maakt voor bewoners en bezoekers om zich te verplaatsen met de fiets.

Verder bevinden er zich op circa 110m bushaltes. Het openbaar vervoer betreft dus ook een mogelijke verplaatsingsvorm voor de toekomstige bewoners.

Aan de overzijde van de straat bevindt zich een lange, verharde parkeerstrook, gelegen voor de 2 handelszaken. Op deze strook, met een lengte van ca. 50m en een breedte van circa 2.50m, kan eventueel ook (tijdelijk) geparkeerd worden, indien nodig. De handelszaken bevatten een volledig verharde voortuinstrook die wordt gebruikt door het cliënteel als parking.

De plannen werden aangepast aan de opmerkingen van het Agentschap Wegen en Verkeer, waarbij de toegang wordt beperkt tot een breedte van 4.50m en dit om een veilige aansluiting te maken op de gewestweg.

Er wordt geen onaanvaardbare inkijk verwacht naar de aangrenzende percelen toe.

De nieuwbouw wordt ingeplant op 3.12m van de linker- en rechterperceelsgrens.

De grootste raampartijen bevinden zich in de voor- en achtergevel van het project. In de zijgevels worden telkens 2 grote ramen geplaatst op het gelijkvloers, die geen inkijk veroorzaken, omwille van de aanwezige/voorzien tuinschermen. Op verdieping 1 wordt in beide zijgevels 1 klein raam ontworpen. Gelet op de beperkte afmetingen van deze raamopeningen en de ruime afstand t.o.v. de perceelsgrenzen, wordt geen overmatige inkijk verwacht naar de aanpalende percelen toe. De dakverdieping bevat geen ramen in de zijgevels.

De aanvraag voorziet terrassen voor iedere woongelegenheid op de verdiepingen, zowel voor als achteraan het gebouw. Deze terrassen worden telkens voorzien op het dak van de benedenverdieping. Zodoende beschikt elke woongelegenheid over een private buitenruimte wat de woonkwaliteit ten goede komt.

Het burgerlijk wetboek stelt dat een afstand van. 190cm dient gerespecteerd te worden bij rechtstreekse zichten en 60cm bij zijdelingse zichten. Het ontwerp voldoet aan het burgerlijk wetboek, de zijgevels bevinden zich reeds op 3.12m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Om eventueel het mogelijks zijdelings zicht op de aangrenzende percelen te beperken, kan als voorwaarde worden opgenomen dat ondoorzichtige schermen worden voorzien aan de zijanten van de terrassen op verdieping 1.

Het plat dak op verdieping 2 wordt ingericht als onbetreedbaar groendak en plat dak. Het terras werd inpandig ontworpen, waarbij het mogelijke zicht enkel naar het eigen perceel is gericht. Hier wordt geen inkijk verwacht.

Hoewel het ontwerp ruimschoots voldoet aan de afstandsregels van het burgerlijk wetboek, werd mogelijke inkijk tot het minimum beperkt door de opstelling van de terrassen en de beperking van raampartijen in de zijgevels. In de vergunningsvoorwaarden wordt opgenomen om de terrassen van verdieping 1 te voorzien van een ondoorzichtig scherm, met een hoogte van 1.90m, aan de zijkant.

BESLUIT

(...)

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de volgende voorwaarden (...)

- *De algemene en bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer d.d. 16/08/2016 (kenmerk 112/B/BAV/2016/934) dienen strikt nageleefd te worden.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de heer Dany DE KOKER en mevrouw Anita VAN DEN BOSSCHE vorderen met een aangetekende brief van 18 november 2016 de vernietiging van de bestreden beslissing. In dit beroep, met als rolnummer 1617/RvVb/0164/A, heeft de Raad met zijn arrest van 9 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0414 de afstand van geding vastgesteld.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT VERNIETIGING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang, de hoedanigheid van de verzoekende partij en het mandaat ad litem

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in essentie mobiliteitshinder aan. Zij legt uit hoe het komt dat zij op heden voor ‘haar winkels’ slechts over 1 rij parkeerplaatsen meer beschikt, die dan nog maar bereikbaar zijn via de langsheen de baan gelegen parkeerstrook. Zij voert aan dat er nu al problemen zijn doordat weggebruikers niet beseffen dat er achter de winkels nog een industriegebouw staat en dat grote vrachtwagens (door geparkeerde voertuigen) dus moeilijk binnen kunnen rijden.

Vervolgens hekelt ze het feit dat het nieuwe project slechts twee parkeerplaatsen voorziet, waardoor bezoekers noodgedwongen zullen parkeren op haar eigen parkeerplaatsen, minstens de inrit hinderen. Zij benadrukt hierbij dat alle bewoners van de Putsesteenweg steeds voor eigen

parking hebben moeten zorgen omdat er in een straal van 1km geen openbare parking is, zodat het dus onaanvaardbaar is dat een project zoals voorgesteld niet over meer buitenparkings beschikt. De Putsesteenweg, als sluitstuk van de oostelijke ring rond Mechelen, zal volgens de verzoekende partij bovendien met de afwerking van de nieuwe baan van Mechelen Station naar de Nekkerhal alleen nog drukker worden, wat de leefbaarheid en de veiligheid des te meer ter discussie stelt.

De verzoekende partij stelt ook vragende partij te zijn voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor zones van meer gezinswoningen langsheen de Putsesteenweg om zo de woondichtheid, parkeerplaatsen, aantal woonlagen, enz. vast te leggen.

2.

De tussenkomende partij betwist dit belang van de verzoekende partij als rechtspersoon, actief als handel in brandstoffen, en met maatschappelijke zetel schuin tegenover het bouwproject.

Zij benadrukt dat het verzoekschrift zelf geen uiteenzetting bevat over het belang van de verzoekende partij, laat staan dat er zou kunnen uit afgeleid worden welke 'persoonlijke' hinder en nadelen - verband houdende met haar statutair doel - zij als gevolg van de bestreden beslissing zou kunnen laten gelden.

Zij is van oordeel dat de verzoekende partij de gevreesde parkeerhinder niet concretiseert en verkeerdelijk uitgaat van slechts twee parkeerplaatsen voor het project, waar er 14 (2 bovengrondse en 12 ondergrondse) zijn.

De tussenkomende partij stelt ook vast dat de verzoekende partij het over 'haar firma's' en 'haar winkels' heeft, terwijl alleen de winkel Putsesteenweg 379 een vestiging van de nv VERWORST is.

Verder stelt zij dat navraag bij het gemeentebestuur uitwees dat er alleen een vergunning voor parkeerplaatsen (in de voortuinstrook) bij de Putsesteenweg 377 gevraagd is geweest, dewelke geweigerd werd door de verwerende partij op 14 maart 2002. Het belang, geënt op die parkeerplaatsen, is volgens de tussenkomende partij dan ook een volstrekt onwettig belang.

Ook de vrees voor het blokkeren van de inrit is volgens de tussenkomende partij volstrekt hypothetisch: het valt niet in te zien dat daar iemand zou parkeren, laat staan dat de volstrekt hypothetische kans dat een bewoner of een bezoeker van één van de appartementen dat zou doen, een belang voor de verzoekende partij zou (kunnen) opleveren. En ook de volstrekt vrijblijvende stelling dat de bestaande parkeerstrook ter hoogte van de bouwplaats onveilig zou zijn, is volgens de tussenkomende partij geen nadeel dat in rechtstreeks verband kan worden gebracht met de bestreden beslissing of met het belang van de verzoekende partij.

De tussenkomende partij werpt tenslotte nog op dat uit de vraag naar de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, wat in deze procedure totaal niet aan de orde is, kan worden afgeleid dat de verzoekende partij haar belang klaarblijkelijk (enkel) ontleent aan haar (beweerd) lidmaatschap van de GECORO, wat haar evident nog geen belang geeft om bij de Raad een beroep in te dienen. Bovendien is niet de verzoekende partij, doch wel haar vertegenwoordiger plaatsvervangend lid van de GECORO, maar die komt in de procedure niet als natuurlijk persoon tussen.

3.

De verzoekende partij antwoordt met haar – nu door advocaten opgestelde – toelichtende nota dat zij het gevreesde nadeel, dat in oorzakelijk verband staat met het project, duidelijk heeft geschetst. Zij vreest dat haar perceel, dat het enige in de buurt is met een parking voor bedrijf en winkel, de parkeerdruk van het bouwproject met slechts twee bovengrondse parkeerplaatsen voor bezoekers zal moeten opvangen.

Zij vreest voor potentieel gevaarlijke verkeerssituaties door het parkeren op haar perceel, aan de overzijde van de Putsesteenweg als drukke verkeersas, als sluitstuk van de oostelijke ring rond Mechelen. Zij vreest ook een mogelijks conflict tussen de geparkeerde wagens en de in- en uitrijdende vrachtwagens van het achterliggend bedrijventerrein dat via haar perceel ontsluit.

Ter verduidelijking, situeert de verzoekende partij haar perceel nog ten aanzien van het voorwerp van de aanvraag en het achterliggend bedrijventerrein aan de hand van een soort kadasterplan en, met behulp van een foto, illustreert zij haar pand met showroom, de voorliggende parking en de ontsluitingsweg van het achterliggend bedrijventerrein.

De verzoekende partij wijst ook op het weigeringsbesluit in eerste aanleg in verband met de onaanvaardbare verkeersdruk en weinige parkeermogelijkheden op het openbaar domein, en stelt dat parkeerhinder, mobiliteit en (verkeers)veiligheid volgens de vaste rechtspraak van de Raad hinder is waarop een belang kan steunen.

Het is volgens de verzoekende partij trouwens een illusie dat de bezoekers gebruik zullen maken van de ondergrondse parking van het project daar die al ingenomen zal zijn door de bewoners van de appartementen. Zij wijst ook op haar statutair doel van *'handel, distributie, fabricage, levering, plaatsing, onderhoud en herstel van alle soorten van installaties voor verwarming en klimaatregeling, luchtconditionering, isolatie, ventilatie en pijpleidingen, alsmede de handel in brandstoffen'* en stelt dat haar parking van groot belang voor de zaakvoering is, zodat haar cliënteel niet elders parkeerplaats zou moeten gaan zoeken. In weerwil van wat de tussenkomende partij voorhoudt, stelt zij ook dat het haar niet om een 'commercieel belang' gaat en dat een handelsbelang trouwens door de Raad aanvaard wordt voor zover dat rechtstreeks of onrechtstreeks veroorzaakt is door hinder of nadelen van stedenbouwkundige aard ten gevolge van de bestreden beslissing.

4.

4.1

De tussenkomende partij stelt met haar laatste schriftelijke uiteenzetting vooreerst het mandaat in vraag van de advocaten die de toelichtende nota voor de verzoekende partij hebben opgesteld. In de beslissing om in rechte te treden, is immers een volmacht gegeven aan advocaat Eric DUCHESNE en noch advocaat Floris SEBREGHTS, noch advocaat Olivier VERHULST maakt deel uit van het kantoor van advocaat Eric DUCHESNE.

4.2.

De tussenkomende partij stelt vervolgens dat het antwoord van de verzoekende partij niet kan gevolgd worden, gezien in de toelichtende nota een aantal nieuwe elementen worden toegevoegd ter ondersteuning van het belang en in functie waarvan bijkomende documenten worden toegevoegd. Zij verwijst naar de vaste rechtspraak van de Raad die stelt dat enkel het inleidend verzoekschrift in aanmerking genomen wordt ter beoordeling van de ontvankelijkheid van een beroep en dat geen rekening kan gehouden worden met latere bijstellingen,

aanpassingen of uitbreidingen wanneer blijkt dat die elementen reeds in het inleidend verzoekschrift hadden kunnen staan.

De tussenkomende partij beklemtoont dat het enige element dat in het oorspronkelijke inleidend verzoekschrift werd aangereikt voor drie verzoekende partijen, niet zomaar kan omgezet worden in een persoonlijk belang voor de verzoekende partij wanneer de andere twee rechtspersonen niet voldeden aan de vraag tot regularisatie.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De tussenkomende partij betwist vooreerst het rechtsgeldig mandaat van de raadsman die de verzoekende partij heden vertegenwoordigt. Vervolgens betwist zij ook het bestaan van persoonlijke hinder en nadelen in oorzakelijk verband met de bestreden beslissing.

2.

Artikel 16, 2° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoeker, indien hij een rechtspersoon is en geen raadsman heeft die advocaat is, bij het verzoekschrift een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen moet voegen. Het verslag aan de Vlaamse regering verduidelijkt bij deze procedurebepaling dat in de omgekeerde situatie, indien de verzoeker een rechtspersoon is, vertegenwoordigd door een advocaat, deze niet langer het bewijs moet voorleggen dat het bevoegd orgaan van deze rechtspersoon rechtsgeldig heeft beslist om op te treden.

Het feit dat een vennootschap in rechte optreedt met een raadsman, die krachtens artikel 3 Procedurebesluit geacht wordt rechtsgeldig de vennootschap te vertegenwoordigen en dus over een *mandaat ad litem* vanwege het bevoegde orgaan te beschikken, doet géén afbreuk aan de formele vereisten die gesteld worden aan de beslissing om in rechte te treden. Deze laatste vereisten zijn dan evenwel een interne aangelegenheid en slechts wanneer de beslissings- en of vertegenwoordigingsbevoegdheid wordt betwist, zal de Raad hierover dienen te oordelen.

3.

3.1

Het oorspronkelijk verzoekschrift, ingediend met een aangetekende brief van 23 november 2016, werd ingesteld namens drie rechtspersonen, waaronder de huidige verzoekende partij.

Aangezien geen raadsman optrad, diende het verzoekschrift geregulariseerd te worden door onder meer mededeling van de statuten en van de beslissing om in rechte te treden.

De nv BONIMMO (als linker buur) en de nv VERWORST & CIE (maatschappelijke zetel op dezelfde plaats als de verzoekende partij) hebben het verzoekschrift niet tijdig geregulariseerd.

Enkel voor de verzoekende partij werd het verzoekschrift tijdig geregulariseerd, en dit nog steeds zonder bijstand van een raadsman. Het ingediende beroep in hoofde van de nv BONIMMO en

de nv VERWORST & CIE werd bij beschikking van de Raad van 6 juni 2017 voor onbestaande gehouden bij gebrek aan een volledige regularisatie in hun hoofde.

De Raad stelt vast dat de nv VERWORST op rechtsgeldige wijze beslist heeft om in rechte te treden. De verzoekende partij bracht, naar aanleiding van de regularisatie, de beslissing van de Raad van Bestuur van 15 november 2016, alsook de statuten en de aanstelling van haar organen. De rechtsgeldigheid van de beslissing om in rechte te treden wordt ook niet betwist door de tussenkomende partij. Ook de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de heer Patrick VERWORST, die het inleidende verzoekschrift ondertekende, wordt door de tussenkomende partij niet betwist.

3.2

Wel betwist de tussenkomende partij het mandaat van de huidige optredende raadslieden. In de beslissing van de Raad van Bestuur van 15 november 2016 wordt immers volmacht gegeven aan een andere advocaat, Eric DUCHESNE, om als raadsman van de verzoekende partij op te treden.

De Raad merkt evenwel dat de toevoeging, in de beslissing van de Raad van Bestuur van 15 november 2016, *in fine*: “aan de heer Eric DECHESNE wordt volmacht verleend om als raadsman van nv VERWORST op te treden”, niets meer is dan een aanstellingsclausule en op zich geen uitstaans heeft met de beslissingsbevoegdheid van de vennootschap om in rechte te treden en haar vertegenwoordigingsbevoegdheid in rechte.

Waar advocaat Eric DUCHESNE zich beperkt heeft tot het per e-mail melden van zijn tussenkomst op 28 december 2016, verschijnen de huidige raadslieden sinds het indienen van de toelichtende nota.

Voor deze laatste advocaten geldt de regeling uit artikel 3 Procedurebesluit, met name dat zij kunnen optreden zonder dat zij daarvoor een volmacht of aanstellingsbesluit moeten voorleggen. Het vermoeden van een regelmatig mandaat is weliswaar weerlegbaar, maar de bewijslast rust bij degene die dit betwist en niet bij de optredende advocaat. Het louter ontkennen van het bestaan van een volmacht, zoals de tussenkomende partij doet, is niet voldoende om het niet gemandateerd zijn van de optredende raadslieden aan te tonen.

De exceptie van de tussenkomende partij inzake het mandaat van de verschijnende raadslieden wordt verworpen en de toelichtende nota dient niet uit de debatten te worden geweerd.

4.

4.1

Wat de ingeroepen hinder betreft, merkt de Raad op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO niet vereist dat het bestaan van hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen.

Dit beginsel houdt evenwel niet in dat om het even welke benadeling of hinder ter ondersteuning van het belang in aanmerking genomen kan worden. De regelgeving betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw strekt in essentie tot de bescherming van de goede ruimtelijke ordening en een gezond leefmilieu, en mag niet van die finaliteit worden afgewend ter

bescherming van belangen die daar volledig vreemd aan zijn. De ingeroepen hinder en nadelen moeten dan ook een stedenbouwkundige inslag hebben.

Een economisch nadeel of het risico daarop kan dan ook maar in aanmerking genomen worden voor zover het voortvloeit uit of in verband staat met de stedenbouwkundige hinder of nadelen die de bestreden beslissing veroorzaakt.

4.2

De verzoekende partij dient zich aan als vennootschap met winkel en (uitsluitend via de parkeerstrook langs de baan bereikbare) parkeerplaatsen, gevestigd aan de overzijde van de straat, met een achterliggend industrieterrein dat via haar perceel toegankelijk is. Zij koppelt haar belang aan die specifieke ligging die, in combinatie met het drukke en zware verkeer op de Putsesteenweg als sluitstuk van de ring rond Mechelen, het gebrek aan een openbare parking in een straal van ongeveer 1 km en de geringe breedte van de 'parkeerstrook' ter hoogte van het bouwproject, volgens haar betekent dat haar eigen parkeerplaatsen zullen ingenomen worden door vooral de bezoekers van de appartementen die over slechts twee bovengrondse parkeerplaatsen (waarvan 1 voor mindervaliden) beschikken. Zij vreest ervoor dat haar parkeerplaatsen zullen ingenomen worden, minstens dat de toegang tot haar parkeerplaatsen zal belemmerd worden, net zoals de inrit naar het achterliggende industrieterrein zal gehinderd worden, wat enkel voor parkeeronveilige situaties zorgt.

Het verzoekschrift, zoals geregulariseerd, bevat weliswaar geen apart onderdeel over het belang, maar ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, en in de grieven ten aanzien van de bestreden beslissing (zie hierna, B.) voert de verzoekende partij wel degelijk zaken aan in verband met parkeerhinder, mobiliteit/(verkeers)veiligheid, vertrekkende van het uitgangspunt dat de bezoekers van de nieuwe appartementen slechts twee parkeerplaatsen ter beschikking zullen hebben (waarvan 1 voor gehandicapten) zodat er door die bezoekers vooral ter hoogte van haar perceel zal (moeten) geparkeerd worden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij diezelfde elementen reeds aanvoerde tijdens het openbaar onderzoek.

In de toelichtende nota, als reactie op de schriftelijke uiteenzetting, voegt de verzoekende partij nog toe dat het een illusie is dat bezoekers de ondergrondse parking zullen (kunnen) gebruiken doordat die al benomen zullen zijn door de bewoners van de appartementen.

Bijkomend voert zij aan dat het afschuiven van de parkeerdruk op haar terrein ook een rechtstreeks gevolg heeft voor haar bedrijfsvoering vermits haar cliënteel genoodzaakt zal zijn om elders parkeerplaats te gaan zoeken.

4.3

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij een derde-belanghebbende is die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden van de bestreden beslissing.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij voorhoudt (met name dat er geen onderscheid is tussen het aanvankelijk geformuleerde collectieve belang voor drie verzoekende partijen en dit voor de huidige verzoekende partij) stelt de Raad vast dat de uiteenzetting van de verzoekende partij voldoende aannemelijk wordt gemaakt en kan overtuigen.

Er valt immers niet te ontkennen dat, door de ligging van haar pand schuin tegenover de voorziene inplantingsplaats van het project, de verzoekende partij minstens een onrechtstreekse invloed kan ondergaan van het op te richten appartementsgebouw.

Er valt evenmin te ontkennen dat de verzoekende partij aan de overzijde van de Putsesteenweg een handelszaak met parking heeft en dat deze parkeerplaatsen voorbehouden zijn voor de bezoekers van haar winkel. De Raad stelt ook vast dat deze parking, net zoals de toerit naar het achtergelegen industriepand, uitsluitend kan gebeuren via een parkeerstrook gelegen langsheen de Putsesteenweg. Of de parking voor de winkel van de verzoekende partij al dan niet ook gebruikt worden door de twee andere oorspronkelijke verzoekende partijen, doet geen afbreuk aan het hierboven gestelde. De verzoekende partij kan enkel opkomen voor het parkeergemak van haar cliënteel en hun verkeersveiligheid.

Voor zover de verzoekende partij vreest voor parkeerhinder, maar ook verkeersonveiligheid doordat bezoekers op haar parking zullen parkeren of de toerit naar de parking en naar het achterliggende industriepand zullen blokkeren door de parkeerstrook op de baan te bezetten, kan deze ingeroepen hinder of vrees voor dergelijke hinder als aannemelijk geacht worden. De Raad merkt op dat de verzoekende partij hier niet zozeer een economisch belang inroept, maar hinder en nadelen die een oorzakelijk verband hebben met de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing, die de omgeving beschrijft met inbegrip van die specifieke ligging en de context, erkent dit risico ook waar zij in verband met de hinder, door de toename van de verkeersdruk op de Putsesteenweg als bovenlokale verbindingsweg door de voorgenomen werken, stelt *‘Aan de overzijde van de straat bevindt zich een lange, verharde parkeerstrook), gelegen voor de 2 handelszaken. Op deze strook, met een lengte van ca. 50m en een breedte van circa 2.50m, kan eventueel ook (tijdelijk) geparkeerd worden, indien nodig.’*

4.4

Het is dan ook niet nodig de toelichtende nota te gaan onderzoeken om uit te maken wat, in het kader van de toelichting over het belang, nu al dan niet als een toegelaten aanvulling kan beschouwd worden, dan wel als een onontvankelijke uitbreiding.

In het inleidend verzoekschrift maakt de verzoekende partij voldoende aannemelijk dat zij als rechtspersoon, uitbater van een handelszaak met winkel, met een parkeerproblematiek en mogelijke verkeersonveiligheid kan geconfronteerd worden. Dit volstaat om het belang van de verzoekende partij te aanvaarden. Het gebeurlijk niet vergund zijn van de eigen parking van de verzoekende partij doet geen afbreuk aan de ingeroepen hinderaspecten, ontnemt haar belang niet en maakt het ook niet onwettig.

Tot slot merkt de Raad wel op dat het belang van de verzoekende partij niet kan gelijkgesteld worden met dit van haar gedelegeerd bestuurder die plaatsvervangend lid van de GECORO van de gemeente Bonheiden is en in functie waarvan zij naar de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor zones van meergezinswoningen langsheen de Putsesteenweg vraagt.

Uit het gebrek aan de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan volgt dan ook geen belang in hoofde van de verzoekende partij en de vraag tot opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan valt overigens volledig buiten de contouren van het wettigheidstoezicht door de Raad.

5.

Het betoog van de verzoekende partij overtuigt in de aangegeven mate. Zij maakt voldoende aannemelijk dat zij onrechtstreekse hinder zal kunnen ondervinden van de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

B. Schending van artikel 15 Procedurebesluit

1.

De verzoekende partij formuleert in haar inleidend verzoekschrift volgende grieven:

“..."

De argumenten die de bouwheer gebruikt, zijn niet correct of vervalst.

1) Dit bouwproject is in conflict met Structuurplan Bonheiden 2006.

Kaart 59 zone 2

Sinds 2006 zijn er wel meergezinswoningen toegelaten maar eerder "opsplitsing van bestaande dan nieuwe grootschalige bouwprojecten".

9 appartementen is in deze omgeving zeer grootschalig en zelfs een precedent.

2) Vals argument, misschien zelfs schriftvervalsing en opzettelijke misleiding

'draagkracht van het perceel wordt niet overschreden' pag 13 PSTV-2016-0350.

Het perceel is niet voor 87% onbebouwd, maar is minstens voor 50% bebouwd !

600m2 bebouwing, 1177m2 grondperceel

Dezelfde aanvrager, onder het mom van een andere vennootschap maar met dezelfde bestuurders, heeft ondertussen vergunning gekregen voor 3 bouwpercelen aan de Oude Baan.

Achter de appartementsblok zijn dus enkel tuinen voor de gelijkvloerse appartementen voorzien, bovenappartementen hebben geen toegang tot achtertuin.

3) Woondichtheid = 76 eenheden per hectare

ONGEZIEN in deze omgeving en heel Bonheiden !! = onleefbaar voor de omwonenden.

De burens die destijds op 'den buiten' komen wonen zijn hebben bewust gekozen voor meer ruimte, meer privacy en rust en hebben daar destijds ook meer voor betaald. Deze voordelen wordt hun allemaal met dit project ontnomen.

Zelfs in het dorp worden zelden dichtheden van 35 wooneenheden per hectare toegestaan.

Dus meer dan het dubbel toelaatbare.

4) Buitenparkings

Onze firma's werden in de jaren 90 aan de Putsesteenweg onteigend voor het fietspad, sindsdien gescheiden van de hoofdbaan. Vroeger waren voor onze winkels 2 rijen parkings mogelijk, nu nog maar 1 rij. Op onze vraag werd over de volledige lengte langs heel de Putsesteenweg een parkeerstrook gelegd zodat ons 1 rij parkings bereikbaar bleef.

Er zijn nu al soms problemen dat weggebruikers niet doorhebben dat er achter de winkels nog een industriegebouw is en grote vrachtwagens dus problemen hebben om binnen te rijden.

Met 2 parkings waarvan 1 voor gehandicapten gaan onvermijdelijk bezoekers van de 9 appartementen onze eigen parkeerplaatsen innemen of de inritten hinderen.

Die buitenparkings afschuiven als zijnde dat "nergens in Bonheiden dit opgelegd is" is schandalig en wijst enkel op winstbejag van deze bouwpromotoren. Met die parkeerproblemen zullen onze firma's elke dag geconfronteerd worden , het minste van hun zorgen blijkbaar. Dus ONAANVAARDBAAR als ze zelf niet meer buitenparkings voorzien.

Alle bewoners van de Putsesteenweg hebben steeds voor eigen parking moeten zorgen. Nergens in een straal van 1km is er immers openbare parking aanwezig !!

De parkeerstrook voor het project en de rechtse gebuur meet amper 1.70m breedte , is dus noodparking en geen langdurig parking voor bezoekers en bewoners.

Het is niet af te vragen of dit gevaarlijk is , het is enkel af te vragen wanneer de eerste dode zal vallen.

5) Putsesteenweg = provinciebaan voor zwaar verkeer en sluitstuk van de oostelijke ring rond Mechelen.

Met de afwerking van de nieuwe baan van Mechelen Station naar Nekkerhal zal het verkeer nog aanzienlijk toenemen. Al jaren worden initiatieven genomen om het verkeer uit Bonheiden Dorp te weren en langs de Putsesteenweg N15 te leiden.

Dus inderdaad wel goede ontsluiting , enkel de leefbaarheid en veiligheid van de bewoners (zie volgend punt) van dit project is nog meer ter discussie.

6) Er is geen voetpad , er is gewoon geen buitenruimte voor kinderen om te spelen. D.w.z. dat het fietspad zal gebruikt worden als ontmoetingsruimte en speelterrein.

In een dorp zijn er voetpaden , zijstraatjes , hier is er enkel de zeer drukke N15 , met veel vrachtwagens.

7) Inrit: volgens het plan zal de helling al aan het fietspad beginnen ? Dit is zeer gevaarlijk om in en uit te rijden. Zeker met die S-vorm. Is een auto-lift niet geschikter ?

8) Woontypologie: op blz 11 en 12 wordt de woontypologie van de buurt beschreven.

Onze firma's , brouwer Op De Beeck , ...

Maar nergens zie ik een kroonlijst van 9m of een derde bouwlaag ??

Men bewijst hier dus juist het omgekeerde van wat men wil bewijzen.

(misschien wel in het woonzorgcentrum 850m verder 11111 noemt men dat 'in de buurt'?

En dat staat minstens 10m achter de rooi lijn.)

9) Bewoning op de derde bouwlaag : dit is ook ongezien in de streek.

Dan is er geen enkele privacy meer voor de naaste burens.

Zal wel verkocht worden als "exclusief dakappartement met ver zicht".

Waarom niet enkel slaapkamers op derde bouwlaag?

2.

2.1

In haar schriftelijke uiteenzetting betwist de tussenkomende partij de ontvankelijkheid van het verzoekschrift bij gebrek aan duidelijke middelen. Zij is van oordeel dat de verzoekende partij niet op voldoende wijze te kennen geeft welk rechtsbeginsel door de bestreden beslissing zou zijn geschonden en niet aantoont op welke wijze die regel of dat beginsel door de bestreden beslissing werd geschonden. De tussenkomende partij beschouwt het verzoekschrift als een loutere uiteenzetting van een aantal feitelijke overwegingen die volgens haar doen besluiten dat de verwerende partij ten onrechte een vergunning zou hebben verleend. Zij merkt op dat deze overwegingen een herhaling zijn van het bezwaarschrift dat werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek en zij meent dat dergelijke kritiek niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

2.2

In haar toelichtende nota antwoordt de verzoekende partij dat uit haar verzoekschrift duidelijk 2 grote wettigheidsbezwaren blijken: (1) de kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en (2) de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder van de materiële motiveringsplicht en het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij vervolgt dat uit de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij blijkt dat de tussenkomende partij dit ook zo heeft begrepen aangezien zij erin geslaagd is elke grief uit het inleidend verzoekschrift te beantwoorden.

2.3

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de Raad het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing, zonder een onregelmatigheid aan te voeren, niet als een ontvankelijk middel beschouwt.

Zij stelt bovendien vast dat de verzoekende partij met haar toelichtende nota een andere draagwijdte aan het verzoekschrift probeert te geven en daartoe ook nog stukken toevoegt, wat niet aanvaardbaar is.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.2, eerste lid VCRO vernietigt de Raad een bestreden vergunningsbeslissing wanneer deze onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit vereist dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten en de middelen moet bevatten. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift middelen moet ontwikkelen waarbij op duidelijke en concrete wijze een 'onregelmatigheid' wordt aangeduid en

wordt aangewezen op welke wijze de bestreden beslissing door deze 'onregelmatigheid' wordt aangetast.

Een heldere, concreet op de bestreden beslissing toegespitste uiteenzetting van de wettigheidskritiek is een elementair te eerbiedigen vereiste van een faire rechtsstrijd. Het moet de andere in het debat aanwezige partijen toelaten om te begrijpen welke onregelmatigheden aan de bestreden beslissing juist verweten worden zodat zij zich daartegen kunnen verdedigen, en het moet de Raad toelaten te onderzoeken of de beweerde onregelmatigheden gegrond zijn.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een "onregelmatigheid" aan te voeren, kan niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Om ontvankelijk te zijn moet in een middel overigens niet enkel een "onregelmatigheid" worden aangevoerd, maar moet tevens uiteengezet worden op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, schendt.

2.

2.1

De verzoekende partij die (voor haar belang) steunt op de toegankelijkheid van haar perceel en, meer specifiek, de parkeerhinder voor haar personeel en cliënteel en daarmee gepaard gaande verkeersonveiligheid formuleert grieven die hiermee rechtstreeks verband houden. Onder haar punten 4) buitenparkings en 5) Putsesteenweg klaagt zij de beoordeling van de door haar ingeroepen hinderaspecten inzake de parkeer- en mobiliteitsproblematiek aan, zodat dit kan begrepen worden als een schending van de goede ruimtelijke ordening.

2.2

Waar zij in haar overig betoog een aantal feitelijke overwegingen meegeeft inzake de grootschaligheid van het project (punt 1), de draagkracht van het perceel (punt 2), de woondichtheid en aantal bouwlagen (punten 3 en 9), het woongenot (punt 6 en 7) en de woontypologie (punt 8), dient de Raad vast te stellen dat de hypothese van de opportuiniteitskritiek niet wordt overstegen. In deze overwegingen wordt geen wettigheidskritiek geformuleerd maar wordt louter uiteengezet dat zij duidelijk een andere visie heeft op de betreffende aspecten van de goede ruimtelijke ordening.

De Raad beschikt evenwel enkel over een wettigheidstoezicht en kan zich niet uitspreken over de opportuniteit van de bestreden beslissing. De Raad kan zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dan ook niet in de plaats stellen van deze van het bestuur.

2.3

Uit het voorgaande volgt dat de Raad enkel als middel aanvaardt, de grieven die in het inleidend verzoekschrift werden ingeroepen inzake de parkeerproblematiek en de daarmee gepaard gaan onveilige verkeerssituatie van het op- en afrijden van de eigendom van de verzoekende partij. De Raad stelt vast dat de tussenkomenende partij deze grief ook zo begrepen heeft aangezien zij erop geantwoord heeft. Of de verzoekende partij deze grief op ongeoorloofde wijze heeft uitgebreid in haar toelichtende nota zal aan bod komen bij de bespreking van het middel.

3.

De exceptie wordt grotendeels verworpen.

Het beroep is in de aangegeven mate ontvankelijk.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept volgende grieven in:

4) Buitenparkings

Onze firma's werden in de jaren 90 aan de Putsesteenweg onteigend voor het fietspad, sindsdien gescheiden van de hoofdbaan. Vroeger waren voor onze winkels 2 rijen parkings mogelijk, nu nog maar 1 rij. Op onze vraag werd over de volledige lengte langs heel de Putsesteenweg een parkeerstrook gelegd zodat ons 1 rij parkings bereikbaar bleef.

Er zijn nu al soms problemen dat weggebruikers niet doorhebben dat er achter de winkels nog een industriegebouw is en grote vrachtwagens dus problemen hebben om binnen te rijden.

Met 2 parkings waarvan 1 voor gehandicapten gaan onvermijdelijk bezoekers van de 9 appartementen onze eigen parkeerplaatsen innemen of de inritten hinderen.

Die buitenparkings afschuiven als zijnde dat "nergens in Bonheiden dit opgelegd is" is schandelijk en wijst enkel op winstbejag van deze bouwpromotoren. Met die parkeerproblemen zullen onze firma's elke dag geconfronteerd worden, het minste van hun zorgen blijktbaar. Dus ONAANVAARDBAAR als ze zelf niet meer buitenparkings voorzien.

Alle bewoners van de Putsesteenweg hebben steeds voor eigen parking moeten zorgen. Nergens in een straal van 1km is er immers openbare parking aanwezig !!

De parkeerstrook voor het project en de rechtse gebuur meet amper 1.70m breedte, is dus noodparking en geen langdurig parking voor bezoekers en bewoners.

Het is niet af te vragen of dit gevaarlijk is, het is enkel af te vragen wanneer de eerste dode zal vallen.

5) Putsesteenweg = provinciebaan voor zwaar verkeer en sluitstuk van de oostelijke ring rond Mechelen.

Met de afwerking van de nieuwe baan van Mechelen Station naar Nekkerhal zal het verkeer nog aanzienlijk toenemen. Al jaren worden initiatieven genomen om het verkeer uit Bonheiden Dorp te weren en langs de Putsesteenweg N15 te leiden.

Dus inderdaad wel goede ontsluiting, enkel de leefbaarheid en veiligheid van de bewoners (zie volgend punt) van dit project is nog meer ter discussie.

Zoals reeds gesteld, leidt de Raad uit deze overwegingen af dat de verzoekende partij een schending inroept van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en van de motiveringsplicht. De verzoekende partij is van oordeel dat de aspecten (mobiliteit)/parkeerhinder en de verkeersonveiligheid, kennelijk onredelijk en onzorgvuldig beoordeeld zijn geweest door de verwerende partij. Zij wijst daartoe op het belang van de leefbaarheid en de verkeersveiligheid in de buurt aangezien de Putsesteenweg vooral voor zwaar verkeer wordt gebruikt en de verkeersdrukke, met de afwerking van de nieuwe baan van Mechelen Station naar Nekkerhal, nog zal toenemen. Uit haar uiteenzetting blijkt dat zij van oordeel is dat de nadelige effecten van het project ter hoogte van haar perceel, aan de overzijde van die Putsesteenweg, niet afdoende in rekening zijn gebracht met gevaarlijke gevolgen voor haar personeel en cliënteel.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat het middel onontvankelijk is omdat verkeerdelijk wordt uitgegaan van slechts 2 parkeerplaatsen waar er in totaal 14 parkeerplaatsen zijn voorzien.

Verder wijst de tussenkomende partij op de motivering van de bestreden beslissing, dewelke niet bij de kritiek van de verzoekende partij werd betrokken

Zij stelt ook dat de beoordeling van de verwerende partij in elk geval niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is, gezien het gunstig advies van de wegbeheerder en de project-MER-screening die heeft uitgewezen dat er op het vlak van mobiliteit en verkeersveiligheid helemaal geen problemen te verwachten zijn. De verzoekende partij bekritiseert trouwens ook niet het feit dat de vergunningsaanvraag ontvankelijk verklaard is zonder project-MER.

De tussenkomende partij voert ook aan dat de verzoekende partij nalaat concrete gegevens (zoals parkeermetingen) aan te brengen waaruit zou moeten blijken dat de parkeergelegenheid ter hoogte van de bouwplaats nu al problematisch is of dat die problematiek zou toenemen bij uitvoering van het vergunde.

Hoe dan ook kan volgens de tussenkomende partij het (enige) vrijblijvende bezwaar van de verzoekende partij aangaande het onvoldoende aantal parkeerplaatsen op het bouwterrein en het daardoor afwentelen van de parkeerdruk op haar terrein niet overtuigen aangezien met de 14 voorziene parkeerplaatsen ruimschoots voldaan is aan de parkeernorm. Voor het geval bezoekers hun wagen toch niet op het bouwterrein zelf kwijt kunnen, is er volgens de tussenkomende partij ook nog altijd de ongeveer 50 meter lange en ongeveer 2,50 meter brede parkeerstrook vooraan het bouwterrein die voldoende ruimte biedt om te parkeren.

De tussenkomende partij stelt tenslotte dat de zeldzaamheid van openbare parkeermogelijkheden in de directe omgeving geen weigeringsmotief kan zijn omdat dit niet aan particulieren kan worden aangerekend. Evenmin doet het volgens haar besluiten tot de onwettigheid van de vergunningsbeslissing.

3.

De verzoekende partij vertaalt deze grief in haar toelichtende nota als een schending van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij argumenteert dat de onmiddellijke omgeving (die maximaal enkele tientallen meters betreft) het meest bepalend is voor de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en dat die met de bestreden beslissing niet in aanmerking werd genomen. Dit klemmt volgens haar des te meer aangezien het college van burgemeester en schepenen, zetelend in eerste aanleg, had geoordeeld dat het project onder meer wegens de aspecten (mobiliteit)/ parkeerhinder en de verkeersonveiligheid niet voor vergunning in aanmerking kwam, wat volgens haar op de verwerende partij een verzwaarde motiveringsplicht legt. De motivering van de bestreden vergunningsbeslissing is op dat vlak volgens haar gebrekkig, niet alleen omdat er in de beslissing sprake is van een echte 'parkeerstrook' aan de overzijde, waar dat in werkelijkheid slechts de toegang tot de parking van de verzoekende partij betreft, maar ook omdat er geen aandacht is geweest voor de weinige parkeermogelijkheden op openbaar domein in de buurt, wat de verzoekende partij ook al tijdens het openbaar onderzoek ter sprake bracht.

4.

De tussenkomenende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat de verzoekende partij met haar toelichtende nota in belangrijke mate het inleidend verzoekschrift aanvult, wat niet toegestaan is. Zij zet ook niet uiteen waarom ze die argumenten niet eerder kon opwerpen.

Bovendien antwoordt de verzoekende partij volgens de tussenkomenende partij niet op de ontvankelijkheidsexceptie van het 'middel'.

Beoordeling door de Raad

1.

Onder punt VI stelde de Raad vast dat het inleidend verzoekschrift van de verzoekende partij ontvankelijk is in de mate dat het gevoerde betoog kan begrepen worden als een schending van de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij voelt zich vooral gegriefd omdat de bestreden vergunningsbeslissing de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en, meer in het bijzonder, de aspecten (mobiliteit), parkeerhinder en de verkeersonveiligheid, kennelijk onredelijk heeft beoordeeld. Hieruit kan ook een schending van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel begrepen worden.

Waar de verzoekende partij het in haar toelichtende nota bij uitbreiding heeft over een onvoldoende toets van het aangevraagde aan de onmiddellijke omgeving en ook de functionele en visuele inpassing en de bouwdichtheid betwist, dient de Raad vast te stellen dat dergelijke bijstellingen van het oorspronkelijke verzoekschrift niet toegelaten zijn. Het is immers niet omdat in het oorspronkelijk verzoekschrift door de verzoekende partij de termen woondichtheid, draagkracht en woontypologie hanteert, dat hiermee een zelfstandig middel werd uitgewerkt. De Raad kan hiervoor verwijzen naar onderdeel VI en voegt er nog aan toe dat de verzoekende partij zich in deze kritiek beperkt tot de weergave van haar eigen visie, zonder aan te tonen welke rechtsregel de verwerende partij schendt en op welke wijze de schending van deze regelgeving de bestreden beslissing aantast.

Mede in het acht genomen de afbakening door de verzoekende partij van de grenzen van het debat, door haar belang toe te spitsen op de toegankelijkheid van haar perceel en, meer specifiek, op de (mobiliteit- en) parkeerhinder voor haar personeel en cliënteel en de verkeersonveiligheid die daarmee gepaard gaat, moet ook de ingeroepen schending van de goede ruimtelijke ordening beperkt worden tot die zaken die daarmee in verband kunnen gebracht worden. Het aantal (9) woonentiteiten, dat een toename van de verkeersdruk veroorzaakt, het geringe aantal parkeerplaatsen (ook die op openbaar domein) en de aanwezigheid van het fietspad kunnen daarmee wel in verband gebracht worden, de typologie van het vergunde gebouw op zich, het gabarit ervan en het bebouwingspercentage niet.

De Raad zal dan van het 'herschreven' enige middel van de verzoekende partij in de toelichtende nota enkel die middelonderdelen onderzoeken die met de toegankelijkheid van haar perceel te maken hebben. Al de andere onderdelen blijven buiten beschouwing bij de beoordeling door de Raad.

2.

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar zij is daartoe niet verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet tevens rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Het is aan de verzoekende partij, die de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De aandachtspunten en de criteria uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO dienen immers slechts onderzocht te worden voor zover zij noodzakelijk of relevant zijn voor de aanvraag. De verzoekende partij dient dan ook concreet aan te tonen dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze mogelijke relevante aandachtspunten, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, ten onrechte niet in aanmerking heeft genomen voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft.

2.2

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. De motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk argument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

Het loutere feit dat het college van burgemeester en schepenen een andersluidende beslissing nam, neemt niets weg van de beslissingsbevoegdheid van de verwerende partij. Ingevolge het devolutief karakter van het ingestelde beroep oordeelt de verwerende partij in volledigheid, zowel naar legaliteit als naar opportuniteit en is zij daarbij niet gebonden door de uitspraak van het college. Wel zal een desgevallend andersluidend standpunt duidelijk moeten blijken uit de motivering van de beslissing, minstens uit de stukken van het dossier.

3.

3.1

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van 9 appartementen, voorzien van 14 parkeerplaatsen (2 bovengrondse en 12 ondergrondse), schuin over het perceel van de verzoekende partij die daar een handel met showroom en een eigen parking heeft.

Gelet op het voorwerp van de aanvraag kan niet worden betwist dat de functionele inpasbaarheid en de mobiliteitsimpact en daarmee gepaard gaande hinderaspecten, relevante aandachtspunten zijn die door de verwerende partij diende te worden beoordeeld.

De verzoekende partij voerde reeds in het kader van het openbaar onderzoek mobiliteits- en parkeerhinder en verkeersonveiligheid aan bij gebrek aan voldoende bovengrondse parkeerplaatsen voor bezoekers.

3.2

In de bestreden beslissing worden de bezwaren van de verzoekende partij samengevat weergegeven.

Uit het geheel van de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand, waaronder ook de omliggende bebouwing, met inbegrip van deze van de verzoekende partij onderzocht heeft. Uit de bestreden beslissing kan ook afdoende worden afgeleid om welke redenen de verwerende partij geoordeeld heeft dat de aanvraag inpasbaar is in deze omgeving en bestaanbaar met de bestemming woongebied met landelijk karakter.

Zij wijst op het uiteindelijk gunstig advies van het agentschap Wegen en Verkeer en betreft de concrete situatie van de verzoekende partij, met (via een parkeerstrook bereikbare) volledig verharde voortuinstrook voor haar handelszaak, bij de beschrijving van de omgeving. Meer nog, zij voegt er zelfs een foto van bij, ter illustratie.

Zij ziet het vereiste aantal parkeerplaatsen ook in verhouding tot de draagkracht van het bouwperceel en de parkeernormen en in verband met de toenemende verkeersdruk stelt zij dat de Putsesteenweg, die reeds een bestaande mobiliteitsdruk kent die eigen is aan het ontsluitingskarakter van een bovenlokale verbindingsweg, voorzien is op een bijkomende verkeersdruk. Zij heeft ook aandacht voor de fietspaden en het openbaar vervoer met bushaltes op amper 110 meter.

De verzoekende partij betreft deze overwegingen niet concreet in haar kritieken. Het enige concrete argument van de verzoekende partij is dat de verwerende partij verwijst naar twee projecten die volgens de verzoekende partij niet in de onmiddellijke omgeving gelegen zijn.

De beoordeling van wat behoort tot de ‘in de omgeving bestaande toestand’ is een discretionaire beoordeling van de verwerende partij. De verzoekende partij heeft het verkeerd voor dat in eerste instantie altijd naar de aanpalenden als onmiddellijke omgeving dient gekeken te worden. Onder de oude Stedenbouwwet, het DORO en het DRO en het Inrichtingsbesluit was er geen definitie van wat onder de ‘goede plaatselijke ordening’ diende begrepen te worden. Gewoonlijk greep men terug naar artikel 5 van het Inrichtingsbesluit waar voor de woongebieden gesteld wordt dat *“de bedrijven, voorzieningen en inrichtingen maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”*.

Met de VCRO werd aan de vergunningverlenende overheid als het ware een handleiding verschaft om te toetsen of een aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, §2 VCRO voorziet niet alleen een aantal aandachtspunten en criteria die, voor zover relevant, moeten getoetst worden, maar artikel 4.3.1, §2, 2° voorziet uitdrukkelijk dat bij deze beoordeling rekening moet gehouden worden *“met de in de omgeving bestaande toestand”*.

Afhankelijk van het voorwerp van de aanvraag zal ‘de omgeving’ al dan niet ruimer worden bekeken. De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is zoals eerder aangehaald immers de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden. In ieder geval is het niet zo dat de onmiddellijke omgeving steeds voorrang heeft op de ruimere omgeving of omgekeerd. De aard van het te onderzoeken aandachtspunt, in relatie met de bestaande omgeving, speelt hierin een belangrijke rol. Aspecten van hinder inzake lichten en zichten noodzaken in vele gevallen uit zichzelf een onderzoek naar de relevante onmiddellijke omgeving. Parkeer- en mobiliteitsproblematieken noodzaken dan weer door de band genomen vaker een onderzoek naar een de ruimere omgeving.

Het lijkt de Raad dan ook niet kennelijk onredelijk van de verwerende partij in het voorliggende geval om gelijkaardige projecten te bekijken in een ruimere omgeving. Gelegen langsheen een gewestweg is een afstand van 175 meter bovendien zelfs nog niet eens ver weg gelegen. Waar de verwerende partij ook nog (ten overvloede) een vergelijkingspunt aanhaalt op 2 km, dan kan dit in het licht van haar onderzoek (referentiebeeld langsheen de Putsesteenweg) niet als kennelijk onredelijk bepaald worden. Met deze verwijzingen beoordeelt de verwerende partij immers enkel de functionele inpasbaarheid van de aangevraagde meergezinswoning, maar op zich zeggen die vergelijkingspunten niets over de hier voorliggende parkeer/mobiliteitsproblematiek.

4.

De Raad besluit dat de bestreden beslissing een afdoende motivering bevat van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de parkeer- en mobiliteitsproblematiek en verkeersveiligheid, minstens toont de verzoekende partij de onjuistheid van deze motivering noch de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid ervan aan.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba FACTUM VASTGOED is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 juni 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS