

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0013
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0727-A

Verzoekende partij	de heer Corné VAN AARLE vertegenwoordigd door advocaat Stijn VERBIST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN vertegenwoordigd door mevrouw Veronique ELSEMANS
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de comm. v. BOTERMELKHOF CONSTRUCT vertegenwoordigd door de heer Guylian WILLEKENS, de heer Gauthier WILLEKENS en de heer Gothar WILLEKENS2. de heer Guylian WILLEKENS3. de heer Gauthier WILLEKENS4. de heer Gothar WILLEKENS vertegenwoordigd door advocaat Ciska SERVAIS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen (Berchem), Posthofbrug 6

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 juni 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 april 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 21 november 2017 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van de bestaande bebouwing, het rooien van bomen en het bouwen van 57 assistentiewoningen met parkeergarage op de percelen gelegen te 2900 Schoten, Botermelkbaan 44-46-48, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 153 B13, 152 S2, 153 E14, 153 Z10 en 153 D14.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 21 september 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 2 oktober 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 2 juli 2019.

Advocaat Joke DERWA *loco* advocaat Stijn VERBIST voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Veronique ELSEMANS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Yannick BALLON *loco* advocaat Ciska SERVAIS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

III. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 4 september 2017 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken van de bestaande bebouwing, het rooien van bomen, en het bouwen van 57 assistentiewoningen met ondergrondse parkeergarage”* op de percelen gelegen te 2900 Schoten, Botermelkbaan 44-46-48.

Drie van de betrokken percelen zijn gelegen aan de Botermelkbaan, waarvan er twee thans een eengezinswoning omvatten en de derde een bejaardentehuis. Twee andere percelen liggen achter het perceel van het huidig huisnummer 44.

De verzoekende partij is eigenaar en bewoner van een aanpalend perceel, gelegen aan de Kunstlei.

Een eerdere aanvraag voor het bouwen van 3 parkvilla's met 68 assistentiewoningen, een dienstencentrum en ondergrondse parking op de betrokken percelen werd op 18 juni 2015 door de verwerende partij geweigerd wegens strijdigheid met de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Koningshof'.

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Koningshof', goedgekeurd op 12 juli 2013 en zijn grafisch aangeduid als *“ART.9: zone voor bejaardenhuisvesting of woonparkgebied (categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)”*.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 september 2017 tot en met 13 oktober 2017, worden er twee bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 21 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning *“omwille van de grootschaligheid van het gebouwencomplex en het vermoeden dat de wooneenheden ook als appartementen ipv assistentiewoningen kunnen gebruikt worden.”*

Tegen deze beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 28 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 februari 2018 en het aanvullend verslag van 5 april 2018 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 27 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 april 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Koningshof.

De bestemmingsvoorschriften betreffen bejaardenhuisvesting. De aanvraag voor assistentiewoningen is hiermee in overeenstemming

Er is in de voorschriften van het RUP geen definitie, noch verduidelijking opgenomen voor de term bejaardenhuisvesting. De toelichtingsnota van het RUP bevat wel enige verduidelijking: "Langs de Botermelkbaan wordt de bouw van een bejaardentehuis gepland op de percelen botermelkbaan 44, 46 en 48. Het betreft een uitbreiding van het bestaande rusthuis Julien op het perceel Botermelkbaan 46..." De uitbreiding van het bestaande rusthuis Julien is echter niet geformaliseerd in de voorschriften.

Hoewel uit de toelichtingsnota bij het. RUP niet expliciet blijkt dat het de bedoeling is om assistentiewoningen toe te laten, laten de bestemmingsvoorschriften van het RUP in principe elke vorm van huisvesting van bejaarden toe, dus ook assistentiewoningen.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

Het desbetreffende bouwperceel Botermelkbaan 44-46-48 is gelegen in het woonpark ‘Koningshof’, een villawijk gelegen te Schoten die tevens deel uitmaakt van het in 2013 goedgekeurde gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (hierna: gRUP) ‘Koningshof’.

Verzoekende partij is eigenaar en met zijn gezin bewoner van de woning gelegen in de Kunstlei nr. 11 te Schoten. De omgeving betreft een groene en uiterst residentiële wijk met voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen. De woning en tuin van verzoekende partij paalt rechtsreeks aan de drie percelen waarop de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De voorliggende vergunningsaanvraag impliceert de oprichting van twee grote blokken met drie bouwlagen en daarin 57 "assistentiewoningen". De nok van de bovenste verdieping bevindt zich op 10,15 meter. De grootste blok komt tot op slechts 10 meter van de achterste perceelgrens, waar nu de afstand tot de achterliggende perceelgrens meer dan 60 meter bedraagt.

De inplanting en bewoning van deze gebouwen zal voor verzoekende partij ernstige hinder met zich meebrengen. Deze hinder manifesteert zich op verscheidene vlakken:

Ten eerste wordt de privacy van verzoekende partij ernstig aangetast door de bouw van het project en exploitatie ervan. Zoals bovenstaand weergegeven, zal de grootste blok (A) met drie bouwlagen en grote uitkijkramen op slechts 10 meter van de achterste perceelgrens worden gebouwd. In alle redelijkheid zal de verzoekende partij inkijk ervaren van het project daar deze loodrecht op haar perceel inclusief haar tuin, zwembad en woning uitkijkt. Mede gelet op de quasi totale kaalkap van het bestaande bomenbestand, alsook de nabijheid van het project bij de woning van verzoekende partij, komt haar privacy duidelijk in het gedrang.

Ten tweede is er vandaag vanuit de woning en tuin van verzoekende partij zicht op een groenzone. De meeste bomen op de percelen langs de Botermelkbaan zijn wintergroen en bieden een permanent groenscherm, het hele jaar door. De vergunningsaanvraag voorziet dat op enkele bomen na, quasi alle bomen en struiken mogen worden gerooid op de betrokken percelen. Dit is niet enkel en alleen zeer nefast voor de privacy van de verzoekende partij (inkijk) maar ook een quasi totale vernietiging van het bestaande groene uitzicht.

Op onderstaande afbeelding wordt duidelijk weergegeven hoeveel tientallen bomen (blauw) er minstens dienen te verdwijnen naar aanleiding van de realisatie van dit project. (...)

Er wordt niet voorzien in de aanplanting van nieuwe bomen van eenzelfde grootteorde. De vergunningsaanvraag voorziet enkel in de aanplanting van enkele rododendrons en kleine

(sier)bomen die nooit afdoende hoogte kunnen bereiken om de veroorzaakte hinder weg te nemen. Het groene karakter van de wijk wordt hierdoor op deze erg zichtbare locatie langsheen de Botermelkbaan in uiterst negatieve zin aangetast.

Ten derde zal het typische karakter van deze residentiële omgeving in gedrang worden gebracht door dit grootschalige appartementencomplex. Het woonpark 'Koningshof' waarvan de desbetreffende percelen onderdeel zijn, wordt gekenmerkt als een parkachtig gebied met meerdere eengezinswoningen. Het desbetreffende bouwperceel valt in het toepassingsgebied van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Koningshof' (gRUP). De toelichtingsnota van dit gRUP stelt inzake het herstructureren van de woonparken, dat er steeds dient te worden gelet op de onderstaande elementen [

- Het niet verloren gaan van het **typische karakter van beide woonparken** — typerend voor de gemeente Schoten — is een absolute prioriteit.
- Wat voor beide woonparken maximaal van toepassing moet is de verwevenheid met andere - met het wonen aanvaardbare-functies: het gaat hier om (lokale)scholen, tennisbanen, restaurants, ... Deze elementen worden beschouwd als meerwaarden, verrijking van de woonparken: bestaande activiteiten krijgen alle kansen (**mits ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijden**). **Nieuwe activiteiten worden niet toegelaten.**
- **Elke vorm van flatgebouwen** of dubbele woonsten in woonparken **dient te worden geweerd**. Kangoeroewoningen behoren wel tot de mogelijkheden."

De verzoekende partij vreest terecht dat door de bouw van het voorliggende project het typische residentiële karakter van het woonparkgebied 'Koningshof' in gedrang komt. Op een aantal historisch ingeplante schoolgebouwen na (die een duidelijke maatschappelijke behoefte vervullen) bestaat deze buurt hoofdzakelijk uit eengezinswoningen met maximaal twee bouwlagen gelegen in een overheersend groen landschap. De bouw van twee van dergelijke omvangrijke gebouwen met maar liefst 57 (!) assistentiewoningen vormen een schending van dit typische residentiële karakter van deze omgeving en zetten de poort wagenwijd open naar een appartementisering van deze woonwijk. Zoals verderop nader wordt uiteengezet staat in de toelichtingsnota van het gRUP Koningshof enkel dat de bestaande activiteiten in de woonparken mogen worden verdergezet, er staat evenwel nergens dat de bestaande activiteiten mogen worden verdrievoudigd in omvang zoals dat in casu is gebeurd. Het voorliggend grootschalig project schendt dan ook een van de hoofdprioriteiten van het gRUP, namelijk het beschermen van het typische karakter van het woonpark 'Koningshof'.

Ten vierde zal het project een overmatige mobiliteitshinder veroorzaken in de woonomgeving van verzoekende partij. Er worden immers slechts 9 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien voor zowel personeel, leveranciers en bezoekers. Dit is uiteraard niet afdoende en zorgt voor een zware bijkomende parkeer- en verkeersdruk op de Botermelkbaan en de omliggende straten (waaronder de Kunstlei) die hierop niet voorzien zijn en die de verkeersveiligheid danig in het gedrang brengen ten nadele van o.m. verzoekende partij en zijn gezin. Dit wordt bevestigd op pag. 99 van de toelichtingsnota bij het gRUP Koningshof [stuk 4].

Ten vijfde worden deze "assistentiewoningen" permanent bewoond en dus 's avonds ook verlicht. Gelet op de totale groenkap alsook op de nabijheid van het project bij de woning van verzoekende partij, zal zij met enige zekerheid hinder ondervinden van de lichtpollutie

van zowel de permanente verlichting van het project alsook van de gekende flikkerende tv-verlichting die van deze glazen gevels levende poppenkasten maakt. Dit wordt bevestigd op pag. 100 van de toelichtingsnota bij het gRUP Koningshof.

Ten zesde zal er vooral in het weekend en op zondag, wanneer verzoekende partij thuis is en geniet van haar tuin, veel passage zijn bij de bewoners van deze "assistentiewoningen". Op die dag vinden immers de meeste bezoeken plaats. Gelet op de vele terrassen valt het te verwachten dat voornamelijk in het weekend het nodige geluid en inkijk zal zijn. Dit zorgt voor geluidshinder en verstoort de bestaande rust.

Ten zevende zal ook de waarde van de woning van verzoekende partij beduidend afnemen. Dit omwille van het verlies aan privacy, de verregaande inkijk van het project op het perceel, het verlies aan groen uitzicht alsook het verlies van het typisch residentieel (groen) karakter van de omgeving door het aangevraagde project.

Tot slot blijkt dat de voorliggende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijke gRUP. Verzoekende partij heeft er alle belang bij dat het gRUP correct wordt toegepast en als leidraad wordt gehanteerd bij de stedenbouwkundige invulling van haar leefomgeving. Mede aangezien de voorschriften uit het gRUP geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Op basis van het voorgaande kan verzoekende partij gekwalificeerd worden als "elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing" conform artikel 4.8.11 5 1, 3° VCR0.3 Het is voldoende duidelijk dat de verzoekende partij voldoende belang heeft inzake de vernietiging van de bestreden beslissing daar deze (on)rechtstreeks verschillende nadelen veroorzaakt in hoofde van verzoekende partij.
..."

De verwerende partij werpt op:

" ...

De woning en tuin van verzoekende partij palen aan de achterzijde aan de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. Verzoekende partij baseert haar belang op privacyhinder, aantasting van het groene karakter van de wijk, aantasting van het residentiële karakter van het woonparkgebied, mobiliteitshinder, lichtpollutie, geluidshinder en een waardevermindering van haar perceel ten gevolge van de bestreden beslissing.

Hierbij moet vooreerst opgemerkt worden dat de door verzoekende partij voorgehouden hinder niet zozeer voortvloeit uit de bestreden beslissing, doch wel uit het gemeentelijk RUP "Koningshof" van de gemeente Schoten (stuk 3) waarbij de zone van de aanvraag herbestemd wordt tot een zone voor bejaardenhuisvesting (art. 9). Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP mag deze zone o.m. voor 30% verhard worden en zijn 3 bovengrondse bouwlagen toegelaten. Het volgens verzoekende partij "bijzonder grootschalig gebouwencomplex" is in overeenstemming met de voorschriften van het RUP. Het causaal verband tussen de voorgehouden hinder en de bestreden beslissing wordt derhalve doorbroken door het eerder goedgekeurde gemeentelijk RUP met gedetailleerde voorschriften, op grond waarvan de aanvraag mogelijk werd.

De door verzoekende partij voorgehouden privacyhinder, lichtpollutie en geluidshinder wordt niet aannemelijk gemaakt. De afstand tussen de achtergevel van blok A en de woning van verzoekende partij bedraagt ongeveer 53 meter. Zoals uit de foto opgenomen op pag. 4 van het verzoekschrift blijkt dat er op het perceel van verzoekende partij zowel links, rechts als aan de achterzijde een grote groenbuffer aanwezig is. Daarnaast voorziet de aanvraag eveneens een grote groenbuffer aan de achterzijde van het perceel ter hoogte van het perceel van verzoekende partij.

Bovendien wordt in de bestreden beslissing volgende voorwaarde opgenomen (stuk 17a)

"Naast het voorwaardelijk gunstig advies van de milieudienst dient men ook een bijkomende aanplant van inheemse hoogstammige bomen te voorzien langsheen de achterste perceelsgrens. Deze bomen dienen op minstens 2 meter van de perceelsgrenzen te worden aangeplant. Op de plannen voorziet men ook de plaatsing van een draadafsluiting op de perceelsgrens of een haag. In geval van draadafsluiting dient deze ook begroeid te zijn."

Verder kan benadrukt worden dat er in de achtergevel van gebouw A op de bovenste verdieping geen terrassen voorzien zijn om inkijk naar het achterliggende perceel van verzoekende partij te vermijden. Ook is geopteerd om achteraan gebouw A met een gedraaid volume te werken waardoor geen inkijk mogelijk is vanwege de gebruikers van terrassen in het midden van het gebouw.

Verder beroept verzoekende partij zich op een kaalkap van het bomenbestand en een schending van het residentiële karakter van het woonparkgebied 'Koningshof'.

Echter kan een verzoekende partij zich niet opwerpen als beschermer van het algemeen belang en in die zin een "actio popularis" instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarbij zij in algemene termen het behoud en de vrijwaring van het bomenbestand en residentieel karakter van het woonparkgebied nastreeft.

Zoals hoger uiteengezet zijn de aanvraagpercelen gelegen binnen de perimeter van een gemeentelijk RUP en werden deze percelen door dit RUP herbestemd naar een zone voor bejaardenhuisvesting.

Ook wordt door verzoekende partij niet aannemelijk gemaakt dat er mobiliteitshinder zal ontstaan ten gevolge van de bestreden beslissing.

Er worden 41 parkeerplaatsen voorzien waardoor ruimschoots voldaan wordt aan de parkeernormen uit het RUP.

Verder is er in de kelder ruimte voor 33 fietsstaanplaatsen.

Wat betreft de door verzoekende partij aangevoerde waardevermindering van haar perceel moet vastgesteld worden dat verzoekende partij deze waardevermindering niet aannemelijk maakt en niet met concrete gegevens staft.

Uit wat voorafgaat kan in alle redelijkheid niet geoordeeld worden dat verzoekende partij op een afdoende wijze aannemelijk maakt dat zij enige hinder of nadelen zal ondervinden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Verzoekende partij laat na haar belang op een afdoende wijze aan te tonen, waardoor het verzoekschrift als onontvankelijk dient afgewezen te worden.

...

De verzoekende partij repliceert:

“ ...

Enkel verwerende partij betwist het belang van verzoekende partij. Haar argumenten kunnen evenwel niet worden weerhouden:

- Haar argument dat verzoekende partij zijn verweer had moeten richten op het RUP "Koningshof" kan niet worden weerhouden. Vooreerst omdat de voorafgaande vaststelling van een RUP een verzoekende partij op zich niet verhindert om de tenuitvoerlegging hiervan mits een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in rechte te bestrijden. Zeker niet wanneer, zoals in huidige casus, beide middelen handelen over het feit dat het RUP "Koningshof" door de bestreden stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met de voeten wordt getreden.*
- Het feit dat de achtergevel van blok A en de woning van verzoekende partij "ongeveer 53 meter" uit elkaar liggen vormt ook geen reden om verzoekende partij zijn rechtmatig belang te ontfemen. Beide percelen zijn immers rechtstreeks aanpalend en de afstand tussen van blok A en de tuin van verzoekende partij bedraagt slechts een tiental meter. Bovendien is o.m. de visuele hinder, de inkijk' en de geluidshinder zowel in de woning als de tuin voelbaar.*

De voorziene groenbuffer is bovendien absoluut niet afdoende (precies). Uit het plan op pag. 7 van de antwoordnota van verwerende partij blijkt duidelijk dat er tussen de eigendom van verzoekende partij en het beoogde project slechts een beperkt aantal niet-bladvaste bomen behouden blijven die geen afdoende groenbuffer (kunnen) vormen voor een dergelijk groot en nabij project. Wat de als voorwaarde opgelegde nieuwe bomen betreft wordt nergens concreet uiteengezet en gevisualiseerd hoeveel, welke type en waar deze bomen ingeplant worden. Ook de begroeide draadafsluiting heeft een hoogte van slechts maximaal 2 meter terwijl het gebouw exponentieel hoger is.

Het feit dat aan de achterzijde geen terrassen voorzien zijn is niet relevant. Er zijn grote raampartijen voorzien die zowel lichthinder als inkijk met zich meebrengen. Een donker bos wordt plots een poppenkast met lichtjes.

De stelling van verwerende partij dat er op vandaag ook geen uitgebreid groenscherm is, is totaal irrelevant. Vandaag liggen de bestaande gebouwen immers meer dan 100 meter uit elkaar waardoor er geen een privacy-schennende inkijk mogelijk is. Wanneer deze afstand wordt verkleind tot enkele tientallen meters met een nieuw gebouw met 3 bouwlagen, ontstaat een totaal onvergelykbare situatie waarbij een volwaardige groenbuffer essentieel wordt.

Het is trouwens vreemd te moeten vaststellen dat verwerende partij in 2015 aan verzoekende partij wel een rechtmatig belang toekent en op zijn vraag de stedenbouwkundige vergunning weigert om dan vandaag plots zijn belang in twijfel te trekken. Enig opportunisme is verwerende partij hier blijkbaar niet vreemd.

- *Er is geen sprake van een actio popularis waar verzoekende partij de naleving vraagt van de stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP "Koningshof". Deze vordering wordt ingesteld vanuit de particuliere belangen van verzoekende partij die woonachtig is tegen de projectzone. Verzoekende partij heeft op zich geen probleem heeft met de bestemming van de exploitatie van een RVT maar niet op de schaal, het volume en met de bouwdieptes die tussenkomende partijen heden wensen te realiseren. Deze druisen in tegen de bepalingen van het RUP en overschrijdt de draagkracht van deze residentiële omgeving.*

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

Het bestreden project omvat het oprichten van twee bouwblokken met drie bouwlagen in functie van 57 "assistentiewoningen". Er kan bezwaarlijk ontkend worden dat dit project minstens een risico doet ontstaan voor de verzoekende partij, als aanpalende eigenaar, op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder, zelfs indien de woning zelf op ruime afstand ligt van de perceelsgrenzen van de betrokken percelen. Het betoog van de verzoekende partij overtuigt.

Het gegeven dat het bestreden project binnen de mogelijkheden zou liggen van de voorschriften van het toepasselijk ruimtelijk uitvoeringsplan, doet geen afbreuk aan het belang van de verzoekende partij om de verleende vergunning te bestrijden.

De exceptie wordt verworpen.

VI. VOORAFGAAND : HET VOORWERP VAN HET BEROEP

1.

De bestreden beslissing maakt niet enkel het voorwerp uit van een vordering tot nietigverklaring in de onderliggende zaak, doch ook in de zaken die bij de Raad gekend zijn onder de rolnummers 1718-RvVb-0708-A, 1718-RvVb-0723-SA en 1718-RvVb-0764-A.

Met een mailbericht van de Raad van 18 juni 2019 werd aan de partijen in deze zaken het volgende meegedeeld:

“De zaken 1718/0708, 1718/0723, 1718/0727 en 1718/0764 betreffen beroepen tegen het verlenen van een vergunning voor onder meer het oprichten van 57 assistentiewoningen. De zaken zijn voorzien om te worden behandeld op de zitting van 2 juli 2019.

Bij de voorbereiding van de zaken is vastgesteld dat de bestreden beslissing van 12 april 2018 die wordt voorgelegd door de verzoekende partijen (in alle zaken) fundamenteel verschilt van de bestreden beslissing van 12 april 2018 die deel uitmaakt van het administratief dossier (stuk 17a). Terwijl de bestreden beslissing zoals bijgebracht door de verzoekende partijen geen voorwaarden bevat (noch in de aanhef, noch in het beschikkend gedeelte), is de versie zoals opgenomen in het administratief dossier een vergunning onder tal van voorwaarden die zowel in de aanhef als in het beschikkend gedeelte zijn opgenomen.

De vraag naar het verschil in versie van de bestreden beslissing zal deel uitmaken van het debat op de openbare zitting van 2 juli 2019.”

Op de openbare zitting van 4 juli 2019 verklaart zowel de verwerende partij als de raadsman van de tussenkomenende partij dat aan de aanvrager dezelfde versie van de bestreden beslissing betekend werd als aan de verzoekende partij, met name een versie waarin geen voorwaarden zijn opgenomen.

De verwerende partij verklaart ook dat er tot op heden geen andere versie van de bestreden beslissing aan de verzoekende of tussenkomenende partij werd betekend en stelt dat ze zich naar de wijsheid van de Raad gedraagt wat dit betreft.

De verwerende partij argumenteert dat de verschillende versies een materiële vergissing uitmaken, veroorzaakt door een digitale interactie die niet nader kan uitgelegd worden. Voorts betoogt ze dat de versie die aan de verzoekende partij werd betekend, kan gelezen of geïnterpreteerd worden als een beslissing waarin voorwaarden worden opgelegd aangezien er in wordt verwezen naar het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en ook uit de aanhef kan afgeleid worden dat er voorwaarden zijn opgelegd. Dit zou moeten afgeleid worden uit de zinsnede dat *“een vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder de volgende voorwaarden.”*.

2.

In de versie van de bestreden beslissing die deel uitmaakt van het administratief dossier wordt zowel in de aanhef van de beslissing als in het beschikkend gedeelte ervan (artikel 1) het volgende gesteld:

“Een vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder volgende voorwaarden:

- De groep van assistentiewoningen dient daarenboven te voldoen aan volgende voorwaarden:*
- De wooneenheden moeten bewoond worden door ouderen met een minimumleeftijd zoals opgelegd door artikel 33 van het woonzorgdecreet, namelijk 65-plussers.*
- Er moet worden voorzien in aangepaste huisvesting (ook de leefruimten), waarbij gesteld wordt dat alle wooneenheden volledig rolstoeltoegankelijk moeten zijn, met inbegrip van de sanitaire ruimten en dat elk verdiep bereikbaar moet zijn voor rolstoelgebruikers.*
- Er moet zorg op verzoek aanwezig zijn en gegarandeerd worden.*

- *Er dienen steeds gemeenschappelijke ruimtes en ontmoetingsruimtes aanwezig te zijn en als dusdanig behouden gedurende de ganse duur van de uitbating.*
 - *Er moet een beheersinstantie instaan voor de dagelijkse leiding en er moet steeds iemand ter beschikking staan om crisisoproepen te beantwoorden.*
 - *Op het platte deel van het dak zijn zonnepanelen voorzien. De overige delen van het plat dak waar geen zonnepanelen voorzien werden dient uitgevoerd te worden als groendak.*
 - *1 autodeelplaats als aangepaste plaats in te richten.*
 - *Naast het voorwaardelijk gunstig advies van de milieudienst dient men ook een bijkomende aanplant van inheemse hoogstammige bomen te voorzien langsheen de achterste perceelsgrens. Deze bomen dienen op minstens 2 meter van de perceelsgrenzen te worden aangeplant. Op de plannen voorziet men ook de plaatsing van een draadafsluiting op de perceelsgrens of een haag. In geval van een draadafsluiting dient deze ook begroeid te worden.*
 - *De keermuren in functie van de inrit naar de ondergrondse garage mogen max. 40cm hoogte hebben gemeten van het maaiveld.*
 - *Er wordt opgemerkt dat de tuininrichtingsplannen voorzien in het vertuinen van de zone rondom de bebouwing waarbij er hagen voorzien worden ter afsluiting van de tuintjes. Het is niet de bedoeling deze tuinzones volledig af te sluiten van het omliggende terrein. Het is tevens ook niet toegelaten deze tuinzones af te maken met niet-natuurlijke afsluitingen.*
 - *Het advies verleend door brandweer zone Rand, preventie d.d. 2 oktober 2017 is voorwaardelijk gunstig en dient nageleefd te worden.*
 - *Het advies verleend door Aquafin d.d. 10 oktober 2017 is voorwaardelijk gunstig en dient nageleefd te worden.*
 - *Het advies verleend door EANDIS d.d. 26 september 2017 is voorwaardelijk gunstig en dient nageleefd te worden.*
 - *Het advies verleend door Inter d.d. 17 september 2017 is voorwaardelijk gunstig en dient nageleefd te worden.*
 - *Het advies verleend door Integan d.d. 2 oktober 2017 is voorwaardelijk gunstig en dient nageleefd te worden.*
 - *Het advies verleend door de Technisch coordinator afvalbeheer d.d. 8 november 2017 is voorwaardelijk en dient nageleefd te worden.*
- ...

Deze versie is ondertekend door “De Provinciegriffier” en “De Voorzitter”.

In de versie die werd betekend aan de verzoekende partij en de tussenkomende partij wordt in de aanhef weliswaar gesteld: “Een vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder de volgende voorwaarden.”, maar er worden geen voorwaarden vermeld. In het beschikkend gedeelte (artikel 1) wordt gesteld: “Een vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen.”, zonder dat op enige wijze sprake is van voorwaarden.

Deze versie is “Voor eensluidende kopie” en “Voor de Provinciegriffier” ondertekend door de “De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar” “Katrine Leemans”.

Er kan niet ingezien worden hoe de versie van de bestreden beslissing zoals betekend aan de verzoekende partij en de tussenkomende partij, zou kunnen gelezen worden als een vergunningsbeslissing waarin de voorwaarden zijn opgenomen zoals hierboven aangehaald. Anders dan de verwerende partij voorhoudt, valt dit niet af te leiden uit een verwijzing naar het

verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Hoogstens kan deze verwijzing, indien men geen kennis heeft van de andere versie, als een anomalie beschouwd worden. Op de openbare zitting is ook gebleken dat geen van de partijen kennis had van het feit dat er verschillende versies van de vergunningsbeslissing bestonden. De voorwaarden van de vergunningsbeslissing komen overigens ook niet aan bod in de procedurestukken van de verzoekende partij of de tussenkommende partij, terwijl in het eerste middel onder meer de vraag aan de orde is of het aangevraagde kan beschouwd worden als een bejaardenhuisvesting en een aantal voorwaarden daarop betrekking hebben.

De conclusie van het voorgaande is dat de versie van de vergunningsbeslissing die aan de partijen is betekend niet werd gelezen, en ook niet te lezen valt, als een voorwaardelijke vergunningsbeslissing.

3.

De vraag rijst over welke versie van de vergunningsbeslissing de verwerende partij een beslissing heeft genomen, aangezien de ondertekende versie van de vergunningsbeslissing die deel uitmaakt van het administratief dossier verschilt van het ondertekend eensluidend afschrift dat werd betekend aan de partijen.

Op de openbare zitting houdt de verwerende partij voor dat op de zitting van 12 april 2018 is beslist om een vergunning te verlenen onder de voorwaarden die hierboven (in het tweede randnummer) zijn aangehaald. Ze legt een document voor "*Zitting van 12 april 2018*" dat moet doorgaan voor de notulen van die zitting, hetgeen niet uit het document zelf, zoals het wordt voorgelegd, kan worden afgeleid. Het document is bovendien geen voor eensluidend verklaard afschrift en zelfs niet ondertekend. De verwerende partij legt derhalve geen bewijskrachtig stuk voor dat zij op 12 april 2018 heeft beslist om een voorwaardelijke vergunningsbeslissing te verlenen.

Er kan derhalve niet worden van uitgegaan dat de vergunningsbeslissing, zoals betekend aan de partijen, niet de vergunning is waarover de verwerende partij op 12 april 2018 heeft beslist. Bovendien maakt de door de verzoekende partij bestreden beslissing deel uit van het rechtsverkeer aangezien ze in deze versie niet enkel werd betekend aan de verzoekende partij doch ook aan de aanvrager, aan wie derhalve een onvoorwaardelijke vergunningsbeslissing werd betekend.

De conclusie is derhalve dat de verzoekende partij er belang bij heeft de vergunningsbeslissing te bestrijden zoals die aan haar werd betekend. Het onderzoek van de middelen dient derhalve in functie te staan van het voorwerp van de vordering zoals aangebracht door de verzoekende partij, met name in de versie zoals aan haar en de aanvrager betekend, zijnde een onvoorwaardelijke vergunningsbeslissing.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE MIDDEL, EERSTE ONDERDEEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 9.1.1 en 9.1.2 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Koningshof', goedgekeurd op 12 juli 2013 (hierna: RUP 'Koningshof'), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet in het eerste onderdeel uiteen:

“ ...

-> **eerste onderdeel: geen bejaardenhuisvesting, zelfs geen assistentiewoningen**

Het gRUP bepaalt in artikel 9.1.1 dat de zone waar het project is gelegen bestemd is voor "bejaardenhuisvesting". In casu beoogt het gRUP Koningshof om te voorzien in een rust- en verzorgingstehuis. Dit wordt ook zo uitdrukkelijk in de toelichtingsnota bij het gRUP Koningshof gesteld [stuk4, pag. 77] :

"langs de Botermelkbaan wordt de bouw van een bejaardentehuis gepland op de percelen Botermelkbaan 44, 46 en 48. Het betreft een uitbreiding van het bestaande rusthuis Julien op het perceel Botermelkbaan 46'Bouw van een rust- en verzorgingstehuis. "

Voorst blijkt dit uit het bericht van de Gemeente Schoten die in juli 2013 zij op haar website plaatste inzake de goedkeuring van het gRUP Koningshof:

"RUP Koningshof goedgekeurd.

De gemeenteraad keurde het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Koningshof goed. Net als in de andere residentiële wijken Berkenrode en Schotenhof opteert de gemeente ook hier algemeen voor de bestemming van woonparkgebied. Men wil de wijk groen houden en het residentiële karakter ervan naar de toekomst bewaren.

Concreet vertaalt zich dat in kavels met een minimumoppervlakte van 2.000 m² en een algemeen verbod op de bouw van appartementsgebouwen. Tussen sauna Kouros en de Sint-Ludgardisschool is wel de mogelijkheid voorzien voor de bouw van een rust- en verzorgingstehuis."

Uit bovenstaande kan worden afgeleid dat doelstelling van artikel 9 van het gRUP heel duidelijk was om te komen tot een daadwerkelijk woonzorgcentrum of rusthuis. Niet tot een groots project van tientallen assistentiewoningen in één groot gebouwencomplex die de facto zowel qua vorm als invulling twee grote appartementsgebouwen vormen. Zoals hierna wordt uiteengezet wordt de factor een stedenbouwkundige vergunning verleend voor tientallen luxeappartementen onder het mom van 'assistentiewoningen'.

De discrepantie tussen de door het gRUP beoogde uitbreiding van het bestaande rusthuis Julien en dit moderne gebouwencomplex blijkt uit een bestudering van de plannen.

- Zo zijn de private wooneenheden veel te ruim. **Tot maar liefst 100 m²**. Enorme ruimtes dus, groter dan het gemiddelde hedendaagse nieuwbouwappartement (90 m²) en bovendien oppervlaktes die de oppervlakte van de gemiddelde "assistentiewoning" ver overschrijden. Conform artikel 34 van de erkenningsvoorwaarden voor groepen van assistentiewoningen moet "de netto vloeroppervlakte van de leefruimte, de slaapruiimte en de keuken moet in totaal ten minste 40 m² bedragen" [stuk 16]. Bovendien zijn in totaal 24 van de 57 "assistentiewoningen" voorzien voor 3 personen en hebben ze 2 slaapkamers. Serviceflat en assistentiewoningen zijn nooit bedoeld voor 3 personen, noch hebben ze meerdere slaapkamers. Als voorbeeld (doch niet limitatief):

- Appartement A10 in de legende 90,22 m² versus op plan 103,70 m² + 23 m² terras
 - Appartement B7 in de legende 88,17 m² versus op plan 100,9 m² + 23 m² terras
 - Appartement A12 in de legende 90,22 m² versus op plan 103,70 m² + 19,50 m² terras
 - Appartement B7 in de legende 88,17 m² versus op plan 100,90 m² + 19,40 m² terras
- Door deze hoeveelheid aan grote appartementen, zijn de **publieke ruimtes** minimaal. In blok A betreft dit een "dagzaal" van 87,4 m² die tevens een berging bevat. Voor blok B een "dagzaal" van slechts 61 m². Er is met andere woorden **amper enige publieke ruimte beschikbaar** voor het samenzijn van de bewoners. Dit vormt is een schending van artikel 34 e.v. van bijlage XVI dd. 12 oktober 2012 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers.
 - Verder beschikt het personeel voor al deze assistentiewoningen in beide gebouwen slechts over een ruimte van 32,5 m² in gebouw A als bureau en sanitaire ruimte. Nergens is er aparte ruimte voorzien voor de verzorging van patiënten, voor aparte opbergkamers of personeelsruimtes op elke verdieping, bewegingsruimtes, etc.
 - Er is een structureel tekort aan bovengrondse parkeerplaatsen. Hoewel artikel 9.1.2 gRUP uitdrukkelijk voorschrijft dat 'parkeerplaatsen bij voorkeur bovengronds worden ingericht', blijkt dat in casu 32 parkeerplaatsen ondergronds voorzien en slechts 9 bovengronds. De bovengrondse parkeerplaatsen zijn - tegen de tijdsgeest in - voorgeschreven omwille van het feit dat senioren niet gediend zijn met een ondergrondse parking. Dat vergt voor hen veel extra parkeerbewegingen en een gesukkel met de hellende inrit en het manoeuvreren binnenin. Het feit dat ze toch ondergronds worden gedwongen illustreert opnieuw het niet-gericht zijn op senioren én het feit dat men alle beschikbare ruimte bovengronds wil verharderen i.f.v. gebouwen en niet i.f.v. de noodzakelijke parkeerplaatsen voor ouderlingen.
 - Dit laatste brengt ons naadloos naar artikel 32 van de Vlaamse erkenningsvoorwaarden voor assistentiewoningen dat tevens wordt geschonden: 'De groep van assistentiewoningen ligt in of nabij het centrum van een stad, een gemeente of een wijk' Ook deze voorwaarde is cruciaal in dit dossier. 65-plussers worden er niet mobieler op met de jaren. Het getuigt dan ook niet van een duurzaam (ouderen)beleid om hen en masse te laten wonen in een residentiële villawijk zonder enige vorm van collectieve voorzieningen. Noch in de op te richten gebouwen, noch in een straal van kilometers rondom zijn er winkels of andere noodzakelijke faciliteiten (bibliotheek, sportfaciliteiten, zorgverlening, ...). Ofwel mikt men op volwassenen en is het project strijdig met artikel 9.1.1 van het RUP, ofwel op senioren maar dan dient men te voorzien in bovengrondse parkeerplaatsen en een woonzorgcentrum waarin een minimum aan faciliteiten voorzien zijn (restaurant, medische hulpverlening, ontspanningsmogelijkheden, etc.).

Inzake de overeenstemming met de bestemming, stelt de bestreden beslissing slechts het volgende in de bestreden beslissing [stuk 1, p.7]:

'De bestemmingsvoorschriften betreffen bejaardenhuisvesting. De aanvraag voor assistentiewoningen is hiermee in overeenstemming.

Er is in de voorschriften van het RUP geen definitie, noch verduidelijking opgenomen voor de term bejaardenhuisvesting. De toelichtingsnota van het RUP bevat wel enige verduidelijking: 'Langs de Botermelkbaan wordt de vouw van een bejaardentehuis gepland op de percelen 44, 46, 48. Het betreft een uitbreiding van het bestaande rusthuis Julien op het perceel Botermelkbaan 46 ...' De uitbreiding van het bestaande rusthuis Julien is echter niet geformaliseerd in de voorschriften.

Hoewel uit de toelichtingsnota bij het RUP niet expliciet blijkt dat het de bedoeling is om assistentiewoningen toe te laten, laten de bestemmingsvoorschriften van het RUP in principe elke vorm van huisvesting voor bejaarden toe, dus ook assistentiewoningen."

Deze motivering is kennelijk onafdoende en schraagt de beslissing niet. verwerende partij erkent enkel dat het gRUP is opgesteld met het oog op bejaardenhuisvesting doch dat assistentiewoningen niet uitdrukkelijk zijn uitgesloten.

Geen van voormelde argumenten - opgeworpen tijdens het openbaar onderzoek en de administratieve beroepsprocedure - werd onderzocht, beoordeeld en/of weerlegd door de verwerende partij. Dit project vormt geen bejaardenhuisvesting, zelfs geen project van assistentiewoningen, doch een luxueus appartementencomplex waarin men hoopt tegemoet te komen aan de vraag van villabewoners die in deze wijk willen blijven wonen nu hun villa zonder kinderen te groot is geworden. Het gRUP Koningshof verbiedt evenwel meergezinswoningen (op 1 uitzondering na - art. 4 gRUP).

Het oprichten van een grootschalig appartementencomplex onder de mom van "assistentiewoningen" is dan ook niet verenigbaar met artikel 9.1.1 gRUP en zeker niet met de toelichting omtrent deze stedenbouwkundige voorschriften. Het dermate restrictief interpreteren van de toelichting in de toelichtingsnota omtrent de invulling van percelen 44-46-48 op de Botermelkbaan is kennelijk onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd.

De verwerende partij heeft dan ook een foutieve interpretatie gegeven aan de bestemming 'bejaardenhuisvesting'. Dit is een duidelijke schending van artikel 9.1.21 van het gRUP alsook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, onder meer het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.
...

De verwerende partij repliceert:

" ...

Eerste middelonderdeel

De betrokken percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Koningshof" van de gemeente Schoten.

Volgens art. 9 van de stedenbouwkundige voorschriften van bovenvermeld RUP zijn volgende bestemmingen toegelaten :

- 9.1. bejaardenhuisvesting;
- 9.2. woonparkgebied.

De verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP bevatten geen definitie van "bejaardenhuisvesting". Dit begrip moet dus volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak en de Raad voor Vergunningsbetwistingen in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen.

In het Van Daele woordenboek wordt het begrip "bejaarde" als volgt omschreven :

be•jaar•de (de; m,v; meervoud: bejaarden)

1 iem. die ouder is dan 65 à 70 jaar en meestal niet meer werkt; = vijfenzestigplusser

Hieruit volgt dat een "bejaardenhuisvesting" in zijn spraakgebruikelijke betekenis gedefinieerd moet worden als "een huisvesting voor personen ouder dan 65 à 70 jaar die niet meer werken".

Verwerende partij heeft in haar beslissing bijgevolg terecht kunnen oordelen dat de bestemmingsvoorschriften uit het RUP in principe elke vorm van huisvesting van bejaarden toelaat, waaronder dus ook assistentiewoningen.

Elke andere interpretatie vormt een niet toegelaten beperking van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP. Het komt een vergunningverlenende overheid niet toe om in het kader van een vergunningsbeslissing zelf criteria toe te voegen aan een RUP.

Bovendien kan nog benadrukt worden dat de door verwerende partij gehanteerde interpretatie aansluit bij het Woonzorgdecreet waarin niet langer gesproken wordt over "bejaardenzorg" maar wel over "ouderenzorg". Het begrip "ouderenzorg" wordt in het woonzorgdecreet gedefinieerd als "de zorg die er specifiek op gericht is de levenskwaliteit van gebruikers van 65 jaar of ouder te behouden, te herstellen of te ondersteunen in een thuisvervangend milieu."

Het nieuwe woon- en zorgbeleid is er sterk op gericht om de rol en de werking van het klassieke rusthuis te verbreden, te diversifiëren enzovoort. De assistentiewoningen kunnen volledig ingepast worden in deze doelstelling.

Verder moet benadrukt worden dat verwerende partij niet alleen staat in haar beoordeling omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met het bestemmingsvoorschrift "bejaardenhuisvesting". Ook de milieudienst van de gemeente Schoten en de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van de gemeente delen de mening dat de aanvraag betrekking heeft op bejaardenhuisvesting.

Zo stelt de milieudienst in haar advies (stuk 6, f) :

"gezien het feit dat het hier om bejaardenwoningen gaat"

En de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag (stuk 7) :

- *"Bestemming De bestemming van bejaardenhuisvesting wordt gerealiseerd volgens een globaal project, rekening houdend met de hierna aangegeven bebouwingscoëfficiënten en -voorschriften. Het geheel moet qua vormgeving en uitzicht in harmonie zijn met de bebouwing in de nabije omgeving en moet zich qua typologie inpassen in het woonparkgebied. De bestemming van assistentiewoningen is overeenkomstig de bestemming vastgesteld in het RUP 'Koningshof'. De voorgestelde ontwikkeling is functioneel inpasbaar in de omgeving. Hierdoor is de aanvraag in overeenstemming met dit voorschrift. Er wordt wel in de voorwaarden opgenomen dat het een assistentiewoning betreft in de zin van erkende assistentiewoningen conform de artikelen 33-36 van het woonzorgdecreet."*

In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij tracht voor te houden is de aanvraag in overeenstemming met de erkenningsvoorwaarden voor assistentiewoningen :

- *de private wooneenheden hebben allen een netto vloeroppervlakte van minstens 40m²;*
 - *er wordt voldoende oppervlakte voorzien voor de ontmoetingsruimte;*
- er wordt voldoende bergruimte (zowel op het gelijkvloers als op de verdieping) + sanitaire ruimte voorzien:*
- *gelijkvloers: sanitair blok B = 17,04m² sanitair blok A = 14,91m² bergruimte = 21,51m² + 7,75m²*
 - *eerste verdieping: bergruimte : 21,51m²*
 - *tweede verdieping: bergruimte = 21,51m².*
- *uit de plannen blijkt dat er voldoende publieke ruimtes aanwezig zijn die de nodige voorzieningen aanbieden. Ook wordt een grote gemeenschappelijke tuin voorzien met meerdere zitgelegenheden.*

Verder houdt verzoekende partij voor dat het RUP stipuleert dat de parkeerplaatsen bij voorkeur bovengronds ingericht worden. Hierbij moet opgemerkt worden dat "bij voorkeur" niet impliceert dat er geen ondergrondse parkeerplaatsen voorzien mogen worden. Bijgevolg bestaat er geen strijdigheid met de voorschriften van het RUP.

Bovendien blijkt uit het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat het ondergronds parkeren een gevolg is van een uitdrukkelijk verzoek van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten (stuk 7, pag. 5) :

"De keuze om minder parkeerplaatsen bovengronds te voorzien werd dor de gemeente voorgesteld. Hierdoor blijft het perceel gevrijwaard van onnodig veel verharding en maakt deze plaats voor meer groenaanleg."

De aanvraag voorziet 32 ondergrondse parkeerplaatsen en 9 bovengrondse parkeerplaatsen. De voorschriften van het RUP bepalen een parkeernorm van min. 1 parkeerplaats per 2 serviceflats. Bijgevolg zouden er 29 parkeerplaatsen voorzien moeten worden. De aanvraag voorziet daarentegen 41 parkeerplaatsen, waaronder 4 parkeerplaatsen voor autodeelwagens. Er kan niet ontkend worden dat ruim voldaan wordt aan de parkeernorm uit het RUP.

De bewering van verzoekende partij dat ondergrondse parkeerplaatsen niet geschikt zouden zijn voor senioren betreft niets meer dan een blote bewering.

Bovendien dient gewezen te worden op de uitdrukkelijke voorwaarden waaronder de bestreden beslissing verleend werd :

- De wooneenheden bewoond moeten worden door ouderen met een minimumleeftijd, zoals opgelegd door artikel 33 van het woonzorgdecreet, namelijk 65-plussers;*
- Er moet worden voorzien in aangepaste huisvesting (ook de leefruimten), waarbij gesteld wordt dat alle wooneenheden volledig rolstoeltoegankelijk moeten zijn, met inbegrip van de sanitaire ruimten en dat elk verdiep bereikbaar moet zijn voor rolstoelgebruikers.*
- Er moet zorg op verzoek aanwezig zijn en gegarandeerd worden.*
- Er dienen steeds gemeenschappelijke ruimtes en ontmoetingsruimtes aanwezig te zijn en als dusdanig behouden gedurende de ganse duur van de uitbating.*
- Er moet een beheersinstantie instaan voor de dagelijkse leiding en er moet steeds iemand ter beschikking staan om crisisoproepen te beantwoorden.*

Rekening houdend met al het voorgaande kan moeilijk ontkend worden dat de aangevraagde assistentiewoningen wel degelijk verenigbaar zijn met de bestemming bejaardenhuisvesting uit artikel 9 van bovenvermeld RUP.

...

De tussenkommende partij stelt:

“ ...

De percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft zijn volgens het grafisch plan horend bij voormeld RUP KONINGSHOF gelegen in een zone voor bejaardenhuisvesting of woonpark (artikel 9)

Uit de toelichtingsnota bij het RUP blijkt dat er volgende bestemming aan de zone voor 'bejaardenhuisvesting' wordt gegeven:

"Zone voor bejaardenhuisvesting Of woonparkgebied

Langs de Botermelkbaan wordt de bouw van een bejaardentehuis gepland op de percelen Botermelkbaan 44, 46 en 48. Het betreft een uitbreiding van het bestaande rusthuis Julien op het perceel Botermelkbaan 46. De bebouwing in de zone voor bejaardenhuisvesting dient gerealiseerd te worden volgens een globaal project met een maximale terreinbezetting van 30 % en moet zich qua typologie inpassen in het woonpark. Maximaal 20 % van de oppervlakte van deze bestemmingszone mag verhard worden om toegang te geven tot de gebouwen en om parkeerplaatsen te voorzien. De parkeerplaatsen worden geïntegreerd in een groen kader en worden bij voorkeur bovengronds ingericht. Het niet-verharde en niet-bebouwde gedeelte van deze zone wordt aangelegd als tuin. Deze zone kan eveneens ingericht worden als woonparkgebied, conform de omliggende bebouwing (zie 6.4.1)."

Of in de ontheffingsaanvraag:

"Bestaande toestand

Het RUP laat verdere ontwikkeling van dit planonderdeel als zone voor bejaardenhuisvesting toe. De mogelijkheden van het RUP sluiten aan bij de bestaande toestand van het planonderdeel, dat reeds deels is ingericht in functie van bejaardenhuisvesting. Na stopzetting van de activiteiten dient de zone opnieuw als woonpark ingericht te worden."

De bestreden beslissing stelt bijgevolg dan ook volledig terecht:

De bestemmingsvoorschriften betreffen bejaardenhuisvesting. De aanvraag voor assistentiewoningen is hiermee in overeenstemming

Er is in de voorschriften van het RUP geen definitie, noch verduidelijking opgenomen voor de term bejaardenhuisvesting. De toelichtingsnota van het RUP bevat wel enige verduidelijking: "Langs de Botermelkbaan wordt de bouw van een bejaardentehuis gepland op de percelen botermelkbaan 44, 46 en 48. liet betreft een uitbreiding van het bestaande rusthuis Julien op het perceel Botermelkbaan 46" De uitbreiding van het bestaande rusthuis Julien is echter niet geformaliseerd in de voorschriften.

Hoewel uit de toelichtingsnota bij het RUP niet expliciet blijkt dat het de bedoeling is om assistentiewoningen toe te laten, laten de bestemmingsvoorschriften van het RUP in principe elke vorm van huisvesting van bejaarden toe, dus ook assistentiewoningen.

De vergunde assistentiefiets zijn derhalve volledig in overeenstemming met de bestemming van het plangebied. Het Agentschap Zorg en Gezondheid van de Vlaamse overheid stelt het aanbod ouderenzorg als volgt voor (zie <https://www.zorg-en-gezondheid.be/ouderenzorg>):

*Woonzorgcentra
Rust- en verzorgingstehuizen
Centra voor kortverblijf
Dagverzorgingscentra
Dagcentra voor palliatieve verzorging
Centra voor herstelverblijf
Serviceflats en assistentiewoningen*

Verder wordt de volgende omschrijving gegeven aan 'serviceflats en assistentiewoningen': "In een serviceflatgebouw of groep van assistentiewoningen huurt een oudere (65+) of een ouder koppel een individuele flat. Zo'n flat heeft minstens een leefruimte, keuken, slaapkamer, toilet en badkamer. De woning is aangepast en veilig: er zijn nauwelijks trappen, er is een oproepsysteem om hulp in te roepen ... Er zijn ook optionele diensten, zoals poetshulp, warme maaltijden of thuisverpleging, en gemeenschappelijke ruimtes. Assistentiewoningen zijn dus de opvolgers van de serviceflatgebouwen en woningcomplexen met dienstverlening. De groepen van assistentiewoningen zullen na een overgangsperiode de huidige serviceflatgebouwen en woningcomplexen met dienstverlening vervangen."

Erkenning

Assistentiewoningen kunnen een erkenning aanvragen bij Zorg en Gezondheid, maar zijn daar niet toe verplicht. Ze moeten dan wel voldoen aan de erkenningsvoorwaarden. Een niet-erkende groep van assistentiewoningen moet zich wel aanmelden bij Zorg en Gezondheid.

Als een groep van assistentiewoningen een voorafgaande vergunning nodig heeft, kan u die bij ons aanvragen." (eigen benadrukking)

Het vergunde project, bedoeld als een groep van assistentiewoningen conform de artikelen 33-36 van het Woonzorgdecreet, valt derhalve volledig onder de omschrijving assistentiewoningen, ouderenzorg en dus bejaardenhuisvesting zoals bepaald onder artikel 9.1.1 van het RUP KONINGSHOF.

Het aangevraagde is eveneens in overeenstemming met de erkenningsvoorwaarden voor assistentiewoningen.

NORMINTERPRETATIE GAW

Bijlage XVI, Art. 35 - Ontmoetingsruimte

Er is een ontmoetingsruimte in de gebouwen van de groep van assistentiewoningen of in een gebouw dat functioneel één geheel vormt met de groep van assistentiewoningen en dat te voet bereikbaar is voor de bewoners. De ontmoetingsruimte hoeft geen afzonderlijke ruimte te zijn. Ze kan verspreid zijn over verschillende plaatsen binnen de gebouwen of binnen het gebouw. De totale ontmoetingsruimte heeft een oppervlakte van minstens 20m². Als de groep minstens dertien assistentiewoningen telt, wordt die oppervlakte uitgebreid met 1,50 m² per assistentiewoning.

Interpretatie:

- *De ontmoetingsruimte moet niet exclusief bestemd zijn voor de bewoners van de groep van assistentiewoningen, maar mag ook deel uitmaken van een nabijgelegen woonzorgcentrum of lokaal dienstencentrum.*
- *De ontmoetingsruimte ligt op maximaal 300 meter afstand van de groep van assistentiewoningen.*
- *Van zodra de groep minstens dertien assistentiewoningen telt wordt de oppervlakte van de ontmoetingsruimte als volgt berekend: 20 m² + (aantal woningen x 1,5 m²).*

NORMINTERPRETATIE GAW

Bijlage XVI, Art. 34 - Vloeroppervlakte

Elke assistentiewoning bestaat ten minste uit een leefruimte, een keuken, een slaapruimte en een afzonderlijke sanitaire ruimte met toilet en badgelegenheid. De netto vloeroppervlakte van de leefruimte, de slaapruimte en de keuken moet in totaal ten minste 40 m² bedragen. De bewoner moet zowel vanuit de leefruimte als vanuit de slaapruimte via een raam zicht hebben op de buitenwereld. Bovendien moet de slaapruimte kunnen worden afgescheiden van de leefruimte.

Interpretatie:

- *De netto vloeroppervlakte wordt gemeten van plint tot plint. De oppervlakte onder schuine wanden wordt hierbij niet meegeteld, behalve vanaf het punt waarop een normale plafondhoogte begint, dit is 2,30 meter. Een plaatselijke, beperkte*

verlaging van de plafondhoogte om technische redenen (vb. omwille van een steunbalk) kan aanvaard worden.

- Een berging in de assistentiewoning mag meegerekend worden voor de minimale netto vloeroppervlakte van 40 m², op voorwaarde dat deze ruimte toegankelijk is voor een rolstoelgebruiker.*
- De oppervlakte die ingenomen wordt door een ingemaakte kast mag meegeteld worden voor de berekening van de netto vloeroppervlakte van de woning, op voorwaarde dat het niet om een technische ruimte gaat (vb. met tellers of een boiler), maar wel om een ruimte die de bewoner kan gebruiken (vb. kleerkast).*
- De slaapruijnte moet een afzonderlijke ruimte zijn. Enkel bijvoorbeeld een gordijn als afscheiding tussen de leef- en de slaapruijnte is onvoldoende.*

In toepassing van deze voorwaarden voorziet het aangevraagde project in voldoende oppervlakte voor de ontmoetingsruimte.

*Volgens deze voorwaarden dient iedere afzonderlijke assistentiewoning een netto oppervlakte van min. 40m² te hebben. De gemiddelde oppervlakte van de assistentiewoningen in het project bedraagt **bruto** 81,73m², gaande van 62,4m² tot 103,8m².*

Ter illustratie geven tussenkomende partijen nog mee dat de 16 assistentiewoningen van het toonaangevende en operationele project Hof Van Schoten, gelegen op minder dan 2km van het aangevraagde project, allen ca. 80m² groot zijn en één of twee slaapkamers tellen.

Er ligt dan ook geen enkel bewijs voor dat de aanvraag in feite een appartementencomplex betreft en niet assistentiewoningen, wel integendeel. De Deputatie heeft terecht de argumentatie van verzoeker niet willen volgen.

....”

Beoordeling door de Raad

1.

Het eerste onderdeel van het eerste middel betreft de vraag of het aangevraagde voldoet aan de bestemming “bejaardenhuisvesting” zoals bepaald in het RUP ‘Koningshof’.

Artikel 9 ‘Zone voor bejaardenhuisvesting of woonparkgebied (categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)’ het RUP ‘Koningshof’ bepaalt onder meer het volgende:

“9.1. Bejaardenhuisvesting

9.1.1. Bestemming

Bejaardenhuisvesting.

9.1.2. Bebouwing

De bestemming wordt gerealiseerd volgens een globaal project, rekening houdend met de hierna aangegeven bebouwingscoëfficiënten en -voorschriften. Het geheel moet qua vormgeving en uitzicht in harmonie zijn met de bebouwing in de nabije omgeving en moet zich qua typologie inpassen in het woonparkgebied.

...

9.2. Woonparkgebied

*Indien de zone ingericht wordt als woonparkgebied, zijn de voorschriften van Artikel 1: 'Zone voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing in woonparkgebied' van toepassing.
...*

De zone kan volgens deze bepaling dus worden ingericht als woonparkgebied of dienen voor "bejaardenhuisvesting".

In de toelichtingsnota bij het RUP 'Koningshof' (pagina 77) wordt daaromtrent het volgende gesteld:

"Zone voor bejaardenhuisvesting of woonparkgebied

Langs de Botermelkbaan wordt de bouw van een bejaardentehuis gepland op de percelen Botermelkbaan 44, 46 en 48. Het betreft een uitbreiding van het bestaande rusthuis Julien op het perceel Botermelkbaan 46.

De bebouwing in de zone voor bejaardenhuisvesting dient gerealiseerd te worden volgens een globaal project met een maximale terreinbezetting van 30% en moet zich qua typologie inpassen in het woonpark.

Maximaal 20% van de oppervlakte van deze bestemmingszone mag verhard worden om toegang te geven tot de gebouwen en om parkeerplaatsen te voorzien. De parkeerplaatsen worden geïntegreerd in een groen kader en worden bij voorkeur bovengronds ingericht. Het niet-verharde en niet-bebouwde gedeelte van deze zone wordt aangelegd als tuin.

Deze zone kan eveneens ingericht worden als woonparkgebied, conform de omliggende bebouwing (zie 6.4.1)."

Uit deze toelichting blijkt dat bij de opmaak van het RUP 'Koningshof' de bestemming "bejaardenhuisvesting" in functie stond van het bestaand "bejaardentehuis" dat plannen had om uit te breiden. Dit belet evenwel niet vast te stellen dat volgens het voorschrift 9.1 een bestemming "bejaardenhuisvesting" is toegelaten. Bij gebreke aan een definitie van dit begrip dient het in de spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen, met name huisvesting voor bejaarden.

2.

Artikel 33 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 omschrijft 'een groep van assistentiewoningen' als volgt:

"Een groep van assistentiewoningen is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen."

De artikelen 34 en 35 van hetzelfde decreet bepalen:

Artikel 34:

"De Vlaamse Regering bepaalt waaruit de ouderenzorg, aangeboden door een erkende groep van assistentiewoningen, bestaat. In elk geval moet die ouderenzorg ten minste bestaan uit :

1° aangepaste huisvesting;

2° ouderenzorg die, al dan niet op basis van een samenwerkingsverband, op verzoek van de gebruiker wordt aangeboden afhankelijk van de vastgestelde behoeften;

3°het scheppen van voorwaarden tot sociale netwerkvorming;
4° onmiddellijke hulp in noodsituaties.”

Artikel 35:

“In een groep van assistentiewoningen is een woonassistent aanwezig die de sociale netwerkvorming tussen de bewoners faciliteert en stimuleert en die aanspreekbaar is voor de bewoners.”

Artikel 9 en 10/2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers bepalen het volgende:

Artikel 9:

“Op het voldoende gemotiveerde verzoek van de voorziening of vereniging, kan de administrateur-generaal een afwijking toestaan op sommige van de specifieke erkenningsvoorwaarden die per soort voorziening of voor de verenigingen vermeld zijn in bijlage I tot en met XIII, XV en XVI bij dit besluit. Afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan mits het aanbod, de kwaliteit en de veiligheid van de hulp- en dienstverlening voldoende gegarandeerd zijn.”

Artikel 10/2:

“Per erkende groep van assistentiewoningen kan een aantal assistentiewoningen worden aangeboden aan gebruikers, die jonger zijn dan 65 jaar. Maximaal 25 procent van het totale aantal erkende assistentiewoningen van de groep kan daarvoor in aanmerking komen. De minister kan nadere voorwaarden bepalen voor die gebruikers.”

De erkenningsvoorwaarden voor ‘een groep van assistentiewoningen’ worden bepaald in “Bijlage XVI. - Groepen van assistentiewoningen” van het hierboven vermeld besluit. De specifieke erkenningsvoorwaarden worden bepaald in Hoofdstuk 3 (artikel 3 tot en met artikel 36). Deze bepalingen bevatten onder meer voorwaarden met betrekking tot zorg- en dienstverlening, voorwaarden die betrekking hebben op omkadering en voorwaarden inzake infrastructuur. Wat dit laatste betreft zijn er zowel vereisten naar veiligheid, naar locatie en voorwaarden waaraan het gebouw zelf dient te voldoen.

Uit het voorgaande blijkt dat een ‘groep van assistentiewoningen’, zoals bedoeld en omschreven in het Woonzorgdecreet, in beginsel de huisvesting tot doel heeft van ouderen, zijnde personen van of ouder dan 65 jaar en dus als ‘bejaardenhuisvesting’ kan beschouwd worden.

Niettemin kan volgens artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, hiervoor aangehaald, een afwijking toegestaan worden op sommige van de specifieke erkenningsvoorwaarden en volgt uit artikel 10/2 van hetzelfde besluit dat per erkende groep tot 25% van de assistentiewoningen kan aangeboden worden aan personen jonger dan 65 jaar. Erkende assistentiewoningen zijn dus niet steeds te beschouwen als een ‘bejaardenhuisvesting’, terwijl ‘bejaardenhuisvesting’ zoals bepaald in artikel 9 van het RUP ‘Koningshof’ niet anders kan gelezen worden dan als een vereiste die enkel de huisvesting van bejaarden toelaat.

Bovendien is een aanvraag tot erkenning van een groep van assistentiewoningen niet verplicht en moet die pas aangevraagd worden wanneer het project gerealiseerd is. Het gevolg is dat een stedenbouwkundige aanvraag voor het oprichten van assistentiewoningen op zich geen garantie kan bieden dat het gaat om 'een groep van assistentiewoningen' in de zin van het Woonzorgdecreet en evenmin een garantie kan bieden dat het aangevraagd project daadwerkelijk zal dienen en uitgebaat worden als een groep van assistentiewoningen, zoals omschreven en bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen, laat staan als 'bejaardenhuisvesting' zoals bepaald in artikel 9 van het RUP 'Koningshof.'

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming 'bejaardenhuisvesting' louter op grond van het gegeven dat de stedenbouwkundige aanvraag assistentiewoningen betreft, waarmee een begrip gebruikt wordt uit het Woonzorgdecreet terwijl niet blijkt dat de verwerende partij enig concreet onderzoek heeft gewijd aan de vraag of het aangevraagde wel kan beschouwd worden als 'een groep van assistentiewoningen' zoals omschreven en bedoeld in het Woonzorgdecreet. Het bestreden besluit bevat geen enkel concreet onderzoek of de locatie geschikt is voor, en of het aangevraagd project zelf de kwaliteiten bevat om te kunnen worden beschouwd als, een project van woonzorg voor bejaarden. Evenmin wordt nagegaan of de aanvraag garanties biedt en of er garanties kunnen worden geboden dat het project zal uitgebaat worden en blijven als een 'bejaardenhuisvesting', terwijl het specifieke bestemmingsvoorschrift van het RUP 'Koningshof' dat gebiedt. Ook het aanvraagdossier bevat niet de minste verwijzing naar het Woonzorgdecreet. Enkel in de schriftelijke uiteenzetting beweren de tussenkomende partijen dat de aanvraag zou voldoen aan de erkenningsvereisten voor een 'groep van assistentiewoningen', terwijl uit niets blijkt dat ze enige intentie hebben om een erkenning aan te vragen. In elk geval kon de verwerende partij op dat punt niet steunen op een bekomen erkenning en diende ze zelf te onderzoeken of er sprake is van een project van woonzorg voor bejaarden.

Ten overvloede moet bovendien vastgesteld worden dat er in de loop van de administratieve vergunningsprocedure bezwaren werden geuit tegen het gepland project en argumenten aangehaald dat het werkelijke voorwerp van het project geen woonzorg, maar gewone woningen zou betreffen. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat daar enige aandacht werd aan besteed. Het bevat geen overwegingen waaruit een onderzoek blijkt naar draagkrachtige elementen die overtuigen dat het wel degelijk om assistentiewoningen voor ouderen gaat.

4.

De conclusie is dat de specifieke bestemming 'bejaardenhuisvesting' in het RUP 'Koningshof' weliswaar niet uitsluit dat er ook een andere vorm van woonzorg voor bejaarden dan een bejaardentehuis of woonzorgcentrum kan toegelaten worden, doch enkel in de mate dat vastgesteld wordt dat de locatie daarvoor geschikt is en de aanvraag de kwaliteiten biedt en garanties kunnen worden geboden dat het daadwerkelijk zal uitgebaat worden en blijven als een project van woonzorg voor ouderen.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

VIII. KOSTEN

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet dienen de kosten van het beroep ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt, zijnde in de onderliggende zaak de verwerende partij.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

De kosten van het beroep, met inbegrip van de door de verzoekende partij gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, dienen ten laste gelegd worden aan de verwerende partij.

Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen, is er grond om de gevraagde rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de tweede verzoekende partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de comm. v. BOTERMELKHOF CONSTRUCT, de comm. v. BOTERMELKHOF CONSTRUCT vertegenwoordigd door de heren Guylian, Gauthier en Gothar WILLEKENS, de heer Guylian WILLEKENS, de heer Gauthier WILLEKENS en de heer Gothar WILLEKENS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 april 2018, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken van de bestaande bebouwing, het rooien van bomen en het bouwen van 57 assistentiewoningen met parkeergarage op de percelen gelegen te 2900 Schoten, Botermelkbaan 44-46-48, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 153 B13, 152 S2, 153 E14, 153 Z10 en 153 D14.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 500 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 september 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ