

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0005 van 14 januari 2014
in de zaak 1213/0118/A/1/0095

In zake:

1. de heer **Leon JOOSTEN**
2. de heer **Hans VANDENBROELE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Tijs REINER
kantoor houdende te 2550 Waarloos, Nassaustraet 34 A
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Véronique ELSEMANS

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1.
de vzw **COMPOSTELA**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Karolien BULKMANS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

2.
de **gemeente KONTICH**, vertegenwoordigd door het college van
burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Karolien BULKMANS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 oktober 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 23 augustus 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich van 30 april 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een woon- en zorgcentrum.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2250 Waarloos (Kontich), Beekboshoeck 37 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 47M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 15 oktober 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sanne SCHEPERS, die loco advocaat Tijs REINER verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Véronique ELSEMANS, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS, die verschijnen voor de eerste tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

De vzw COMPOSTELA verzoekt met een aangetekende brief van 14 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 20 februari 2013 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd.

2.

De gemeente KONTICH, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, verzoekt met een aangetekende brief van 14 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 20 februari 2013 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd.

De gemeente KONTICH, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, deelt met een aangetekende brief van 3 juli 2013 mee dat zij afstand doet van haar verzoek tot tussenkomst.

Er zijn geen redenen die zich verzetten tegen de inwilliging hiervan.

IV. FEITEN

Op 23 januari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de nieuwbouw woon- en zorgcentrum*”.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied en agrarisch gebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

Het perceel is niet gelegen in een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 februari tot en met 8 maart 2012, dienen de verzoekende partijen, samen met 22 buurtbewoners, één bezwaarschrift in.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert voorwaardelijk gunstig op 27 februari 2012.

De brandweer van de gemeente Kontich adviseert voorwaardelijk gunstig op 28 februari 2012.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich verleent op 30 april 2012 als volgt onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij:

“ ...

TOETSING AAN HET WETTELIJK KADER

...

1.1 GEWESTPLAN

Het goed ligt volgens het gewestplan Antwerpen (K.B. 3 oktober 1979 en latere wijzigingen bij besluit van de Vlaamse regering) deels in woongebied en deels in agrarisch gebied.

...

1.5 OVEREENSTEMMING MET DEZE PLANNEN

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de gewestplanbestemming woongebied. Het betreft immers het bouwen van een woon- en zorgcentrum.

...

De aanvraag is strijdig met de gewestplanbestemming agrarisch gebied gezien de zone voor de tuin/parkje incl. aanleg - zijnde een niet agrarische bestemming - wordt doorgetrokken in landbouwgebied.

Het deel van de aanvraag gelegen in agrarisch gebied dient te worden geschrapt.

...

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

1. BESCHRIJVING VAN HET GOED EN DE OMGEVING

Bij de beoordeling of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening dient in de eerste plaats uitgegaan te worden van de bestaande toestand. Deze wordt gekenmerkt door voornamelijk woongebied en open ruimte.

Ten noorden en ten zuiden van de aanvraag bevinden zich gemeentewegen waarlangs zich eengezinswoningen bevinden in vrijstaand en halfopen verband. Deze woningen bestaan uit maximaal twee verdiepingen met een hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal +/- 6 meter.

Ten westen grenst de projectzone aan een bestaande ontspanningsruimte.

Ten oosten loopt het perceel achterlangs 3 woningen en overschrijdt daarna de grens met de gewestplanbestemming agrarisch gebied. Deze 3 woningen zijn gelegen binnen een verkaveling. De verkavelingsvergunning voorziet in percelen bestemd voor gekoppelde ééngezinswoningen. De woningen zijn ingeplant zes meter achter de rooilijn.

De bouwhoogte bedraagt, net zoals het merendeel van de andere woningen in de omgeving, +/- 6 meter. De woningen worden afgewerkt met een zadeldak met een helling tussen de 15° en 35°.

De werken worden gepland op een bouwrijp terrein. De aanvraag voorziet in het bouwen van een woon- en zorgcentrum met 90 kamers uit te voeren in één bouwfase met één grote gemeenschappelijke ondergrondse garagekelder.

Langs beide gemeentewegen worden quasi identieke gebouwen opgericht. De gebouwen worden opgericht rondom één centrale blok van 3 verdiepingen afgewerkt met een plat dak. Deze centrale blok strekt van de Beekboshoeke tot aan de Pastoriestraat.

De blok heeft een breedte van +/- 14 meter en een kroonlijsthoogte van 9,40 meter.

Aan de centrale blok worden zowel links als rechts vleugels aangehecht. Deze vleugels hebben een breedte van +/- 32 meter, een kroonlijsthoogte van 6 meter en worden afgewerkt met een hellende dakconstructie met een helling van 25°. Per vleugel wordt de gevel onderbroken door een terugspringend volume met een breedte van 4 meter en een kroonlijsthoogte van 6 meter. Dit volume springt 2,50 meter terug t.o.v. de hoofdvoorgevel.

Tussen de vleugels worden privatieve gemeenschappelijke tuinen voorzien.

2. BEOORDELING

...

a) Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is in buitengebied gelegen op een perceel met als gewestplanbestemming woongebied en agrarisch gebied. Het perceel bevindt zich in de kern van Waarloos. Het gebouwencomplex wordt volledig opgericht binnen het woongebied. Het betreft de oprichting, zoals hoger omschreven, van een woon- en zorgcentrum met 90 kamers in een omgeving met hoofdzakelijk woningen. Een woon- en zorgcentrum betreft een specifieke vorm van wonen voor een bepaalde doelgroep. De functie 'wonen' is aldus verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

Het ontwerp beoogt een kwalitatief goede uitstraling die functioneel een aanwinst vormt

voor de omgeving van het plangebied.

b) Mobiliteitsimpact

Zoals hoger beschreven situeert het project zich tussen de Beekboshoeck en de Pastoriestraat, net ten oosten van de Ferdinand Maesstraat. Het parkeren gebeurt ondergronds. Deze ondergrondse parking is niet enkel bedoeld voor bewoners en personeel maar tevens voor bezoekers. Artikel 37 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'het algemeen bouwreglement' bepaalt dat voor een rust- en verzorgingstehuis minstens 1 parkeerplaats per 3 kamers dient voorzien te worden, vermeerderd met 1 parkeerplaats per schijf van 10 kamers. Hiernaast dienen er tevens nog parkeerplaatsen voor bezoekers te worden voorzien. Hiervoor wordt uitgegaan van 0,3 parkeerplaatsen per kamer. Deze normen resulteren in volgende cijfers: uit een totaal van 90 kamers, bekomen we een behoefte van $39 + 30 = 69$. In het voorliggende plan worden 95 parkeerplaatsen voorzien. Dit volstaat ruimschoots om aan de geraamde behoefte te voldoen. Naar parkeren toe mag het voorliggende project aldus geen problemen opleveren.

Uit berekeningen conform het richtlijnenhandboek mobiliteitseffectenstudies en CROW publicatie Verkeersgeneratie voorzieningen, kan er besloten worden dat de verkeersimpact van het voorliggende project zeer beperkt zal zijn en dat de verkeersleefbaarheid op de omliggende wegen er niet door in het gedrang zal komen. Uit deze berekeningen blijkt dat tijdens de ochtendspits (7 — 9 u.) het project 17 autobewegingen genereert. Tijdens de avondspits (16 — 18 u.) zullen er 19 wagens toekomen en vertrekken. Hieruit blijkt dat de verkeersgeneratie tijdens de spitsuren geen noemenswaardige impact zal hebben op de verkeersafwikkeling van het gebied. Bovendien maakt de voorliggende aanvraag voor de hoofdontsluiting (ondergrondse parkeergarage) gebruik van het bredere deel (rijweg +1- 5,80 meter) van de Pastoriestraat. Deze breedte volstaat ruimschoots om een vlotte ontsluiting niet te hinderen. Deze straat geeft uit op de Beekboshoeck. Via de Beekboshoeck komt men dan in de Ferdinand Maesstraat. Deze straat wordt in het gemeentelijk mobiliteitsplan gecategoriseerd als lokale weg type I. De functie van een dergelijke weg betreft 'ontsluiten' en 'toegang geven'. Naar verkeersgeneratie en ontsluiting toe mag het voorliggende project aldus geen problemen opleveren.

c) Schaal en visueel-vormelijke aspecten

De omvang van het project past in de omgeving en sluit aan bij de huidige schaal. Door het fragmenteren van de gevels wordt de schaal van de halfgekoppelde woningen herhaald.

Dit wordt nog versterkt door toepassing van verschillende materialen zodat een gediversifieerd gevelbeeld ontstaat dat in de lijn ligt van de reeds aanwezige bebouwing.

Bovendien wordt het profiel van de woningen in de onmiddellijke omgeving verder gezet. Het project bestaat, net zoals het overwegend deel van de bebouwing uit de omgeving, uit twee bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. De kroonlijsthoogte en de dakhelling zijn in overeenstemming met de voorschriften van de aanpalende verkaveling.

d) Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het deel van het terrein gelegen in woongebied is net iets meer dan een halve hectare groot. Om het aanpalend agrarisch gebied niet te belasten wordt het gebouwencomplex op een zeer grote afstand (+/- 45 meter) hiervan ingeplant. Tussen het agrarisch gebied

en het gebouwencomplex wordt een gemeenschappelijke tuinzone voorzien. Samen met deze tuinzone wordt iets meer dan 30% van het terrein ingericht als groene en gemeenschappelijke tuinzone. Een dergelijk ruimtegebruik is niet vreemd aan bebouwing in de kern.

...

g) *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen* Er zijn voldoende maatregelen genomen of opgelegd om de eventuele hinder voor de omwonende te beperken.

BESLUIT

Uit voorgaande blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 30 april 2012 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af onder volgende voorwaarden:

Alvorens enige bewoning en/of verhuring kan plaatsvinden in één van de 90 kamers van het woon- en zorgcentrum dient een notariële akte te zijn verleden met betrekking tot de volgende gratis grondafstand aan de gemeente Kontich. Het betreft het deel van het perceel gelegen voor de rooilijn van dd. 16/09/1959 (langsheen de Beekboshoek) en voor de rooilijn van dd. 04.06.1978 (langsheen de Pastoriestraat). Zie aanduiding op het inplantingsplan.

De kosten van de grondafstand, met inbegrip van de registratie- en notariskosten en kosten van overschrijving op het hypotheekkantoor vallen volledig ten laste van de bouwheer.

Alvorens enige bewoning en/of verhuring kan plaatsvinden in één van de 90 kamers van het woon- en zorgcentrum en alvorens de hogervermelde grondafstand kan geschieden dient zowel in de Pastoriestraat als de Beekboshoek een voetpad van minstens 1,75 meter voorzien te worden palend aan en voor de rooilijn. Zie aanduiding op het inplantingsplan.

...

Het deel van de tuin/groenzone gelegen in agrarisch gebied wordt uitgesloten van deze stedenbouwkundige vergunning. Zie aanduiding op het inplantingsplan.

Alvorens enige bewoning en/of verhuring kan plaatsvinden in één van de 90 kamers van het woon- en zorgcentrum dient in samenspraak met het gemeentebestuur en het OCMW van Kontich een uitvoerbaar ontwerp te zijn opgemaakt voor de aanleg van de inkomzone. Zie aanduiding op het inplantingsplan. De in de aanvraag voorziene inkomzone wordt uitgesloten van deze stedenbouwkundige vergunning.

..."

De verzoekende partijen tekenen, samen met andere buurtbewoners, tegen deze beslissing op 11 juni 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 augustus 2012 als volgt dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

8. LEGALITEIT: voorwaardelijk OK

...

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

De aanvraag gaat over de bouw van een woon- en zorgcentrum (90 kamers) in het centrum van Waarloos. Beroeper haalt aan dat de aanvraag afhankelijk gemaakt wordt van eventuele toekomstige vergunningen. Het gaat hier evenwel om één vergunningsaanvraag voor een volledig project, dat zal worden gebouwd op een onbebouwd perceel. Weliswaar is er op plan vermeld dat de aanleg van de inkomzone onder voorbehoud zal zijn van een geplande kinderkribbe aan de overzijde van de straat.

Voorliggende vergunningsaanvraag is niet afhankelijk van andere vergunningen en wordt als een zelfstandig project gezien. Indien de inkomzone, door de komst van de kinderkribbe dient te worden aangepast, zal hiervoor een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen te worden aangevraagd.

De omgeving wordt gekenmerkt door een woonkern. In de omgeving van het project bevindt zich een mix van halfopen, gesloten en open eengezinswoningen. De woningen hebben voornamelijk een standaard profiel, bestaande uit maximum twee bouwlagen en een schuin dak. De onmiddellijke omgeving, ter hoogte van de Pastoriestraat en de Beekboshoeck, in de richting van het agrarisch gebied, is zeer landelijk en schaars bebouwd. De straat Beekboshoeck verandert van uitzicht hoe dichter men bij de kern van Waarloos gaat. Daar is een densere bebouwing aanwezig die zich doortrekt tot in de kern. In de effectieve kern zijn ook een school en een appartementsgebouw aanwezig.

Een duidelijk onderscheid is waar te merken tussen de bebouwde kern en de rand van deze dorpskern waar een meer open woongebied aanwezig is.

Principieel kan in woongebied een dergelijk woon- en zorgcentrum aanvaard worden.

Een dergelijke functie vereist weliswaar een andere invulling van het perceel, in vergelijking met een gewoon woonproject, met minder nood aan privatieve groenvoorzieningen. Desalniettemin dient een dergelijk project stedenbouwkundig inpasbaar te zijn in haar omgeving.

Beroeper heeft namens omwonenden beroep ingesteld tegen deze verleende vergunning. Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening wordt er op basis van volgende motivatie aangesloten bij de argumentatie van de beroeper.

Het project bevindt zich eerder aan de rand van de kern. Het project richt zich zowel naar de Pastoriestraat als naar de Beekboshoeck. Het complex bestaat uit één centrale as, bestaande uit drie bouwlagen die van de Beekboshoeck tot aan de Pastoriestraat doorloopt over de volledige diepte van het perceel. Langs beide zijden van deze centrale as bevinden zich de gebouwen met twee bouwlagen. Zowel langsheen de Pastoriestraat als langsheen de Beekboshoeck wordt één doorlopende gevel voorzien. Dergelijke gevelbreedte zal een verzwaring betekenen voor deze landelijke omgeving. Door een

doorlopende gevel is er geen sprake van een stedenbouwkundig aanvaardbare inpasbaarheid in de omgeving. De inplanting van het gebouw sluit niet aan bij de bestaande omliggende woningen. Er treedt een te drastische breuk op in het straatbeeld.

Het gebouw voorziet een ondergrondse parking met 95 parkeerplaatsen en beschikt bovengronds over een parkeerzone voor mindervaliden ter hoogte van de Beekboshoeke.

Tevens worden er op het terrein ook fietsenstallingen voorzien. De vraag dient gesteld te worden waarom er 95 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor een woon- en zorgcentrum. Een dergelijk centrum trekt immers een bijzondere doelgroep aan, die minder gebruik maakt van de wagen.

Het blijkt niet duidelijk uit de aanvraag of de bezoekers zullen gebruik kunnen maken van de ondergrondse parking of dat de bezoekers zich op het openbaar domein dienen te parkeren. Vanuit mobiliteitsoogpunt dient te worden geoordeeld dat het project meer mobiliteitsbewegingen met zich zal meebrengen. Momenteel is dit een zuivere woonomgeving. Het project heeft 90 kamers, wat ook het nodige aantal personeel vraagt. Een dergelijk project zal zorgen voor meer mobiliteit naar deze regio.

Samenvattend dient te worden besloten dat het project te grootschalig is en overgedimensioneerd is voor deze woonkern.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet voor vergunning in aanmerking komen.

...

Na de hoorzitting van 20 augustus 2012 beslist de verwerende partij op 23 augustus 2012 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

3. Omschrijving en historie van de aanvraag:

De aanvraag gaat over de bouw van een woon- en zorgcomplex met 90 kamers, met een gemeenschappelijke ondergrondse garagekelder. De gebouwen worden opgericht rondom één centrale blok van drie verdiepingen afgewerkt met een plat dak. De centrale blok strekt van de Beekboshoeke tot aan de Pastoriestraat. De blok heeft een breedte van ca. 14m en een kroonlijsthoogte van 9,40m. Aan de centrale blok worden zowel links als rechts vleugels aangehecht. Deze vleugels hebben een breedte van ca. 32m, een kroonlijsthoogte van 6m en worden afgewerkt met een hellende dakconstructie. Per vleugel wordt de gevel onderbroken door een terugspringend volume met een breedte van 4m en een kroonlijsthoogte van 6m. Dit volume springt 2,50m terug tov de hoofdvoorgevel.

De aanvraag is gelegen in het centrum van Waarloos (Kontich) en grenst zowel aan de Bosbeekhoeve als aan de Pastorijstraat.

Tussen de vleugels worden privatieve gemeenschappelijke tuinen voorzien.

...

9. Beoordeling

Volgens het vastgesteld gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober

1979) situeert de aanvraag zich in woongebied en agrarisch gebied.

...

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

De aanvraag is voorzien op een perceel dat voor het overgrote deel gelegen is in woongebied. Een beperkt deel rechts van dit perceel is gesitueerd in het agrarisch gebied.

Voor het deel van de aanvraag, gelegen in woongebied, kan geoordeeld worden dat een woonzorgcentrum een specifieke vorm van wonen is en in overeenstemming is met deze gewestplanbestemming.

Volgens de aanvraag zal het deel van het perceel, gelegen in agrarisch gebied, worden ingericht als tuin/park, horende bij het zorgcentrum. Dit deel van de aanvraag werd reeds door de gemeente geschrapt, wegens niet in overeenstemming zijn met de gewestplanbestemming. Ook in graad van beroep dient te worden geoordeeld dat een tuin/parkinrichting geen agrarische doeleinden beoogt en dus niet kan aanvaard worden in het agrarisch gebied. Om die reden dient dit onderdeel van de aanvraag geschrapt te worden.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen bouwreglement v.3.1' is van toepassing op de aanvraag. Enkel de algemene delen van deze verordening zijn van toepassing op de aanvraag, dit in tegenstelling tot wat beroeper beweert. Het hoofdstuk 2 is immers enkel bedoeld voor woongebouwen. En zoals bij de begrippenlijst is omschreven, worden tehuizen voor bejaarden niet beschouwd als woonentiteiten.

Artikel 3 stelt dat constructieve elementen maximum 60 cm mogen uitspringen voorbij het gevelvlak, vanaf een hoogte van 3m. De aanvraag dient hieraan te voldoen en de luifel mag met max. 60cm de rooilijn overschrijden.

Het perceel wordt ter hoogte van de straat Beekboshoek getroffen door een rooilijnplan Beekboshoek, vastgelegd bij KB van 16 september 1959. Het rooilijndecreet van 8 mei 2009 is hierop van toepassing. Artikel 16 verbiedt het bouwen van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen. Echter kan volgens ditzelfde artikel van dit verbod worden afgeweken indien uit het advies van de bevoegde instantie blijkt dat de rooilijn niet binnen de vijf jaar na de afgifte van de vergunning zal worden gerealiseerd. In voorkomend geval gaat het hier om een gemeenteweg, waarvan de gemeente de bevoegde instantie is. Aangezien zij een gunstig advies uitbrachten en een stedenbouwkundige vergunning hebben verleend voor deze aanvraag, kan er van uitgegaan worden dat de gemeente Kontich geen intentie heeft om de rooilijn uit te voeren.

Het argument van de beroeper hieromtrent wordt niet weerhouden.

De beroeper stelt dat het openbaar onderzoek niet correct werd gevoerd,

Door de gemeente werden alle aanpalende eigenaars aangeschreven en werd het openbaar onderzoek door aanplakking op het terrein en op het gemeentehuis bekendgemaakt. De organisatie van een openbaar onderzoek heeft als doel de openbaarmaking van de aanvraag en dit is voldoende gebeurd. Dit bewijzen ook de ingediende bezwaarschriften gedurende de periode van het openbaar onderzoek.

Beroeper haalt aan dat de heer Wim Van Criekeinghe niet werd aangeschreven. Echter is deze volgens de kadastrale gegevens geen eigenaar van een aangrenzend perceel en diende deze dus niet te worden aangeschreven.

Beroeper stelt dat de aanvraag diende te worden ingediend volgens de bijzondere procedure omdat het project een PPS zou zijn. Hiertegen argumenteert de advocaat, namens de gemeente, dat er geen PPS werd aangegaan tussen de VZW Compostela en de gemeente Kontich. Ook met de kerkfabriek bestaat er geen PPS-overeenkomst. Er is louter een erfpachtovereenkomst, waarbij de kerkfabriek als eigenaar van de grond deze ter beschikking stelt aan VZW Compostela.

De gemaakte overeenkomst is niet gemaakt in de zin van een PPS-constructie. De VZW zal de werken uitvoeren en beheren. De gemeente maakt geen deel uit van de uitvoering van de werken. De aanvraag werd correct volgens de reguliere procedure behandeld.

Beroeper stelt dat de aanvraag onvolledig is, aangezien er geen mobiliteitsstudie werd uitgevoerd en dit alsnog diende gevoerd te worden conform artikel 16, 13° van het uitvoeringsbesluit van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Echter is dit artikel enkel van toepassing voor het bouwen van min. 250 wooneenheden of bij het bouwen van gebouwen voor handel, horeca, kantoorfuncties en diensten. Een woon- en zorgcentrum valt niet onder de functie 'diensten', maar valt onder de functie 'gemeenschapsvoorziening', zodat voormeld artikel niet van toepassing is op voorliggende aanvraag.

Wel zal bij de bespreking van de goede ruimtelijke ordening de mobiliteitsimpact van het project op de omgeving onderzocht worden.

Er is op het perceel geen overdracht tot het openbaar domein voorzien, noch een gratis grondafstand aan de gemeente. De toerit tot de ondergrondse garage wordt voorzien op privédomein waardoor er geen gemeenteraadsbeslissing nodig is voor dit onderdeel van de aanvraag. Het argument van de beroeper hieromtrent wordt niet weerhouden.

De voorwaardelijk gunstige adviezen van de brandweer en van het Centrum voor Toegankelijkheid dienen strikt te worden nageleefd.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag gaat over de bouw van een woon- en zorgcentrum (90 kamers) in het centrum van Waarloos. Beroeper haalt aan dat de aanvraag afhankelijk gemaakt wordt van eventuele toekomstige vergunningen. Het gaat hier evenwel om één vergunningsaanvraag voor een volledig project, dat zal worden gebouwd op een onbebouwd perceel. Weliswaar is er op plan vermeld dat de aanleg van de inkomzone onder voorbehoud zal zijn van een geplande kinderkribbe aan de overzijde van de straat.

Voorliggende vergunningsaanvraag is niet afhankelijk van andere vergunningen en wordt als een zelfstandig project gezien. Indien de inkomzone, door de komst van de kinderkribbe dient te worden aangepast, zal hiervoor een nieuwe stedenbouwkundige vergunning dienen te worden aangevraagd.

De omgeving wordt gekenmerkt door een woonkern. In de omgeving van het project bevindt zich een mix van halfopen, gesloten en open eengezinswoningen. De woningen hebben voornamelijk een standaard profiel, bestaande uit maximum twee bouwlagen en

een schuin dak. De onmiddellijke omgeving, ter hoogte van de Pastoriestraat en de Beekboshoeck, in de richting van het agrarisch gebied, heeft een landelijk karakter. De straat Beekboshoeck verandert van uitzicht hoe dicht men bij de kern van Waarloos gaat. Daar is een dichtere bebouwing aanwezig die zich doortrekt tot in de kern. In de effectieve kern zijn ook een school en een appartementsgebouw aanwezig.

Principieel kan in woongebied een dergelijk woon- en zorgcentrum aanvaard worden.

Een dergelijke functie vereist weliswaar een andere invulling van het perceel, in vergelijking met een gewoon woonproject, met minder nood aan privatieve groenvoorzieningen. Desalniettemin dient een dergelijk project stedenbouwkundig inpasbaar te zijn in haar omgeving. In wat volgt wordt dit verder besproken.

Tijdens de hoorzitting wordt door de aanvragers verduidelijkt dat het project zich in de kern van Waarloos bevindt. Het project bevindt zich op wandelafstand van de school. De aangevraagde gemeenschapsvoorziening vormt dus geen uitzondering in de omgeving.

Bovendien is er een groot tekort aan zorgtehuizen in deze regio.

Het project richt zich zowel naar de Pastoriestraat als naar de Beekboshoeck. Het complex bestaat uit één centrale as, bestaande uit drie bouwlagen die van Beekboshoeck tot aan de Pastoriestraat doorloopt over de volledige diepte van het perceel. Langs beide zijden van deze centrale as bevinden zich de gebouwen met twee bouwlagen. Zowel langs de Pastoriestraat als langs de Beekboshoeck wordt één doorlopende gevel voorzien. Omwille van de grootschaligheid van het project is er gekeken op welke manier het ontwerp kon doorbroken worden. Dit is gebeurd door het toepassen van insprongen en het gebruik van verschillend materiaal, waardoor een fragmentering van de gevel is ontstaan. Het profiel van de omliggende woningen wordt zoveel mogelijk verdergezet in het nieuwe project.

De inkijk naar de woningen van de omwonenden blijft beperkt. Er wordt voldoende rekening gehouden met de privacy van de omwonenden.

Het gebouw voorziet een ondergrondse parking met 95 parkeerplaatsen en beschikt bovengronds over een parkeerzone voor mindervaliden ter hoogte van de Beekboshoeck.

Tevens worden er op het terrein ook fietsenstallingen voorzien. Er zullen ca. 17 á 20 extra vervoersbewegingen optreden tijdens de piekuren. Dit beperkt aantal zal geen significante effecten veroorzaken op de bestaande mobiliteitstoestand. De bezoekers zullen gebruik kunnen maken van de ondergrondse parking.

Vanuit mobiliteitsoogpunt dient te worden geoordeeld dat het project meer mobiliteitsbewegingen met zich zal meebrengen, doch dit blijft aanvaardbaar binnen de woonzone waarin het project gelegen is.

Gelet op de projectvergadering van 8 juni heeft de initiatiefnemer precies op vraag van de cel mobiliteit én de Vlaamse overheid voorzien in 95 parkeerplaatsen op de eigen site om de parkeerdruk in de wijk te vermijden. Dat aantal van 95 parkeerplaatsen houdt bovendien rekening met toekomstige ontwikkelingen. Bovendien is er in voorzien dat 50 van deze plaatsen bestemd zijn voor het personeel: wie met de wagen komt zal gebruik moeten maken van die parkeerplaatsen en mag niet parkeren op de openbare weg. De overige 45 plaatsen zijn bedoeld voor bezoekers.

De aanvrager heeft intensief alle alternatieven ten opzichte van elkaar afgewogen.

Voorliggende locatie kwam als meest geschikte locatie uit de bus.

...

Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 16 augustus 2012 gelet op voorgaande motivering.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

De heer Piet CUSTERS heeft, op grond van artikel 194 van het Gemeentedecreet, namens de gemeente Kontich, met een aangetekende brief van 2 november 2012 eveneens een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0150/A/1/0132.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 17 september 2012 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig bij de Raad beroep hebben ingesteld met een aangetekende brief van 25 oktober 2012.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen verduidelijken dat zij als natuurlijke personen, overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden omdat zij beiden in de onmiddellijke omgeving wonen van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en zij door toekomstige en vertrekkende bezoekers en personeel mobiliteits- en geurhinder zullen kunnen ondervinden. Bovendien stellen zij dat hun rustig woongenot aangetast wordt en dat zij ook visuele en esthetische hinder zullen ondervinden.

2.

De eerste tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen omdat zij niet aantonen waaruit hun belang bestaat.

Volgens de eerste tussenkomende partij beperken de verzoekende partijen zich tot algemene beweringen, hetgeen niet volstaat om blijk te geven van een voldoende belang om bij de Raad beroep in te stellen.

3.

De verzoekende partijen antwoorden hierop:

“ ...

De stelling van de tussenkommende partijen als zou het belang niet aangetoond zijn kan in dit opzicht dan uiteraard ook niet gevolgd worden.

Verzoekende partijen hebben immers aangegeven waar zij wonen (resp. Beekboshoeck 39 te 2550 Waarloos en Pastoriestraat 23 te 2550 Waarloos), dit is, zoals aangegeven, in de straten rondom het in te planten project. Tussenkommende partijen ontkennen dit ook niet.

Daarenboven beroepen de verzoekende partijen zich niet op het loutere nabuurschap alleen, doch hebben zij ook aangegeven welke hinderaspecten specifiek op hen van toepassing zullen zijn. Daarvoor dienden zij eerder ook reeds bezwaar in tijdens het openbaar onderzoek en hebben zij ook beroep ingesteld bij de Deputatie. Zij betonen dan ook een volgehouden belang om de hinderaspecten die door de inplanting van het project in hun straat zullen worden veroorzaakt, te bestrijden.

De VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. In casu zijn de aangehaalde hinderaspecten alleszins ook niet louter hypothetisch, maar kunnen in redelijkheid wel geacht worden verband te houden met de inplanting van een dergelijk grootschalig woon- en zorgcentrum. Overigens wordt in de bestreden beslissing zelf ook over deze hinderaspecten gesproken, zij het dat hiermee op ongemotiveerde, onzorgvuldige en kennelijk onredelijke wijze geen rekening werd gehouden, reden waarom verzoekers beroep hebben ingesteld.

De diverse hinderaspecten en de kennelijk onredelijke beoordeling hiervan worden overigens in de middelen (inzonderheid het middel dat handelt over de toetsing van de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving) nog verder toegelicht. De Raad houdt wel degelijk rekening met hinderaspecten die ook uit andere onderdelen van het verzoekschrift blijken.

Het aantonen van een belang bij onderhavige procedure kan ook niet een dermate moeilijke aangelegenheid zijn dat het uiteindelijk quasi onmogelijk zou worden om nog beroep te doen op een jurisdictionele instantie om de onwettigheid van een beslissing inzake milieuaangelegenheden in de ruime zin te laten vaststellen. Een derwijze enge invulling zou er toe leiden dat de burger uiteindelijk niet meer over enig effectief rechtsmiddel beschikt om dergelijke beslissingen te bestrijden, terwijl internationale normen (zoals het verdrag van Aarhus) juist vereisen dat een effectief rechtsmiddel ter beschikking staat om de wettigheid van dergelijke beslissingen te kunnen aanvechten.

...”

Beoordeling door de Raad

De Raad oordeelt dat het nabuurschap op zich niet zonder meer volstaat om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang te verschaffen om bij de Raad beroep in te stellen.

De verzoekende partijen verduidelijken in hun verzoekschrift echter voldoende dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing, meer in het bijzonder mobiliteits- en geurhinder door het toenemend aantal verkeersbewegingen, visuele en

esthetische hinder door de inplanting van het woon- en zorgcentrum en aantasting van hun rustig woongenot.

De verzoekende partijen verduidelijken waar hun woning is gelegen ten opzichte van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en omschrijven ook voldoende concreet de aard en de omvang van de aangevoerde hinder en nadelen. Het valt niet te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de door de bestreden beslissing vergunde werken.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel en de verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bedoeld in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en achtste middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur:

“ ...

Doordat in de bestreden beslissing de inhoud en draagwijdte van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt vermeld,

Terwijl de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moeten worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

...

De draagwijdte van het provinciaal verslag en de punten waarop wordt afgeweken, worden niet toegelicht in de bestreden beslissing. Verzoekende partijen kunnen dus op basis van de voorliggende bestreden beslissing niet nagaan wat de draagwijdte van dit verslag is en of de daarin opgenomen punten al dan niet afdoende weerlegd zijn door de Deputatie.

Eerste onderdeel

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingesteld beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich

op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt met andere woorden dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

...

Tweede onderdeel

Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel.

...

De kennelijk niet gemotiveerde, minstens niet afdoende, negatie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in het bijzonder voor wat de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, impliceert dan ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De bestreden beslissing is derhalve kennelijk onzorgvuldig.

In zoverre de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening daarnaast kennelijk uitsluitend oog heeft gehad voor de belangen en de specifieke noden van de aanvrager, zonder hierbij de andere belangen mee in overweging te nemen, kan in alle redelijkheid niet betwist worden dat de verwerende partij op een evident onjuiste wijze van haar beleidsvrijheid gebruik heeft gemaakt. De bestreden beslissing is derhalve kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

...”

In hun achtste middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, artikel 1.1.4 VCRO; de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO; de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel:

“ ...

De aanvraag dient door de Deputatie aan een eigen beoordeling m.b.t. de verenigbaarheid van de goede plaatselijke ordening onderworpen te worden. Zulks dient te gebeuren op een redelijke en zorgvuldige wijze. De motivering dienaangaande moet afdoende zijn. Dit is in casu geenszins het geval.

...

Functionele inpasbaarheid

Er wordt voorzien in een woon- en zorgcentrum. Dit is een combinatie van wonen en diensten. Evenwel is in de omliggende omgeving dergelijke functie niet terug te vinden.

Grootschalige dienstverlening is er in deze woonwijk alleszins niet. Bovendien bestaat de omliggende omgeving uit eengezinswoningen (zie ook de verkavelingsvergunning). De

voorliggende aanvraag daarentegen voorziet in grootschalige dienstverlening en in bewoning op 90 kamers. Dit is volstrekt onverenigbaar met de bestaande toestand zoals hoger beschreven.

Mobiliteitsaspect

...

Er is, zoals hoger aangegeven, geen mobiliteitsonderzoek aan het dossier toegevoegd.

Zulks is op zich reeds strijdig met het besluit op de dossiersamenstelling. Doch zelfs indien een mobiliteitsstudie formeel niet vereist zou zijn geweest, dan nog had de aanvraag de gegevens moeten bevatten die de overheid in staat stellen om op zorgvuldige wijze en met kennis van zaken de mobiliteitsaspecten van deze grootschalige aanvraag in de woonwijk te beoordelen (zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur).

...

Het is nochtans duidelijk dat een dergelijke grootschalige infrastructuur een impact heeft op mobiliteit en verkeersdruk. Er zijn immers 90 kamers voorzien. Er zijn 90 parkeerplaatsen voorzien. Er moet rekening gehouden worden met het aan- en afrijden van personeel, bezoekers, leveranciers. Alle in- en uitgaand (bezoekers- en personeels)verkeer verloopt langs de smalle Pastoriestraat. Dit brengt in deze smalle woonstraten heel wat verkeersdruk teweeg.

De leveranciers moeten dan weer laden en lossen via de Beekboshoeck. Ook dit brengt heel wat extra verkeer van vrachtwagens teweeg in de smalle woonstraat. Bovendien is ook de inkomzone voorzien in de Beekboshoeck. Deze wordt dan bovendien nog ingeplant tegenover de geplande kinderkribbe, waarbij dan ook nog eens de verkeersveiligheid in het gedrang komt.

...

Het aan- en afrijden van personeel, bezoekers en leveranciers in de smalle woonstraten, zowel overdag als 's nachts zal heel wat overlast veroorzaken in de thans rustige en landelijk gelegen woonwijk. De woon- en leefkwaliteit en het landelijk karakter worden daardoor ernstig verstoord.

Schaal

In de projectvergadering van 8 juni 2011 werd door de cel planning/vergunningen reeds opgemerkt dat het complex onvoldoende in de omgeving past. Het betreft immers een zeer gesloten lint dat sterk in contrast staat met de bestaande bebouwing van open en halfopen bebouwing. De schaal is, zo werd reeds in de projectvergadering opgemerkt, sterk afwijkend van de bebouwing in de omgeving.

Het feit dat de aanvraag wat de schaal betreft enorm afwijkt van de plaatselijke toestand mag ook blijken uit een aantal foto's uit de omgeving:

...

Nergens in de omgeving komt een dergelijk grootschalige infrastructuur voor. Het betreffen allemaal alleenstaande of gekoppelde eengezinswoningen met beperkte afmetingen. Het voorgestelde project is hiermee alleszins niet verenigbaar.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

...

Het betreft hier een zone met een landelijk karakter. In het richtinggevend gedeelte van het GRSP wordt dit overigens ook uitdrukkelijk erkend:

“in de kern van Waarloos domineert het landelijk karakter wel nog”

Dit mag ook blijken uit de foto van de plaatselijke toestand.

...

Het is duidelijk dat het ruimtegebruik en de bouwdichtheid niet in overeenstemming zijn met de omliggende bestaande omgeving en alleszins niet thuishoort in deze landelijk gelegen.

...

Visueel-vormelijke aspecten

Ook visueel-vormelijk stemmen de plannen in geen enkel opzicht overeen met het voorkomen van de woningen uit de omliggende omgeving. Het project bevat een tientallen meters lange ononderbroken voorgevel (en achtergevel) met overigens ook geen enkel doorzicht naar de tuin. Ook tijdens de projectvergadering van 8 juni 2011 werd reeds gewezen op het feit dat het complex niet past in de omgeving aangezien het een zeer gesloten lint betreft dat sterk in contrast staat met de bestaande open en half-open bebouwing.

...

Draagkracht

De draagkracht wordt ernstig overschreden door een project dat naar bouwdichtheid, schaal, mobiliteitsimpact, visueel vormelijke eigenschappen en (andere) hinderaspecten volstrekt onverenigbaar is met de plaatselijke toestand. De lozing in de open gracht is geen duurzame oplossing. De verkeersdruk zal sterk toenemen. Het project is overgedimensioneerd voor de beperkte oppervlakte. Het project is visueel niet geïntegreerd in de omgeving en wijkt sterk af van de bestaande bebouwing. De woon- en leefkwaliteit van het landelijk gelegen woongebied wordt sterk verstoord.

...”

2.

De verwerende partij repliceert op het eerste middel:

“...

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing neemt "op grond van" het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat de betrokken partijen op hun verzoek zijn gehoord.

Geen enkele bepaling uit het VCRO legt daarbij op dat de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de PSA overgenomen moeten worden in het besluit.

...

Ook in de wet van 29 juli 1991 wordt dit niet opgelegd, noch legt de materiële motiveringsplicht zulks op.

De motiveringswet bepaalt enkel dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, moeten vermeld worden en dat zij afdoende moeten zijn. De materiële motiveringsplicht houdt in dat deze overwegingen uit het dossier moeten blijken. Het gaat om de overwegingen waarop de beslissing gestoeld is.

...

Hieruit blijkt dat noch uit het VCRO, noch uit de formele motiveringsplicht er een plicht ontstaat om op uitdrukkelijke wijze het verslag van de PSA in zijn geheel of gedeeltelijk op te nemen in het besluit van de deputatie. Enkel een voldoende weergave van de

andersluidende motieven op basis waarvan de deputatie haar besluit heeft genomen is essentieel.

Er wordt niet aangegeven dat de motieven om de vergunning te verlenen onvoldoende zouden zijn, maar enkel dat het niet vermelden van de determinerende overwegingen van het verslag van de PSA niet toelaat om na te gaan of het besluit wel op het verslag gestoeld is.

Dat kan echter perfect nagegaan worden. Het verslag van de PSA maakt immers deel uit van het volledig administratief dossier.

...

Verwerende partij moet ter voorbereiding van haar beslissing beroep doen op haar diensten (in casu de PSA) om een advies op te stellen. Dat is in het dossier gebeurd.

Het is vervolgens aan de deputatie om een beslissing in het dossier te nemen en de deputatie is niet gebonden door het verslag van de PSA.

Het is immers de exclusieve bevoegdheid van de deputatie om een beslissing te nemen en dit inderdaad op grond van het verslag van de PSA.

...

In een tweede onderdeel wordt gesteld dat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden is, omdat het verslag van de PSA een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect is en niet duidelijk is of de bestreden beslissing op grond van dit verslag genomen is.

...

Zoals hierboven reeds uiteengezet heeft de deputatie zich wel degelijk laten informeren door het verslag van de PSA, en heeft zij afdoende gemotiveerd welke redenen zij inroept om haar standpunt te motiveren.

...”

Op het achtste middel repliceert de verwerende partij:

“ ...

In het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt verwerende partij over een ruime discretionaire bevoegdheid. De beoordeling omtrent de verenigbaarheid kan slechts marginaal getoetst worden zodat enkel een manifest/kennelijk onredelijke beoordeling kan vernietigd worden.

...

Functionele inpasbaarheid

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de omgeving gekenmerkt wordt door een woonkern.

In de omgeving van het project bevindt zich een mix van halfopen, gesloten en open eengezinswoningen. De woningen hebben voornamelijk een standaard profiel, bestaande uit maximum twee bouwlagen en een schuin dak. De onmiddellijke omgeving, ter hoogte van de Pastoriestraat en de Beekboshoeke, in de richting van het agrarisch gebied, heeft een landelijk karakter. De straat Beekboshoeke verandert van uitzicht hoe dichter men bij de kern van Waarloos gaat. Daar is een dichtere bebouwing aanwezig die zich doortrekt tot in de kern.

De aanvraag is gelegen in buitengebied op een perceel met als gewestplanbestemming woongebied en agrarisch gebied. Het perceel is gelegen in de kern van Waarloos. Het gebouwencomplex wordt volledig opgericht in woongebied.

Op wandelafstand zijn eveneens een school en een appartementsgebouw aanwezig. De aangevraagde gemeenschapsvoorziening vormt bijgevolg geen uitzondering in de omgeving en is bijgevolg functioneel inpasbaar.

Mobiliteitsaspect

...

Uit deze beoordeling blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien zodat omwonenden geen parkeerhinder zullen ondervinden door de aanvraag. Ook blijkt dat de verkeersimpact van het project zeer beperkt zal zijn en dat de verkeersleefbaarheid op de omliggende wegen er niet door in het gedrang zal komen. Uit berekeningen conform het richtlijnenhandboek mobiliteitseffectenstudies en CROW publicatie Verkeersgeneratie voorzieningen blijkt dat er ca. 17 à 20 extra vervoersbewegingen zullen optreden tijdens de piekuren. Hieruit blijkt dat de verkeersgeneratie tijdens de spitsuren geen noemenswaardige impact zal hebben op de verkeersafwikkeling van het gebied.

Tevens moet opgemerkt worden dat de aanvraag voor de hoofdontsluiting gebruik maakt van het bredere deel (rijweg +/- 5.80m) van de Pastoriestraat. Deze breedte volstaat om een vlotte ontsluiting niet te hinderen. De Pastoriestraat geeft uit op de Beekboshoek. Via de Beekboshoek bereikt men de Ferdinand Maesstraat, welke in het gemeentelijk mobiliteitsplan wordt gecategoriseerd als lokale weg type I, welke als functie het 'ontsluiten' en 'toegang geven' heeft.

Het laden en lossen waarnaar eisende partij verwijst, zal voornamelijk plaatsvinden buiten de spitsuren en zal bijgevolg geen extra verkeer teweegbrengen.

Uit de bouwplannen blijkt dat de laad- en losplaats voor vrachtwagens geenszins recht tegenover de geplande kinderkribbe gelegen is, zoals door eisende partij wordt beweerd.

De kinderkribbe zal voorzien worden op het terrein recht tegenover de bezoekersinkom.

...

Schaal

Door het fragmenteren van de gevels en het toepassen van insprongen wordt de schaal van de halfgekoppelde woningen herhaald. Dit wordt nog versterkt door het gebruik van verschillende materialen zodat een gediversifieerd straatbeeld ontstaat dat in de lijn ligt met de reeds aanwezige bebouwing. Uit de bouwplannen en foto's (stuk 14) blijkt dat het project het profiel van de woningen in de onmiddellijke omgeving (overwegend tweelagig met hellend dak) verderzet.

...

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het gebouwencomplex wordt ingeplant op een zeer grote afstand (+/- 45m) van het aanpalend agrarisch gebied. Zoals reeds onder het vijfde middel werd uiteengezet voorziet het project voldoende groen en open ruimte. Tussen de vleugels worden privatieve gemeenschappelijke tuinen voorzien.

...

Draagkracht

Zoals hierboven werd uiteengezet is de aanvraag naar bouwdichtheid, schaal, mobiliteitsimpact, visueel-vormelijke aspecten en andere hinderaspecten verenigbaar met de plaatselijke toestand. De draagkracht wordt niet overschreden

..."

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hier met betrekking tot het eerste middel nog aan toe:

“ ...

Het advies van de PSA is geen bindend advies. Het dient dan ook niet als dusdanig behandeld te worden in het kader van de vergunningsprocedure.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing neemt "op grond van" het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar en nadat de betrokken partijen op hun verzoek zijn gehoord. Geen enkele bepaling uit het VCRO legt daarbij op dat de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de PSA overgenomen moeten worden in het besluit.

...

Ook in de wet van 29 juli 1991 wordt dit niet opgelegd, noch legt de materiële motiveringsplicht zulks op.

...

Hieruit blijkt dat noch uit het VCRO, noch uit de formele motiveringsplicht, noch uit de materiële motiveringsplicht er een verplichting voortvloeit om op uitdrukkelijke wijze het verslag van de PSA in zijn geheel of gedeeltelijk op te nemen in het besluit van de verwerende partij. Enkel een voldoende weergave van de andersluidende motieven op basis waarvan de verwerende partij haar besluit heeft genomen is essentieel doch afdoende.

Of het besluit op het verslag van de PSA gestoeld is, kan perfect nagegaan worden.

Het verslag van de PSA maakt immers deel uit van het volledig administratief dossier.

...

Op basis van de stukken, verslagen en datgene toegelicht op de hoorzitting heeft de verwerende partij een beslissing genomen. Het is duidelijk dat de verwerende partij met kennis van het verslag van de PSA heeft beslist. Het betrokken verslag maakt eveneens deel uit van het administratief dossier en werd kenbaar gemaakt tijdens de hoorzitting.

...

Een aantal overwegingen van de PSA werden inderdaad niet weerhouden in de beslissing van de verwerende partij. Voor het afwijkend gedeelte wordt door verwerende partij uitdrukkelijk verwezen naar de hoorzitting. Meerdere aspecten werden mondeling toegelicht op deze zitting door aanvrager en door de gemeente zodat verwerende partij tot een afwijkend standpunt van de PSA mocht besluiten.

...

Het voorgaande is duidelijk. In de bestreden beslissing wordt wel degelijk rekening gehouden met het verslag van de PSA. Meer nog, de overwegingen die de Deputatie aanvaardt, werden letterlijk overgenomen. De elementen waar de Deputatie een andere visie had, werden expliciet, met verwijzing naar de toelichting tijdens de hoorzitting, weerlegd.

De hoorzitting wordt net georganiseerd met de bedoeling de betrokken partijen toe te laten te reageren op het verslag van de PSA.

...”

Met betrekking tot het achtste middel betoogt de eerste tussenkomende partij:

“ ...

Functionele inpasbaarheid

...

Op dit punt wordt de beslissing wel degelijk gemotiveerd. Verzoekers tonen bovendien niet aan dat deze motivering kennelijk onredelijk, dan wel feitelijk onjuist zou zijn.

...

In het bestreden besluit wordt vastgesteld dat:

- *De omgeving gekenmerkt wordt door een woonkern*
- *Het aangevraagde geen uitzondering vormt in de omgeving*
- *Er een tekort heerst aan woon- en zorgcentra in de omgeving*

....

Het woon- en zorgcentrum zal zich bevinden in de kern van Waarloos. Deze kern wordt gekenmerkt door voornamelijk woningen. Een woon- en zorgcentrum betreft een gemeenschapsvoorziening. Deze is aldus verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

...

Mobiliteit

...

- *De parkeervoorziening wordt volledig op het eigen terrein voorzien;*
- *Op die manier is er tegemoetgekomen aan het verzoek van de cel Mobiliteit;*
- *De parkeerdruk in de wijk zal worden vermeden;*
- *Er zullen slechts 17 à 20 extra verkeersbewegingen optreden, wat geen significante invloed zal hebben op de bestaande mobiliteitstoestand en wat aanvaardbaar is in een woonzone;*
- *De bezoekers zullen op het eigen terrein zelf kunnen parkeren;*
- *Het personeel zal eveneens gebruik kunnen maken van de eigen parkeervoorziening;*

...

Het loutere feit dat verzoekers de vergunde inrichting liever niet op de gekozen locatie zien komen, betekent uiteraard geenszins dat de beoordeling door de overheid kennelijk onredelijk, dan wel kennelijk onjuist zou zijn. Het voorgaande toont het tegendeel afdoende aan.

Schaal, visueel-vormelijke aspecten, ruimtegebruik en bouwdichtheid

...

Verwerende partij stelde hier vast dat:

- *Het gebouw langs de zijde van Beekboshoek en Pastoriestraat slechts over 2 bouwlagen beschikt;*
- *Het ontwerp doorbroken wordt;*
- *Het gebouw insprongen toepast en verschillende materialen gebruikt;*
- *Er een fragmentering van gevel zal ontstaan;*
- *Het profiel van de omliggende woningen zoveel mogelijk verdergezet wordt;*

Er kan bijgevolg niet voorgehouden worden dat deze aspecten niet werden beoordeeld in de bestreden beslissing. Het feit dat verzoekers het niet eens zijn met deze beoordeling maakt ze uiteraard niet onbestaande.

...

Dat het complex 'een zeer gesloten lint betreft dat sterk in contrast staat met de bestaande bebouwing' en met een 'schaal sterk afwijkend van de bebouwing in de omgeving' zijn veronderstellingen die niet stroken met de realiteit. De plans zelf, de fotorealistische perspectieven en het commentaar met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening, tonen het tegenovergestelde aan.

...

Een en ander toont afdoende aan dat de beoordeling die in de bestreden beslissing gemaakt werd niet kennelijk onredelijk is, en evenmin feitelijk onjuist. Ook dit middelonderdeel is dan ook niet gegrond.

...”

4.

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen met betrekking tot het eerste middel:

“...

De vraag is inderdaad niet of het verslag al dan niet slaafs is geciteerd in de bestreden beslissing, maar wel of de determinerende feitelijke en juridische elementen hiervan zijn weergegeven derwijze dat ook effectief kan nagegaan worden welke deze waren en of deze in rekening werden gebracht en bij de afweging werden betrokken. En dat is in casu niet het geval.

...

De decreetgever liet immers reeds verstaan dat “de provinciale stedenbouwkundige ambtenaren de beroepsdossiers voorbereiden” en dat zij “dus garant dienen te staan voor de kwaliteit van de vergunningverlening”. De kwaliteit van de vergunningverlening staat of valt derhalve met de wijze waarop wordt omgegaan met de expertise van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zoals verwoord in het verslag. In die zin is het dan ook logisch dat dit verslag “de grond(slag)” vormt voor de beslissing die door de Deputatie dient genomen te worden. Wanneer in de beslissingen geen verwijzingen zijn opgenomen naar “de grond” en wanneer derhalve uit de beslissing niet kan opgemaakt worden waaruit deze “grond” bestond en hoe hiermee derhalve rekening is gehouden, dan kan moeilijk voorgehouden worden dat de beslissing genomen is “op grond van” het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

...

De terminologie “op grond van” is overigens zeer specifiek en duidt er m.a.w. ook op dat aan dit verslag een specifieke en belangrijke waarde dient gehecht te worden. In die zin is het minimaliseren van de draagwijdte van deze bepaling dan ook volstrekt misplaatst.

...

Als een beslissing genomen dient te worden “op grond van” dit verslag, dan dient deze grond uiteraard expliciet vermeld te worden en dan dient uit de beslissing zelf te blijken wat de draagwijdte en inhoud hiervan was, minstens voor wat de determinerende motieven betreft, en de wijze waarop niettemin toch een andersluidende beslissing is tot stand kunnen komen, waarbij uiteraard de motiveringsplicht ernstig verzaamd wordt.

...

Klaarblijkelijk is het verslag niet in lijn met de beslissing van de Deputatie. De determinerende gronden worden niet vermeld. Evenmin worden deze punten aangehaald

en besproken, laat staan op een wijze dat in redelijkheid geoordeeld kan worden dat het provinciaal verslag de grondslag heeft gevormd van de beslissing.

...

In voorkomend geval valt niet in te zien hoe hiervan geen melding zou gemaakt kunnen worden en hoe zonder meer een positieve beslissing genomen zou kunnen worden zonder de determinerende overwegingen van dit negatief advies mee in de beoordeling te betrekken. Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist immers dat duidelijk is op welke wijze men tot het besluit is kunnen komen en zulks vereist dat niet alleen de positieve elementen, maar ook de negatieve in de beoordeling worden betrokken.

...

Met betrekking tot achtste middel dupliceren de verzoekende partijen:

“ ...

Functionele inpasbaarheid

...

Het feit dat in de bestreden beslissing verwezen wordt naar een appartementsgebouw en een school in de ruimere omgeving relativeert het voorgaande niet. Allicht zal er in een gemeente altijd wel ergens een school of appartementsgebouw te vinden zijn. Dit is niet de vraag. De vraag is of de aanvraag verenigbaar is met de relevante omgeving, dit is in casu toch minstens wel de omliggende straten met bescheiden eengezinswoningen op een ruim perceel, aan de rand van het agrarisch gebied. De beoordeling dient in dat licht te gebeuren – zoals de PSA gedaan heeft - en niet door verwijzing naar verderop in de gemeente gelegen voorzieningen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in hun eerste middel aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing onvoldoende motiveert waarom zij afwijkt van het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Met betrekking tot het hun achtste middel betogen de verzoekende partijen dat de verwerende partij de verenigbaarheid met een goede ruimtelijk ordening onvoldoende of zelfs niet onderzoekt, zeker nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar klaarblijkelijk negatief adviseert.

De verwerende partij stelt in fine van de bestreden beslissing: “de deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 16 augustus 2012, gelet op voorgaande motivering”.

Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de verwerende partij een bijzondere motiveringsplicht op, zowel formeel als materieel. Daarenboven leggen de artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO eveneens een materiële motiveringsplicht op aan de verwerende partij.

De materiële motiveringsplicht van de verwerende partij vergt echter dat de verwerende partij bij een negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concreet, precies en zorgvuldig motiveert met betrekking tot de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening wanneer zij andersluidend beslist.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht betekent dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld worden.

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de onmiddellijke omgeving ter hoogte van de Pastoriestraat en de Beeksboshoek, in de richting van het agrarisch gebied, zeer landelijk en schaars bebouwd is. De straat Beeksboshoek verandert, volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, van uitzicht hoe dichter men bij de kern van Waarloos komt. Er is volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een duidelijk onderscheid te merken tussen de bebouwde kern en de rand van deze dorpskern waar een meer open gebied aanwezig is.

Vervolgens stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag een drastische breuk in het straatbeeld veroorzaakt omdat de aanvraag eerder aan de rand van de kern gelegen is en bestaat uit één centrale as met drie bouwlagen, die van de Beeksboshoek tot aan de Pastoriestraat doorloopt over de volledige diepte van het perceel: langs beide zijden van deze centrale as zijn er gebouwen met twee bouwlagen en zowel langs de Beeksboshoek als langs de Pastoriestraat één doorlopende gevel, met een gevelbreedte die de landelijke omgeving bezwaart. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is de doorlopende gevel stedenbouwkundig niet inpasbaar in de omgeving en sluit de inplanting van het gebouw niet aan bij de bestaande omliggende gebouwen.

Het behoort tot de appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of een aanvraag voor ene stedenbouwkundige vergunning al dan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Raad mag en kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. De Raad is alleen bevoegd te onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid haar beslissing heeft genomen.

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht en beoordeeld aan de hand van de in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

De beoordeling van de verenigbaarheid moet in concreto gebeuren en in casu des te concreter, preciezer en zorgvuldiger, omwille van het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierover. De beoordeling moet bovendien vertrekken van de voor het dossier relevante, in de omgeving bestaande toestand.

De verwerende partij vermeldt met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving:

“ ...

De omgeving wordt gekenmerkt door een woonkern. In de omgeving van het project bevindt zich een mix van halfopen, gesloten en open eengezinswoningen. De woningen hebben voornamelijk een standaard profiel, bestaande uit maximum twee bouwlagen en een schuin dak. De onmiddellijke omgeving, ter hoogte van de Pastoriestraat en de Beekboshoek, in de richting van het agrarisch gebied, heeft een landelijk karakter. De straat Beekboshoek verandert van uitzicht hoe dicht er men bij de kern van Waarloos gaat. Daar is een dichtere bebouwing aanwezig die zich doortrekt tot in de kern. In de effectieve kern zijn ook een school en een appartementsgebouw aanwezig.

... ”

Tijdens de hoorzitting wordt door de aanvragers verduidelijkt dat het project zich in de kern van Waarloos bevindt. Het project bevindt zich op wandelafstand van de school. De aangevraagde gemeenschapsvoorziening vormt dus geen uitzondering in de omgeving.

Bovendien is er een groot tekort aan zorgtehuizen in deze regio.

Het project richt zich zowel naar de Pastoriestraat als naar de Beekboshoek. Het complex bestaat uit één centrale as, bestaande uit drie bouwlagen die van Beekboshoek tot aan de Pastoriestraat doorloopt over de volledige diepte van het perceel. Langs beide zijden van deze centrale as bevinden zich de gebouwen met twee bouwlagen. Zowel langs de Pastoriestraat als langs de Beekboshoek wordt één doorlopende gevel voorzien.

Omwillen van de grootschaligheid van het project is er gekeken op welke manier het ontwerp kon doorbroken worden. Dit is gebeurd door het toepassen van insprongen en het gebruik van verschillend materiaal, waardoor een fragmentering van de gevel is ontstaan. Het profiel van de omliggende woningen wordt zoveel mogelijk verdergezet in het nieuwe project.

... ”

De Raad oordeelt dat de verwerende partij zich met betrekking tot de onmiddellijke omgeving alleen lijkt te richten naar de dichtere kern van Waarloos, omdat de bebouwing daar dichter is.

De verwerende partij gaat daarmee echter volledig voorbij aan de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die een duidelijk onderscheid maakt tussen het zeer landelijk en schaars bebouwd karakter van de omgeving ter hoogte van de Pastoriestraat en de Beekboshoek in de richting van het agrarisch gebied en de dichtere bebouwing in de richting van de kern van Waarloos.

Wanneer de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat de aanvraag zich in de kern van Waarloos bevindt, omdat de aanvragers dit op de hoorzitting verduidelijken, staat dit haaks op de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die stelt dat het project eerder aan de rand van de kern gelegen is. Het bijgebrachte fotomateriaal bevestigt dit overigens.

Het volstaat niet dat de verwerende partij verwijst naar hetgeen de “aanvragers” op de hoorzitting uiteenzetten om andersluidend te concluderen dan in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar: zulke verwijzing is geen concrete en zorgvuldige beoordeling.

Omdat de verwerende partij stelt dat de aanvraag in de kern van Waarloos gelegen is, meent zij tevens dat de grootschaligheid van het project wordt doorbroken door de insprongen in de gevels en dat het profiel van de omliggende woningen wordt verdergezet.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst, in tegenstelling daarmee, op een drastische schaalbreuk en onaanvaardbare inpasbaarheid, precies omwille van de onmiddellijke omgeving.

De verwerende partij gaat in de bestreden beslissing dan ook voorbij aan het landelijk karakter, dat door de aanvraag bezwaard wordt, zodat de Raad oordeelt dat de verwerende partij de onmiddellijke omgeving van de aanvraag onzorgvuldig beoordeelt.

De verwerende partij weerlegt onvoldoende concreet, precies en zorgvuldig het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening en schendt dus de materiële motiveringsplicht.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat ze niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De afstand van het verzoek tot tussenkomst van de gemeente KONTICH, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, wordt vastgesteld.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2012, waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een woon- en zorgcentrum op een perceel gelegen te 2250 Waarloos (Kontich), Beekboshoeke 37 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 47M.
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de eerste tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 14 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS