

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 31 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0517
in de zaak met rolnummer 1314/0629/A/3/0609

Verzoekende partijen	1. de heer Leon JOOSTEN 2. de heer Hans VANDENBROELE vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 37-41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN vertegenwoordigd door mevrouw Veronique ELSEMANS
Tussenkomenende partij	de vzw COMPOSTELA vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 6 juni 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 maart 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich van 30 april 2012 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en onder voorwaarden voor de nieuwbouw van een woon- en zorgcentrum op een perceel gelegen te Kontich, Beekboshoeck 37, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 47 M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met een beschikking van 7 juli 2014 wijst de voorzitter van de Raad de behandeling van de zaak toe aan de eerste kamer.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 juli 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 30 september 2014 toe in de debatten.

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

Met een beschikking van 13 juni 2016 verwijst de Voorzitter van de Raad de zaak door naar de derde kamer.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 juli 2016.

Advocaat Sanne SCHEPERS *loco* advocaat Reiner TIJS voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Veronique ELSEMANS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Yves LOIX voert het woord voor de tussenkomen de partij.

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. FEITEN

De tussenkomen de partij dient op 23 januari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de nieuwbouw van een woon- en zorgcentrum*” op een perceel gelegen te Kontich, Beekboshoeke 37.

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

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.

Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen, adviseert op 8 juni 2011 voorwaardelijk gunstig.

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

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

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

“ ...

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 Beekboshoek 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 preceel 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 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

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 Beekboshoek, in de richting van het agrarisch gebied, is zeer landelijk en schaars bebouwd. De straat Beekboshoek 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.

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 Beekboshoek. Het complex bestaat uit één centrale as, bestaande uit drie bouwlagen die van de 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. Dergelijke gevelbreedte zal een verzwarende 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 Beekboshoek.

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 verklaart de verwerende partij het beroep op 23 augustus 2012 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

...

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 Beekboshoek 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 Beekboshoeke getroffen door een rooilijnplan Beekboshoeke, 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 woongelegenheden 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 inzicht 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 mobiliteitsvoogpunt 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.

..."

Met een arrest van 14 januari 2014 (nr. A/2014/0005) vernietigt de Raad deze beslissing en beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep:

“ ...

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 denser 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 het aangevraagde 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.
...*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een eerste (ontwerp)verslag van 27 februari 2014 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. In een tweede (definitief) verslag van dezelfde datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de voorwaarde “de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen, de provinciale commissie toegankelijkheid en de brandweer van Kontich dienen strikt nageleefd.”

Na de hoorzitting van 4 maart 2014 willigt de verwerende partij het beroep op 13 maart 2014 niet in en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...
...

11. Beoordeling:

...

Het deel van het perceel waarop het woonzorgcentrum wordt voorzien, is volledig gelegen in woongebied. Dit deel van de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan. Een woonzorgcentrum is een specifieke vorm van wonen.

Op het deel van het perceel dat is gelegen in agrarisch gebied voorziet de aanvraag een tuin/park, dat zal functioneren als buitenruimte bij het woonzorgcentrum. Dit deel van de aanvraag werd reeds door de gemeente uit de vergunning geschrapt, wegens de onverenigbaarheid met de gewestplanbestemming. Ook in graad van beroep dient te worden geoordeeld dat het inrichten van een tuin/park geen agrarische doeleinden beoogt en niet kan aanvaard worden in agrarisch gebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan, op voorwaarde dat de in agrarisch gebied gelegen buitenruimte uit de vergunning wordt geschrapt.

Deze schrapping tast de zogenaamde economie van het plan niet aan. Slechts een beperkt deel van de aanvraag is gelegen in agrarisch gebied. Het project voorziet op andere plaatsen eveneens voldoende groenruimte en tuin. Het project beschikt nog steeds over voldoende buitenruimte. Tussen de vleugels worden private gemeenschappelijke tuinen voorzien. Rechts bovenaan wordt nog steeds een tuin/parkje voorzien. Ook langsheen de Pastoriestraat wordt voldoende buitenruimte voorzien.

Er worden geen voorwaarden opgelegd die afhankelijk zijn van een bijkomende beoordeling door de overheid. Het betreft één vergunningsaanvraag voor een volledig project, dat zal worden gebouwd op het onbebouwde perceel van de aanvraag. Weliswaar is er op het plan vermeld dat de aanleg van de inkomzone onder voorbehoud zal zijn van een geplande kinderkribbe aan de overzijde van de straat. Voorliggende aanvraag is echter niet afhankelijk

van andere vergunning en wordt als een zelfstandig project gezien. De uitvoerbaarheid wordt niet afhankelijk gemaakt van latere vergunningen. Indien de inkomzone door de komst van een kinderkribbe eventueel dient te worden aangepast, zal hiervoor een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen te worden ingediend. Er is geen enkele bepaling die verbiedt dat een eigenaar meerdere achtereenvolgende aanvragen indient.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen bouwreglement v.3.1' is van toepassing op voorliggende aanvraag.

Uit de begrippenlijst van deze verordening blijkt dat collectieve verblijfsaccommodaties zoals tehuizen voor bejaarden niet worden beschouwd als 'woontiteiten', zoals voorzien in de verordening. Het woon- en zorgcentrum omvat geen residentiële woontiteiten en dient te worden beschouwd als een collectieve verblijfsaccommodatie.

Hoofdstuk 2 van de verordening is enkel van toepassing op woongebouwen. De door beroeper ingeroepen schendingen van artikel 16, 22 en 24 vallen onder hoofdstuk 2 en zijn bijgevolg niet van toepassing op voorliggende aanvraag. Enkel de algemene delen van de verordening zijn van toepassing.

Artikel 3 van de verordening 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 uit gegaan 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. Dit standpunt wordt niet bijgetreden. 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.

Er wordt geoordeeld dat de aanvraag correct werd behandeld volgens de reguliere procedure. De overeenkomst waarvan sprake is niet gemaakt in de zin van een PPS-constructie tussen de VZW Compostela en de gemeente Kontich. Ook met de kerkfabriek bestaat er geen PPS-overeenkomst. VZW Compostela zal de werken uitvoeren en beheren. De gemeente maakt geen deel uit van de uitvoering van de werken. Er is louter een erfpachtovereenkomst, waarbij de kerkfabriek als eigenaar van de grond deze ter beschikking stelt aan VZW Compostela. Een erfpachtovereenkomst is geen PPS overeenkomst. Er is geen samenwerkingsverband om gezamenlijk een project te realiseren om een meerwaarde te realiseren.

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 woongelegenheden 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. Een woon- en zorgcentrum kan worden opgevat als een voorziening die ten dienste van de gemeenschap wordt gesteld. 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 in- en uitrit van 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 Onroerend Erfgoed Afdeling Antwerpen, de brandweer en van het Centrum voor Toegankelijkheid dienen strikt te worden nageleefd.

...

Goede ruimtelijke ordening:

...

In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 16 augustus 2012 werd gesteld dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit het nieuwe verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 27 februari 2014 blijkt dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van oordeel is dat er op basis van nieuwe inzichten kan geconcludeerd worden dat de aanvraag wél verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het gewijzigde standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt hieronder toegelicht.

Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag situeert zich in Waarloos, een deelgemeente van Kontich. Het perceel van de aanvraag is gelegen in de dorpskern van Waarloos, op de grens van het woongebied en het agrarisch gebied. Het perceel is deels gelegen in woongebied en deels in agrarisch gebied. Het gebouw wordt echter volledig opgericht in woongebied en ligt volledig in de woonkern. Het gebouw wordt immers volledig omringd door de bestaande bebouwing van de dorpskern. Op minder dan 200m van de aanvraag bevinden zich de voor een woonkern kenmerkende complementaire functies zoals een school, een kerk, handelszaken en horeca. Deze functies

concentreren zich voornamelijk langs de Ferdinand Maesstraat en de Oude Baan. De aanvraag ligt op ongeveer 310m van de Grote Steenweg (N1), die Waarloos verbindt met de dorpskern van Kontich, en op ongeveer 165m van de Ferdinand Maesstraat, die de dorpskern van Waarloos doorkruist en een belangrijke invalsweg is vanuit het oostelijk gelegen Duffel.

Een woon- en zorgcentrum (een gemeenschapsvoorziening) wordt beschouwd als een functionele versterking van de bestaande woonkern en is inpasbaar op de voorgestelde locatie. In de nabijheid van de aanvraag, op ongeveer 220m, bevindt zich reeds een school (eveneens een gemeenschapsvoorziening). Tijdens de hoorzitting wordt bovendien door de aanvrager opgemerkt dat men recht tegenover de aanvraag, aan de overzijde van de Beekboshoekestraat, is begonnen met de realisatie van een kinderdagverblijf. Het betreft de oprichting van het nieuwe gebouw van kinderdagverblijf 't Witserke van het OCMW van Kontich. Het huidige kinderdagverblijf is gehuisvest in de Ferdinand Maesstraat. De aanvang van de bouwwerkzaamheden vond plaats in juni 2013. Ook dit kinderdagverblijf betreft een gemeenschapsvoorziening. Bezwaarlijk kan gesteld worden dat het beoogde woon- en zorgcentrum (een gemeenschapsvoorziening) een uitzondering vormt. Een belangrijke voorwaarde is dat het project stedenbouwkundig inpasbaar is haar omgeving. Hieronder zal worden beargumenteerd dat dit het geval is.

Schaal:

Het perceel van de aanvraag is momenteel onbebouwd en ligt tussen de Pastoriestraat en de Beekboshoeke. Beide gevels van het op te richten complex richten zich zowel naar de Pastoriestraat als naar de Beekboshoeke.

De onmiddellijke omgeving (aanpalende percelen) van de aanvraag dient te worden beschouwd als de oostelijke rand van de dorpskern, op de grens van de woongebied en het agrarisch gebied. In deze onmiddellijke omgeving zijn eengezinswoningen beeldbepalend:

- De drie zuidelijk aanpalende percelen (47G, 47H en 47K, die worden omringd door het perceel van de aanvraag zijn alle drie bebouwd met een eengezinswoning. Het betreft 3 gekoppelde eengezinswoningen, waarvan 2 met twee bouwlagen onder een zadeldak en 1 met één bouwlaag onder een schilddak. Deze 3 woningen zijn gelegen aan de Beekboshoeke. Ze beschikken over een voor- en achtertuin.
- De percelen ten zuiden van de aanvraag – dit zijn de percelen aan de overzijde van de Beekboshoeke – zijn voornamelijk bebouwd met eengezinswoningen. Het betreft gekoppelde of vrijstaande eengezinswoningen met twee bouwlagen onder een zadeldak of één bouwlaag onder een zadeldak. Deze woningen beschikken over een voor- en achtertuin. Aan deze zijde van de Beekboshoeke is men ondertussen ook gestart met de realisatie van een kinderdagverblijf ('t Witserke).
- De percelen ten noorden van het perceel van de aanvraag – dit zijn de percelen aan de overzijde van de Pastoriestraat – zijn bebouwd met eengezinswoningen. Het gaat om gekoppelde of vrijstaande eengezinswoningen met twee bouwlagen onder een zadeldak of één bouwlaag onder een schuin dak. Deze woningen beschikken over een voor- en achtertuin.
- De percelen ten westen van de aanvraag – op de hoek waar de Beekboshoeke, de Pastoriestraat en Kerkevelen samenkomen – zijn bebouwd met eengezinswoningen. Het betreffen eengezinswoningen met één bouwlaag onder een zadeldak of twee bouwlagen onder een zadeldak. Deze woningen beschikken over voor- en/of achtertuin.
- Het links aanpalende perceel is ingericht als een speelplein en blijft ook zo behouden.

- De percelen ten oosten van de aanvraag zijn gelegen in agrarisch gebied en onbebouwd.

In de nabije omgeving ten westen van de aanvraag worden er overwegend eengezinswoningen aangetroffen maar is er sprake van een veranderend straatbeeld en een stijgende bouwdichtheid ten opzichte van de onmiddellijke omgeving:

- *In het westelijke deel van de Beekboshoeck, ongeveer op 65m van de aanvraag, is gekoppelde bebouwing beeldbepalend en zijn gebouwen met minimaal 2 bouwlagen en een dakverdieping de dominante verschijningsvorm. Deze trend zet zich door naar de Ferdinand Maesstraat, die op ongeveer 165 m van de aanvraag ligt.*
- *Op ongeveer 120m van de aanvraag - op de hoek van de Ferdinand Maesstraat en de Beekboshoeck – bevindt zich een volumineuze hoekmeergezinswoningen met 3 volwaardige bouwlagen en een geschatte voorgevelbreedte van minstens 85m.*
- *Op ongeveer 220m van de aanvraag – op de hoek van de Ferdinand Maesstraat en de Beekboshoeck – bevindt zich een scholencomplex (eveneens een gemeenschapsvoorziening).*

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat gebouwen met twee bouwlagen en een dakverdieping eigen zijn aan zowel de onmiddellijke als de ruimere omgeving. Op amper 120m van de aanvraag, in dezelfde straat, bevindt zich een omvangrijke meergezinswoning met 3 bouwlagen. Ook gekoppelde bebouwing wordt zowel in de onmiddellijke als in de nabije omgeving van de aanvraag aangetroffen.

Het ontwerp voorziet een H-vormig gebouw, met in het midden een centrale as van 3 bouwlagen met plat dak, die van de Beekboshoeck doorloopt tot aan de Pastoriestraat. De as is het centrale volume, heeft 3 bouwlagen onder een plat dak en een bouwhoogte van ongeveer 9,5m. Aan beide zijden (zowel aan Pastoriestraat als aan de Beekboshoeck) heeft de centrale as telkens 2 uitlopende vleugels met 2 bouwlagen onder een schuin dak. De maximale hoogte van de vleugels bedraagt 8,06m. Deze vleugels lopen quasi evenwijdig met de Pastoriestraat en de Beekboshoeck. Zo ontstaat aan beide kanten telkens één doorlopend vleugelvolumen, dat door de centrale as wordt verbonden met het andere vleugelvolumen. De breedte van de vleugel aan de Beekboshoeck bedraagt ruim 73m. De vleugel aan de Pastoriestraat is ruim 82m breed.

Het centrale volume – met een bouwhoogte van 9,5m en de verschijningsvorm van 3 bouwlagen onder een plat dak – wijkt af van de in de onmiddellijke omgeving beeldbepalende bouwhoogtes en verschijningsvormen. In de onmiddellijke omgeving worden wel woningen aangetroffen waarvan de kroonlijsthoogte meer bedraagt dan 9,5m. Het centrale volume is bovendien slechts beperkt waarneembaar aangezien het grotendeels ingesloten ligt tussen beide vleugelvolumes. Het centrale volume is bijgevolg niet beeldbepalend voor de bouwhoogte en de verschijningsvorm van het woon- en zorgcentrum.

Integendeel, beide vleugelvolumes (en niet het centrale volume) zijn beeldbepalend voor het woon- en zorgcentrum. Deze vanop de straat waarneembare vleugelvolumes hebben grotendeels twee bouwlagen onder een schuin dak. Hun bouwhoogte is vergelijkbaar met die woningen in de onmiddellijke omgeving. Hierdoor hebben ze het uitzicht van opeenvolgende particuliere woningen zodat het ontwerp refereert naar de schaal en de verschijningsvorm van de bestaande gekoppelde woningen in de onmiddellijke omgeving.

Deze referentie wordt benadrukt door de bouwhoogtes en de voorgevelmaterialen van beide volumes te laten variëren. Deze afwisseling zorgt voor een visuele fragmentatie van de voorgevels van beide vleugelvolumes, die op die manier qua schaal en uitstraling in lijn liggen met de diverse woningen in de omgeving.

Er wordt geconcludeerd dat de schaal van het project verzoenbaar is met de schaal van de in omgeving bestaande toestand.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Het deel van het perceel, gelegen in agrarisch gebied, wordt ingericht als tuin/park, horende bij het woon- en zorgcentrum. Er 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.

Ondanks deze schrapping komt de kwaliteit van de buitenruimte van het woon- en zorgcentrum niet in het gedrang. Zoals uit het bouwplan blijkt, ligt slechts een heel beperkt gedeelte in agrarisch gebied. Het project voorziet op andere plaatsen eveneens voldoende groenruimte en tuin. Tussen de vleugels worden de privatieve gemeenschappelijke tuinen voorzien. Rechts bovenaan wordt nog steeds een tuin/parkje voorzien. Ook langsheen de Pastoriestraat wordt voldoende buitenruimte voorzien.

In alle redelijkheid kan ook worden gesteld dat bij een woon- en zorgcentrum minder private groenvoorzieningen dienen te worden voorzien dan bijvoorbeeld bij reguliere woonprojecten.

Het inplanten van een woon- en zorgcentrum resulteert in een verdichting van de bestaande woonwijk. De draagkracht van de omgeving wordt echter niet overschreden. Het gebouw wordt op minstens 15m ingeplant van de woningen aan de overzijde van de Pastoriestraat, op minstens 12m van het speelplein en op minstens 20m van de woningen aan de overzijde van de Beekboshoeck. Tussen het gebouw en de straatzijde worden ook voortuinstroken voorzien, die grotendeels worden aangelegd met groenbeplanting en zo een verfraaiende functie hebben ten opzichte van het straatbeeld.

Tussen het woon- en zorgcentrum en het rechts aanpalende perceel (Beekboshoeck 39) wordt steeds een minimale afstand van 3m gegarandeerd. Ter hoogte van het vleugelvolumen aan de Beekboshoeck bedraagt de afstand tot de perceelsgrens zelfs 4m. De afstand tussen het woon- en zorgcentrum en de woning bedraagt hierdoor 7m. Het halfopen karakter van de aanpalende woning wordt op die manier gevrijwaard. De bouwhoogte van het vleugelvolumen is bovendien ook lager dan de rechts aanpalende woning zodat de rechterzijde van het vleugelvolumen ondergeschikt blijft aan de woning.

Visueel-vormelijk:

Zoals hierboven reeds werd uiteengezet, refereert de verschijningsvorm van het woon- en zorgcentrum naar de in de omgeving bestaande toestand. Het ontwerp kan worden opgevat als een aaneenschakeling van gekoppelde eengezinswoningen. Dit wordt extra benadrukt door een variatie in bouwhoogte en verschijningsvorm.

De voorgestelde materialen zijn hedendaags, kwalitatief en duurzaam en zijn verzoenbaar met de onmiddellijke omgeving, die zich laat kenmerken door diverse bouwstijlen en een brede waaier aan gebruikte materialen. Zwartkleurig en roodkleurig metselwerk zullen het uiterlijk

van het gebouw domineren en typeren, net zoals metselwerk het uiterlijk van de gebouwen in de omgeving typeert.

Mobiliteitsaspecten:

Het wordt als positief beschouwd dat alle noodzakelijke parkeergelegenheden op het eigen perceel worden voorzien. De parkeerbehoefte van het woon- en zorgcentrum wordt niet afgewenteld op het openbaar domein in de omgeving.

Ondergronds voorziet de aanvraag een parkeergarage met 95 parkeerplaatsen. De hellende in- en uitrit bevindt zich aan het brede deel van de Pastoriestraat. De rijweg is hier 5,8m breed wat volstaat om een vlotte ontsluiting niet te hinderen. Het is belangrijk om te benadrukken dat de aanvrager naar aanleiding van voorafgaande projectvergaderingen precies op vraag van de cel mobiliteit én de Vlaamse overheid heeft gekozen voor 95 parkeerplaatsen. Dit om de parkeerdruk in de wijk te vermijden. Dat aantal van 95 parkeerplaatsen houdt bovendien nog rekening met eventuele toekomstige ontwikkelingen. Bovendien is erin 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 omwonenden zullen bijgevolg geen parkeerhinder ondervinden.

Bovengronds, grenzend aan de Beekboshoeck, voorziet de aanvraag een laad- en loszone voor vrachtwagens, 4 bovengrondse parkeerplaatsen (waarvan 2 voor mindervaliden) en een laad- en loszone voor personenwagens ter hoogte van de inkomhal en fietsenstallingen. Ook de Beekboshoeck is voldoende breed in functie van deze inrichtingen om een vlotte ontsluiting niet te hinderen.

Het project zal een vermeerdering van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Uit berekeningen conform het richtlijnenhandboek 'mobiliteitseffectenstudies' en de CROW publicatie 'Verkeersgeneratie voorzieningen' blijkt dat er ca. 17 à 20 extra vervoersbewegingen zullen optreden tijdens de piekuren (ochtend- en avondspits). Een dergelijk bijkomend aantal vervoersbewegingen is eerder beperkt en zal geen onaanvaardbare impact hebben op de verkeersafwikkeling van de omgeving. De leefbaarheid van de omliggende woonwijk komt vanuit deze invalshoek niet in het gedrang.

De bijkomende verkeersbewegingen zullen bovendien ook een minimale impact hebben op de omgeving, in die zin dat het woon- en zorgcentrum uitgaat op het westelijke deel van de Beekboshoeck, die de voornaamste ontsluitingsroute van het project vormt. De rijweg van de Beekboshoeck is 7,5m breed, wat voldoende is om een vlotte verkeersafwikkeling te garanderen. Via de Beekboshoeck bereikt men vervolgens de Ferdinand Maesstraat, een belangrijke invalsweg van Waarloos, 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 beroeper verwijst zal voornamelijk plaatsvinden buiten de spitsuren en zal bijgevolg geen noemenswaardige impact hebben op de verkeersafwikkeling.

De aanvraag omvat geen wijzigingen aan de openbare of quasi-openbare wegenis betreft. De aanvraag omvat enkel een toegang tot een ondergrondse parkeergarage.

Geconcludeerd kan worden dat de aanvraag naar verkeersgeneratie en ontsluiting toe geen problemen zal opleveren.

Cultuurhistorische aspecten:

Het pand gelegen aan de Beekboshoeck 40 is niet beschermd als monument.

Een opname op de inventaris noodzakelijkerwijs impliceert niet dat een bepaalde toestand ook "beschermingswaardig" zou zijn. Dit is immers niet de bedoeling van de inventaris van erfgoed. De inventaris poogt slechts een oplistijng te maken van oude gebouwen, zonder dat uit de opname in de inventaris enige conclusie kan getrokken worden over het al dan niet waardevol karakter ervan. Dit verklaart tevens waarom een vergunning tot sloop van geïnventariseerde gebouwen perfect toelaatbaar is. Dit is een essentieel onderscheid tussen de inventaris en effectief beschermde monumenten.

Ondergeschikt dient vastgesteld te worden dat de opname van een gebouw op de inventaris van het bouwkundig erfgoed geenszins impliceert dat dit gebouw niet gesloopt zou mogen worden. Dit is perfect mogelijk, weliswaar op voorwaarde dat het advies van de dienst onroerend erfgoed wordt ingewonnen. Er bestaat ook geen afzonderlijke procedure voor stedenbouwkundige aanvragen die betrekking hebben op gebouwen gelegen in de nabijheid van een gebouw dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Er wordt geoordeeld dat de aanvraag geen afbreuk doet aan het pand gelegen te Beekboshoeck 40. Tussen beiden ligt een openbaar domein en van voorgevel tot voorgevel ligt een afstand van meer dan 20 meter. De aanvraag integreert zich op een afdoende wijze in de omgeving waardoor een afbreuk aan het historisch gebouw uitgesloten is.

Uit het advies van Onroerend Erfgoed blijkt dat, gelet op de omvang van het project en de locatie nabij de kerk (oorsprong 12^{de} eeuw), een middeleeuwse site en een vindplaats met prehistorische artefacten, de kans reëel is dat bij de realisatie van het project archeologische monumenten worden aangetroffen. Om die reden is een archeologische prospectie van het terrein aanbevolen en dienen de voorwaarden uit het advies strikt worden nageleefd.

Hinderaspecten:

Het is wenselijk om als bijkomende voorwaarde op te leggen dat het geplande groenscherm ter hoogte van de woningen met als adres Beekboshoeck 39 en 41 dient door getrokken te worden tot aan de rechter perceelsgrens van het perceel met als adres Beekboshoeck 43. Op deze manier zal de inkijk naar omliggende woningen beperkt worden. Het groenscherm dient als volgt te worden opgebouwd: minstens één rij hoogstammige bomen aangevuld met streekeigen heesters waarvan 30% groenblijvend in de winter. Coniferen en naaldhout zijn verboden. De te plaatsen heesters en bosgoed zijn minimum 2 jaar oud en de hoogstammige bomen hebben minimum een omtrek van 18/20 cm. Dit groenscherm dient aangeplant te worden alvorens enige bewoning en/of verhuring kan plaatsvinden in één van de 90 kamers van het woon- en zorgcentrum.

Als voorwaarde wordt eveneens opgelegd dat de nutsvoorzieningen moeten aangelegd worden volgens de regelgeving van de betreffende nutsmaatschappijen. Er wordt tevens opgelegd dat er een gescheiden afwateringssstelsel moet voorzien worden. Ook inzake de riolering en toiletten worden de nodige voorwaarden opgelegd. Zo wordt bepaald dat het volledige rioleringsstelsel (rioleringen, septische putten, afvoerleidingen,...) en

hemelwaterputten/buffering/infiltratie voorzien moeten worden achter de rooilijn. Alle toiletten dienen voor hun spoeling aangesloten te worden op de voorziene hemelwaterput van 98.000 liter. Bijkomend dient een hemelwaterbuffering met vertraagde afvoer voorzien te worden met een capaciteit van minstens 180.000 liter.

Nagenoeg alle parkeergelegenheden worden volledig ondergronds voorzien zodat de omwonenden geen parkeerhinder ondervinden.

De normale beleving van het woonklimaat wordt geenszins onmogelijk gemaakt of sterk aangetast door de inplanting van het beoogde woon- en zorgcentrum.

Tenslotte wordt geoordeeld dat bij het beoordelen van de voorliggende aanvraag niet kan worden uitgegaan van mogelijke toekomstige wijzigingen aan de bestaande bebouwing op de omliggende percelen. Er moet immers worden uitgegaan van de bestaande toestand en niet van eventuele toekomstige, nog niet vaststaande wijzigingen aan het straatbeeld. Om die reden wordt benadrukt dat het geenszins zeker is dat er een vergunningsaanvraag zal worden ingediend voor de bouw van bijvoorbeeld serviceflats. Het is evenmin zeker dat, indien een dergelijke aanvraag zou worden ingediend, een vergunning zal worden verleend.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat:

- de voorwaarden uit de adviezen van Onroerend Erfgoed, de brandweer en van het Centrum voor Toegankelijkheid strikt worden nageleefd;
- de in agrarisch gebied gelegen buitenruimte uit de vergunning wordt geschrapt.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, op voorwaarde dat:

- dat het geplande groenscherm wordt doorgetrokken, overeenkomstig het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 30 april 2012;
- de voorwaarden uit het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 30 april 2012 met betrekking tot de nutsvoorzieningen, het rioleringsstelsel en het hemelwater strikt worden nageleefd.

...

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en onder de volgende voorwaarden:

- de voorwaarden uit het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 30 april 2012, uit het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid d.d. 27 februari 2012 en uit het advies van de brandweer van Kontich d.d. 28 februari 2012 dienen strikt te worden nageleefd.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Schending van Artikel 12 Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De verwerende partij werpt op dat zij in strijd met artikel 12 van het Procedurebesluit geen afschrift van het verzoekschrift van de verzoekende partijen heeft ontvangen.

Beoordeling door de Raad

Artikel 12 van het Procedurebesluit luidt:

“...
Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en aan de begunstigde van de vergunningsbeslissing, de valideringsbeslissing of de registratiebeslissing.
..”

Uit de tekst van artikel 12 Procedurebesluit blijkt dat de kennisgeving van een afschrift van het verzoekschrift aan de verwerende partij en aan de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning slechts een louter informatieve waarde heeft, zodat een schending van artikel 12 Procedurebesluit niet kan leiden tot de onontvankelijkheid van de vordering. Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van “het onpartijdigheidsbeginsel, continuïteitsbeginsel en de materiële motiveringsplicht en uit de miskennis van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad (arrest A/2014/0005 van 14 januari 2014)”.

Zij zetten hun standpunt als volgt uiteen:

“...
41. De hoorzittingen van de Deputatie in Antwerpen worden gehouden op dinsdag. De vrijdag hieraan voorafgaand, kan men het verslag van de PSA opvragen zodat men zich nuttig op de hoorzitting zou kunnen voorbereiden.

42. Zoals in het feitenrelaas vermeld, hebben verzoekende partijen op vrijdag dit verslag opgevraagd en bekomen. Daarin handhaafde de PSA het eerder ingenomen standpunt en adviseerde om de vergunning te weigeren.

43. Enkele uren later werd een volstrekt ander verslag overgemaakt. Het eerste verslag zou nog niet definitief geweest zijn, het tweede verslag zou het definitieve zijn.

44. Dit is bijzonder merkwaardig. Het feit dat het verslag van de PSA op vrijdag kan opgevraagd worden, staat vermeld in de briefwisseling van de Deputatie. Als men dan op vrijdag het verslag opvraagt en verkrijgt, mag er vanuit gegaan worden dat het definitief is. Bovendien hadden verzoekende partijen ook geen ander verslag van de PSA verwacht, maar wel een “zorgvuldigere beslissing van de Deputatie”. Uw Raad heeft immers niet geoordeeld dat het verslag van de PSA onjuist was, maar wel dat de beslissing van de Deputatie onzorgvuldig was “door voorbij te gaan aan het landelijk karakter, dat door de aanvraag bezwaard wordt”.

45. Uw Raad oordeelde als volgt: (...)

46. Uw Raad heeft derhalve geenszins een feitelijk onjuiste beoordeling door de PSA aangemerkt – wel in tegendeel -, doch wel een onzorgvuldige beoordeling door de Deputatie die gehouden is om “op grond van het verslag van de PSA” te beslissen.

47. Verwerende partij miskent het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad door een nieuw verslag door de PSA te laten opmaken, eerder dan zelf een zorgvuldige beoordeling te maken op basis van het correct bevonden en niet vernietigde verslag van de PSA.

48. Het verslag van de PSA is volstrekt gemanipuleerd en volledig feitelijk onjuist. Hoewel de PSA klaarblijkelijk volgens het eerst toegestuurde verslag het standpunt handhaafde over de schaarse bebouwing, het landelijk karakter, de schaalbreuk edm., wordt daarop plots, op enkele

uren tijd, volledig teruggekomen, hoewel de omgeving ondertussen op dit vlak toch niet noemenswaardig gewijzigd is. Van enige continuïteit in de beoordeling is kennelijk geen sprake. Nochtans stond de juistheid van het oorspronkelijk verslag van de PSA niet ter discussie. In tegendeel werd geoordeeld dat de Deputatie onzorgvuldig voorbij is gegaan aan het verslag van de PSA.

49. En hoewel de Raad eerder ook oordeelde dat het bijgebrachte fotomateriaal bevestigt dat het project eerder aan de rand gelegen is en hoewel de Raad geenszins een feitelijke onjuistheid heeft vastgesteld in het verslag van de PSA (maar juist een onzorgvuldige beoordeling van de Deputatie), wordt hierop thans teruggekomen. De beoordeling die thans door de PSA gemaakt wordt is kennelijk onredelijk en feitelijk onjuist. Er wordt volledig voorbijgegaan aan de eerder terecht vastgestelde schaarse bebouwing, het landelijk karakter en de schaalbreuk (zie ook het tweede middel).

50. Naast het feit dat het zogenaamd definitieve (tweede) verslag van de PSA kennelijk onredelijk en feitelijk onjuist is, is duidelijk dat de PSA niet in volle onafhankelijkheid heeft kunnen oordelen. Waar de PSA, geruggesteund door het arrest van uw Raad, oorspronkelijk het standpunt wenste te handhaven, wordt plots met miskenning van alle feiten en redelijkheid een volledig diametraal standpunt ingenomen. Dit heeft allicht niets met de beroepsernst van de PSA zelf te maken, maar wel met de instructies die aan de PSA werden opgedragen. Want hoewel het arrest geenszins noopte tot een nieuw verslag van de PSA, maar wel tot een zorgvuldigere beoordeling door de Deputatie, werd klaarblijkelijk toch opdracht gegeven tot opmaak van een nieuw verslag. En op het moment dat in het nieuwe verslag het standpunt wordt gehandhaafd, wordt er vervolgens voor gezorgd dat enkele uren later dit verslag volledig wordt hervormd en aangepast in de richting waarin de Deputatie zou willen beslissen. Dit is volledig de tegenovergestelde werkwijze dan deze voorzien in de VCRO, waarbij de

Deputatie beslist “op grond van het verslag” en niet waarbij de PSA het verslag aanpast naar de wensen van de Deputatie (4.7.23, §1 VCRO).

51. De decreetgever liet 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 provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, zoals verwoord in het verslag.

52. De PSA moet derhalve ook op een onafhankelijke wijze, los van politieke overwegingen, een inschatting maken en het dossier op een onafhankelijke en objectieve manier beoordelen.

53. Deze onafhankelijkheid is cruciaal om in alle objectiviteit, zonder vooringenomenheid de zaak te kunnen beoordelen. Recent nog heeft de Raad van State het belang van het onpartijdigheidsbeginsel onderstreept. Het vormt een van de kernbeginselen van de democratische rechtsstaat en het vormt één van de belangrijkste waarborgen op een correcte en kwaliteitsvolle beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Niet voor niets heeft de Decreetgever aangegeven dat de PSA garant dien te staan voor de kwaliteit van de vergunningverlening.

54. Als het dan mogelijk is om, hoewel het arrest van uw Raad daartoe niet noopte, een nieuw verslag te vragen en om vervolgens, wanneer daarin het standpunt gehandhaafd wordt, dit verslag compleet bij te sturen naar de wensen van de Deputatie, dan is duidelijk dat de onafhankelijkheid van de PSA in het gedrang is en dat de kwaliteit van de goede ruimtelijke ordening aangetast zal worden.

55. Want het punt blijft natuurlijk dat niet het verslag en de beoordeling van de PSA ter discussie stonden, maar wel de onzorgvuldige beoordeling van de Deputatie, waarbij Uw Raad de PSA zelfs nog ondersteund heeft, door te stellen dat fotomateriaal de stelling van de PSA bevestigde. Wanneer dan de Deputatie geen zorgvuldigere beoordeling maakt op basis van het niet vernietigde, doch zelfs bijgetreden verslag van de PSA, dan wordt het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad miskend. Uiteindelijk doet de Deputatie niet wat haar opgedragen wordt, nl. een zorgvuldigere beoordeling maken op grond van het bestaande verslag van de onafhankelijk handeldende PSA. Nee, de Deputatie vraagt om een nieuw verslag dat plots, na eerst het standpunt te hebben herbevestigd, volstrekt wordt omgevormd.

56. En wanneer thans in het verslag van de PSA niet meer verwezen wordt naar de eerder vastgestelde schaarse bebouwing, het landelijk karakter en de drastische schaalbreuk, dan wordt de realiteit geweld aangedaan. Dit is niet alleen intellectueel oneerlijk, het is feitelijk onjuist en vormt een kennelijk onredelijke beoordeling van de voorliggende situatie. Uw Raad heeft immers zelf geoordeeld dat het standpunt van de PSA door fotomateriaal bevestigd werd en dat de beslissing van de Deputatie onzorgvuldig was “door voorbij te gaan aan het landelijk karakter, dat door de aanvraag bezwaard wordt”.

57. En zoals eerder gesteld, zal het niet het idee van de PSA geweest zijn om na een verslag waarin het eerder standpunt herbevestigd werd, enkele uren later af te komen met volstrekt het tegenovergestelde standpunt. Het is duidelijk dat de onafhankelijkheid van de PSA onder druk is komen te staan.

58. In elk geval kan er geen wettige beslissing tot stand komen op grond van een feitelijk onjuist, kennelijk onredelijk en gemanipuleerd standpunt van de PSA, zeker niet in omstandigheden waarin het verslag van de PSA niet ter discussie stond en waarbij de Raad enkel aan de Deputatie heeft opgedragen om een zorgvuldigere beoordeling te maken.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

1.

Uit rechtspraak van Uw Raad blijkt dat bij het nemen van een herstelbeslissing steeds een nieuw verslag moet opgesteld worden door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar : (...)

Ook uit de memorie van toelichting blijkt duidelijk dat elke beslissing van de verwerende partij steeds vooraf dient te worden gegaan door een verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en een hoorzitting. (zie Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 191).

Gezien uit rechtspraak van Uw Raad blijkt dat bij het nemen van een herstelbeslissing steeds een nieuw verslag moet opgesteld worden door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, ligt er geen schending van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest voor. Verwerende partij heeft zorgvuldig gehandeld en de bestreden beslissing werd – zoals decretaal voorzien - genomen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

2.

Verzoekende partijen bekritisieren het gegeven dat zij op een paar uren tijd (9u18 en 14u25) twee verschillende versies ontvingen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Zij menen dat het tweede verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, door hen ontvangen om 14u25, gemanipuleerd, kennelijk onredelijk en feitelijk onjuist is.

Verwerende partij kan hierover zeer kort zijn. Het verslag dat om 9u18 aan verzoekende partijen werd bezorgd had betrekking op een foutieve en niet-definitieve versie. Deze administratieve vergissing werd daarna rechtgezet. Dit werd ook zo meegedeeld aan verzoekende partijen op het moment dat het definitieve en correcte verslag werd bezorgd. Aan verzoekende partijen werd bijgevolg op dezelfde dag het correcte verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bezorgd. Zij hadden dus de mogelijkheid om op een volwaardige manier te reageren op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op de hoorzitting. Verwerende partij heeft volwaardige kennis gekregen van de tegenargumenten van de verzoekende partijen over elementen die worden opgeworpen door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Verwerende partij ziet trouwens niet in op welke wijze verzoekende partijen belang hebben bij dit middelonderdeel.

Zowel Uw Raad als de Raad van State vereisen in hun vaste rechtspraak dat een verzoekende partij niet alleen een belang moet aantonen bij het indienen van een verzoekschrift, maar ook dat men een belang moet aantonen bij het opwerpen van een middel. Het is vaste rechtspraak dat een verzoekende partij slechts belang kan hebben bij een middel, in zoverre een eventuele vernietiging op grond van dit middel, hem of haar enig voordeel kan bezorgen.

Er wordt door verzoekende partijen geenszins aangetoond hoe zij hierdoor belangenschade leiden, noch hoe een vernietiging op grond van dit middel tot een andere beoordeling zou leiden. Dit middelonderdeel is onontvankelijk.

3.

Volgens verzoekende partijen gaat het tweede verslag van 14u25 van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volledig voorbij aan de vaststellingen in haar eerste verslag van 9u18, meer in het bijzonder de schaarse bebouwing, het landelijk karakter en de schaalbreuk. Zoals hierboven werd meegedeeld, betrof het verslag van 9u18 een niet-definitieve versie en werd dit wegens een administratieve vergissing verkeerdelijk bezorgd. Met deze versie moet bijgevolg geen rekening gehouden worden en moet als onbestaande worden beschouwd.

In casu werden in onderhavig dossier twee definitieve verslagen opgemaakt door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Het eerste verslag betreft het verslag opgemaakt n.a.v. de eerste beslissing van 23 augustus 2012, het tweede verslag betreft het verslag opgemaakt n.a.v. de herstelbeslissing van 13 maart 2014 (14u25).

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar mag tegenover een vroegere beoordeling een gewijzigd standpunt innemen voor zover dit standpunt volgt uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens van de zaak en dit standpunt niet berust op onjuiste gronden.

Het onderscheid tussen de twee verschillende beoordelingen door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar anno 2012 en 2014 is te verantwoorden. Het verslag - anno 2014 - stelt dat het standpunt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, niet behouden blijft. Op basis van nieuwe inzichten wordt het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aangepast. Vervolgens volgt een vijf pagina lange motivering waarom de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van oordeel is dat het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is tot deze vaststelling gekomen, na een nieuw onderzoek naar de feitelijke gegevens van het dossier. Het zou net van onjuistheid en onzorgvuldigheid getuigen, mocht de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar klakkeloos verwijzen naar haar eerder gegeven verslag, zonder eerst opnieuw een onderzoek te verrichten naar de feitelijke gegevens van het dossier.

Zoals verzoekende partijen trouwens terecht opmerken is het net de taak van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar om de dossiers voor te bereiden en dient deze in te staan voor de kwaliteit van de vergunningverlening. Zoals hierboven reeds werd toegelicht, moet de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ook bij een herstelbeslissing een verslag opmaken, zodat de deputatie een beslissing kan nemen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Het spreekt voor zich dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij het opmaken van haar nieuw verslag, een nieuw onderzoek verricht naar de feitelijke gegevens van het dossier en indien uit dit onderzoek blijkt dat de feitelijke gegevens ondertussen zijn gewijzigd, deze wijzigingen incorporeert in het nieuwe verslag.

Uit de elementen van het dossier blijkt dat de omgeving in tussentijd gewijzigd is t.o.v. de eerste beoordeling anno 2012. Meer in het bijzonder werden de bouwwerken aan de kinderkribbe, aan de overzijde van het project van de aanvraag, opgestart. (stuk 18) Dit heeft tot gevolg dat de percelen aan de overzijde van de straat ondertussen volledig bebouwd zijn. Het verdient opgemerkt te worden dat verzoekende partijen zich tegen de bouw van de kinderkribbe niet hebben verzet. Er is dan ook geen sprake meer van schaarse bebouwing, landelijk karakter en/of een schaalbreuk.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft bij de voorbereiding van haar verslag alle relevante factoren en omstandigheden afgewogen, is zorgvuldig tewerk gegaan en heeft de

feitelijke aspecten van het dossier op een deugdelijke manier geïnventariseerd en gecontroleerd.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft in alle onafhankelijkheid haar verslag opgesteld.

4.

Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is te beschouwen als een 'advies' in de bestuursrechtelijke zin van het woord.

S. DENYS definieert het begrip 'advies' als volgt: (...)

Het is m.a.w. de verwerende partij zelf die een beslissing moet nemen in een dossier en zij is daarbij niet gebonden door het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Gezien verwerende partij geenszins gebonden is door het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, kan de vraag gesteld worden waarom verwerende partij dan de moeite zou nemen om de pen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vast te houden en te dicteren wat door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar verslag dient neergeschreven te worden. Welk voordeel haalt de verwerende partij uit deze werkwijze? De uiteindelijke beslissing wordt toch door de verwerende partij genomen? De beschuldigingen van verzoekende partijen raken dan ook kant noch wal.

Daarenboven belet niets dat een provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar haar verslag aanpast op basis van elementen uit de hoorzitting. Volgens P.-J. Defoort kan de deputatie haar administratie verzoeken om de bijkomende argumenten die uit de hoorzitting zouden komen te toetsen aan het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en om hierover een interne nota op te maken. Niets belet m.a.w. dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar meerdere verslagen opstelt.

5.

Het is niet omdat verzoekende partijen zich niet kunnen vinden in de beoordelingen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dat het verslag daarom gemanipuleerd zou zijn.

Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is feitelijk juist, is in alle onafhankelijkheid genomen en bevat een redelijke beoordeling van de feiten. De bestreden beslissing is geenszins onwettig. Zij werd genomen op grond van een wettig verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Het middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partij stelt het volgende:

“ ...

Het verbaast tussenkomende partij ten eerste dat verzoekende partijen menen dat het opvragen van een nieuw verslag van de PSA een schending zou inhouden van de aangehaalde bepalingen en beginselen.

Gelet op het arrest van uw Raad dd. 14 januari 2014 inzake, is het besluit van de verwerende partij dd. 23 augustus 2012 uit het rechtsverkeer verdwenen. Aldus diende de verwerende partij een nieuw besluit te nemen, opnieuw volgens de geldende regelgeving uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 4.7.22 VCRO bepaalt als onderdeel van de te volgen procedure bij de verwerende partij volgt: (...)

Artikel 4.7.21.§1. VCRO bepaalt hierna als volgt: (...)

Aldus volgt uit de procedure zélf voort dat voor elke beslissing een verslag opgemaakt moet worden door de PSA en dat de verwerende partij op o.a. basis van dit verslag een beslissing dient te nemen. Verwerende partij had zich voor deze nieuwe beslissing kunnen baseren op het vorig verslag van de PSA.

Echter, door een nieuw verslag te vragen, heeft zij in tegendeel net uiterst zorgvuldig gehandeld. Immers dient te worden benadrukt dat het vorige verslag van de PSA reeds dateert van 16 augustus 2012, en dit dan ook bijna twee jaar oud was op het ogenblik dat verwerende partij een nieuw besluit diende te nemen. Het is niet ondenkbaar dat op twee jaar tijd de omgeving van een aanvraag wijzigt en dat deze wijzigingen in overweging genomen dienen te worden. Dit is in casu ook het geval, nl. met de bouw van het kinderdagverblijf!

Bovendien werd na het vorig verslag van de PSA van 2012 een hoorzitting gehouden. Tijdens deze hoorzitting werden zowel door tussenkomende partij als door de gemeente Kontich vele elementen naar voren gebracht ter weerlegging van het betreffende verslag. Het is niet ondenkbaar dat een PSA, die eveneens aanwezig is op deze hoorzittingen, door deze uiteenzettingen andere inzichten krijgt en dat deze kan veranderen van mening.

Bijgevolg zou het net onzorgvuldig geweest zijn van verwerende partij, indien zij geen nieuw verslag had opgevraagd bij de PSA. Alle gewijzigde omstandigheden in gedachten, heeft zij net op zorgvuldige wijze gehandeld door aan de PSA te vragen opnieuw een verslag op te maken.

Het staat vast dat door opnieuw een verslag op te vragen bij de PSA, verwerende partij wel degelijk voldoet aan de betreffende regelgeving. Het opnieuw opvragen van een verslag van de PSA heeft geen uitstaans met het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad.

Het nieuwe besluit van verwerende partij, de bestreden beslissing, is vervolgens duidelijk genomen op basis van het verslag van de PSA, zoals in de weerlegging van de volgende middelen nog zeer duidelijk zal blijken.

Tot slot menen de verzoekende partijen nog dat het verslag van de PSA gemanipuleerd werd en bijgestuurd werd naar de wensen van de Deputatie. Het feit dat de PSA partijdig zou zijn, is een opmerking die voor rekening van de verzoekers is.

Deze bewering is niet gefundeerd noch gestaafd met enige stukken. Bijgevolg kan hier geen rekening mee gehouden worden in kader van deze procedure.

Het loutere feit dat het definitieve verslag van de PSA verschilt, is duidelijk een materiële vergissing en kan geenszins aanzien worden als een partijdigheid van de PSA.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In zoverre de verzoekende partijen menen dat het opvragen van een nieuw verslag bij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een miskenning uitmaakt van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad, kunnen zij niet gevolgd worden.

Indien een vergunningsbeslissing is vernietigd en de verwerende partij een nieuwe beslissing dient te nemen over het bij haar ingediende beroep, dient de administratieve procedure hernomen te worden vanaf het punt waar de vastgestelde onregelmatigheid zich heeft voorgedaan.

Het nemen van een herstelbeslissing vereist daarbij het opstellen van een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangezien artikel 4.7.23, §1 VCRO voorziet dat de verwerende partij slechts haar beslissing kan nemen op grond van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij de betrokken partijen gehoord heeft, indien deze daarom hebben verzocht.

Deze uitdrukkelijke verplichting uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vereist in het licht van de formele motiveringsplicht dat uit de beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de verwerende partij daadwerkelijk het verslag als basis voor haar beslissing heeft gebruikt. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is ontegensprekelijk een stuk dat door de overheid die over het beroep uitspraak doet, betrokken moet worden bij de beoordeling van de aanvraag.

Uit de handelingen die hebben plaatsgevonden na het vernietigingsarrest blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op datum van 27 februari 2014 een nieuw verslag heeft opgemaakt. Dit is de correcte houding na het voorliggende vernietigingsarrest.

2.

In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar feitelijk onjuist en kennelijk onredelijk is en aangepast werd aan de bestreden beslissing.

De Raad heeft ingevolge artikel 4.8.2, eerste lid, 1° VCRO enkel de bevoegdheid om als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak te doen over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid. De verwerende partij is door dit advies niet gebonden, zij kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. In de voorliggende zaak heeft de verwerende partij een beslissing genomen die zo goed als gelijklopend is aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 februari 2014.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft met zijn nieuw verslag een ten aanzien van zijn verslag van 2012, tegengesteld standpunt ingenomen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar mag tegenover een vroegere beoordeling een gewijzigd standpunt innemen voor

zover dit standpunt volgt uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens van de zaak en dit standpunt niet berust op onjuiste gronden. Het loutere feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een tegengesteld standpunt inneemt, volstaat dus niet om tot de onwettigheid van het verslag te besluiten.

In zoverre de verzoekende partijen de onwettigheid van het verslag steunen op een gebrek aan onafhankelijkheid van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beperken zij zich tot gratuite beweringen en insinuaties die op geen enkele wijze concreet worden gestaafd. In de mate dat de verzoekende partijen aanvoeren dat het gezag van gewijsde werd geschonden omdat enkel het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd aangepast en de verwerende partij niet zorgvuldiger heeft gemotiveerd, stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing geen letterlijke kopij is van de eerdere vernietigde beslissing en in ieder geval een naar omvang uitgebreidere motivering van de goede ruimtelijke ordening bevat. Dat de beoordeling in de bestreden beslissing ook zorgvuldiger is gebeurd, blijkt uit de behandeling van het tweede middel.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO samen gelezen met de artikelen 4.3.1, §2, 1° en 2° en 1.1.4 VCRO; van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23, §1 VCRO; van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna de Motiveringswet) en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

A GEEN AFDOENDE MOTIVERING

68. *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.*

B BESTAANDE TOESTAND

69. *De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving.*

70. *Deze bepaling gaat terug op de rechtspraak van de raad van State.*

(...)

73. *Het is vaste rechtspraak dat voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving uitgegaan dient te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard, de omvang en het gebruik van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten. Deze “onmiddellijke*

omgeving" wordt vrij eng ingevuld. Er werd reeds geoordeeld dat niet de aard van de omliggende bestemmingsgebieden bij de beoordeling dienen betrokken te worden, maar wel het bijzonder karakter van het woongebied zelf waarvan het perceel deel uitmaakt. Er werd ook geoordeeld dat de aanpalende percelen zeker bij de beoordeling dienen betrokken te worden.

74. De beoordeling dient in concreto te geschieden. Daarbij moet uitgegaan worden van de bestaande toestand.

75. Ook de Raad voor vergunningsbetwistingen is van oordeel dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening zal moeten houden met de inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving van het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft. (...)

76. Daarbij dient dan uiteraard rekening gehouden te worden met de verkavelingsvergunning welke op 5 juli 1977 aan de Kerkfabriek St. Michaël werd afgeleverd. Deze had betrekking op 7 loten aan de Beekboshoeck (de loten 8-11 werden niet vergund gelet op het ongunstig advies van de (toenmalige) gemachtigde ambtenaar).

77. Het verkavelingsplan voorziet in volgende situatie.

[plan]

78. De verkavelingsvergunning voorziet in percelen bestemd voor gekoppelde bebouwing. Deze zijn bestemd voor eengezinshuizen.

79. Er wordt een bouwvrije voortuinstrook voorzien van 6 meter, gemeten vanaf de rooilijn.

80. De bouwhoogte bedraagt max. 6 meter (gemeten vanaf het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst).

81. Tot op een bouwdiepte van 9 meter wordt voorzien in een zadeldak (helling min. 15° en max 35°)¹⁸. De bedekking van de schuine daken wordt voorzien in pannen of leien¹⁹.

82. De loten 5,6 en 7 werden ook overeenkomstig de verkavelingsvergunning opgericht:

[foto]

83. Ook de omliggende omgeving van de verkaveling bestaat uit gelijkaardige eengezinswoningen met een max. hoogte van 6 meter met schuin dak en een ruime voortuin. Enkele voorbeelden uit de onmiddellijke omgeving tonen zulks aan:

[foto's]

84. Het feit dat de verkavelingsvergunning voor de niet bebouwde loten (waarop de aanvraag thans betrekking heeft) vervallen zou zijn, is niet relevant. Wat relevant is, is de bestaande toestand die tot stand is gekomen op basis van deze verkaveling en die derhalve de omgeving determineert.

85. De voorliggende aanvraag wijkt hier volledig van af op diverse punten:

- a. Het betreft geen eengezinswoning maar een woon- en zorgcentrum met 90 kamers.
- b. De afstand van 6 meter ten opzicht van de rooilijn wordt niet gerespecteerd. Er wordt tot op de rooilijn gebouwd.
- c. De bouwhoogte is niet beperkt tot 6 meter, doch reikt (zeker voor het middengebouw) hoger dan 9 meter.
- d. Er wordt niet gewerkt met een schuin dak in pannen of leien, doch met platte daken en deels schuine delen met zonnepanelen.
- e. Het betreft geen gekoppelde bebouwing zoals deze in de omgeving voorkomt.
- f. De gevelbreedte is immens ten opzicht van de normale breedte van de woningen.
- g. De bouwdichtheid bedraagt meer dan 50% van het perceel. Dit wijkt af van de normale bouwdichtheden in de omgeving.

h. Met 90 kamers op een totale perceeloppervlakte van 6.880 m² bedraagt de woondichtheid maar liefst meer dan 130 woningen/ha. En dit terwijl zelfs in het stedelijk gebied een richtnorm van slechts 25 woningen / ha wordt voorzien. Waarloos is evenwel gelegen in het buitengebied

86. *Er zijn evenmin beleidsmatig gewenste ontwikkelingen vast te stellen die erop wijzen dat de bestaande toestand in casu terzijde zou geschoven kunnen worden. Ook in het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is er niet voorzien in een ontwikkeling voor een woon- en zorgcentrum op deze locatie. Er wordt hierover met geen woord gesproken. Alleszins is er geen ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt waarin dergelijk project kadert.*

87. *In tegendeel. 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”

88. *Nergens is er sprake van het feit dat dit landelijk karakter doorbroken zou worden door de inplanting van een dergelijke grootschalige infrastructuur die volstrekt onverenigbaar is met de bestaande toestand.*

89. *Het is dan ook duidelijk dat de aanvraag niet verenigbaar is met de huidige bestaande toestand.*

C FUNCTIONELE INPASBAARHEID

90. *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.*

91. *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.*

D MOBILITEITSASPECT

92. *In het advies van het departement landbouw en visserij van 6 juni 2011 n.a.v. de projectvergadering werd reeds opgemerkt dat er in de verantwoording geen onderzoek is gevoerd naar de impact van het project.*

93. *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).

94. Bovendien moeten ook de beroepende partijen op nuttige wijze van hun bezwaarrecht gebruik kunnen maken. Het bezwaarrecht wordt uiteraard inhoudelijk uitgehold wanneer er geen gegevens over de mobiliteitsaspecten worden bijgebracht.

95. 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.

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

97. Er ligt bovendien ook geen gemeenteraadsbesluit voor over het tracé van de weg (inrijpoort garage en inkomzone) die nochtans een (quasi) openbaar karakter hebben en zich overigens ook voor de rooilijn (kant openbaar domein) bevinden. Enkel de gemeenteraad is bevoegd voor de vaststelling van het tracé van de weg. Zowel de garage zelf als de inrit hiertoe als de aansluiting op de openbare weg zijn openbaar. Bovendien heeft de aantakking van dergelijke garage op de openbare weg hierop onmiskenbaar een belangrijke invloed derwijze dat ook verwacht wordt dat de nodige maatregelen getroffen worden in verband met (verkeers)signalisatie (voorrang) teneinde de veiligheid van de gebruikers van de openbare weg te garanderen. De gemeenteraad is daartoe volgens het gemeentedecreet als enige bevoegd.

98. 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.

99. Een ander mobiliteitsaspect, dat alleszins relevant is, houdt verband met de inplanting van de inkomzone, recht tegenover de kinderkribbe. In de verleende vergunning wordt er overigens nog vanuit gegaan dat de kinderkribbe niet gerealiseerd is. Zo wordt vermeld:

“Om die reden wordt benadrukt dat het geenszins zeker is dat er een vergunningsaanvraag zal worden ingediend voor de bouw van een kinderopvang en serviceflats. Het is evenmin zeker dat, indien een dergelijke aanvraag zou worden ingediend, een vergunning zal worden verleend.”

100. In de vergunning wordt dus vertrokken van volstrekt verkeerde feitelijke premissen. De realisatie van de kinderkribbe is evenwel bijzonder relevant bij de beoordeling van de inkomzone, zulks met het oog o.a. op de verkeersveiligheid. Deze beoordeling wordt klaarblijkelijk niet gemaakt, ondanks het feit dat de kinderkribbe intussen gerealiseerd is en ondanks het feit dat op de plannen zelf een voorbehoud wordt gemaakt in het geval de kinderkribbe gerealiseerd zou worden. Waar dient de inkomzone dan gerealiseerd te worden nu de kinderkribbe ondertussen een feit is? Dit is niet zorgvuldig beoordeeld, laat staan afdoende gemotiveerd.

E SCHAAL

101. 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.

102. 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:

[foto's]

103. 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.

104. De schaalbreuk werd door de PSA oorspronkelijk terecht in de verf gezet. En hoewel er geen aanleiding bestond om het verslag aan te passen, wordt hier thans zonder enige redelijke verantwoording op teruggekomen. In tegendeel oorspronkelijk wenste de PSA het standpunt hierover te behouden. Om welke reden dan ook werd dit standpunt plots 180° gekeerd ondanks het feit dat er geen gewijzigde omstandigheden zijn.

F RUIMTEGEBRUIK EN BOUWDICHTHEID

105. Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid is in vergelijking met de omliggende bebouwing enorm. Zowel vooraan als achteraan wordt gebouwd op het perceel. Zulks terwijl naar aanleiding van de verkavelingsaanvraag van destijds bebouwing op het achteraan gelegen deel uitgesloten werd door het advies van de (toenmalige) gemachtigde ambtenaar.

106. Het betreft hier een zone met een landelijk karakter. In het richtinggevend gedeelte van het GRSP wordt dit overigens ook uitdrukkelijk erkend²¹:

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

Dit mag ook blijken uit de foto van de plaatselijke toestand

[foto]

Onmiddellijk aangrenzend aan het woongebied, start ook het agrarisch gebied (in geel).

[plan]

109. 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 omgeving.

110. Doordat de aanleg van het parkje/tuin in agrarisch gebied uit de aanvraag werd geschrapt, beschikt het complex niet meer over een tuin/parkje. Meteen is duidelijk dat de buitenruimte voor dit complex zeer beperkt is en in schril contrast staat met de omliggende woningen die allen over een ruime buitenruimte (tuin) beschikken.

G VISUEEL-VORMELIJK 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

H. CULTUURHISTORISCHE ASPECTEN

112. Het pand aan de Beekboshoeke 40 is als waardevol en representatief element opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van Antwerpen. De aanvraag is

hiermee niet in harmonie en doet afbreuk aan dit waardevolle historisch gebouw (zie ook verder bij draagkracht).

I (ANDERE) HINDERASPECTEN

113. Naast de hoger aangegeven hinderaspecten welke verband houden met de verkeersoverlast, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke aspecten kan nog gewezen worden op andere hindervormen.

114. Zo dient onder meer gewezen te worden op reukhinder welke het gevolg zal zijn wanneer geloosd zal worden op de open gracht in de Pastoriestraat. Er mag daarbij immers niet vergeten worden dat het niet gaat om het afvalwater van één gezin, maar om het afvalwater en de fecaliën van 90 personen + personeel + bezoekers. Dit mag toch niet onderschat worden. Dit is geen duurzame oplossing. Bovendien zal ook de waterhuishouding sterk veranderen. De vraag kan gesteld worden of de riolering in de Beekboshoeck dit alles wel zal aankunnen.

115. Vervolgens mag er ook nog gewezen worden op hinder van de stookplaats (mazout/gas), lawaaihinder van de airco's, licht en geluidshinder, geurhinder van de keuken. Wederom moet vastgesteld worden dat hierover in het aanvraagdossier geen gegevens worden bijgevoegd welke een beoordeling op dit vlak mogelijk zouden moeten kunnen maken.

116. Door de bouwwijze komt het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen ook op een andere manier nog in het gedrang. Over verschillende woonlagen (in het middenblok zelfs drie) kijken 90 kamers uit op de omliggende woningen. Waar in de rest van de straat de privacy en rust gegarandeerd wordt doordat het eengezinswoningen betreft die open of halfopen gebouwd zijn, wordt deze rust en privacy met het voorliggende project geschonden doordat 90 mensen + bezoekers + personeel vanuit de kamers en gemeenschappelijke ruimten uitkijken op de omliggende eengezinswoningen. Deze voortdurende blikken dag in dag uit, van 's morgens vroeg tot 's avonds laat, van tientallen personen tegelijk op het doen en laten van de omwonenden betekent een aantasting van de rust en privacy die nu in de landelijk gelegen woonwijk heerst.

J SAUCISSIONERING VAN DE AANVRAAG

117. Naast de voorgaande besproken hinderaspecten moet ook nog gewezen worden op hinderaspecten waarvan, door de saucissionering van de aanvraag, abstractie wordt gemaakt.

118. Tegenover het woon- en zorgcentrum wordt door de gemeente nog een nieuwbouw gepland voor de kinderopvang 't Wisterke en de Buitenschoolse Kinderopvang (BKO). Op het terrein van het huidige basketbalpleintje zouden nog serviceflats worden ingeplant.

119. Er zijn blijkbaar verschillende fasen gepland. Dit blijkt ook uit de projectvergadering²² van 8 juni 2011.

120. De verschillende projecten vormen wel degelijk de uitvoering van één project hetgeen ook als zodanig naar buitenuit werd voorgesteld. Zie bijvoorbeeld op http://www.kontich.be/file_uploads/3310.pdf.

[artikels]

119. Toch worden de verschillende aanvragen afzonderlijk ingediend, zodat een globale beoordeling van de negatieve effecten voor de omwonenden bijzonder moeilijk te maken is.

120. Het Hof van Justitie stelde in zijn rechtspraak eerder nochtans dat de doelstelling van Richtlijn 85/337/EEG niet mag worden gefrustreerd door de opsplitsing van een project en dat het buiten beschouwing laten van het cumulatieve effect van verscheidene projecten in de

praktijk niet tot gevolg mag hebben dat projecten, hoewel zij in onderlinge samenhang beschouwd aanzienlijke milieueffecten in de zin van artikel 2, lid 1 van richtlijn 85/337/EEG kunnen hebben, volledig aan de beoordelingsverplichting worden onttrokken.

121. Het voorgaande is uiteraard niet meer dan een explicitering van de zorgvuldigheidsplicht die de overheid ertoe verplicht om cumulatieve effecten in rekening te brengen en deze niet zonder meer buiten beschouwing te laten (zulks zelfs ongeacht het bestaan van enige MER-plicht).

K DRAAGKRACHT

122. Artikel 1.1.4. VCRO bepaalt het volgende: (...)

123. In elk geval is de ruimtelijke draagkracht een element dat meespeelt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.²⁴ Hetzelfde geldt voor het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

124. 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.

125. Het landelijk karakter van de gemeente wordt overigens beschreven in het boek 'Bouwen door de eeuwen heen', inventaris van het cultuurbezit in België (p. 590):

[kaart]

Daarin wordt ook de Beekboshoek en de kleinschaligheid van de bebouwing beschreven. Een deel van deze bebouwing is overigens ook opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

[artikels]

...

129. *De draagkracht van het landelijk gelegen woongebied en de ruimtelijke kwaliteit wordt met de voorliggende aanvraag overschreden. Dit is alleszins geen goede ruimtelijke ordening.*

L ALTERNATIEVE LOCATIES

130. *In het advies van het departement landbouw en visserij van 6 juni 2011 n.a.v. de projectvergadering werd reeds opgemerkt dat er in de verantwoording geen onderzoek is gevoerd naar alternatieve locaties voor het project. Het is haast niet voor te stellen dat de huidige locatie de meest geschikte locatie zou zijn voor de inplanting van een dergelijk project, gelet op de diverse hoger omschreven hinderaspecten. Dit dient dan ook herbekeken te worden.*

V.2.3 Besluit

131. *De bevoegde administratieve overheid dient bij de beoordeling na te gaan of de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening. Inzonderheid dient zij daarbij rekening te houden met de beginselen die door art. 4.3.1. §2. Codex RO worden voorgeschreven. In casu dient geoordeeld te worden dat de administratieve overheid in geen geval heeft kunnen oordelen dat de aanvraag verenigbaar zou zijn met de goede plaatselijke ordening. Het project is alleszins in deze omgeving veel te grootschalig. In het licht van de door verzoekers eerder geformuleerde bezwaren en beroepsargumenten en in het licht van de eerdere beoordeling hiervan door de PSA, valt niet in redelijkheid in te zien hoe hieraan voorbijgegaan kan worden.*

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“...

Vooreerst moet opgemerkt worden dat Uw Raad zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het aan Uw Raad opgedragen wettigheidsstoezicht is Uw Raad enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Verder moet benadrukt worden dat de beoordeling of de aanvraag al dan niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening tot de discretionaire bevoegdheid behoort van de deputatie. De marginale toetsingsbevoegdheid van Uw Raad reikt niet verder dan het nagaan of deze beoordeling kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn.

1.

Bestaande toestand

Verzoekende partijen menen dat de aanvraag afwijkt van de bestaande toestand en zij verwijzen daarvoor naar een verkavelingsvergunning van 5 juli 1977. Echter is deze verkavelingsvergunning vervallen voor de onbebouwde percelen, waardoor verwerende partij de aanvraag niet moest toetsen aan deze verkavelingsvoorschriften.

Verwerende partij heeft een gedegen onderzoek verricht naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestaande toestand en de onmiddellijke omgeving. Zo bevat de bestreden beslissing volgende zeer uitvoerige motivatie: (...)

Gelet op deze zeer uitvoerige motivering, kan moeilijk voorgehouden worden dat verwerende partij heeft nagelaten zich een beeld te vormen van de onmiddellijke en bestaande omgeving. De bestaande toestand werd op afdoende wijze mee betrokken in het onderzoek. De motieven waarop verwerende partij zich heeft gesteund om te oordelen dat de aanvraag verenigbaar is met de bestaande toestand zijn duidelijk.

2.

Functionele inpasbaarheid

Verzoekende partijen beweren dat er in de omliggende omgeving geen dienstverlening aanwezig is.

Niets is echter minder waar. Op minder dan 200m van de aanvraag bevinden zich de voor een woonkern kenmerkende complementaire functies zoals een school, een kerk, handelszaken en horeca. Deze functies concentreren zich voornamelijk langs de Ferdinand Maesstraat en de Oude Baan.

Een woon- en zorgcentrum (een gemeenschapsvoorziening) wordt beschouwd als een functionele versterking van de bestaande woonkern en wordt inpasbaar geacht op de voorgestelde locatie.

Recht tegenover de aanvraag, aan de overzijde van de Beekboshoeckstraat, is men begonnen met de realisatie van een kinderdagverblijf. Het betreft de oprichting van het nieuwe gebouw van kinderdagverblijf 't Witskerke van het OCMW van Kontich. Ook dit kinderdagverblijf betreft een gemeenschapsvoorziening. Bezwaarlijk kan gesteld worden dat het beoogde woon- en zorgcentrum (een gemeenschapsvoorziening) een uitzondering vormt. Verwerende partij kon terecht concluderen dat de aanvraag functioneel inpasbaar is in de omgeving.

3.

Mobiliteitsaspect

Verzoekende partijen menen vooreerst dat er een mobiliteitsstudie had moeten worden opgemaakt. Voor de weerlegging van dit onderdeel wordt verwezen naar de uiteenzetting van verwerende partij bij het vierde middel.

Verder zijn verzoekende partijen van oordeel dat verwerende partij onvoldoende aandacht heeft besteed aan de mobiliteitsaspecten van de aanvraag.

Ook deze kritiek houdt geen steek. De bestreden beslissing bevat een zeer uitvoerige beoordeling aangaande de mobiliteitsaspecten : (...)

Uit deze beoordeling blijkt alle parkeerplaatsen worden voorzien op het eigen terrein. Er zal een ondergrondse parkeergarage worden voorzien met 95 parkeerplaatsen, waardoor de parkeerdruk in de wijk wordt vermeden. De Beekboshoeck wordt voldoende breed beschouwd in functie van de inrichtingen om een vlotte ontsluiting niet te hinderen.

De verkeersimpact van het project zal zeer beperkt zijn en de verkeersleefbaarheid op de omliggende wegen zal door het project niet in het gedrang 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 Beekboshoeck. Via de Beekboshoeck 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 verzoekende 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 verzoekende partij wordt beweerd.

In de mate dat verzoekende partijen beweren dat er geen gemeenteraadsbesluit voorligt over het tracé van de weg, merkt verwerende partij op dat de aanvraag geen openbare of quasi-openbare wegenis betreft. De aanvraag omvat enkel een toegang tot een ondergrondse parkeergarage. Het dossier diende aldus niet voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

Geconcludeerd kan worden dat de aanvraag naar verkeersgeneratie en ontsluiting toe geen problemen zal opleveren.

4.

Schaal

De omvang van het project past in de omgeving en sluit aan bij de huidige schaal, temeer daar recht tegenover de aanvraag gestart werd met de bouw van de kinderkribbe.

Bovendien wordt de schaal van de halfgekoppelde woningen in de omgeving herhaald door het fragmenteren van de gevels en het toepassen van insprongen. 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 19) blijkt dat het project het profiel van de woningen in de onmiddellijke omgeving (overwegend tweelagig met hellend dak) verderzet.

Enkel het centraal dienstenvolume zal bestaan uit drie bouwlagen. Dit is evenwel niet waarneembaar vanop de straat, gezien dit achter de daken van de lagere constructie verborgen zal worden. Uit de bouwplannen en foto's blijkt dat het project zal ogen als een aaneenschakeling van particuliere woningen, zodat het ontwerp refereert naar de schaal en de verschijningsvorm van de bestaande gekoppelde woningen in de onmiddellijke omgeving.

5.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het project voorziet voldoende groen en open ruimte. Tussen de vleugels worden privatieve gemeenschappelijke tuinen voorzien. Rechts bovenaan wordt een tuin/parkje voorzien. Ook langsheen de Pastoriestraat wordt voldoende buitenruimte voorzien.

Het inplanten van een woon- en zorgcentrum resulteert in een verdichting van de bestaande woonwijk. De draagkracht van de omgeving wordt echter niet overschreden. Het gebouw wordt op minstens 15m ingeplant van de woningen aan de overzijde van de Pastoriestraat, op minstens 12m van het speelplein en op minstens 20m van de woningen aan de overzijde van de Beekboshoeck. Tussen het gebouw en de straatzijde worden ook voortuinstroken voorzien, die grotendeels worden aangelegd met groenbeplanting en zo een verfraaiende functie hebben ten opzichte van het straatbeeld.

Tussen het woon- en zorgcentrum en het rechts aanpalende perceel (Beekboshoeck 39) wordt steeds een minimale afstand van 3m gegarandeerd. Ter hoogte van het vleugelvolumen aan de Beekboshoeck bedraagt de afstand tot de perceelsgrens zelfs 4m. De afstand tussen het woon- en zorgcentrum en de woning bedraagt hierdoor 7m. Het halfopen karakter van de aanpalende woning wordt op die manier gevrijwaard. De bouwhoogte van het vleugelvolumen is bovendien ook lager dan de rechts aanpalende woning zodat de rechterzijde van het vleugelvolumen ondergeschikt blijft aan de woning.

6.

Visueel-vormelijke effecten

De omvang van het project past in de omgeving en sluit aan bij de huidige 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 19) blijkt dat het project het profiel van de woningen in de onmiddellijke omgeving (overwegend tweelagig met hellend dak) verderzet.

Enkel het centraal dienstenvolume zal bestaan uit drie bouwlagen. Dit is evenwel niet waarneembaar vanop de straat, gezien dit achter de daken van de lagere constructie verborgen zal worden. Uit de bouwplannen en foto's blijkt dat het project zal ogen als een aaneenschakeling van particuliere woningen.

De voorgestelde materialen zijn hedendaags, kwalitatief en duurzaam en zijn verzoenbaar met de onmiddellijke omgeving, die zich laat kenmerken door diverse bouwstijlen en een brede waaier aan gebruikte materialen. Zwartkleurig en roodkleurig metselwerk zullen het uiterlijk van het gebouw domineren en typeren, net zoals metselwerk het uiterlijk van de gebouwen in de omgeving typeert.

7.

Cultuurhistorische aspecten

Het pand gelegen aan de Beekboshoeck 40 is niet beschermd als monument.

Het is geenszins zo dat een opname op de inventaris noodzakelijkerwijs zou willen zeggen dat een bepaalde toestand ook "beschermingswaardig" zou zijn. Dit is immers niet de bedoeling van inventaris van erfgoed. De inventaris poogt slechts een oplistings te maken van oude gebouwen, zonder dat uit de opname in de inventaris enige conclusie kan getrokken worden over het al dan niet waardevol karakter ervan. Dit verklaart tevens waarom een vergunning tot sloop van geïnventariseerde gebouwen perfect toelaatbaar is. Dit is een essentieel onderscheid tussen de inventaris en effectief beschermde monumenten.

Ondergeschikt dient vastgesteld te worden dat de opname van een gebouw op de inventaris van het bouwkundig erfgoed geenszins impliceert dat dit gebouw niet gesloopt zou mogen worden. Dit is perfect mogelijk, weliswaar op voorwaarde dat het advies van de dienst onroerend erfgoed wordt ingewonnen.

Er bestaat geen afzonderlijke procedure voor stedenbouwkundige aanvragen die betrekking hebben op gebouwen gelegen in de nabijheid van een gebouw dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Er valt niet in te zien op welke manier de aanvraag afbreuk zou doen aan het pand gelegen te Beekboshoeck 40. Tussen beiden ligt een openbaar domein. Van voorgevel tot voorgevel ligt een afstand van meer dan 20 meter. De aanvraag integreert zich op een afdoende wijze in de omgeving waardoor een afbreuk aan het historisch gebouw uitgesloten is. Eisende partij laat tevens na om dit aan te tonen.

8.

(Andere) hinderaspecten

Er zijn voldoende maatregelen genomen of opgelegd om eventuele hinder te voorkomen en/of te beperken. Zo wordt er voldoende groenaanleg voorzien. De bestreden beslissing motiveert hierover als volgt: (...)

Op deze manier zal de inkijk naar omliggende woningen beperkt worden.

Als voorwaarde wordt eveneens opgelegd dat de nutsvoorzieningen moeten aangelegd worden volgens de regelgeving van de betreffende nutsmaatschappijen. Er wordt tevens opgelegd dat er een gescheiden afwateringssysteem moet voorzien worden.

Ook inzake de riolering en toiletten werden de nodige voorwaarden opgelegd. Zo werd bepaald dat het volledige rioleringsstelsel (rioleringen, septische putten, afvoerleidingen,...) en hemelwaterputten/buffering/infiltratie voorzien moeten worden achter de rooilijn. Alle toiletten dienen voor hun spoeling aangesloten te worden op de voorziene hemelwaterput van 98.000 liter. Bijkomend dient een hemelwaterbuffering met vertraagde afvoer voorzien te worden met een capaciteit van minstens 180.000 liter.

Ook de parking wordt volledig ondergronds voorzien.

Tot slot moet erop gewezen worden dat woongebied geen exclusief recht op rust en stilte inhoudt.

De normale beleving van het woonklimaat wordt geenszins onmogelijk gemaakt of sterk aangetast door de aanvraag

9.

Saucissionering van de aanvraag

Rechtspraak van de Raad van State bepaalt dat bij ontstentenis van stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften, er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet kan worden uitgegaan van mogelijke toekomstige wijzigingen aan de bestaande bebouwing op de omliggende percelen.

Verwerende partij moest bij haar beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uitgaan van de bestaande toestand. Zij mag hierbij geen rekening houden met eventuele toekomstige, nog niet vaststaande wijzigingen aan het straatbeeld.

Ook Uw Raad heeft zich bij dit beginsel aangesloten.

Uw Raad oordeelde dat verwerende partij geen rekening mag houden met louter hypothetische en onzekere gegevens. Indien verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening zou houden met toekomstige onzekere gebeurtenissen, zou zij het zorgvuldigheidsbeginsel schenden.

In casu is het geenszins zeker dat er een vergunningsaanvraag zal worden ingediend voor de bouw van serviceflats. Het is evenmin zeker dat, indien een dergelijke aanvraag zou worden ingediend, een vergunning zal worden verleend.

10.

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.

11.

Alternatieve locaties

In de beroepsnota ter weerlegging van het beroep bij verwerende partij wordt een uitgebreid overzicht gegeven van de inspanningen die door de aanvrager werden gedaan om een geschikte locatie te vinden voor het project. In deze nota wordt een historiek gegeven van de geleverde inspanningen naar het zoeken van een geschikte locatie. (stuk 20)

[citaat]

Door de aanvrager werd wel degelijk afdoende onderzoek verricht naar mogelijke alternatieve locaties.

12. Conclusie: gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van Uw Raad volstaat het niet dat verzoekende partijen een betoog voeren waaruit blijkt dat zij gekant zijn tegen het vergund project.

Het is aan de verzoekende partijen die de goede ruimtelijke ordening van het project betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijke wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Verzoekende partijen kunnen zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moeten integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening werd beoordeeld. Deze beoordeling werd gemotiveerd weergegeven. Zij was bovendien niet kennelijk onredelijk. De vergunning werd terecht en op wettige wijze verleend.

...

3.

De tussenkomenende partij voegt hier aan toe:

“ ...

De bestaande toestand

Verzoekers houden voor dat de verwerende partij de vergunning zou verlenen, zonder daarbij rekening te houden met de bestaande toestand.

Zulks is in strijd met de duidelijke tekst van de bestreden beslissing. Deze stelt immers: (...)

De bestreden beslissing laat de bestaande toestand geenszins buiten beschouwing. Er wordt formeel gemotiveerd waarom, rekening houdend met de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving, een vergunning verleend kan worden. Zo wordt er uitgebreid gerefereerd aan de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving, aan de wijzigingen die inmiddels plaatsvonden (zijnde de bouw van het kinderdagverblijf aan de overkant), wordt er een profiel weergegeven van de constructies in de onmiddellijke omgeving en kan er op redelijke wijze worden geconcludeerd dat het aangevraagde inpasbaar is in deze omgeving.

Verzoekers merken op dat ten onrechte geen rekening gehouden wordt met een verkavelingsvergunning 1332/034, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 7 juli 1977. Deze verkaveling is echter vervallen voor de onbebouwde percelen, aangezien minder dan de helft van de loten bebouwd werd binnen de 5 jaar na vergunning. Het verval van deze verkavelingsvergunning wordt niet betwist door verzoekers. De aanvraag diende in ieder geval niet getoetst te worden aan deze, inmiddels vervallen, voorschriften. Het niet beoordelen ervan kan dan ook bezwaarlijk als een schending van de motiveringsplicht aanzien worden, noch als een onvoldoende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De bestaande toestand werd afdoende beoordeeld in de bestreden beslissing, zoals hierboven weergegeven.

De verwijzing naar het bindend en richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is voorts niet dienstig, gelet op het feit dat een structuurplan geen beoordelingsgrond vormt voor stedenbouwkundige aanvragen, zoals blijkt uit artikel 2.1.2.§7 VCRO. De aanvraag diende ook hieraan niet getoetst te worden.

Functionele inpasbaarheid

Verzoekers stellen dat de functionele inpasbaarheid niet afdoende beoordeeld zou zijn. Dit is in strijd met de duidelijke tekst van de bestreden beslissing. 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.

...

Het perceel is gelegen binnen de gewestplanbestemming woongebied. 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 die aansluit op de woonbestemming. Deze is aldus verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

Bovendien is aan de overkant, zoals aangegeven in de bestreden beslissing, reeds een kinderdagverblijf aanwezig, wat een zelfde functie behelst als het woon- en zorgcentrum. Dit is wel degelijk relevant voor de onmiddellijke omgeving en de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde.

[foto's]

Tegen dit kinderdagverblijf hebben verzoekende partijen zich niet verzet. Het is tussenkomende partij onduidelijk op welke wijze verzoekende partijen menen dat het aangevraagde functioneel niet past in de omgeving, maar dit niet zouden vinden van het kinderdagverblijf. Dit kan niet ernstig aangenomen worden.

Naast de onmiddellijke omgeving, werd ook rekening gehouden met de ruimere omgeving. Op wandelafstand van de voorziene aanvraag, bevindt zich een school. De ingang ervan bevindt zich op de Oude Baan. De vergunde gemeenschapsvoorziening vormt dus geen uitzondering in de omgeving.

De omgeving wordt voorts gekenmerkt door half open en open woningen en een groot appartementencomplex. Onderstaande afbeelding toont dit aan:

[foto]

De vergunde gemeenschapsvoorziening vormt geen uitzondering in de omgeving en is functioneel aanvaardbaar.

Mobiliteit

...

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is, wat het aspect mobiliteit betreft, geenszins kennelijk onredelijk, en inhoudelijk correct. De verwerende partij kwam terecht tot de conclusie dat het aangevraagde vergund kon worden.

Tussenkomende partij houdt er aan op dit punt te herhalen wat ook aan de verwerende partij, in graad van beroep, werd voorgelegd, zodat blijkt dat de beslissing van verwerende partij geenszins kennelijk onredelijk is.

Op het gebied van parkeergelegenheid voorziet het vergunde een eigen ondergrondse parking met 95 parkeerplaatsen.

Art. 37§4 van het Algemeen Bouwreglement stelt hierover volgende normering op: (...)

Voor het totale aantal kamers (90) dienen 39 parkeerplaatsen voorzien te worden: 1 parkeerplaats per 3 kamers, vermeerderd met 1 parkeerplaats per schijf van 10 kamers. Het aangevraagde project voorziet 95 parkeerplaatsen. Dit aantal is ruim voldoende zodat omwonenden niet de minste parkeerhinder zullen ondervinden door het project.

Bovendien mogen tijdens de ochtendspits (7-9u) 17 autobewegingen verwacht worden en tijdens de avondspits (16-18u) 19. Deze verkeersgeneratie zal geen noemenswaardige impact hebben op de verkeersafwikkeling van het gebied.

De hoofdontsluiting zal plaatsvinden langs het bredere deel van de Pastoriestraat. Deze komt uit op de Beekboshoeek en nadien op de Ferdinand Maesstraat. Overeenkomstig het gemeentelijk mobiliteitsplan kan deze weg gecategoriseerd worden als lokale weg type 1 met functie 'ontsluiten' en 'toegang geven'. Dat de laad- en losplaats TEGENOVER de geplande kinderkribbe is ingeplant, is niet correct, zoals duidelijk op de plans te zien is. De kinderkribbe wordt immers voorzien op het terrein recht tegenover de bezoekersinkom. De laad- en losplaats is weliswaar aan de overzijde van de toekomstige kribbe gesitueerd maar een stuk (ca. 40 m) voor de kribbe en er dus zeker niet TEGENOVER.

Bovendien dient in aanmerking genomen te worden dat de ontsluiting van het aangevraagde gebeurt langs de Pastoriestraat en dat de ontsluiting van het kinderdagverblijf plaatsvindt langs de Beekboshoeek. Bijgevolg zal het aangevraagde de onmiddellijke omgeving niet

onredelijk belasten, en interfereert deze niet met de mobiliteit die ontstaat door het kinderdagverblijf.

Rekening houdend met deze elementen kwam verwerende partij terecht tot de conclusie dat het vergunde project op het gebied van parkeergelegenheid, verkeersgeneratie en ontsluiting geen problemen zal opleveren.

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

...

Bovendien is de door verwerende partij gemaakte beoordeling ook inhoudelijk geenszins kennelijk onredelijk, noch inhoudelijk onjuist.

Het project voorziet een fragmentering van gevels. Dit met de bedoeling om een schaal van de halfopen gekoppelde woningen te herhalen.

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.

De schaal van de woningen in de onmiddellijke omgeving betreft overwegend tweelagig met hellend dak. Ook dit wordt in het aangevraagde project verdergezet.

Enkel het centraal dienstenvolume zal drielagig zijn. Dit volume zal slechts beperkt waarneembaar zijn vanop de straat aangezien dit achter de daken van de lagere constructie verborgen zal worden.

Het gabarit kan eerder omschreven worden als 'bescheiden' aangezien het oogt als een aaneenschakeling van particuliere woningen

[afbeelding]

Er is tevens in een zelfde ritmering voorzien als de naastgelegen gekoppelde bebouwing.

Bovendien zal gewerkt worden met verschillende materialen. Dit met het oog op een gediversifieerd gevelbeeld in lijn van de reeds aanwezige bebouwing.

Het totale project wordt op voldoende afstand (+/- 45m) van het agrarische gebied ingeplant. Bovendien wordt op het bestaande perceel voldoende open ruimte behouden. Zo worden tussen de vleugels de privatieve gemeenschappelijke tuinen voorzien.

In de dichte omgeving werd recent een groot appartementencomplex opgericht, alsook de nieuwe kinderkribbe zoals hiervoor reeds gemeld:

[foto's]

Het ruimtegebruik van voorliggend project is bijgevolg niet vreemd aan bebouwing in de kern.

Het betreffende perceel van het appartementsgebouw is gelegen op een hoek. Net zoals het perceel van de aanvraag, wordt ook dit perceel zowel vooraan als achteraan gebouwd. Dit is eigen aan de configuratie van beide percelen, die aan meerdere zijden grenzen aan de straatkant.

De vergunning past dan ook visueel- vormelijk binnen de omliggende omgeving.

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.

Visueel-vormelijk en cultuurhistorische aspecten

...

Zoals hiervoor reeds aangehaald, is het aangevraagde opgebouwd als een aaneenschakeling van eengezinswoningen. Dit blijkt duidelijk uit de plannen van de aanvraag:

[afbeelding]

Er is tevens in een zelfde ritmering voorzien als de naastgelegen gekoppelde bebouwing. Bovendien zal gewerkt worden met verschillende materialen. Dit met het oog op een gediversifieerd gevelbeeld in lijn van de reeds aanwezige bebouwing. Zoals gezegd wordt de illusie gecreëerd als zouden er ééngesinswoningen voorzien worden. Dit blijkt duidelijk uit onderstaande 3D:

[foto]

De aanvraag past visueel- vormelijk binnen de omliggende omgeving.

Zoals duidelijk te zien op de foto's van de werken van de bouw van het kinderdagverblijf, werd ook hier geopteerd voor een moderne uitstraling en gevelsteen:

[foto's]

Zoals reeds vermeld, hebben verzoekende partijen zich niet verzet tegen de komst van het kinderdagverblijf. Het is tussenkomende partij volstrekt onduidelijk op welke wijze verzoekende partijen van oordeel zijn dat het aangevraagde niet in de omgeving past, maar zij klaarblijkelijk geen bezwaar hebben met het voorkomen van het kinderdagverblijf.

Verzoekende partijen verwijzen naar het in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen pand gelegen aan de Beekboshoeke 40. Deze verwijzing kan bezwaarlijk volstaan als weigeringsmotief.

Het pand is vooreerst niet beschermd als monument. De opname in de inventaris heeft bovendien enkel tot gevolg dat de stedenbouwkundige sloopaanvragen voor dergelijke panden aan het niet-bindend advies van onroerend erfgoed (erfgoedtoets) dienen te worden voorgelegd (artikel 1, 1°, g van het besluit van de Vlaamse Regering dd. 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen). Huidige aanvraag is geen sloopaanvraag voor het pand. Er is geen bijzondere juridische regeling voor

stedenbouwkundige aanvragen voor projecten in de nabijheid van een geïnventariseerd pand. Het pand wordt op geen enkele wijze negatief beïnvloed door de aanvraag. Dit wordt door beroepers op geen enkele manier aangetoond. Bovendien werd het pand Beekboshoeek 40 door de eigenaars zelf grondig gewijzigd.

Verwerende partij kon op redelijke wijze tot de conclusie komen dat het aangevraagde vatbaar is voor vergunning. Ook dit middelenonderdeel van verzoekende partijen is niet gegrond.

Andere hinderaspecten

...

De overwegingen uit het besluit van de verwerende partij zijn correct. Zij zijn geenszins kennelijk onredelijk en evenmin onjuist.

Het vergunde project omvat tal van maatregelen die een overdreven hinder voor de omwonenden zal voorkomen.

Zo wordt een groenaanleg voorzien en in de bestreden beslissing opgelegd als voorwaarde. Deze zal inkijk naar de omliggende bewoning tegenhouden.

Bovendien werd de parking geheel ondergronds voorzien, zodat geen hinder mag verwacht worden door verkeerscirculatie op de parking, door het starten van wagens etc.

Voorts worden de gemeenschappelijke ruimten centraal in het bouwblok gesitueerd zodat eventuele hinder (geurhinder, lawaaihinder) op die manier beperkt wordt.

De gronden achter en rechts naast de woningen 'Beekboshoeek nrs. 39, 41 en 43, worden ook in erfpacht verleend aan aanvraagster en worden niet bebouwd. Zie hiervoor onderstaande afbeelding:

[afbeelding]

Het project voorziet een fragmentering van gevels. Dit met de bedoeling om de schaal van de halfopen gekoppelde woningen te herhalen.

Het gabariet van de woningen in de onmiddellijke omgeving betreft overwegend tweelagig met hellend dak. Ook dit wordt in het vergunde project verdergezet.

Enkel het centraal dienstenvolume zal drielagig zijn. Dit volume zal slechts beperkt waarneembaar zijn vanop de straat aangezien dit achter de daken van de lagere constructie verborgen zal worden.

Het gabarit kan eerder omschreven worden als 'bescheiden' aangezien het oogt als een aaneenschakeling van particuliere woningen.

[afbeelding]

Er is tevens in een zelfde ritmering voorzien als de naastgelegen gekoppelde bebouwing.

Tot slot wenst verwerende partij te wijzen op het arrest van de Raad van State van 1 juli 2008 waarin het volgende wordt gesteld: (...)

Het volstaat met andere woorden niet dat beroepende partij aantoonst ongemakken te ondervinden die eigen zijn aan de bestemming.

In casu tonen beroepers op geen enkele concrete wijze aan op welke wijze zij overdreven hinder zullen ondervinden uit het aangevraagde project. Het woongebied waarbinnen het gebouw zal worden opgericht, houdt geen exclusief recht op rust en stilte in.

De normale beleving van het woonklimaat zal door voorliggende aanvraag niet onmogelijk worden gemaakt.

Rekening houdend met deze elementen is de conclusie van verwerende partij in de bestreden beslissing geenszins kennelijk onredelijk, noch onjuist. Ook dit middelonderdeel kan bijgevolg niet aanvaard worden.

Saucissionering van de aanvraag

...

Het aangevraagde kan inderdaad enkel getoetst worden aan de bestaande toestand in de omgeving. Er kan geen toetsing gebeuren aan toekomstige en hypothetische projecten. De bestreden beslissing houdt met deze bestaande toestand rekening en toetst het aangevraagde hieraan ook op afdoende en gemotiveerde wijze.

Verzoekende partijen tonen geenszins de onredelijkheid van de bestreden beslissing aan. Het middelonderdeel kan niet als gegrond aangenomen worden.

Draagkracht

Het aangevraagde is wel degelijk verenigbaar met de omgeving en overschrijdt de draagkracht van omgeving geenszins. De overwegingen uit het besluit van de verwerende partij zijn correct. Zij zijn geenszins kennelijk onredelijk en evenmin onjuist.

Opnieuw kan hiervoor verwezen worden naar het feit dat de indeling van het aangevraagde zich voordoet als een aaneenschakeling van eengzinswoningen en dat de gebouwdelen allen op een redelijke afstand van de aanwezige bebouwing. Er kan niet redelijk weerhouden worden dat dit een inbreuk zou vormen op de draagkracht van de omgeving, gelegen in woongebied.

Ook wat betreft de bijkomende mobiliteitsbewegingen, zoals hiervoor reeds duidelijk weergegeven, wordt de draagkracht van de omgeving, niet overschreden, gelet op het aantal ervan.

Verzoekende partijen tonen geenszins de onredelijkheid van de bestreden beslissing aan. Het middelonderdeel kan niet als gegrond aangenomen worden.

Alternatieve locaties

Verzoekende partijen menen in hun verzoekschrift dat dit onmogelijk de meest geschikte locatie zou zijn voor huidige aanvraag.

Verwerende partij dient echter enkel de aanvraag, op de locatie ervan, te beoordelen en te toetsen aan de regelgeving en de omgeving. In de mate zij oordeelt dat het aangevraagde inpasbaar is op de plaats van aanvraag, voldoet zij ook aan haar beoordelingsbevoegdheden.

Dit argument van verzoekende partijen kan onmogelijk weerhouden worden en is niet ernstig.

De verwerende partij heeft op gemotiveerde en afdoende wijze redelijk kunnen oordelen dat het aangevraagde in casu past in de omgeving en de vergunning verleend kon worden.

Verzoekende partijen tonen geenszins de onredelijkheid van de bestreden beslissing aan. Het middelonderdeel kan niet als gegrond aangenomen worden.

Conclusie

Door verzoekers wordt een schending van de artikelen 2 en 3 van de wet op de formele motivering van bestuurshandelingen aangevoerd. In het voorgaande onderdeel werd evenwel aangetoond dat de beslissing in ieder geval afdoende werd gemotiveerd.

Uit de toelichting bij het middel blijkt dat verzoekers inhoudelijk het niet eens zijn met het standpunt van verwerende partij. Zoals eerder aangegeven, beschikt verwerende partij evenwel over een discretionaire bevoegdheid bij het beoordelen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Er is bijgevolg slechts sprake van een onwettigheid indien blijkt dat de motivering van de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

Het loutere feit dat verzoekers het niet eens zijn met een beslissing, toont op geen enkele wijze de kennelijke onredelijkheid ervan aan. Er is slechts sprake van een kennelijke onredelijkheid, indien geen enkele andere overheid, geplaatst in dezelfde omstandigheden, en op basis van dezelfde gegevens, tot de genomen beslissing zou komen. Verzoekers tonen zulks in casu op geen enkele wijze aan.

De bestreden beslissing is afdoende gemotiveerd. Er blijkt duidelijk uit waarom verwerende partij tot de genomen beslissing is gekomen. Er is geen sprake van enige kennelijke onjuistheid of onredelijkheid. Verzoekers tonen dit minstens niet aan.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag van tussenkomende partij strekt tot de bouw van een woon- en zorgcentrum. De verzoekende partijen stellen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dat de verwerende partij op een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening heeft getoetst.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

....”

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, behoort het tot de taak van de verwerende partij om na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Of dit het geval is en op welke motieven de verwerende partij zich hiertoe beroept, moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening zal de verwerende partij bovendien moeten rekening houden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend 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 en relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden. Gelet op het voorwerp van de aanvraag lijken functionele inpasbaarheid, mobiliteit, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke en cultuurhistorische aspecten en andere hinderaspecten noodzakelijke en relevante aandachtspunten bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de in de omgeving bestaande toestand; het beoordelingskader van de goede ruimtelijke ordening blijft echter niet noodzakelijk beperkt tot de onmiddellijke omgeving. Het onderscheid tussen de relevante onmiddellijke omgeving en de ruimere omgeving vindt geen directe steun in de VCRO, aangezien met alle aandachtspunten voorzien in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO

evenwaardig moet rekening gehouden worden voor zover ze noodzakelijk of relevant zijn. De Raad gaat binnen zijn marginale toetsingsbevoegdheid na of de noodzakelijke en relevante aandachtspunten door het vergunningverlenend orgaan correct beoordeeld worden binnen de voor het aandachtspunt relevante omgeving.

3.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn. Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in de bestreden beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Indien tijdens de administratieve beroepsprocedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

4.

De verzoekende partijen menen dat de verwerende partij onvoldoende rekening heeft gehouden met de bestaande toestand die tot stand is gekomen op basis van een verkavelingsvergunning van 1977 en die de omgeving determineert. Verder in hun betoog bekritiseren zij op gelijkaardige gronden de beoordeling inzake ruimtegebruik en bouwdichtheid.

De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden waar zij insinueren dat de aanvraag zou moeten voldoen aan de voorschriften uit de verkaveling van 1977 die ondertussen vervallen is. Dat de aanvraag niet in overeenstemming is met deze voorschriften, betekent niet dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwijzing van de verzoekende partijen naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan mist eveneens de nodige pertinentie. Een ruimtelijk structuurplan is geen beoordelingsgrond voor de vergunningsaanvraag, die geleid heeft tot de bestreden beslissing. De verwerende partij is niet verplicht de richtinggevende bepalingen van dit structuurplan in overweging te nemen bij haar beslissing over een administratief beroep.

Uit de plannen blijkt bovendien dat er nog steeds een parkje/tuin voorzien is, rechts bovenaan, en ook tussen de vleugels is groen voorzien. De verzoekende partijen tonen niet aan dat het project, zoals zij stellen, niet meer over een parkje/tuin beschikt en de beoordeling van het ruimtegebruik en de bouwdichtheid kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partijen komen in hun kritiek niet verder dan het poneren van een tegengestelde visie van de beoordeling in de bestreden beslissing.

5.

Wat hun kritiek op de functionele inpasbaarheid betreft gaan de verzoekende partijen in hun argumentatie uit van een combinatie van wonen en diensten.

Met de verwerende partij stelt de Raad vast dat een woon- en zorgcentrum niet valt onder het begrip “diensten” maar een gemeenschapsvoorziening is. Gemeenschapsvoorziening betekent immers in haar spraakgebruikelijke betekenis “voorzieningen die gericht zijn op het bevorderen van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld”. Inzoverre het middel uitgaat van de functie diensten wordt het verworpen.

De verwerende partij verwijst naar de ligging in de woonkern, een nabijgelegen school en een kinderdagverblijf recht tegenover de aanvraag. Naar het oordeel van de Raad is de beoordeling van de functionele inpasbaarheid gelet op deze verwijzingspunten niet kennelijk onredelijk.

6.

De bestreden beslissing bevat een uitgebreide motivering met betrekking tot de mobiliteitsimpact van het project op de omgeving. De verwerende partij beoordeelt zowel de parkeerproblematiek, de verkeersbewegingen, als de ontsluiting. Naar het oordeel van de Raad is deze motivering afdoende.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk is of uitgaat van foutieve gegevens. De verzoekende partijen brengen niet voldoende elementen aan om concreet te bewijzen dat de verkeersveiligheid door het bestreden project effectief in het gedrang wordt gebracht of dat de aanwijzingen voor mobiliteitsproblemen dermate zijn dat bovenstaande motivering niet voldoende is. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verkeerssituatie onveilig zal worden, of dat de uitgebreide motivering van de verwerende partij omtrent de verkeersveiligheid kennelijk onredelijk of onjuist is.

De verwerende partij is niet onredelijk waar zij oordeelt dat de toegang tot de ondergrondse parkeergarage geen wijziging aan de openbare wegnis is waarover de gemeenteraad uitspraak dient te doen, minstens geven de verzoekende partijen niet aan welke regelgeving hiermee geschonden wordt, terwijl dit wel tot hun stelplicht behoort. De verzoekende partijen komen in hun kritiek niet verder dan het poneren van een tegengestelde visie van de beoordeling in de bestreden beslissing en het formuleren van loutere hypothesen.

7.

De verzoekende partijen stellen verder dat de schaal van het aangevraagde sterk afwijkt van de plaatselijke toestand bestaande uit alleenstaande of gekoppelde eengezinswoningen, en dat dit ook is gebleken tijdens de projectvergadering.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van tijdens de procedure ingediende bezwaren en opmerkingen aangaande een relevant en te beoordelen aspect, afwijkt van het (oorspronkelijk) negatieve advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te

concreter en zorgvuldiger motiveert. Hierbij volstaat het dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom de verwerende partij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij op omstandige wijze heeft geoordeeld dat de aanvraag wat de schaal betreft inpasbaar is in de omgeving. Uit de motivering blijkt onder meer waarom de verwerende partij van oordeel is dat de centrale as, hoewel deze afwijkt van de bouwhoogtes en verschijningsvormen, toch aanvaardbaar is. Zo motiveert de verwerende partij dat deze as niet beeldbepalend is en dat de *“beide vleugelvolumes (en niet het centrale volume) (...)beeldbepalend [zijn] voor het woon- en zorgcentrum. ... Hierdoor hebben ze het uitzicht van opeenvolgende particuliere woningen zodat het ontwerp refereert naar de schaal en de verschijningsvorm van de bestaande gekoppelde woningen in de onmiddellijke omgeving”*.

Naar het oordeel van de Raad is deze motivering afdoende, minstens tonen de verzoekende partijen niet aan waarom deze motivering niet tegemoetkomt aan hun kritiek.

8.

De verzoekende partijen bekritisieren de lange ononderbroken voorgevel zonder doorzicht naar de tuin. Zij verwijzen opnieuw naar de projectvergadering waaruit gebleken was dat het een zeer gesloten lint betreft dat in sterk contrast staat met de bestaande open en halfopen bebouwing.

De Raad meent dat de motivering van de verwerende partij tegemoetkomt aan de opmerkingen uitgebracht tijdens de projectvergadering en de bezwaren geuit door de verzoekende partijen. De verzoekende partijen komen in hun kritiek niet verder dan het poneren van een tegengestelde visie van de beoordeling in de bestreden beslissing. Dit volstaat evenwel niet om met succes aan te voeren dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de voorliggende zaak de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt. De verzoekende partijen tonen in hun betoog niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

9.

De verzoekende partijen menen dat de aanvraag niet in harmonie is met het pand aan de Bookboshoeve 40 dat opgenomen is in de inventaris. De verzoekende partijen betwisten niet dat er een openbaar domein tussen de aanvraag en het pand ligt en dat de afstand meer dan 20 meter bedraagt, zoals uiteengezet in de bestreden beslissing. Zij betwisten deze weerlegging van het bezwaar niet en beperken zich tot een herhaling van hun stelling zonder verdere motivering.

10.

De verzoekende partijen wijzen op geurhinder, lawaaihinder, licht en geluidshinder vanuit de keuken en afkomstig van het lozen van afvalwater, alsook een schending van hun rust en privacy.

Nog los van het feit dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de hinderaspecten in een afzonderlijke passage en in antwoord op de ingediende bezwaren op concrete wijze beoordeelt, waarbij zij tevens als voorwaarde de doortrekking van het groenscherm oplegt, wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet verder komen dan algemene beweringen, zonder aan te tonen dat de verwerende partij zich zou gesteund hebben op onjuiste feitelijke gegevens of in alle redelijkheid op grond van deze feitelijke gegevens niet tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

11.

De verzoekende partijen stellen dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter geheel en dat door het opsplitsen van de aanvragen abstractie gemaakt wordt van de hinderaspecten.

De verzoekende partijen betrekken de motivering uit de bestreden beslissing niet in hun middel, zij beperken zich tot een herhaling van hun bezwaar in het kader van hun administratief beroep dat niet verder reikt dan een eigen tegengestelde stelling.

Dit volstaat evenwel niet om met succes aan te voeren dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de voorliggende zaak de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt.

12.

De verzoekende partijen besluiten dat uit al het voorgaande volgt dat de aanvraag de draagkracht overschrijdt.

De verzoekende partijen komen in hun kritiek niet verder dan het poneren van een tegengestelde visie van de beoordeling in de bestreden beslissing. Dit volstaat evenwel niet om met succes aan te voeren dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de voorliggende zaak de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt.

Uit de bespreking van de relevante aandachtspunten is gebleken dat de verwerende partij een eigen onderzoek heeft gevoerd naar deze aandachtspunten en telkens op gemotiveerde wijze tot een verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening heeft besloten, minstens tonen de verzoekende partijen niet aan dat de motivering in de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

13.

De verzoekende partijen stellen tenslotte dat er geen onderzoek is verricht naar alternatieve locaties om het woon- en zorgcentrum in te planten.

De motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel gaat niet zover dat de verwerende partij in de bestreden beslissing diende te motiveren waarom niet gekozen wordt voor een alternatieve locatie. Verzoekende partijen beperken zich tot de stelling dat het haast niet voor te stellen is dat de huidige locatie de meest geschikte locatie is; zij geven zelf echter geen alternatieven aan, noch hebben zij dit tijdens het openbaar onderzoek gedaan. Zij beperken zich tot een eenvoudige stelling zonder enige concretisering.

Dit volstaat evenwel niet om met succes aan te voeren dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de voorliggende zaak de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt.

14.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel stellen de verzoekende partijen dat het om een PPS project gaat in de zin van artikel 2, §7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 met betrekking tot de handelingen van algemeen belang en vooroverleg met de Vlaamse bouwmeester, en dat de bijzondere procedure had moeten gevolgd worden.

Zij zet haar middel als volgt uiteen:

“ ...

In casu blijkt dat de gemeente Kontich en de kerkfabriek Heilige Michaël in Waarloos een erfpacht hebben verleend voor twee aangrenzende terreinen aan de vzw Compostela. Die gaat er het rusthuis bouwen met plaats voor 90 bedden.

... ”

140. *De gemeente (en kerkfabriek) is blijkbaar in zee gegaan o.w.v. de ervaring die de vzw Compostela blijkbaar met dit soort projecten zou hebben. Dit biedt dus blijkbaar een meerwaarde voor de gemeente/kerkfabriek. Anderzijds biedt het verlenen van de erfpacht uiteraard een meerwaarde aan de vzw Compostela die geen gronden moet kopen, maar toch kan bouwen en exploiteren. Blijkbaar is de samenwerking dermate dat de gemeente ook een plaats heeft opgeëist in de Raad van bestuur van het nieuwe rusthuis (zie de hoger in de media opgenomen verklaringen). De samenwerking is ook derwijze dat in het georganiseerd beroep bij de deputatie de belangen van én de gemeente én de vzw Compostela door dezelfde raadsman werden behartigd. Dit is eveneens het geval in onderhavige procedure. Klaarblijkelijk bestaan er dus geen tegengestelde belangen tussen de gemeentelijke belangen en de private belangen van de vzw Compostela die immers door middel van een contractuele PPS samen een project realiseren.*

141. *Er is dus ontegensprekelijk een verregaande vorm van samenwerking tussen overheid en private sector, waarbij overigens niet vereist is dat een gemeenschappelijke rechtspersoon moet worden opgericht. Men maakt immers het onderscheid tussen de zgn. contractuele en participatieve PPS. De participatieve PPS houdt in dat de overheid gaat deelnemen in een gemeenschappelijke rechtspersoon. Dit is in casu (nog net) niet het geval, hoewel de gemeente blijkbaar wel een plaats heeft opgeëist in de Raad van bestuur van het nieuwe rusthuis. De contractuele PPS houdt in dat de overheid met een partij een overeenkomst sluit om een bepaald project te realiseren. In casu blijkt dit een erfpachtovereenkomst te zijn. Deze wordt, zo blijkt uit het gemeenteraadsbesluit van 21 maart 2011, gesloten ‘gelet op het algemeen beleidsprogramma 2007-2012 waarin als blikvanger de bouw van ouderenvoorziening in Waarloos en/of Kontich-Kazerne is voorzien (eventueel in samenwerking met de privé-sector)’ en ‘overwegende dat de vzw Compostela uit Borsbeek reeds geruime tijd actief is in de sector en erkende voorzieningen heeft in Antwerpen, Berchem, Borsbeek, Hove en Ranst’.*

142. *Naast de erfpachtovereenkomst hebben de gemeente en vzw Compostela nog een bijkomende overeenkomst “beheercomité en opname- en toewijzingsbeleid” afgesloten. Daarin garandeert de erfpachtster (Compostela vzw) opzichtens de eigenares (de gemeente) een transparant opname- en toewijzingsbeleid te voeren en garandeert zij dat in elke zorgcategorie voorrang zal gegeven worden aan inwoners van de gemeente (artikel 1). Vervolgens stelt de erfpachter in het beheercomité van het te Waarloos op te richten woon- en zorgcentrum twee mandaten ter beschikking van de eigenares (de gemeente) (art. 2). Deze overeenkomst maakt één geheel uit met de erfpachtovereenkomst (art.4).*

143. Hieruit blijkt dus dat de overheid ter uitvoering van haar beleidsprogramma beroep doet op de private sector, waarbij de overheid grond inbrengt (door het verlenen van de erfpacht) en waarbij de vzw Compostela de ouderenvoorzieningen opricht aangezien zij daarmee klaarblijkelijk ervaring heeft. Bijkomend worden in het beheercomité mandaten ter beschikking gesteld voor de gemeente. Als dit geen PPS-constructie uitmaakt, wat dan wel?

144. Beroepende partijen hebben dit argument ook opgeworpen bij de deputatie. De Deputatie overwoog hierover het volgende: ...

145. De eerste zin van deze argumentatie is een niet gefundeerde stelling die geenszins de argumentatie van verzoekende partijen weerlegt. De tweede en derde zin is niet relevant. De vraag of de gemeente al dan niet deel zal uitmaken van de uitvoering van de werken is immers geen criterium om uit te maken of het om een PPS-constructie gaat. Doorgaans wordt een PPS-constructie juist opgezet omdat de overheid zelf de werken niet wil of kan uitvoeren en dit overlaat aan de meer gespecialiseerde private sector, zoals in casu.

146. De motivering van de Deputatie is op dit punt dan ook alleszins gebrekkig en foutief.

147. Aangezien er in casu duidelijk sprake is van een PPS-project, hetgeen niet deugdelijk weerlegd is door de Deputatie, diende dan ook de bijzonder procedure gevolgd te worden. De aanvraag is alleszins ingediend bij de verkeerde instantie. Een deugdelijke motivering ter weerlegging van dit standpunt kan niet in de bestreden beslissing worden teruggevonden.

*148. Het middel is gegrond
...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Artikel 2 van het Decreet betreffende Publiek-Private Samenwerking van 18 juli 2003 bepaalt het volgende: “projecten die door publiek- en privaatrechtelijke partijen, gezamenlijk en in een samenwerkingsverband worden gerealiseerd om een meerwaarde voor die partijen tot stand te brengen.”

Een éénduidige definitie van PPS is niet voorhanden. Zowel op het Vlaamse, Europese als mondiale niveau zijn verschillende definities en omschrijvingen terug te vinden.

Het Vlaams Kenniscentrum PPS verduidelijkt de definitie als volgt:

“Werkbaar gedefinieerd, is PPS een samenwerkingsverband waarin de publieke en de private sector, met behoud van hun eigen identiteit en verantwoordelijkheid, gezamenlijk een project realiseren om meerwaarde te realiseren, en dit op basis van een heldere taak- en risicoverdeling. De meerwaarde kan financieel, maatschappelijk of operationeel zijn. Toegegeven, elk contract tussen een overheid (publiek) en een bedrijf (privaat) impliceert een samenwerking. De ‘samenwerking’ in een PPS-constructie gaat echter verder. Beide partijen maken ruimte om de vooropgestelde resultaten creatiever te behalen. PPS biedt de mogelijkheid om de overheid en de bedrijven zo te laten samenwerken dat ze elk datgene kunnen doen waarin zij het beste zijn. Centraal staat dan ook de idee van een winwinsituatie.”

Uit voorgaande definitie kan afgeleid worden dat een erfpachtovereenkomst geen PPS-overeenkomst uitmaakt. Er is geen samenwerkingsverband om gezamenlijk een project te realiseren om een meerwaarde te realiseren. Er is enkel sprake van een erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Kontich en VZW Compostela enerzijds en de kerkfabriek en VZW Compostela anderzijds. Dit behelst geen samenwerking. De gemeente stelt enkel grond ter beschikking aan VZW Compostela en deze betaalt hiervoor een jaarlijkse vergoeding. Hetzelfde geldt voor de kerkfabriek. Deze stelt eveneens grond ter beschikking aan VZW Compostela waarvoor deze laatste een jaarlijkse vergoeding betaalt. Naast de erfpachtovereenkomst bestaan er geen verdere afspraken omtrent financiering, exploitatie en dergelijke meer. Met andere woorden hebben noch de gemeente, noch de kerkfabriek enige inspraak in de realisatie van de aanvraag.

De stellingen van verzoekende partijen dat de gemeente “blijkbaar” in zee is gegaan o.w.v. de ervaring die de VZW Compostela met dit soort projecten heeft en dat dit “blijkbaar” een meerwaarde zou bieden voor de gemeente/kerkfabriek betreffen loutere hypothetische stellingnames. Het gebruik van de terminologie “blijkbaar” staft dit vermoeden.

2.

De bijkomende overeenkomst “beheercomité en opname- en toewijzingsbeleid” houdt in dat er een transparant opname- en toewijzingsbeleid moet komen waarbij voorrang wordt gegeven aan de inwoners van de gemeente. Dit zijn geen werken, leveringen of diensten ten behoeve van de gemeente. Er dient nogmaals benadrukt te worden dat noch de erfpachtovereenkomst, noch de overeenkomst “beheercomité en opname- en toewijzingsbeleid” tot gevolg hebben dat de gemeente en/of de kerkfabriek de uitvoering van enige werken, leveringen of diensten kan afdwingen van de VZW Compostela. De diensten die de VZW Compostela zal uitvoeren, komen geenszins ten behoeve van de gemeente.

In de bestreden beslissing werd dan ook terecht geoordeeld 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 sprake van een erfpachtovereenkomst, waarbij de kerkfabriek als eigenaar van de grond, deze grond 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. Er is geen samenwerkingsverband om gezamenlijk een project te realiseren om een meerwaarde te realiseren. De aanvraag werd terecht conform de reguliere procedure behandeld.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hier aan toe:

“ ...

Opdat sprake zou zijn van een PPS, moet aan meerdere voorwaarden worden voldaan. Deze worden zeer duidelijk omschreven door D’Hooge en Vandendriessche: (...)

Niet elke overeenkomst waarbij een overheid betrokken is, dient evenwel als een PPS aanzien te worden. Zo wordt in de rechtsleer een expliciet onderscheid gemaakt tussen de PPS enerzijds, en de vormen van alternatieve financiering door de overheid anderzijds: (...)

Essentieel is, zoals aangehaald in het voorgaande citaat, dat onder meer sprake moet zijn van een risicoverdeling, en van gelijklopende belangen in hoofde van de private en de publieke partner. Wanneer hiervan geen sprake is, kan ook geen sprake zijn van een PPS.

Ook louter privaatrechtelijke overeenkomsten kunnen in bepaalde gevallen aanzien worden als een PPS. Essentieel daarbij is evenwel dat deze privaatrechtelijke contracten pas het statuut van een PPS-contract krijgen wanneer in dergelijke overeenkomsten voorwaarden worden opgelegd die het publiek belang dienen.

V.3.2 Het in casu afgesloten contract is geen PPS

In het voorgaande onderdeel werd het begrip PPS afgebakend, aan de hand van de bestaande rechtsleer. Wanneer de criteria, die hieruit afgeleid kunnen worden, toegepast worden op de voorliggende casus, blijkt geen sprake te zijn van een PPS.

Tussen tussenkomende partij enerzijds, en de gemeente Kontich, respectievelijk kerkfabriek Sint Michaël anderzijds werd een erfpachtovereenkomst afgesloten.

A. samenwerkingsverband?

Er is geen sprake van enige vorm van 'samenwerking'. Er worden gronden ter beschikking gesteld middels een erfpachtovereenkomst. Zowel de bouw, als de exploitatie van het centrum gebeurt evenwel door tussenkomende partij. Noch de gemeente, noch de kerkfabriek, worden op eender welke wijze betrokken bij deze realisatie, dan wel exploitatie. Ook in het voortraject is er geen enkele vorm van samenwerking voorzien tussen tussenkomende partij enerzijds en de 'overheden' anderzijds.

Bij elk contract is vereist, krachtens het Burgerlijk Wetboek, dat er verbintenissen worden aangegaan tussen contractpartijen, en in elk contract menen de contractpartijen een voordeel te halen. Hierin verschilt het contract (te bezwarende titel) van de schenking (te kostenloze titel).

De erfpachtovereenkomst is een overeenkomst uit het burgerlijk recht waarbij een eigenaar voor lange tijd het genot van zijn grond afstaat tegen een jaarlijkse vergoeding (de canon)). Krachtens de wet moet de erfpacht voor een minimumtermijn zijn van 27 jaar, en een maximum van 99 jaar (art. 2 van de wet inzake erfpacht van 10 januari 1824).

De erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Kontich en tussenkomende partij is uiteraard geen samenwerking: de gemeente stelt alleen grond ter beschikking en tussenkomende partij betaalt een jaarlijkse vergoeding, krachtens een afzonderlijk af te sluiten authentieke akte. Niets minder, maar ook niets meer !

Ook de erfpachtovereenkomst tussen de kerkfabriek en tussenkomende partij is om dezelfde reden geen samenwerking : de kerkfabriek stelt een grond ter beschikking en tussenkomende partij betaalt een jaarlijkse vergoeding, krachtens een afzonderlijk af te sluiten authentieke akte.

In casu bestaan er naast de erfpacht overeenkomst geen verdere afspraken omtrent financiering, risicoverdeling, exploitatie,... Er is geen enkele overeenkomst daaromtrent, noch met de gemeente, noch met de kerkfabriek.

De volledige exploitatie en alle financiële risico's liggen uitsluitend bij tussenkomende partij. De rol van de gemeente en van de kerkfabriek is louter en alleen : het aangaan door elk van beiden van een aparte erfpachtovereenkomst waarbij zij grond ter beschikking stelt tegen vergoeding.

Er is bovendien, en in voormelde optiek, totaal geen sprake van een samenwerkingsverband in de zin van de wet, noch in contractuele, noch in participatieve zin. Er werd geen enkele samenwerkingsvorm afgesloten waarin de 'overheden' als partner betrokken zouden zijn. Zo maken de gemeente/de kerkfabriek geen deel uit van de VZW die de exploitatie zal waarnemen.

Er werden door de VZW weliswaar een aantal engagementen aangegaan m.b.t. het opnamebeleid in het geplande woonzorgcentrum. Deze engagementen zijn evenwel standaard in de voorzieningen van de VZW, en afhankelijk gesteld van de profileringsintentie van de voorziening. Dit is op geen enkele wijze een toezegging aan of verbintenis ten aanzien van de gemeente/de kerkfabriek.

Er is geen sprake van samenwerking, en evenmin van een samenwerkingsverband. Er is enkel een louter privaatrechtelijk contract afgesloten dat betrekking heeft op het gebruik van gronden, zonder hierbij een gezamenlijk project te willen realiseren.

B. Gezamenlijk project?

Er is geen sprake van een samenwerkingsverband. Evenmin wordt een gezamenlijk project nagestreefd.

Het project dat gerealiseerd wordt, is het project van tussenkomende partij, en alleen van tussenkomende partij. Tussenkomende partij is initiatiefneemster geweest van het project, en zal het ook alleen verwezenlijken. Zij vroeg de vereiste stedenbouwkundige vergunning aan. Bovendien is het tussenkomende partij die over de voorafgaande vergunning van het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid voor het bouwen van een woonzorgcentrum met 90 woongelegenheden beschikt.

Het project wordt niet gerealiseerd op vraag van de gemeente, noch op vraag van de kerkfabriek. Evenmin zijn deze op een andere wijze betrokken bij het project.

Er is geen gezamenlijk project, er is enkel een project van tussenkomende partij.

C. meerwaarde?

Een PPS dient voor elk van de betrokken partijen een meerwaarde tot stand te brengen. Hiervan is in casu geen sprake.

De enige betrokkenheid van de gemeente en de kerkfabriek is gelegen in de afgesloten erfpachtovereenkomst. Deze doet geen meerwaarde ontstaan in hoofde van de kerkfabriek/de gemeente.

De beide erfpachten hebben tot gevolg dat enerzijds de gemeente afzonderlijk een (kleiner) stuk grond in erfpacht geeft aan de VZW tegen betaling van een canon en anderzijds dat de

kerkfabriek afzonderlijk van de gemeente, een (groter) stuk grond in erfpacht geeft aan de VZW, tegen betaling van een andere canon.

De erfpacht biedt uiteraard geen meerwaarde aan tussenkomende partij, zoals verzoeker tracht voor te houden : de erfpacht werd geëist door de kerkfabriek, en verplicht tussenkomende partij jaarlijks tot geïndexeerde vergoedingen : tussenkomende partij zal op termijn uiteindelijk meer moeten betalen dan bij koop-verkoop (en een koop-verkoop werd niet gewenst door de kerkfabriek omdat zij over geïndexeerde jaarlijks terugkerende vergoedingen wil beschikken ter dekking van haar kosten).

De meerwaarde die door de partijen in het kader van de PPS gerealiseerd wordt, moet uiteraard in verband staan met de PPS zelf. Er anders over oordelen zou impliceren dat telkens een project gerealiseerd wordt na een voorafgaande verkoop van een gebouw/een grond, dan wel in een gebouw dat gehuurd wordt van een overheid, sprake is van een PPS! De betrokken overheid zou immers een meerwaarde realiseren door de verkoopprijs/de huurinkomsten. Dit is evident niet de bedoeling!

Er is geen sprake van een meerwaarde voor beide partijen. Er is geen sprake van een PPS.

D. risicoverdeling?

Zoals in het voorgaande reeds werd aangehaald, is geen sprake van risicoverdeling tussen partijen. Integendeel, het risico ligt volledig bij tussenkomende partij. Noch de gemeente, noch de kerkfabriek draagt in deze enig risico. Immers, zij ontvangen een vooraf bepaalde canon ingevolge de erfpachtovereenkomst. De oprichting van het project, alsmede de exploitatie ervan, vallen volledig ten laste van tussenkomende partij!

Opnieuw toont zulks aan dat geen sprake is van een PPS!

E. Voorwaarden die het algemeen belang dienen?

De overeenkomst die volgens verzoeker een PPS vormt, is de erfpachtovereenkomst die gesloten werd tussen tussenkomende partij enerzijds, en de gemeente Kontich, respectievelijk de kerkfabriek anderzijds.

In deze erfpachtovereenkomst worden geen voorwaarden, van welke aard ook, opgelegd om het algemeen belang te dienen.

Naast de erfpachtovereenkomst werd wel een overeenkomst beheercomité en opname- en toewijzingsbeleid afgesloten. Deze houdt in dat er een transparant opname- en toewijzingsbeleid moet komen waarbij voorrang wordt gegeven aan de inwoners van de gemeente (zonder exclusiviteit). Dit zijn geen werken, leveringen of diensten ten behoeve van de gemeente. Noch het ontwerp van erfpacht, noch het ontwerp van de overeenkomst beheercomité en opname en toewijzingsbeleid hebben tot gevolg dat de gemeente de uitvoering van enige werken, leveringen of diensten kan afdwingen van tussenkomende partij. Er is geen sprake van voorwaarden om het algemeen belang te dienen!

De gemeente kan tussenkomende partij niet dwingen om het project uit te voeren en heeft geen enkele inspraak in de realisatie van het project. De werken die door tussenkomende partij zullen worden uitgevoerd op de in erfpacht gegeven grond zullen in haar naam, voor

haar rekening en op haar kosten worden uitgevoerd en niet ten behoeve van de gemeente. De uitvoering kan door de gemeente niet worden afgedwongen. De diensten die de VZW zal uitvoeren eenmaal het WZC operationeel is, gebeuren opnieuw niet ten behoeve van de gemeente, maar ten behoeve van derden en kunnen niet worden afgedwongen door de gemeente.

De vertegenwoordiging van lokale beleidsmakers in het beheerscomité van het nieuwe woonzorgcentrum betreft louter een adviesorgaan en geen geldig bestuursorgaan. Dit is de regel binnen de voorzieningen van de VZW in de randgemeenten van Antwerpen met de bedoeling om maximaal voeling te kunnen houden met de lokale probleemstellingen en behoeften in de ouderenzorg. De bewering van verzoeker dat “de gemeente ook een plaats heeft opgeëist in de Raad van Bestuur van het nieuwe rusthuis”, is totaal uit de lucht gegrepen, en volkomen onzin.

Nergens werd door tussenkomende partij een toezegging gedaan aan de gemeente of aan de kerkfabriek m.b.t. een plaats in haar Raad van Bestuur ! Verzoeker staft deze bewering overigens op geen enkele wijze.

V.3.3 Conclusie: de bijzondere procedure werd terecht niet gevolgd

Uit voorgaande definitie en toelichting blijkt dat het afsluiten van een contract (bv. Koop-verkoop, erfpacht, huur,...) niet als PPS constructie in de zin van het Decreet betreffende Publiek-Private Samenwerking kan worden beschouwd. Er is in casu – zoals wordt aangetoond – geen samenwerkingsverband om gezamenlijk een project te realiseren om meerwaarde te realiseren. De erfpachtovereenkomst die afgesloten werd betreft een louter privaatrechtelijk contract zonder meer.

Rekening houdend met het voorgaande, werd terecht de ‘reguliere vergunningsprocedure’ gevolgd. Er was geen reden om de bijzondere procedure te volgen.

Het derde middel is niet gegrond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.1, §1 VCRO, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, bepaalt:

“ ...

Er bestaan twee onderscheiden administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning:

1° een reguliere procedure, vermeld in afdeling 2;

2° een bijzondere procedure, vermeld in afdeling 3, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke [...] rechtspersonen.

...”

Artikel 4.1.1, 5° definieert handelingen van algemeen belang als volgt:

“ ...

door de Vlaamse Regering aangewezen handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuur of openbare wegen, nutsvoorzieningen, infrastructuur op het grondgebied van meerdere gemeenten of infrastructuur ten behoeve of ten bate van de uitoefening van een openbare dienst

...”

Artikel 2 van het besluit van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, §2, tweede lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester, bepaalt:

“ ...

Als handelingen van algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 5°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden de werken, handelingen en wijzigingen beschouwd die betrekking hebben op:

...

7° de gebouwen en constructies opgericht voor het gebruik of de uitbating door de overheid of in opdracht ervan. De PPS-projecten, zoals bedoeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking.

...”

Uit het voorgaande volgt dat aanvragen die kaderen in “PPS-projecten” dienen behandeld te worden volgens de bijzondere procedure.

Artikel 2, 1° van het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking, bepaalt dat onder “PPS-projecten” wordt verstaan: projecten die door publiek- en privaatrechtelijke partijen, gezamenlijk en in een samenwerkingsverband worden gerealiseerd om een meerwaarde voor die partijen tot stand te brengen.

2.

De verzoekende partijen verwijzen naar twee overeenkomsten die tussen de gemeente Kontich en de tussenkomende partij werden gesloten met name een erfpachtovereenkomst met betrekking tot het terrein waarop het aangevraagde wordt ingeplant en een “*Overeenkomst beheercomite en opname- en toewijzingsbeleid*” waarbij aan de inwoners van Kontich voorrang wordt gegeven bij de toebedeling van de kamers.

Erfpacht kan omschreven worden als het zakelijk recht om het volle genot te hebben van andermans onroerend goed, onder gehoudenheid aan de eigenaar van dit onroerend goed een jaarlijkse vergoeding, de canon, te betalen ter erkenning van zijn eigendomsrecht.

Artikel 3 van de erfpachtovereenkomst bepaalt dat het in erfpacht gegeven perceel bestemd is voor het onderbrengen van welzijns- en gezondheidsvoorzieningen. Volgens artikel 5 mag de erfpachtster op het in erfpacht gegeven perceel gebouwen oprichten, verhardingen uitvoeren en aanplantingen doen. Zij mag alle werken uitvoeren die zij nodig acht voor de uitoefening van de activiteiten zonder het akkoord van de eigenares. Zij zal tijdens de ganse duur van het contract enige eigenares zijn van de opgetrokken gebouwen.

Uit deze overeenkomst blijkt derhalve dat het aangevraagde project door de erfpachtster, de tussenkomende partij zal worden gerealiseerd, en derhalve niet “gezamenlijk en in samenwerkingsverband” met de gemeente Kontich. Dergelijk samenwerkingsverband kan ook

niet afgeleid worden uit de *Overeenkomst "beheercomite en opname- en toewijzingsbeleid"*. waarbij aan de inwoners van Kontich voorrang wordt gegeven bij het opnamebeleid.

De verzoekende partijen tonen derhalve niet aan dat het aangevraagde zou kaderen in een PPS-project.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.1.

De verzoekende partijen roepen in een eerste onderdeel de schending in van artikel 16, 13° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Zij lichten toe:

" ...

*149. Art. 16, 13° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning bepaalt dat het aanvraagdossier een **mobilitétsstudie** dient te bevatten indien de aanvraag betrekking heeft op één of meer van de volgende projecten: (...)*

150. In de bestreden beslissing wordt geargumenteed dat de aanvraag niet aan de bovenstaande criteria zou voldoen aangezien het 'slechts' zou gaan om een complex van 90 woongelegenheden met een brutoppervlakte van +/- 5.500 m². Deze argumentatie kan niet gevolgd worden.

151. Vooreerst moet er op gewezen worden dat het hier niet zonder meer om woongelegenheden gaat. In casu gaat het om de bouw van een woon- en zorgcentrum. Dit valt uiteraard onder de categorie 'diensten'. In het zorgcentrum worden inderdaad aan de verschillende zorgbehoevende verblijvers diensten verstrekt in die zin dat zij verzorgd worden, dat er maaltijden bereid en aangeboden worden, dat de schoonmaak verzorgd wordt enz... Er is dan ook geen discussie mogelijk over het feit dat het gaat om dienstverlening (waarvoor overigens ook betaald wordt). Overigens wordt in het zorgstrategisch plan, bij de uitwerking van de missie van Compostela vzw met zoveel worden verwezen naar het dienstenaanbod 'op maat' (zie bv. p. 11 van het zorgstrategisch plan).

152. De verwijzing door tussenkomende partijen naar het besluit in zake functiewijzigingen kan niet gevolgd worden. Het besluit betreffende de dossiersamenstelling heeft een eigen finaliteit. De mobiliteitsstudie wordt vereist om de overheid inzicht te verschaffen omtrent de mobiliteitsimpact van bepaalde (grotere) projecten. Indien men dan voorhoudt dat "diensten" in dit besluit niet zouden verwijzen naar de diensten verstrekt in een (voorgehouden) gemeenschapsvoorziening, dan wordt de finaliteit van het besluit onderuit gehaald aangezien uiteraard de (voorgehouden) gemeenschapsvoorzieningen met diensten (zoals ziekenhuizen, rusthuizen, scholen etc...) juist een belangrijke verkeersgenererende werking hebben. Diensten moeten hier dan ook ruim begrepen worden derwijze dat zij slaan op elk gebouw of gebouwencomplex bestemd voor diensten ongeacht of deze al dan niet in een gemeenschapsvoorziening voorkomen. Een andere interpretatie zou immers afbreuk doen aan de finaliteit van de mobiliteitsstudie, doch zou tevens een ongerechtvaardigde ongelijke

behandeling inhouden naargelang het gaat om diensten die wel resp. niet afkomstig zijn van een gemeenschapsvoorziening en zulks terwijl uiteraard de hinder en mobiliteitsimpact in beide gevallen volstrekt gelijk is en er derwijze geen redelijke verantwoording bestaat om dergelijke gelijkaardige categorieën ongelijk te behandelen.

153. *Vervolgens valt niet in te zien hoe de overheid er toe komt voor te houden dat het complex een brutovloeroppervlakte van +/- 5.500 m² zou behelzen. Dit is volstrekt onjuist. De totale 'brutovloeroppervlakte' bedraagt alleszins meer dan 7500 m². Art. 1, 12° van voornoemd besluit bepaalt wat onder bruto vloeroppervlakte begrepen dient te worden, nl.*

de som van de vloeroppervlakte voor alle bouwlagen, met inbegrip van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen, uitgezonderd de vloeroppervlakte die uitsluitend wordt bestemd voor parkeerplaatsen.

154. *Uit de aanvraag blijkt dat de bebouwde oppervlakte van het perceel 3.866,12 m² bedraagt. Dit moet minstens met twee vermenigvuldigd worden aangezien er twee identieke bouwlagen zijn. Daarbij dient dan nog de oppervlakte van de derde verdieping in het middengedeelte opgeteld te worden. Indien men alleen nog maar de oppervlakte met twee vermenigvuldigd, komt men reeds aan 7.732,24 m². Dit is alleen reeds ruimer dan de in het besluit vermelde 7.500 m². Er diende dan ook alleszins een mobiliteitsstudie gemaakt te worden.*

..."

1.2.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de beoordeling onzorgvuldig is. Zij lichten toe:

“
...

155. *Zelfs indien geen mobiliteitsstudie vereist was, dan nog had de aanvraag minstens voldoende gegevens moeten bevatten om een beoordeling inzake mobiliteit mogelijk te maken. Zulks is immers één van de beoordelingscriteria om uit te maken of de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening. Dit is ook relevant bij de MER-screening (waarbij opgemerkt dient te worden dat er ook geen MER-screeningsnota bij de aanvraag gevoegd was die meer duidelijkheid zou kunnen verschaffen omtrent het mobiliteitsaspect). Bij gebreke aan informatie hierover is het niet mogelijk om de aanvraag op een zorgvuldige wijze te kunnen beoordelen. Hierdoor werd aan de verzoekende partijen ook de mogelijkheid ontnomen om op nuttige wijze van hun bezwaarrecht gebruik te maken.*

156. *In dit verband mag overigens opgemerkt worden dat moeilijk aan verzoekers verweten kan worden dat zij onvoldoende gegevens bijbrengen om aannemelijk te maken dat er wél verkeershinder zal zijn nu de aanvragers juist hebben nagelaten om hierover informatie te verschaffen derwijze dat zulks kan ingeschat worden ten aanzien van een situatie waarin er in redelijkheid vanuit mag gegaan worden dat er toch wel potentiële hinder kan gecreëerd worden door een dergelijke grootschalige instelling in te planten in een kleinschalig woonweefsel.*

...”

2.1.

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel:

“
...

In de bestreden beslissing wordt hieromtrent het volgende geoordeeld: (...)

Verwerende partij heeft terecht geoordeeld dat voormeld artikel niet van toepassing is, gelet op het gegeven dat een woon- en zorgcentrum niet onder de functie ‘diensten’ valt, maar wel onder de functie ‘gemeenschapsvoorziening’. De Raad van State bevestigde dit standpunt reeds in haar arrest van 24 november 2009. De Raad van State oordeelde als volgt: (...)

Hieruit blijkt des te meer dat de aanvraag niet kan beschouwd worden als een dienst, waardoor artikel 16, 13°, b van het Besluit van 28 mei 2004 niet van toepassing is op onderhavige aanvraag.

Voor de aanvraag moest bijgevolg geen mobiliteitsstudie opgemaakt worden.

...”

2.2.

De verwerende partij antwoordt op het tweede onderdeel:

“
...

Daarenboven heeft verwerende partij een voldoende deugdelijke beoordeling kunnen maken van de mobiliteitsimpact van de aanvraag op de omliggende omgeving. De bestreden beslissing bepaalt wat volgt: (...)

Verwerende partij heeft de aanvraag op een zorgvuldige wijze onderzocht en heeft de beoordeling aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag op het vlak van mobiliteit

gemotiveerd weergegeven. Deze motivering is niet kennelijk onredelijk. De vergunning werd terecht en op wettige wijze verleend.

Het middel is niet gegrond.

...

3.1.

De tussenkomende partij stelt met betrekking tot het eerste onderdeel:

“ ...

Het aangevraagde betreft een gemeenschapsvoorziening, geen dienst

Art. 16,13° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning stelt het volgende: (...)

Overeenkomstig dit artikel dient inderdaad een mobiliteitsstudie gevoegd te worden bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, wanneer het project een bruto-vloeroppervlakte heeft van meer dan 7.500 m², en het onder meer een dienstenfunctie betreft.

Verzoeker houdt voor dat het vergunde project zou vallen onder de categorie ‘diensten’. Dit is evenwel niet correct. Het bouwen van een woon- en zorgcentrum valt onder de functie ‘gemeenschapsvoorziening’ waarop voormeld artikel geen toepassing heeft.

Verzoeker houdt voor dat in het besluit betreffende de dossiersamenstelling, en meer in het bijzonder het artikel betreffende de opmaak van een mobiliteitsstudie, geen onderscheid gemaakt wordt tussen ‘diensten’ en ‘gemeenschapsvoorziening’. Nu een woonzorgcentrum dienstverlening aan de bewoners omvat, zou bijgevolg sprake zijn van een dienst, zodat een mobiliteitsstudie noodzakelijk zou zijn.

Verzoeker gaat hierbij voorbij aan de terminologie die in het geheel van alle teksten op het vlak van de ruimtelijke ordening gehanteerd wordt. Zowel in de VCRO zelf, als in de uitvoeringsbesluiten wordt ten allen tijde gesproken van een afzonderlijke bestemming ‘gemeenschapsvoorziening’, niet zijnde ‘diensten’.

Zo kan gewezen worden op artikel 4.2.1, 6° VCRO, dat het volgende stelt: (...)

In het Besluit van 14 april 2000, waarnaar voormelde bepaling verwijst, wordt over deze functies het volgende bepaald: (...)

Er is met andere woorden een duidelijk onderscheid tussen de term ‘diensten’ enerzijds, en de term ‘gemeenschapsvoorzieningen’ anderzijds. Beide betreffen een afzonderlijke hoofdfunctie.

Er is geen enkele reden voorhanden om aan te nemen dat de terminologie die in het besluit betreffende de dossiersamenstelling gehanteerd wordt, zou afwijken van het courant taalgebruik binnen de ruimtelijke ordening. Hiervoor is ook in het besluit zelf geen basis terug te vinden.

De term diensten, zoals omschreven in artikel 16, 13° van het besluit betreffende de dossiersamenstelling, dient onderscheiden te worden van de term

'gemeenschapsvoorziening'. Hierover kan geen discussie bestaan. Dit blijkt afdoende uit het feit dat voor een bestemmingswijziging van gemeenschapsvoorziening naar diensten een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is. Indien in het kader van een dergelijke procedure zou blijken dat de drempels uit artikel 16, 13° van het Besluit betreffende de dossiersamenstelling overschreden zouden worden, zou alsdan een mobiliteitsstudie noodzakelijk zijn.

Ook over de vraag of hetgeen in casu aangevraagd wordt al dan niet als een gemeenschapsvoorziening kan worden aanzien, kan niet worden gediscussieerd.

Een gemeenschapsvoorziening is per definitie bestemd ter bevordering van het algemeen belang, en moet ten dienste worden gesteld van de gemeenschap, en dus met andere woorden voor eenieder toegankelijk zijn onder redelijke voorwaarden.

De Raad van State oordeelde en bevestigde reeds dat een woon-en zorgcentrum een gemeenschapsvoorziening en geen dienst betreft: (...)

Het vergunde woon- en zorgcentrum kan niet aanzien worden als dienst. Het oppervlakte criterium zoals bepaald in art. 16, 13°, b van het Besluit van 28 mei 2004, dat geldt als voorwaarde voor het opstellen van een mobiliteitsstudie, is voor voorliggende aanvraag dan ook niet van toepassing.

Een mobiliteitsstudie diende door tussenkomenende partij niet te worden opgemaakt. Geen enkele juridische bepaling legt dit op. De bestreden beslissing kwam terecht tot deze conclusie.

ondergeschikt: 7.500 m² niet overschreden

Indien zou worden geoordeeld dat het vergunde project toch een dienst zou betreffen in de zin van art. 16, 13° van het Besluit van 28 mei 2004, quod non, dan nog voldoet de aanvraag niet aan het oppervlaktecriterium van 7.500 m².

Onderstaande gegevens tonen dit aan:

- footprint ondergrondse parking (groter dan bovenbouw) :	3866,12	m2	bruto
- footprint gelijkvloers :	2503,80	m2	bruto
- bruikbare vloeroppervlakte niveau -1 (garage) :	3520,00	m2	netto
- bruikbare vloeroppervlakte niveau 0 (gelijkvloers) :	2176,00	m2	netto
- bruikbare vloeroppervlakte niveau 1 (eerste verdieping) :	2125,00	m2	netto
- bruikbare vloeroppervlakte niveau 2 (centraal blok) :	758,00	m2	netto

Dit kan als volgt verduidelijkt worden:

niet als parking gebruikte delen in de kelder :	63,34+77,67+25,14+38,50+7,63	m2
* gelijkvloers inclusief muren :	2450,32	m2
* eerste verdieping inclusief muren :	2393,87	m2
* tweede verdieping inclusief muren :	625,80	m2
TOTAAL :	5682,27	m2

De brutovloeroppervlakte is, overeenkomstig hetgeen gesteld wordt in artikel 1, 12° van het besluit betreffende de dossiersamenstelling, de bruikbare vloeroppervlakte vermeerderd met de oppervlakte van de muren.

Het vergunde project beslaat, rekening houdend met de voorgaande berekening, slechts een brutovloeroppervlakte van 5.682,27 m² en overschrijdt geenszins de drempel van 7.500m². Het tegendeel wordt door verzoeker niet aangetoond.

Het voorgaande is duidelijk. Het bestreden besluit heeft artikel 16,13° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning niet geschonden.

...

Beoordeling door de Raad

Eerste onderdeel

1.

De verzoekende partijen argumenteren dat de aanvraag een mobiliteitsstudie diende te bevatten in toepassing van artikel 16, 13°, b) van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Dit artikel bepaalt dat een aanvraagdossier een mobiliteitsstudie dient te bevatten indien de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van gebouwen of gebouwencomplexen voor handel, horeca, kantoorfuncties en diensten met een totale brutovloeroppervlakte na de werkzaamheden van ten minste 7.500 m², of het uitbreiden van dergelijke gebouwen of gebouwencomplexen, als de totale brutovloeroppervlakte door die uitbreiding de drempel van 7.500 m² of een veelvoud ervan overschrijdt.

Volgens de verzoekende partijen valt een woon- en zorgcentrum onder “diensten” en bedraagt de totale vloeroppervlakte meer dan 7.500 m² zodat aan de voorwaarden voor het opstellen van een mobiliteitsstudie is voldaan.

2.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing op gemotiveerde wijze vastgesteld dat het project als gemeenschapsvoorziening moet aangemerkt worden.

Het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning bevat geen definitie van diensten noch van gemeenschapsvoorziening. Gemeenschapsvoorziening betekent in haar spraakgebruikelijke betekenis “voorzieningen die gericht zijn op het bevorderen van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld”.

Met de verwerende partij is de Raad van oordeel dat een woon- en zorgcentrum een gemeenschapsvoorziening is en niet valt onder het begrip “diensten” zodat niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 16, 13°, b van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Tweede onderdeel

1.

De verzoekende partijen argumenteren dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en van de m.e.r.-screening onzorgvuldig is gebeurd voor wat het mobiliteitsaspect betreft aangezien de aanvraag op dit punt onvoldoende gegevens verstrekke.

Zoals uit de bespreking van het tweede middel reeds is gebleken, heeft de verwerende partij de mobiliteitsimpact van het project afdoende onderzocht. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing kennelijk foutief of onredelijk is of dat uit deze motivering niet zou blijken dat de mobiliteitsimpact concreet werd onderzocht. De verzoekende partijen laten na aan te tonen dat het bestreden project de verkeersveiligheid daadwerkelijk in het gedrang zal brengen en dat de motivering in de bestreden beslissing op dit punt onzorgvuldig zou zijn. De verzoekende partijen lijken met dit middelonderdeel dan ook in hoofdzaak en zonder meer hun tegengestelde opinie te vertolken doch zulks volstaat op zich niet om te besluiten dat de motivering van de bestreden beslissing onregelmatig zou zijn.

Beide onderdelen van het vierde middel worden verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO.

“...

Art. 4.3.1. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt het volgende:

Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

Art. 1.1.2. 13° VCRO definieert het begrip ‘stedenbouwkundig voorschrift’ als volgt:

stedenbouwkundig voorschrift: een reglementaire bepaling, opgenomen in:

a) een ruimtelijk uitvoeringsplan,

b) een plan van aanleg,

c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;

De aanvraag mag niet strijden met een plan van aanleg, zoals het gewestplan in casu.

Het college van burgemeester en schepenen heeft (terecht) geoordeeld dat de aanvraag deels strijdig is met de gewestplanbestemming agrarisch gebied gezien de zone voor tuin/parkje incl. aanleg – zijnde een niet agrarische bestemming – wordt voorzien in landbouwgebied. Het deel van de aanvraag gelegen in agrarisch gebied diende volgens de gemeente dan ook te worden geschrapt. De Deputatie bevestigde dit standpunt.

Daardoor beschikt het complex niet meer over een tuin/parkje. Meteen is duidelijk dat de buitenruimte voor dit complex zeer beperkt is en in contrast staat met de omliggende woningen die allen over een ruime buitenruimte (tuin) beschikken.

Met andere woorden: de economie van het ingediende plan wordt door de bestreden beslissing niet gerespecteerd. Het ingediende plan maakt één geheel uit (een zorgcentrum zonder voldoende en kwalitatieve buitenruimte kan uiteraard niet worden gerealiseerd). Het plan kan dan ook niet slechts deels geweigerd worden. Aangezien een strijdigheid met de bestemming (agrarisch gebied) werd vastgesteld, diende de aanvraag in haar geheel geweigerd te worden.

Los van het feit dat de economie van het plan wordt aangetast, werd ook het openbaar onderzoek op deze wijze ondermijnd. Dit houdt een schending in van een essentieel vormvoorschrift. Verzoekende partijen zouden alleszins andere bezwaren hebben ingediend ten aanzien van een plan waarbij niet in de nodige buitenruimte voorzien zou worden. Immers, in dergelijk geval zouden zij alleszins hebben kunnen argumenteren dat het toch niet opgaat om dergelijke grootschalige voorziening op te richten zonder dat evenwel in een voldoende en kwalitatieve buitenruimte voorzien wordt enz...

De aanvraag had volledig moeten geweigerd worden nu een strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften werd vastgesteld, dan wel had een nieuwe aanvraag moeten ingediend worden, derwijze dat hierover ook een nieuw openbaar onderzoek had kunnen plaatsvinden.

Het middel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De bestreden beslissing bepaalt wat volgt: (...)

Het betoog van verzoekende partijen dat het complex niet meer over een tuin/parkje beschikt en dat de buitenruimte voor het complex zeer beperkt is, kan niet bijgetreden worden. Zoals uit het bouwplan blijkt, ligt slechts een heel beperkt gedeelte in agrarisch gebied. Het project voorziet op andere plaatsen eveneens voldoende groenruimte en tuin. De economie van het plan wordt geenszins aangetast. Het project beschikt nog steeds over voldoende buitenruimte. Tussen de vleugels worden de privatieve gemeenschappelijke tuinen voorzien. Rechts bovenaan wordt nog steeds een tuin/parkje voorzien. Ook langsheen de Pastoriestraat wordt voldoende buitenruimte voorzien. Gelet op het feit dat het project door de schrapping van het gedeelte van de aanvraag gelegen in agrarisch gebied, nog steeds over voldoende buitenruimte beschikt, mocht verwerende partij de vergunning afleveren. Verwerende moest geenszins de volledige aanvraag weigeren.

Het schrappen van het beperkt gedeelte van de aanvraag gelegen in agrarisch gebied betreft geenszins een essentiële wijziging van de plannen waardoor een nieuw openbaar onderzoek moest georganiseerd worden.

2.

Zuiver ondergeschikt moet benadrukt worden dat verzoekende partijen niet in hun rechten werden geschonden. Het beperkt gedeelte van de aanvraag, gelegen in agrarisch gebied, werd initieel geschrapt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich. Verzoekende partijen hebben vervolgens administratief beroep ingesteld bij verwerende partij tegen deze beslissing en hebben in hun beroepsschrift hun argumenten aangaande deze schrapping bij verwerende partij aangehaald. Bijgevolg hebben zij hun bezwaren en opmerkingen kunnen doen laten gelden en was verwerende partij in staat om met kennis van zaken over de aanvraag te oordelen.

...

3.

De tussenkomenende partij voegt hier aan toe:

“ ...

Waar aanvankelijk een onderdeel gesitueerd werd in agrarisch gebied, werd vastgesteld dat dit niet voor vergunning in aanmerking kwam. Omdat het overige (grootste) gedeelte van de aanvraag evenwel wel bestaanbaar was met de geldende voorschriften, werd een vergunning verleend voor het vergunbare deel, en werd hetgeen gesitueerd was in agrarisch gebied geweigerd.

De stelling van verzoekers, als zou sprake zijn van een schending van artikel 4.3.1 §1 VCRO, nu het aangevraagde in strijd zou zijn met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, is dan ook ongegrond.

Verwerende partij beschikt over de decretale mogelijkheid om de plannen te wijzigen, om ze op die manier te laten voldoen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Zulks wordt expliciet voorzien in artikel 4.3.1 VCRO, waarin wordt gesteld: (...)

De vergunningverlenende overheid mag de plannen wijzigen, en kan met andere woorden ook onderdelen uitsluiten. Hierover kan geen discussie bestaan. Verzoekers gaan volledig voorbij aan dit onderdeel van het artikel. Zij voeren er de schending niet van aan, doch stellen uitsluitend dat het aangevraagde vergund zou zijn in strijd met de gewestplanbestemming, wat manifest onjuist is.

Verzoekers voeren aan dat zij nooit hun mening hebben kunnen geven over het gegeven dat de percelen in agrarisch gebied uitgesloten werden van vergunning. Zulks is manifest onwaar. Immers, verzoekers tekenden beroep aan bij de verwerende partij tegen de beslissing van de gemeente Kontich. Ook in die aanvankelijke beslissing waren de percelen in agrarisch gebied reeds uitgesloten, en konden verzoekers hun visie daarop kenbaar maken. Zij deden dit overigens in het door hen aangetekende beroep. De verwerende partij hield er rekening mee bij het nemen van haar beslissing. Zulks blijkt uit de duidelijke tekst ervan (pg 2) waarin de beroepsargumentatie van verzoekers wordt samengevat:

“Het openbaar onderzoek is niet correct gehouden;

Door het schrappen van het deel van de aanvraag, gelegen in agrarisch gebied, beschikt het complex niet meer over een tuin/parkje.”

Het aspect groenvoorziening wordt eveneens expliciet besproken in de bestreden beslissing (pg 8): (...)

Verzoekers stellen dan ook ten onrechte dat zij hun mening over deze uitsluiting niet hebben kunnen geven. Uit het dossier blijkt het tegendeel. Bovendien moet worden vastgesteld dat verzoekers op geen enkele wijze verduidelijken welke bepalingen of beginselen betreffende het openbaar onderzoek geschonden zouden zijn.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bepaalt:

“ ...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

...”

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO vloeit voort dat de verwerende partij beperkte planaanpassingen kan (laten) doorvoeren om een aanvraag in overeenstemming te brengen met het recht of met een goede ruimtelijke ordening, voor zover die planaanpassingen betrekking hebben op “kennelijk bijkomstige zaken”. De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen.

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met een goede ruimtelijke ordening moet restrictief geïnterpreteerd worden. Volgens de parlementaire voorbereiding kan *“uitzonderlijk toch een vergunning ... worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde, inclusief het voorschrijven van een beperkte aanpassing van de voorgelegde plannen.”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128).

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van Aanpassings- en aanvullingsdecreet wordt tevens verduidelijkt wat de decreetgever bedoelt met “kennelijk bijkomstige zaken”: *“Het begrip “bijkomstige zaken” moet (...) worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128).

Daaruit blijkt dat de decreetgever de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen wil laten sporen met het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen met betrekking tot een aanvraag nuttig te laten gelden. Om na te gaan of er sprake is van een essentiële wijziging, dient volgens de decreetgever onderzocht te worden of de wijziging al dan niet aanleiding zou moeten geven tot de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

2.

De Raad stelt vast dat de aangepaste plannen de weglating beogen van een parkje. In het licht van het gehele project, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk oordeelt door deze aanpassing als “kennelijk bijkomstig” te beschouwen.

De verzoekende partijen blijven in gebreke aan te tonen dat hierdoor mogelijkerwijze belangen van derden kunnen geschaad zijn, te meer daar deze schrapping reeds door het college van burgemeester en schepenen werd uitgevoerd.

De verzoekende partijen maken evenmin waarschijnlijk dat de adviserende instanties anders zouden geadviseerd hebben mochten zij kennis gehad hebben van de aangepaste plannen. Bovendien heeft ook de provinciaal stedenbouwkundig adviseur zich akkoord verklaard met de schrapping.

Het middel wordt verworpen.

F. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt onder de titel “*middel m.b.t. het afhankelijk maken van toekomstige vergunningen*”:

“...
167.

In de projectvergadering van 8 juni 2011 werd door de cel mobiliteit van Kontich aangegeven dat de hoofdinkom van het project verplaatst dient te worden naar de kop van het project om eventuele conflicten met het toekomstige kinderdagverblijf te vermijden. De verplaatsing van de inkom is klaarblijkelijk niet gebeurd en wordt nog steeds voorzien tegenover de percelen waar de potentiële kinderkribbe zou ingeplant worden. In de beslissing van het college werd gesteld dat de hoofdinkom voor gemotoriseerd verkeer wel degelijk verplaatst is naar de kop van het gebouw. Dit valt toch niet uit de plannen af te lezen. Wordt er dan geoordeeld over een ander plan dan datgene wat aan het openbaar onderzoek is onderworpen?

168. Op de plannen is evenwel aangegeven dat de aanleg van de inkomzone ‘onder voorbehoud’ is van de geplande bouwwerken voor de kinderkribbe.

[afbeelding]

169. De realisatie van de inkomzone wordt dus ‘voorwaardelijk’ gemaakt, afhankelijk gemaakt van een eventueel later wel of niet nog te verlenen vergunning voor de bouw van de kinderkribbe. Dergelijke werkwijze is alleszins niet toegelaten.

170. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de uitvoering van vergunde handelingen niet afhankelijk kan gemaakt worden van een bijkomende beoordeling door de overheid (art. 4.2.19. §1. Vierde lid VCRO). De rechtspraak van de Raad van State bepaalde onder de gelding van het voormalige (gelijkaardige) art. 105, DORO bovendien (of algemener) dat, om precies te zijn, de realisatie van de voorwaarde niet afhankelijk kan worden gesteld van een toekomstige of onzekere gebeurtenis²⁶, waarvan het al dan niet zich voordoen afhangt van een derde of van de begunstigde van de vergunning²⁷. De bijkomende beoordeling door de overheid is daarvan een toepassing.

171. Het opleggen van een voorwaarde mag in principe geen afbreuk doen aan de uitvoerbaarheid ervan. Een vergunning kan dan ook niet worden verleend op voorwaarde dat

een andere vergunning wordt verkregen, of onder een voorwaarde die aanleiding kan geven tot een nieuwe beoordeling. De verleende vergunning moet op zich uitvoerbaar zijn²⁸.

172. De Raad is duidelijk op dit punt. Indien een voorwaarde opgelegd wordt die niet aan deze voorwaarde zou voldoen, wordt de verkregen stedenbouwkundige vergunning van haar uitvoerbaarheid beroofd. De vergunning krijgt als het ware een 'intermediair' karakter en het definitief oordeel over de toelaatbaarheid van het project wordt in werkelijkheid uitgesteld naar een later tijdstip. Zoals terecht wordt opgemerkt door T. DEWAELE verwordt de verleende vergunning in die omstandigheden tot een soort lege doos, en is een soortgelijke 'voorwaarde' dan ook in strijd met het wezen van de 'vergunning' als administratieve toelating om initiatief te ontplooien.

173. Het komt de vergunningverlenende overheid enkel toe de vergunning te verlenen dan wel te weigeren. Het behoort niet tot de wettelijke mogelijkheden om een vergunning te verlenen en deze tegelijkertijd te onderwerpen aan de afgifte van een later door haarzelf nog te beoordelen andere vergunning.

174. Zo veroordeelde de Raad van State het feit dat aan een vergunning voor afbraakwerken de "opschortende" voorwaarde werd verbonden dat deze werken slechts konden worden uitgevoerd na opmaak en goedkeuring van een omvattend project tot heraanleg en revalorisatie van de site. De Raad stelde dat een voorwaarde niet mag inhouden dat het definitief oordeel over de toelaatbaarheid van een vergund project de facto wordt uitgesteld naar een later tijdstip, waarop een nieuwe beoordeling (door dezelfde of een andere overheid) doorgevoerd wordt³¹.

175. In casu worden de plannen zelf door de aanvrager ingediend onder 'voorbehoud' van de aanleg van de bouw van de kinderkribbe'. Aangezien de vergunningverlenende overheid over niets anders kan oordelen dan over datgene wat aangevraagd is, wordt de vergunningverlenende overheid verplicht om te oordelen over plannen die afhankelijk zijn van beoordelingen die nog moeten uitgevoerd worden (beoordeling van de aanvraag voor de kinderkribbe). Meteen is daardoor de afgifte van de vergunning door een onwettigheid gevitieerd.

176. Bovendien is de aanvraag door deze vermelding ook volstrekt onduidelijk. Want hoe zal de inkomzone dan georganiseerd worden wanneer de kinderkribbe er wel of niet komt (ondertussen is deze overigens gerealiseerd)? Uit de projectvergadering kan immers afgeleid worden dat het niet wenselijk is om de inkomzone te situeren over de potentieel te vergunnen kinderkribbe...

177. Deze onduidelijkheid blijkt ook uit de beslissing van het college waar gesteld wordt dat de inkomzone in samenwerking met het gemeentebestuur, het OCMW en vzw Compostela vorm zal gegeven worden. Over deze inkomzone bestaat vandaag dus geen duidelijkheid.

178. Het is dan ook duidelijk dat de aanvraag op dit punt onduidelijk is en dat het vergunnen van plannen die onder voorbehoud of onder voorwaarden geformuleerd zijn, volstrekt onwettig is. Bovendien wordt hiermee ook afbreuk gedaan aan het nut van een openbaar onderzoek. Het zou immers kunnen dat de inkomzone niet op die plaats doch elders wordt gerealiseerd, hetgeen uiteraard ook een invloed heeft op de hinderaspecten (toekomen en vertrekken van verkeer etc.)...

179. *Ondertussen is de kinderkribbe overigens vergund en gerealiseerd. Niettegenstaande dit nieuwe feit, wordt de inkomzone toch vergund zoals aangegeven op het plan en zulks terwijl de inkomzone juist niet gerealiseerd zou worden indien de kinderkribbe gerealiseerd zou worden, dit uiteraard vanuit het oogpunt van (verkeers)veiligheid. De vergunning en de daarin vervatte motivering spreken elkaar derhalve tegen, nl. vergunning verlenen onder voorbehoud voor het geval de kinderkribbe gerealiseerd wordt. Maar aangezien deze gerealiseerd is, kan uiteraard de inkom daar niet meer vergund worden. Deze beslissing is derhalve volstrekt onzorgvuldig en niet afdoende, want feitelijk onjuist en intern tegenstrijdig gemotiveerd.*

180. *In de verleende vergunning wordt er overigens nog vanuit gegaan dat de kinderkribbe niet gerealiseerd is. Zo wordt vermeld:*

“Om die reden wordt benadrukt dat het geenszins zeker is dat er een vergunningsaanvraag zal worden ingediend voor de bouw van een kinderopvang en serviceflats. Het is evenmin zeker dat, indien een dergelijke aanvraag zou worden ingediend, een vergunning zal worden verleend.”

181. *In de vergunning wordt dus vertrokken van volstrekt verkeerde feitelijke premissen. De realisatie van de kinderkribbe is evenwel bijzonder relevant bij de beoordeling van de inkomzone, zulks met het oog o.a. op de verkeersveiligheid. Deze beoordeling wordt klaarblijkelijk niet gemaakt, ondanks het feit dat de kinderkribbe intussen gerealiseerd is.*

182. *Het middel is gegrond.*

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“...

De aanvraag gaat over de bouw van een woon- en zorgcentrum (90 kamers) in het centrum van Waarloos. Het gaat hier evenwel om één vergunningsaanvraag voor een volledig project, dat zal worden gebouwd op een onbebouwd perceel. Weliswaar is er op het 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. De uitvoerbaarheid van deze vergunning wordt niet afhankelijk gemaakt van latere vergunningen. Indien de inkomzone, door de kinderkribbe dient te worden aangepast, zal hiervoor een nieuwe stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moeten worden ingediend. Indien in de toekomst geen nieuwe vergunningsaanvragen worden ingediend, blijft de huidige vergunning bestaan. Er is geen enkele bepaling die verbiedt dat een eigenaar meerdere achtereenvolgende aanvragen indient.

Geconcludeerd kan worden dat de bestreden beslissing voldoende duidelijk is en dat er geen voorwaarden worden opgelegd die afhankelijk zijn van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Het middel is niet gegrond.

...

3.

De tussenkommende partij zet uiteen:

“...

Het is tussenkommende partij volstrekt onduidelijk op welke wijze verzoekende partijen menen dat de bestreden vergunning artikel 4.2.19.§2 VCRO zou schenden. De vergunning is afgeleverd onder volgende voorwaarden:

[citaat]

Hieruit blijkt zeer duidelijk dat de aanvraag niet verleend is in strijd met artikel 4.2.19 VCRO, zoals verzoekende partij verkeerdelijk voorhouden. De voorwaarde waar verzoekende partijen naar verwijzen werd niet opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning. Deze is duidelijk en volledig uitvoerbaar aangezien er geen voorwaarden opgelegd werden die de uitvoerbaarheid ervan afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Louter volledigheidshalve wenst tussenkommende partij nog te verduidelijken dat de betreffende voorwaarde waar de verzoekende partijen naar verwijzen, opgenomen werd door het College van Burgemeester en Schepenen in de oorspronkelijke vergunning dd. 30 april 2012. Op dat ogenblik was er nog geen duidelijkheid over de bouw van de kinderkribbe.

Echter, zoals reeds herhaaldelijk vermeld in onderhavige nota, werd de kinderkribbe inmiddels gebouwd en is duidelijk dat er zich t.o.v. de kribbe geen problemen voordoen aangaande de inkomzone. De betreffende voorwaarde werd dan ook niet verder opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning dd. 13 maart 2014.

De vermelding op de plannen van de aanvraag, dat de aanleg van de inkomzone onder voorbehoud was van de kinderkribbe, is dan ook niet meer dienstig en heeft elke betekenis verloren door de bouw van het kinderdagverblijf. Verwerende partij verleende de vergunning dan ook op basis van de voorgelegde plannen. Dit betekent dat de inkom voorzien wordt langs de Beekboshoeke.

De stelling van verzoekende partijen dat verwerende partij geen rekening heeft gehouden met het kinderdagverblijf dat inmiddels gerealiseerd is, is niet correct. De Verwerende partij heeft hier wel degelijk rekening mee gehouden, zoals blijkt uit de bestreden beslissing:

...

Het zesde middel is ongegrond.

...”

Beoordeling door de Raad

Artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, en van de wijze waarop die regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden worden. De vereiste om een middel voldoende duidelijk en nauwkeurig te formuleren, strekt ertoe om het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere bij het geding betrokken partijen te waarborgen.

Uit hun inhoudelijke repliek blijkt dat zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij in het middel een aangevoerde schending van artikel 4.2.19 VCRO gelezen hebben, ook al wordt die bepaling niet met zoveel woorden vermeld.

Artikel 4.2.19 VCRO bepaalde op het ogenblik van de beslissing:

“ ...

§ 1. Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden. Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

...”

De verzoekende partijen geven zelf aan dat niet de verwerende partij doch wel de aanvrager, de tussenkomende partij, een voorwaarde heeft toegevoegd aan de plannen.

Artikel 4.2.19 VCRO is enkel gericht tot de vergunningverlenende overheid. In zoverre het middel inhoudt dat de bestreden beslissing artikel 4.2.19 VCRO schendt doordat de aanvrager de plannen op een bepaald punt onder een voorbehoud heeft ingediend, faalt het naar recht.

In zoverre de verzoekende partijen opwerpen dat de motivering tegenstrijdig is, kunnen zij niet gevolgd worden. De verzoekende partijen vertrekken immers van de verkeerde veronderstelling dat de plannen stellen dat wanneer de kinderkribbe gerealiseerd wordt, de inkomzone verplicht moet aangepast worden.

Het middel wordt verworpen.

G. Zevende middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO en van de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Kontich “Algemeen Bouwreglement v.3.1” (hierna ABR). Zij lichten toe:

“ ...

Bij de beoordeling wordt opgemerkt dat de bepalingen m.b.t. woongebouwen niet van toepassing zijn op de bouw van dit woon- en zorgcentrum. Het is in dat opzicht bijzonder merkwaardig dat voor de verplichting tot opmaak van een mobiliteitsstudie (zie hoger) het wél zou gaan om woongelegenheden (die dan niet onder de mobiliteitsstudie zouden vallen) en dat voor de toepassing van de verordening het dan weer niét gaat om woningen (waardoor de bepalingen van woongebouwen daarop niet van toepassing zijn). Uiteraard moet men wel consequent zijn en niet steeds wisselen tussen categorieën naargelang zulks het beste uitkomt.

V.7.3 Afstand hoofdgebouw tot de perceelsgrenzen

Artikel 16 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat de afstand van het hoofdgebouw tot aan de achterperceelsgrens niet kleiner dan 10 meter mag zijn en dat deze zones als tuin aangelegd dienen te worden. Het is op basis van de plannen niet duidelijk of deze bepaling gerespecteerd is.

V.7.4 Achtergevelbouwlijn

Artikel 22 van het algemeen bouwreglement bepaalt dat de achtergevelbouwlijn evenwijdig dient te lopen met de voorgevelbouwlijn en dat de achtergevelbouwlijn zich niet op een grotere afstand dan 15 meter van de voorgevelbouwlijn mag bevinden. In casu is de achtergevelbouwlijn niet evenwijdig met de voorgevelbouwlijn en is de afstand tussen voor- en achtergevel alleszins meer dan 15 meter.

V.7.5 Nokhoogte

189. Overeenkomstig artikel 24 §1 van het algemeen bouwreglement mag de nokhoogte van een stedenbouwkundig vergunningsplichtige constructie niet meer bedragen dan 11 meter (max. 3 bouwlagen). Onder 'nok' wordt het hoogste gedeelte van een hellend dak begrepen (definitie algemeen bouwreglement). De nok veronderstelt dus een schuin dak. De onmiddellijke en ook ruimere omgeving wordt inderdaad gekenmerkt door schuine daken. Dit werd overigens ook voorzien in de verkaveling waarvan het perceel oorspronkelijk deel uitmaakte. De voorliggende aanvraag voorziet evenwel in een plat dak (enkele schuine opstanden niet te na gesproken).

190. Artikel 24§2 van het algemeen bouwreglement voorziet dat de kroonlijsthoogte niet hoger mag zijn dan de hoogste referentiehoogte. Met de kroonlijst wordt verwezen naar de gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken. De referentiehoogte is de gemiddelde kroonlijsthoogte van de eerste vijf links en rechts naastliggende gebouwen (zie definitie algemeen bouwreglement).

191. De referentiehoogte van de omliggende woningen is ongeveer 6 meter (zie ook de verkavelingsvoorschriften). Met meer dan 9 meter (voor het hoofdgebouw) is de aanvraag alleszins niet in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

"...

1.

Verzoekende partijen maken bij dit middel een voorafgaandelijke opmerking. Zij menen dat verwerende partij bij de beoordeling of er al dan niet een mobiliteitsstudie moest opgemaakt worden is uitgegaan van het feit dat de aanvraag betrekking heeft op woongelegenheden. Dit is echter niet correct. Verwerende partij heeft geoordeeld dat de aanvraag een gemeenschapsvoorziening betreft en geen dienst. Nergens wordt door verwerende partij geoordeeld dat de aanvraag betrekking heeft op woongelegenheden.

2.

Vooreerst merkt verwerende partij op dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen bouwreglement v.3.1' van toepassing is op de aanvraag. Echter enkel de algemene delen van deze verordening zijn van toepassing op de aanvraag.

Artikel 16, 22 en 24 zijn artikelen die voorkomen bij hoofdstuk 2 van de verordening. Hoofdstuk 2 heeft betrekking op woongebouwen. Voormeld project heeft echter geen

betrekking op woongebouwen. Dit blijkt uit de begrippenlijst, zoals opgenomen in artikel 1 van de verordening.

Artikel 1 van de verordening bepaalt onder meer het volgende: (...)

Uit deze begrippenlijst blijkt duidelijk dat tehuizen voor bejaarden niet beschouwd worden als woonentiteiten. De ingeroepen schendingen van artikel 16, 22 en 24 vallen onder hoofdstuk 2. Dit hoofdstuk is enkel van toepassing voor woongebouwen. Gelet op het gegeven dat de aanvraag geen woongebouw betreft, zijn voormelde artikelen van de verordening niet van toepassing op de aanvraag.

...

3.

De tussenkommende partij stelt.

“...

Verzoekers werpen een schending op van volgende artikelen van het Algemeen Bouwreglement –Stedenbouwkundige Verordening van de gemeente Kontich (BS 16 maart 2010)

Art. 16 ‘afstand hoofdgebouw tot de perceelsgrenzen’

Art. 22 ‘achtergevellijn’

Art. 24 ‘nokhoogte’

De ingeroepen schendingen vallen allen onder het toepassingsgebied van hoofdstuk 2: Woongebouwen.

Voormelde bepalingen vinden evenwel geen toepassing op het aangevraagde project. Dit blijkt zeer duidelijk uit de definities opgenomen in art. 1 van de verordening: (...)

Het in casu aangevraagde is uiteraard niet meer dan een zorginstelling, zijnde een verblijfgelegenheid voor bejaarden, en/of een verpleeginrichting. Dit kan niet zinnig worden betwist. Hieruit vloeit voort dat het aangevraagde niet aanzien kan worden als een woonentiteit, en bijgevolg niet als een woongebouw. Ook de voorschriften betreffende de woongebouwen, opgenomen in het Algemeen Bouwreglement zijn bijgevolg niet van toepassing.

Dit werd terecht vastgesteld door de gemeente, alsmede door de Verwerende partij bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. Er wordt niet betwist dat het ABR een stedenbouwkundig voorschrift is in de zin van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO en van toepassing is op de aanvraag.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 16, 22 en 24 ABR. Deze artikelen behoren tot hoofdstuk 2 ABR, getiteld “woongebouwen”. Een woongebouw wordt in artikel 1 ABR gedefinieerd als “*elk gebouw dat één of meer residentiële woonentiteiten bevat.*”

Een woonentiteit wordt gedefinieerd als “*lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen. Worden niet beschouwd als woonentiteiten: entiteiten die deel uitmaken van ... collectieve verblijfsaccomodaties, zoals de tehuizen voor bejaarden, de verpleeginrichtingen ...*”

2.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld dat de aanvraag een woon- en zorgcentrum betreft, wat volgens de hiervoor geciteerde definities geen woongebouw is en dat de artikelen van hoofdstuk 2 ABR enkel van toepassing zijn op woongebouwen en dan ook niet toegepast kunnen worden.

De verzoekende partijen verwijzen ten onrechte naar de regelgeving met betrekking tot de opmaak van een mobiliteitsstudie, meer bepaald het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling, om te stellen dat het om een woongelegenheden gaat, waarmee zij voorbij gaan aan het eigen toepassingsgebied van enerzijds dit besluit en anderzijds de ABR.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw COMPOSTELA is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
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 31 januari 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER