

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0544
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0136-A

Verzoekende partijen	1. de heer Raf ROOVERS 2. mevrouw Ann DE COLVENAER vertegenwoordigd door advocaat Peter FLAMEY met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
Verwerende partij	de GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR van het Departement RUIMTE VLAANDEREN, afdeling Antwerpen vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS, kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 201

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 september 2016.

De verwerende partij heeft aan het OCMW van de gemeente Wommelgem een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een appartementsgebouw met acht senioren- en vier sociale woningen op de percelen gelegen te 2160 Wommelgem, Beukenlaan 28-40, kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie C, nummers 126, 127A, 129F, 129G, 129H, 129K, 129L, 129M, 129N, 129P, 129R en 129S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 september 2018.

Advocaat Evi MEES *loco* advocaat Peter FLAMEY voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor de verwerende partij.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De bestreden beslissing heeft de volgende voorgeschiedenis.

Op 9 november 2010 dient het OCMW van de gemeente Wommelgem bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de bouw van een appartementsgebouw met 8 senioren- en 4 sociale woningen” op de percelen gelegen te 2160 Wommelgem, Beukenlaan 28-40, kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie C, nummers 126, 127A, 129F, 129G, 129H, 129K, 129L, 129M, 129N, 129P, 129R en 129S.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn ook gelegen binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen”, zoals definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 19 juni 2006.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 november tot en met 29 december 2010, dienen de verzoekende partijen één van de vier bezwaarschriften in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem adviseert gunstig op 29 december 2010.

2.

De verwerende partij beslist op 7 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Tegen deze beslissing heeft de eerste verzoekende partij een beroep ingesteld tot vernietiging en schorsing van de tenuitvoerlegging ervan.

Met het arrest van 1 augustus 2011 met nummer S/2011/0086 heeft de Raad de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging onbepaald uitgesteld.

Met het arrest met nummer A/2014/0044 van 21 januari 2014 heeft de Raad het beroep tot vernietiging verworpen.

De eerste verzoekende partij heeft tegen dat arrest op 25 februari 2014 een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

Met het arrest van 7 oktober 2014 met nummer 228.689 heeft de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, voormeld arrest van de Raad vernietigd en de behandeling van de zaak verwezen naar een anders samengestelde kamer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Op 14 december 2015 zijn de op 7 maart 2011 vergunde werken gestart.

Met een verzoekschrift van 17 december 2015 heeft de eerste verzoekende partij opnieuw de schorsing van de tenuitvoerlegging gevorderd van de op 7 maart 2011 verleende stedenbouwkundige vergunning.

Met het arrest van 14 juni 2016 met nummer RvVb/A/1516/1232 heeft de Raad de vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 7 maart 2011 vernietigd en bijgevolg, met een

arrest van dezelfde datum met nummer RvVb/S/1516/1233, de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging ervan verworpen.

De Raad heeft de verwerende partij bevolen binnen een vervalt termijn van vijf maanden vanaf de betekening van het vernietigingsarrest een nieuwe beslissing te nemen over de vergunningsaanvraag.

3.

Op 23 september 2016 beslist de verwerende partij, na heroverweging, als volgt een vergunning te verlenen:

“
...

HET OPENBAAR ONDERZOEK

In toepassing van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, is de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag is verzonden naar de gemeente WOMMELGEM voor de organisatie van het openbaar onderzoek. Het vond plaats van 30/11/2010 tot 29/12/2010. Er werden 4 bezwaren ingediend.

De bezwaren handelen over:

- 1. de woningen dienen parallel met de weg ingeplant te worden waardoor deze dan een betere inpassing vinden in het huidige straatbeeld en er meer parkeerplaatsen kunnen gecreëerd worden.*
- 2. de aanvraag overschrijdt de ruimtelijke draagkracht (mobiliteit, bebouwingsdichtheid) en is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving (type woning, inplanting tuinen en ontsluiting).*
 - a. Door het creëren van een binnengebied en de loodrechte inplanting ten aanzien van de bestaande openbare wegenis, worden veel meer woningen gerealiseerd op een beperkte oppervlakte. De 12 nieuwe woningen overschrijden de bebouwingsdichtheid in de wijk.*
 - b. Het huidige project voorziet niet voldoende parkeerplaatsen voor het aantal woonegelegenheden, namelijk 6 voor 12 appartementen.*
 - c. Het inplanten van een meergezinswoning met senioren en sociale woonegelegenheden in een omgeving waar hoofdzakelijk eengezinswoningen aanwezig zijn zorgt voor een dichtbevolkte woonkorrel ten opzichte van een verspreide woonkorrel.*
 - d. De verschijningsvorm en de haakse inplanting van het nieuwe gebouw is afwijkend voor de omgeving en brengen de uniformiteit der gebouwen in het gedrang.*
 - e. De zes tuinstroken die grenzen aan de tuin van een eengezinswoning is een inbreuk op de privacy en de normale woonkwaliteit van de naastgelegen kavel. Een verwijzing naar de sporthal kan hier niet als weerlegging gelden.*
 - f. De bestaande residentiële bebouwing volgt ter zake een kleinschaliger patroon: min. besluit houdende inwilliging van administratief beroep 17/08/2010: duidelijk onderscheid tussen centrumbebouwing en kleinschaliger patroon — vergelijking met onmiddellijk omringende en aanpalende percelen, niet met onderscheiden centrumbebouwing.*

- g. *Er wordt gesteld dat door de kunstmatige opdeling van het totaalproject, de omwonenden de totale hinder en ruimtelijke impact niet kunnen of correct kunnen inschatten.*
3. *Goed nabuurschap als element van de goede ruimtelijke ordening*
- a. *RvS goed nabuurschap: indien de klassieke woonkorrel zou aangehouden worden wordt het naburige perceel belast met slechts één grenzende tuin, door de atypische inplanting van het nieuwe gebouw wordt dit perceel met zes naburige tuinen belast.*
- b. *De achterste toegangsweg die toegang geeft tot de tuintjes en de bergingen loopt parallel met de zijdelingse perceelsgrens. Gelet op het feit dat de buffer slechts 1 m is zal dit overlast en aangetaste privacy geven aan het aangrenzende perceel. Voor zulke inplanting van woningbouw zou er minimale groenbuffer voorzien dienen te worden.*
4. *Groepswoningbouw binnen een bestaande woonkorrel van ééngezinswoningen zonder vertaling ruimtelijk beleid binnen een RUP*
- a. *Een stedenbouwkundige vergunning is niet het geëigende instrument om een gebied afwijkend in te richten en wanneer er sprake is van de aanleg van een verbindweg en neveninfrastructuur.*
- b. *Aangezien het dossier nu zonder RUP wordt gerealiseerd is er een schending van het bezwaarrecht in zoverre de omwonenden geen inspraak kunnen hebben betreffende de ruimtelijke impact van het geheel door een artificiële opdeling van het ruimtelijk geheel.*
- c. *Opmerking: in de ruimere nabijheid van de bouwplaats bevinden zich terreinen in woonuitbreidingsgebied waar de inplanting van groepswoningbouw een geëigende invulling is. er is dan ook geen dwingende reden waarom de breuk in woontypologie, evenals ruimtelijke dynamiek en esthetisch karakter dient te gescheiden midden de bestaande lintbebouwing in het woongebied. Het voorgaande geldt eens te meer gezien het Decreet van 27 maart 2009 houdende wijziging van het DRO de mogelijkheden tot het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden voor sociale woningbouw ernstig heeft versoepeld.*
5. *Nieuwe aanleg van openbare wegnis — verbindingsweg — zonder dat diepgaande vereiste vergunning voorligt, noch goedkeuring van de gemeenteraad — onvoldoende uitgerust karakter.*
- a. *De aanvraag bevat de aanleg van een nieuwe wegnis met beperkte breedte die de appartementen ontsluiten en verbinden met de Beukenlaan. Hiervoor is geen gemeenteraadsbeslissing genomen waardoor er kan gesteld worden dat er niet voldaan wordt aan art. 4.3.5. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (voldoende uitgeruste weg)*

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

1. Doordat de inplanting haaks gebeurt op de Beukenlaan zijn er verschillende voordelen. Het eerste voordeel is dat één van de doelstellingen van het huidige stedenbouwkundige beleid namelijk het voldoen aan kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte zonder Vlaanderen te laten dichtslibben wordt behaald, er wordt in eerste instantie verdichting van bebouwing in woon-en stadskernen vooropgesteld om aan deze behoefte te voldoen. Het gebouw wordt compact gebouwd met ruimte voor zowel private als publieke kwalitatieve groene ruimte.

Een tweede voordeel is dat de visuele impact kleiner wordt. Het gebouw is op zulke manier ontworpen met o.a. het schuine groene dak dat het niet als een massief blok wordt aangevoeld maar eerder oogt als gesloten eengezinswoningen vanuit de Beukenlaan.

Binnen de afbakening van het Stedelijke gebied Antwerpen wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 woningen/ha en max. 100 woningen/ha.

De meergezinswoning heeft het karakter van een eengezinswoning door de verticale geleding, de korrel en door het zuivere dakvolume. De woningen zijn bestemd voor bejaarden en kleine gezinnen. Er worden max. twee slaapkamers voorzien.

Gelet op het doelpubliek wordt de parkeerbehoefte lager ingeschat. De voorziene zes parkings zijn voldoende.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

2.

a.+ c. De aanvraag is gelegen in woongebied en in het centrum van de gemeente Wommelgem. De menging van verschillende woonvormen wordt in het huidige beleid vooropgesteld. Een andere doelstelling van het huidige stedenbouwkundige beleid is het voldoen aan kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte zonder Vlaanderen te laten dichtslippen. Er wordt in eerste instantie verdichting van bebouwing in woon- en stadskernen vooropgesteld om aan deze behoefte te voldoen. Dit project voldoet aan deze doelstellingen. Waardoor gesteld kan worden dat twaalf woningen op deze locatie inpasbaar zijn. Door de compacte bouwwijze worden bijzondere waarde gegeven aan kwalitatieve en bruikbare groene ruimte.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

b. zie weerlegging bezwaar 1.

d. zie weerlegging bezwaar 1.

e. De tuinstroken grenzen niet rechtstreeks aan de zijdelingse perceelsgrens. Er wordt een weggetje voorzien als ontsluiting van de tuinen. Dit weggetje zorgt voor een buffer alsook de haag die reeds ingeplant is. Deze ontsluiting wordt voorzien i.f.v. slechts zes woningen en is zeer beperkt. De afstand van de woningen tov deze perceelsgrens is 11,5m, de privacy van de aanpalende wordt niet geschonden in voorliggende aanvraag.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

f. Er is onderscheid tussen 21 appartementen in Houthalen Helchteren en voorliggende aanvraag. De plannen van het project zijn niet gekend. De gekozen bouwtypologie is kleinschalig, beperkt in profiel en op 11,5m van de perceelsgrens geplaatst. Refereren aan een project met anderen schaaft en in andere stedenbouwkundige context is in deze weinig relevant.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

g. Zoals eerder gesteld is het project kleinschalig en geeft het een meerwaarde aan het perceel op zich.

3.

a. Het goed nabuurschap wordt geregeld in het burgerlijk wetboek afdeling III. hierin wordt gesteld dat er bvb voor rechtstreekse lichten en zichten een min, afstand van 1.9m dient te zijn, in voorliggend geval is er tussen de woongelegenheden en de perceelsgrens een afstand van 11.5m wat de vereiste afstand ruim overschrijdt.

(rvs020) Uit de constante rechtspraak van de Raad van State blijkt dat elke bouwvergunning moet beoordeeld worden op basis van de goede plaatselijke (red. zou moeten zijn ruimtelijke — zie art. TROS 2008) ordening en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving

Een overdreven hinder voor de burelen kan aangewend worden als criterium voor het weigeren van de vergunning. (zie arrest nr. 23.831 van 20 dec. 1983)

Aangezien het gebouw gerealiseerd wordt op meer dan 10m van het naburig eigendom, kan er niet gesproken worden van overdreven hinder afkomstig van het gebouw.

De tuinen worden afgescheiden van het aanpalend eigendom door voldoende groene hagen en een tussenliggend weggetje. Bovendien staat er in elk van de tuinen tuinbergingen die nog een extra afscherming bieden naar het aanpalende eigendom. De Raad van State oordeelde inzake deze, in een arrest waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van een besluit van het college van burgemeester en schepenen - dat de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning inhield - werd verworpen, dat inkijk hoe dan ook verbonden is aan bebouwing in een stedelijke omgeving.[1] Zicht op andermans eigendom en hieraan gekoppeld de verminderde privacy is inherent verbonden met het wonen in een dorp of stad.

Het bezwaar is burgerrechtelijk en niet van stedenbouwkundige aard, dit bezwaar wordt niet weerhouden.

b. zie weerlegging bezwaar 2.e.

4.

a. Een stedenbouwkundige vergunning is een mogelijk instrument om de ruimte te ordenen en om zulk project te vergunnen. Gelet op de ligging in woongebied en het feit dat de eventuele latere ontwikkeling van het gebied niet gehypothekeerd wordt is planologisch initiatief niet nodig.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

b. Het al dan niet opmaken van een RUP omwille van een inspraakronde is voor dit dossier niet relevant gelet op het feit dat het dossier openbaar is gemaakt. Er is voldaan aan een inspraakmoment.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

c. In het gemeentelijk structuurplan wordt gesteld dat "door de ontwikkeling van niet uitgeruste woongebieden te stimuleren kan de bruto woning dichtheid worden verhoogd en wordt het wonen in het hoofddorp en het stedelijk gebied gestimuleerd. Fasering is nodig om te vermijden dat grote aantallen woningen op korte tijd op de markt komen. Aangezien er geen behoefte is tot aansnijding van woonuitbreidingsgebieden en er een tekort aan sociale woningen is, dient er binnen deze gebieden maximaal te worden gestreefd naar de realisatie van een sociale mix. De volgorde waarin de binnengebieden worden ontwikkeld, wordt niet vastgelegd en hangt eerder af van initiatieven van de eigenaars. De volgende zones komen in aanmerking: WO1 rusthuis en WO2 Herentalsebaan." De huidige aanvraag is gelegen in WO1. Zuiver woongebied op gewestplan is principieel onwillekeurig aansnijdbaar.

Locatie WO1 is voldoende ruim om er bijkomende woningaanbod op te realiseren met behoud van het bestaand speelplein op het terrein tussen St. Johannastraat en Beukenlaan. Bij een effectieve ontwikkeling wordt er gestreefd naar een maximaal behoud van het open karakter met een duurzame en doordachte inplanting van de woningen, Aangezien het hier om één van weinige speelpleinen van enige omvang in de dorpskern gaat wordt dit aspect als randvoorwaarde meegegeven.

5.

a. De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn gelegen aan de Beukenlaan, evenals de naastgelegen woningen en de woning van bezwaarindiener. De Beukenlaan is een geasfalteerde straat met elektriciteitsnet. Artikel 4.3.5 § 1 van de Vlaamse Codex bepaalt het volgende: "Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als

hoofdfunctie "wonen", "verblijfsrecreatie", "dagrecreatie", "handel", "horeca", "kantoorfunctie", "diensten", "industrie", "ambacht", "gemeenschapsvoorzieningen" of "openbare nutsvoorzieningen", kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. "

Artikel 4.3.5 § 2 van de Vlaamse Codex bepaalt het volgende: "Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente. "

Overeenkomstig de bepalingen in de voor vermelde artikels van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voldoet de Beukenlaan aan de vereisten van een voldoende uitgeruste weg.

In het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen-, en handhavingsbeleid, wordt hieromtrent onder meer verduidelijkt (Part. St. VI. Pari. 2008-2009, stuk 2011/1, p. 131): (...)

Het perceel van de aanvraag paalt aan de smalle zijde rechtstreeks aan de Beukenlaan, een voldoende uitgeruste weg. De private toegangsweg naar de afzonderlijke woonentiteiten sluit eveneens aan op deze Beukenlaan. Bijgevolg wordt voldaan aan de decretale voorwaarde dat de grond gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

Op basis van de plannen en de stukken in het aanvraagdossier moet worden vastgesteld dat er voor de sociale woningen en serviceflats een oprit wordt aangelegd in klinkers met een breedte van 1,5 meter. Deze oprit zorgt ervoor dat men vanuit de sociale woningen en serviceflats toegang kan nemen tot de Beukenlaan. Dit klinkerpad loopt vanaf de Beukenlaan tot aan de achtergevel van het nieuwe gebouw en stopt op deze plaats. Dit pad loopt niet door tot aan de Sint-Johannastraat/ Kruizemunt. Uit de aanvraag kan bijgevolg niet worden afgeleid dat de aanvraag tot doel heeft een verbindingsweg met openbaar karakter aan te leggen tussen de Beukenlaan en de Sint-Johannastraat/ Kruizemunt. Het betreft een louter' private toegangsweg die moet zorgen voor de toegankelijkheid van de serviceflats en sociale woningen tot de Beukenlaan. Bijgevolg dient de gemeenteraad geen voorafgaandelijke beslissing te nemen omtrent de 'zaak der wegen'.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

- de bestaande toestand

De aanvraag is gelegen in het centrum van Wommelgem. Ten noordwesten van de kern. De omgeving kenmerkt zich als een residentiële buurt met een school en sporthal en een kleine groene long (een speelpark: speeltuin met voetbalveld).

- de gewenste ontwikkelingen

Tussen het speelpark en Beukenlaan 42 is een braakliggend stuk bouwgrond gelegen. Hier zal een gebouw opgericht worden haaks op de Beukenlaan. In functie van de weg worden zes parkeerplaatsen voorzien met daarachter het nieuwe gebouw.

Het gebouw met de technische ruimte wordt opgericht op 2,5m van de perceelsgrens, Er wordt echter geen woongelegenheden voorzien tot op 11.5m van de perceelsgrens.

Er wordt een appartementsgebouw opgericht van twee bouwlagen met een afhellend dak. In het appartement worden 12 woongelegenheden ondergebracht waarvoor acht voorbehouden als seniorenflat en vier als sociale woning.

De oriëntatie van het gebouw, doordat het haaks op de straat staat, zorgt er voor dat de eigenlijke voorkant van het gebouw wordt gericht naar het speelpark en de achtergevel naar de tuin van woning Beukenlaan 42. De voorkant heeft een nokhoogte van 7.45m en de achtergevel heeft een nokhoogte van 6.26m.

Het totale gebouw is circa 52m lang en 12m diep voor de woongelegenheden, en 18m diep vooraan met de technische ruimte.

Voor de appartementen op het gelijkvloers wordt de toegang voorzien langs de kant van het speelpark en voor het eerste verdiep wordt er links vooraan een gezamenlijke toegang voorzien met een overloop waardoor al de appartementen langs dezelfde buitenoverloop bereikbaar zijn (ook langs de kant van het speelpark).

De twee eerste appartementen op het gelijkvloers worden voorzien met een extra terras vooraan. De andere appartementen op het gelijkvloers worden allen voorzien van een tuin achteraan met een fietsberging. De tuinen zijn langs de achterkant ook bereikbaar dmv een gedeeld toegangsweggetje.

Op het gelijkvloers wordt achter de gezamenlijke toegang voor het eerste verdiep een fietsenberging en containerruimte voorzien dat ook langs achter bereikbaar is.

De appartementen op de eerste verdieping hebben hun terras langs de kant van het speelpark achter de overloop. De terrassen worden afgescheiden door een groenscherm van 1.5m.

Het gebouw wordt opgetrokken in rode gevelsteen en een klein deel in aluminium en wordt afgewerkt met een groen dak.

WATERTOETS

Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het voorliggende (bouw)project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt door het voorzien van een groendak. Het overige wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en/of infiltratie- en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- functionele inpasbaarheid

De omgeving kenmerkt zich als een woonbuurt. Hierdoor is het voorgestelde, 12 appartementen, functioneel inpasbaar in deze omgeving.

- mobiliteitsimpact

Er wordt parking voorzien waardoor er geen extra parkeerlast op de straat wordt gelegd.

- schaal

De omgeving kenmerkt zich met woningen met verschillende kroonlijst- en nokhoogten en verschillende dakvormen. De Beukenlaan is een doodlopende straat en de aanvraag situeert zich meer naar het einde van de straat toe.

Aan de linkerkant van het perceel in aanvraag zijn er twee woningen ingeplant onder de vorm van twee kopgebouwen. Deze bestaan uit twee bouwlagen met een verdieping onder een zadeldak. De voortuinen zijn deels en volledig verhard. Er is parkeergelegenheid voor de voortuinen en een van de woningen heeft een garage op het gelijkvloers.

Aan de rechterkant is er een open groene ruimte, van circa 39m, die ingericht is als speeltuin. Voorliggend blijven de parkings behouden. Naast deze open ruimte bevinden zich vijf blokjes van gekoppelde woningen met een bouwlaag met plat dak.

Aan de overkant van de straat bevindt zich recht tegenover het nieuwe project een tuin die afgeboord is met een haag. De woning van de tuin bevindt zich er rechts van en bestaat uit twee bouwlagen onder het zadeldak en een garage in de tuin. De voortuin is verhard. Links van de tuin bevinden zich vier blokjes van gekoppelde woningen (en gekoppelde garages) die bestaan uit twee bouwlagen onder het zadeldak. De voortuinen zijn deels verhard.

Dieper de straat in (rechts van de woning van de tuin) bevinden zich twee vrijstaande woningen die bestaan uit een bouwlaag onder het schilddak.

De aanvraag blijft binnen het gabarit van twee bouwlagen met schuin dak, waardoor het inpasbaar is in de omgeving. De voortuin wordt verhard.

Gelet op de grootte van het perceel in aanvraag, en het feit dat een groot deel van het perceel als groene zone behouden blijft, is het voorzien van 12 woonegelegenheden op deze locatie in overeenstemming met de schaal van de omgeving.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het gebouw wordt compact gebouwd met toch nog ruimte voor groene ruimten.

Gelet op de aard van de appartementen zijn deze klein waardoor er meer in het gebouw kunnen worden voorzien. Eén van de doelstellingen van het huidige stedenbouwkundige beleid is het voldoen aan kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte zonder Vlaanderen te laten dichtslibben. Er wordt in eerste instantie verdichting van bebouwing in woon- en stadskernen vooropgesteld om aan deze behoefte te voldoen.

Binnen de afbakening van het stedelijk gebied Antwerpen wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 woningen/ha en max. 100 woningen/ha. De dichtheid voldoet hieraan.

- visueel-vormelijke elementen

Aangezien het nieuwe gebouw haaks op de weg wordt ingeplant wordt de visuele impact kleiner. Het gebouw is op zulke manier ontworpen met o.a. het schuine groene dak dat het niet als een massief blok wordt aanvoeld maar eerder oogt als gesloten eengezinswoningen.

- cultuurhistorische aspecten

niet van toepassing

- het bodemreliëf

het bodemreliëf wordt niet gewijzigd.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

niet van toepassing.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag voor het bouwen van 12 appartementen wordt gunstig bevonden en kan vergund worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

4.

Met het arrest van 14 november 2017 met nummer RvVb/UDN/1718/0235, werd de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzaak van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

5.

Vervolgens dienen de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 21 november 2017 een vordering tot schorsing in bij de Raad, die de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bij arrest van 13 maart 2018 met nummer RvVb/S/1718/0655 schorst.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald de hoorplicht en de zorgvuldigheidsplicht.

De Raad heeft met het vernietigingsarrest van 14 juni 2016 met nummer RvVb/A/1516/1232 de beslissing van de verwerende partij van 7 maart 2011 vernietigd. De verwerende partij heeft vervolgens voorliggende bestreden herstelbeslissing genomen zonder de verzoekende partijen te horen, terwijl zij daar uitdrukkelijk om hebben verzocht bij aangetekende brief van 28 juni 2016.

De verzoekende partijen zetten uitgebreid uiteen dat er een ongelijke behandeling is tussen de reguliere vergunningsprocedure waar horen wel mogelijk is en de bijzondere vergunningsprocedure die dat niet voorziet. Voor deze verschillende decretale behandeling ligt er geen redelijke en objectieve verantwoording voor. Dat er geen uitdrukkelijke decretale verplichting is opgelegd aan de verwerende partij houdt geen negatie in van de verplichting om partijen te horen wanneer er zich een nieuw element heeft aangeboden. De verzoekende partijen verwijzen eveneens naar een arrest van de Raad van 29 maart 2016 met nummer RvVb/A/1516/0876 waar deze problematiek met een prejudiciële vraag werd voorgelegd aan het Grondwettelijk Hof.

2.

De verwerende partij antwoordt vooreerst dat de Raad in zijn vernietigingsarrest geen bevel heeft gegeven aan de verwerende partij om de verzoekende partijen voorafgaandelijk aan de herstelbeslissing te horen. Er is evenmin een decretale verplichting om de verzoekende partijen te horen, zelfs niet wanneer zij daarom uitdrukkelijk verzoeken.

De verzoekende partijen tonen niet aan in welke mate, indien zij effectief gehoord zouden zijn geweest, dit tot een andere beslissing zou hebben geleid. De aanvrager van de vergunning werd

evenmin gehoord na het vernietigingsarrest zodat de verzoekende partijen als belanghebbende derden op geen enkele manier ongelijk behandeld werden ten opzichte van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

Aangezien er geen georganiseerd administratief beroep openstaat in het kader van de bijzondere procedure en de beslissingen dus meteen gewezen zijn in laatste administratieve aanleg, is er volgens haar ook geen noodzaak om in de bijzondere procedure een vergelijkbaar "normatief hoorrecht" in te stellen zoals het geval is in artikel 4.7.23 VCRO. De reden die de decreetgever ertoe heeft aangezet het hoorrecht in de administratieve beroepsprocedure van de reguliere vergunningsprocedure te organiseren is immers niet aan orde in de bijzondere procedure.

De verwerende partij zet uiteen dat de bijzondere vergunningsprocedure geen verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorziet zodat het dan ook niet onredelijk is dat de decreetgever niet voorziet in de mogelijkheid om gehoord te worden. De verwerende partij vermeldt nog dat artikel 4.7.23 VCRO niet los kan worden gezien van artikel 4.7.22 VCRO, dat eraan voorafgaat. Uit de samenlezing van deze artikelen vloeit volgens haar voort dat de in artikel 4.7.23, § 1, VCRO bedoelde hoorplicht er in eerste instantie toe strekt aan de partijen de kans te geven om aan de deputatie hun opmerkingen te geven over het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit verslag is een bijkomend element in het dossier dat, hangende de beroepsprocedure, aan de deputatie ter beoordeling wordt voorgelegd. De omstandigheid dat dit verslag nog niet eerder in de administratieve procedure is gebracht, verklaart volgens de verwerende partij waarom de decreetgever in de reguliere vergunningsprocedure uitdrukkelijk heeft bepaald dat, alvorens de overheid beslist over het ingestelde beroep, de betrokken partijen de kans moeten krijgen om op hun verzoek schriftelijk of mondeling te worden gehoord. In de bijzondere procedure is er geen dergelijk verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (of een vergelijkbaar verslag), op grond waarvan de vergunningverlenende overheid in beroep haar beslissing moet nemen. In die optiek is het volgens de verwerende partij dan ook niet onredelijk, laat staan kennelijk onredelijk, dat de decreetgever in het kader van de bijzondere procedure in de zin van de artikelen 4.7.26 tot 4.7.26/1 VCRO niet heeft voorzien in de mogelijkheid om gehoord te worden door de vergunningverlenende overheid.

De verwerende partij benadrukt nog dat de rechten van belanghebbenden wel degelijk worden gewaarborgd, zowel in de reguliere als in de bijzondere procedure, meer bepaald door de in eerste administratieve aanleg geboden inspraakmogelijkheden in het kader van het openbaar onderzoek over de vergunningsaanvraag. *In casu* werd er ook een openbaar onderzoek georganiseerd en de verzoekende partijen hebben hiervan gebruik gemaakt om hun opmerkingen over de vergunningsaanvraag in te dienen. Uit wat voorafgaat, blijkt volgens de verwerende partij dat de rechten van belanghebbenden afdoende zijn gevrijwaard, nu zij tijdens het openbaar onderzoek in het kader van de administratieve procedure "op een nuttige wijze" hun standpunt naar voren kunnen brengen over de vergunningsaanvraag.

De verwerende partij besluit dat er geen sprake is van een schending van het grondwettelijk gelijkheids- en niet-discriminatiebeginsel en zij geenszins verplicht was om de verzoekende partijen voorafgaand aan het nemen van een nieuwe beslissing te horen.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat de verwerende partij lijkt te beweren dat, aangezien de Raad in het vernietigingsarrest van 14 juni 2016 (nr. A/1516/1232) geen verplichting heeft opgelegd om de verzoekende partijen te horen, de verwerende partij daartoe niet verplicht was. Het loutere feit dat de Raad geen dergelijke uitdrukkelijke verplichting heeft opgelegd aan de verwerende partij, maakt volgens de verzoekende partijen evenwel geen negatie uit van die verplichting wanneer er zich een nieuw dienstig element heeft aangeboden in

het dossier, en al zeker niet wanneer verzoekende partijen uitdrukkelijk hebben verzocht om te worden gehoord.

De verwerende partij beweert verder dat de verzoekende partijen niet aantonen dat, indien zij effectief gehoord waren, dit geleid zou hebben tot een andere beslissing. Dat kan echter volgens de verzoekende partijen achteraf niet meer ingeschat worden, waardoor geen rekening kan gehouden worden met de argumentatie van de verwerende partij ter zake. De verwerende partij weet immers niet welke argumenten de verzoekende partijen zouden hebben aangebracht tijdens de hoorzitting, aangezien zij geweigerd heeft om verzoekende partijen te horen, zodat zij nu niet redelijkerwijze kan voorhouden dat een hoorzitting geen enkel effect zou gehad hebben op de thans besteden beslissing.

In ieder geval ligt er volgens de verzoekende partijen een principekwestie ten grondslag aan deze discussie, met name dat het een zorgvuldig bestuur toekomt om partijen te horen indien zich een nieuw element, *in casu* een tussengekomen arrest van de Raad, aandient in een dossier, en al zeker wanneer die partijen daar uitdrukkelijk om hebben verzocht.

In zoverre de verwerende partij tracht aan te tonen dat er geen sprake kan zijn van een verschil in behandeling, halen de verzoekende partijen in essentie onder meer enkele verschillen in burgerparticipatie tussen de reguliere en de bijzondere procedure aan, waarbij ze onder meer wijzen op de rol van het openbaar onderzoek in beide procedures; het feit dat er geen administratieve beroepsfase bestaat in de bijzondere procedure; het feit dat de administratieve beroepsprocedure ex artikelen 4.7.21 e.v. VCRO en de bijzondere procedure ex artikelen 4.7.26 en 4.7.26/1 VCRO in het licht van de burgerparticipatie en vanuit het standpunt van de belanghebbende derden, die hinder dreigen te ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de ingediende vergunningsaanvraag, identieke situaties uitmaken; het feit dat de *ratio legis* van het onderscheid tussen een reguliere en een bijzondere procedure helemaal niets te maken heeft met de burgerparticipatie. In ieder geval dient volgens de verzoekende partijen te worden benadrukt dat de belanghebbende derde in de specifieke situatie waarvan sprake, met name de situatie van een heroverweging na een vernietigingsarrest van de Raad, zich in eenzelfde situatie bevindt, of er nu sprake is van een reguliere dan wel een bijzondere procedure.

De verzoekende partijen stellen vervolgens dat, wanneer in een bijzondere procedure beslist wordt over de vergunningsaanvraag in eerste en in laatste aanleg, moet worden aangenomen dat de behandeling van die vergunningsaanvraag op gelijke wijze verloopt als bij een vergunningsaanvraag volgens de reguliere beroepsprocedure op straffe van schending van de gelijkheid. Minstens moeten er volgens hen gegronde redenen zijn waarom de decreetgever afwijkt van de regel van de gelijkheid, die het verschil in behandeling objectief en in redelijkheid kunnen verantwoorden, rekening houdend met de aard van de bijzondere procedure en de eventuele redenen die de wetgever in voorkomend geval tot uiting heeft gebracht bij de totstandkoming van de VCRO. Volgens de verzoekende partijen blijkt evenwel niet dat de decreetgever uitdrukkelijk heeft willen afwijken ten aanzien van de waarborgen die verbonden zijn aan het verloop van de reguliere beroepsprocedure. Het eigenlijke doel van de burgerparticipatie komt volgens hen pas ten volle tot uiting bij de mogelijkheid die gecreëerd wordt om bepaalde opmerkingen te formuleren. Enerzijds laat dit de burger toe te participeren in de vergunningsprocedure. Anderzijds levert het de overheid een bijkomende bron aan informatie in het kader van de zorgvuldigheid.

De verzoekende partijen stellen nog dat het in de wet ontbreken van een uitdrukkelijke vermelding van de mogelijkheid om gehoord te worden in de bijzondere procedure niet impliceert dat er geen hoorrecht bestaat. Dat hoorrecht wordt volgens de verzoekende partijen integendeel bevestigd door de wetgever door de uitdrukkelijke vermelding van de mogelijkheid om gehoord te worden in de reguliere beroepsprocedure. De uitdrukkelijke verwijzing naar die mogelijkheid in de reguliere

beroepsprocedure vormt de emanatie van dat hoorrecht als element van burgerparticipatie. Daaruit volgt volgens hen dan weer dat het principe van het hoorrecht redelijkerwijze moet worden geacht opgenomen te zijn in de bijzondere procedure, zelfs wanneer zulks niet uitdrukkelijk vermeld is in de wettekst en zelfs wanneer deze niet uitdrukkelijke vermelding bijgevolg neerkomt op een lacune. In dat verband stellen zij dat een ongelijkheid eveneens kan volgen uit een lacune in de wettekst.

De verzoekende partijen stellen nog dat het in heroverweging na een vernietigingsarrest niet meer dan logisch is dat een belanghebbende (opnieuw) de kans krijgt om zijn opmerkingen te laten gelden. Zich steunend op rechtsleer over het openbaar onderzoek stellen zij dat een belanghebbende, in het licht van een heroverweging na vernietigingsarrest van de Raad, op dat ogenblik de kans moet krijgen om de zaak te herevalueren in het licht van die uitspraak, daar zijn eigen individuele conclusies uit te trekken en deze vervolgens aan de vergunningverlenende overheid mee te delen, zodat deze laatste die individuele conclusies kan betrekken in zijn beoordeling en zodoende zijn beslissing kan steunen op een zorgvuldige en volledige feitengaring. Dit leidt tot een evenwichtige bestuurlijke besluitvorming.

De verzoekende partijen repliceren op de verwerende partij verder dat zij niet eisen dat er een administratieve beroepsmogelijkheid moet worden ingesteld in de bijzondere procedure. Wel eisen zij dat er in alle vergunningsprocedures in laatste administratieve aanleg dezelfde waarborgen worden voorzien voor alle belanghebbenden, met name om tot vlak voor het nemen van de bestreden beslissing te mogen deelnemen aan het besluitvormingsproces. Het hoorrecht is volgens de verzoekende partijen op geen enkele wijze gekoppeld aan de hoedanigheid van een administratieve beroepsprocedure. Noch uit de letterlijke bewoordingen van de wetgeving noch uit de parlementaire voorbereiding blijkt volgens hen dat het hoorrecht specifiek werd gekoppeld aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar of enige andere specificiteit van de beroepsprocedure. Gelet op het algemeen belang is het volgens de verzoekende partijen zelfs des te belangrijker dat rechtsonderhorigen de kans krijgen om inspraak te leveren in de vergunningverlening, en al zeker wanneer ingevolge een vernietiging van de Raad is gebleken dat de eerste vergunningsbeslissing behept was met een ernstig gebrek.

Een aanvraagdossier heeft verder ook een dynamisch karakter, in die zin dat ook na het openbaar onderzoek het vergunningsaanvraagdossier nog kan worden aangevuld met informatie van de aanvrager van de vergunning indien deze informatie tot doel heeft de vergunningsaanvraag te staven of de ingediende bezwaren te weerleggen. Zo betreft ook een tussengekomen arrest van de Raad volgens de verzoekende partijen onmiskenbaar een nieuw gegeven waarmee het aanvraagdossier in heroverweging wordt aangevuld en waarover belanghebbende derden geen inspraak hebben kunnen voeren. Ten overvloede wijzen de verzoekende partijen op de mogelijkheid om beperkte planaanpassingen door te voeren en vergunningsvoorwaarden vast te stellen teneinde het gevraagde in overeenstemming te brengen met bezwaren en/of de geldende voorschriften en/of de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Het openbaar onderzoek is volgens de verzoekende partijen op zichzelf dus onvoldoende om aan de belanghebbende te kunnen waarborgen dat hij over het volledige vergunningsdossier opmerkingen kan laten gelden.

Het voorhanden zijn van een vernietigingsarrest van de Raad impliceert volgens de verzoekende partijen nog dat het vergunningverlenend bestuur een fout heeft gemaakt, waardoor belanghebbende derden des te meer recht hebben op inspraak, zodat het vergunningverlenend bestuur in heroverweging op een maximaal geïnformeerde wijze kan oordelen.

Het feit dat er na afloop van de bijzondere procedure nog jurisdictioneel beroep openstaat, wijzen zij eveneens af als geheel irrelevant, aangezien deze een gebrekkige burgerparticipatie niet kan opvangen. Bovendien is het volgens de verzoekende partijen kennelijk onredelijk om te eisen dat

belanghebbenden elke keer jurisdictioneel beroep met bijhorende rolrechten moeten indienen om hun opmerkingen op het gehele vergunningsdossier alsnog te kunnen laten gelden.

4.

De verwerende partij voegt wat betreft het eerste middel in haar laatste nota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing werd genomen in het kader van de bijzondere vergunningsprocedure. De verzoekende partijen voeren aan dat zij bij de totstandkoming van de bestreden beslissing door de verwerende partij niet werden gehoord. De verwerende partij betwist deze vaststelling niet.

Anders dan wat de verwerende partij aanvoert, hebben de verzoekende partijen wel degelijk een belang bij een middel dat handelt over de potentiële miskening van hun hoorrecht door de verwerende partij. Hierdoor kunnen zij mogelijks hun standpunt over de aanvraag niet kenbaar maken aan de verwerende partij, die de aanvraag in zijn volledigheid opnieuw onderzoekt. Het recht om te worden gehoord biedt immers een bijkomende mogelijkheid tot inspraak en geeft de verzoekende partijen na een vernietigingsarrest de mogelijkheid hun opmerkingen te doen kennen, dit met als doelstelling om een voor hun ongunstige beslissing vooralsnog te vermijden en om de verwerende partij een volledige kennis van zaken te geven bij het nemen van een herstelbeslissing.

2.

De verzoekende partijen zetten in hun eerste middel in essentie uiteen dat zij door de verwerende partij onterecht niet in de mogelijkheid werden gesteld om te worden gehoord. Voor het overige voeren zij kritiek op het decreet en voeren zij aan dat de artikelen 4.7.26 en 4.7.26/1 VCRO niet verenigbaar zijn met de Grondwet aangezien die bepalingen niet de mogelijkheid bieden om als belanghebbende derde door de vergunningverlenende overheid te worden gehoord.

In de mate dat de verzoekende partijen met hun eerste middel de Raad lijken aan te sturen op een toetsing van de artikelen 4.7.26 en 4.7.26/1 VCRO aan de Grondwet is het middel niet ontvankelijk. Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad om decretale bepalingen te toetsen aan de Grondwet.

3.

Er bestaan twee onderscheiden administratieve procedures voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning: een reguliere procedure (artikel 4.7.12 tot en met 4.7.25 VCRO) en een bijzondere procedure voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen (artikel 4.7.26 en 4.7.26/1 VCRO).

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat in de reguliere procedure de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde administratief beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Artikel 4.7.26 en 4.7.26/1 VCRO voorzien niet in een dergelijke mogelijkheid om te worden gehoord in de bijzondere procedure.

4.

Met een arrest van 29 maart 2016 met nummer RvVb/A/1516/0876 heeft de Raad volgende prejudiciële vraag gesteld aan het Grondwettelijk Hof:

“Schendt de VCRO en meer bepaald de bijzondere vergunningsprocedure van de artikelen 4.7.26 tot en met 4.7.26/1 VCRO de artikelen 10 en 11 Grondwet in zoverre geen mogelijkheid is voorzien om gehoord te worden door de vergunningverlenende overheid, ofschoon er geen beroepsmogelijkheid bestaat terwijl de reguliere procedure dit hoorrecht wel expliciet toekent ?”

Het Grondwettelijk Hof beantwoordde deze vraag in het arrest van 15 juni 2017 met nummer 73/2017 en overwoog daarbij onder meer het volgende:

“ ...

B.6. De mogelijkheid tot inspraak, die een waarborg biedt voor de vrijwaring van het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu en een goede ruimtelijke ordening (artikel 23, derde lid, 4°, van de Grondwet), wordt zowel in de reguliere als in de bijzondere vergunningsprocedure in beginsel verwezenlijkt door de organisatie van een openbaar onderzoek.

B.7. Het recht om te worden gehoord biedt een bijkomende mogelijkheid tot inspraak. Zij is enkel uitdrukkelijk gewaarborgd in de reguliere procedure.

Die bijkomende mogelijkheid tot inspraak staat in rechtstreeks verband met het administratief beroep waarin de reguliere procedure voorziet en met het verslag dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vóór elke beslissing over het administratief beroep, dient op te maken. Dat verslag onderscheidt zich van de adviezen die vóór de beslissing over de vergunningsaanvraag moeten worden ingewonnen en die ertoe strekken de vergunningverlenende overheid zo volledig mogelijke informatie te verschaffen zodat zij daarmee naar behoren rekening kan houden.

Het vermelde verslag wordt opgemaakt door de bevoegde ambtenaar op hetzelfde bestuursniveau als de deputatie die, op grond van dat verslag, haar beslissing omtrent het ingestelde beroep dient te nemen. Het verslag plaatst de vergunningsaanvraag in het kader van de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan bij zijn onderzoek bijkomende inlichtingen inwinnen bij de adviserende instanties. Het recht om te worden gehoord waarborgt dat de vergunningsaanvrager en de beroepsindieners hun standpunt inzake dat verslag aan de beroepsinstantie kunnen meedelen.

Aangezien de bijzondere procedure niet in de mogelijkheid van een administratief beroep voorziet, zijn er geen beroepsindieners en is er geen verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarover een standpunt moet worden ingenomen.

Het verschillende verloop van de bijzondere procedure, vergeleken met de gewone procedure, biedt bijgevolg een redelijke verantwoording voor het verschil in mogelijkheid tot inspraak.

B.8. Het Hof dient echter rekening te houden met de hypothese, zoals in de zaak voor de verwijzende rechter, dat met toepassing van de bijzondere procedure een nieuwe vergunning wordt verleend nadat een eerste vergunning werd vernietigd.

In die hypothese dient, ook al voorziet de toepasselijke wetgeving niet in een dergelijke formaliteit, het recht om te worden gehoord als beginsel van behoorlijk bestuur toepassing te vinden. De beroepsindieners die de eerste vergunning hebben aangevochten zijn

weliswaar niet de adressaten van de nieuwe vergunning, maar zij zouden door die vergunning op ernstige wijze in hun belangen kunnen worden geraakt. De vergunningverlenende overheid dient hun derhalve de gelegenheid te bieden, wanneer zij in de procedure tot het verlenen van een nieuwe vergunning niet in een nieuw openbaar onderzoek voorziet, hun standpunt inzake de gevolgen van het vernietigingsarrest uiteen te zetten. Dat arrest vormt immers een nieuw element waarmee de vergunningverlenende overheid rekening zal dienen te houden.

[...]

Onder het in B.8 vermelde voorbehoud schenden de artikelen 4.7.26 en 4.7.26/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

...

Het Hof heeft op deze wijze geoordeeld dat het recht om te worden gehoord, als bijkomende mogelijkheid tot inspraak naast het openbaar onderzoek, in rechtstreeks verband staat met het administratief beroep waarin de reguliere procedure voorziet en met het verslag dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vóór elke beslissing over het administratief beroep, dient op te maken. Het recht om te worden gehoord waarborgt in dat geval dat de vergunningsaanvrager en de beroepsindieners hun standpunt inzake dat verslag aan de deputatie kunnen meedelen.

Aangezien artikel 4.7.26 en 4.7.26/1 VCRO niet in een dergelijke mogelijkheid van een administratief beroep voorziet, en er bijgevolg geen beroepsindieners zijn en er evenmin een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorligt waarover een standpunt moet worden ingenomen, acht het Hof, gelet op het verschillende verloop van de bijzondere procedure, het verschil in mogelijkheid tot inspraak redelijk verantwoord.

Het Hof benadrukt evenwel dat het recht om te worden gehoord als een beginsel van behoorlijk bestuur toepassing dient te vinden in de bijzondere procedure in het geval dat een nieuwe vergunning wordt verleend nadat een eerdere vergunning werd vernietigd. In dat geval wordt aangenomen dat een beroepsindiener op ernstige wijze in zijn belangen kan worden geraakt door de nieuwe vergunning, dat een vernietigingsarrest van de Raad een nieuw element vormt waarmee de vergunningverlenende overheid rekening dient te houden bij het nemen van de bestreden beslissing en dat de vergunningverlenende overheid de beroepsindiener de gelegenheid dient te bieden, wanneer zij in de procedure tot het verlenen van een nieuwe vergunning niet in een nieuw openbaar onderzoek voorziet, om zijn standpunt inzake de gevolgen van het vernietigingsarrest uiteen te zetten.

5.

Gelet op voormelde duidelijke beantwoording van de gestelde prejudiciële vraag door het Grondwettelijk Hof, stelt de Raad vast dat de verwerende partij er in het voorliggende geval op grond van de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur toe gehouden was de verzoekende partijen op hun vraag te horen om hen de gelegenheid te geven hun standpunten bijkomend kenbaar te maken. Niettegenstaande de verzoekende partijen hadden gevraagd om te worden gehoord in het kader van de herstelbeslissing, is dit evenwel niet gebeurd, terwijl de verwerende partij hiertoe gehouden was. Het feit dat de Raad hiertoe geen specifieke injunctie had opgelegd, doet aan deze verplichting geenszins af.

Het wordt ook niet betwist dat de verzoekende partijen in het kader van het openbaar onderzoek met betrekking tot de voorliggende aanvraag een omstandig gemotiveerd bezwaar hebben ingediend en dat zij vervolgens de vergunningsbeslissing van 7 maart 2011 hebben aangevochten, wat heeft geleid tot het vernietigingsarrest van 14 juni 2016 (na cassatieberoep). In die zin zijn de verzoekende partijen, in de bewoordingen van het voormelde arrest van het Grondwettelijk Hof, de

beroepsindieners die de eerste vergunning hebben aangevochten en aan wie de verwerende partij als vergunningverlenende overheid de mogelijkheid dient te bieden, wanneer zij in de procedure tot het verlenen van een nieuwe vergunning niet in een nieuw openbaar onderzoek voorziet, hun standpunt inzake de gevolgen van het vernietigingsarrest uiteen te zetten.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun tweede middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 2° *juncto* 4.3.5, §§ 1 en 2 VCRO, van artikel 42, §1 Gemeentedecreet, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, alsook machtsoverschrijding en ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen menen dat het gebouw niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg die reeds bestond op het ogenblik van de aanvraag. Volgens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 2° in samenhang met artikel 4.3.5 VCRO kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen” evenwel slechts verleend worden op een stuk grond dat gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Zij voeren aan dat alleen de gemeenteraad bevoegd is om te beraadslagen over het aanleggen van nieuwe wegen, dit op grond van haar volheid van bevoegdheid (artikel 42, §1 Gemeentedecreet) ten aanzien van de aangelegenheden betreffende de duurzame ontwikkeling van haar grondgebied.

Uit de plannen blijkt volgens de verzoekende partijen dat de aanvraag de creatie van een nieuwe openbare wegenesis met beperkte breedte omvat, die de appartementen in het geheel ontsluit en verbindt met de Beukenlaan. Er is volgens hen duidelijk sprake van een verbindingsweg tussen de bestaande Beukenlaan en de Sint Johannastraat. Het is volgens hen geen private toegangsweg, daar zij wordt opengesteld voor het publiek. Deze weg heeft volgens de verzoekende partijen naast een ontsluitingsfunctie voor de op te richten appartementen ook een verbindingfunctie tussen de Beukenlaan enerzijds en de Sint Johannastraat en Kruizemunt anderzijds. Hierdoor is er volgens hen geen sprake van een ligging aan een *bestaande* voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 VCRO. Er is evenmin sprake van een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Wommelgem over het aanleggen van een nieuwe voldoende uitgeruste weg.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert in de bestreden beslissing, worden de appartementen volgens de verzoekende partijen helemaal niet ontsloten door de Beukenlaan. Het feit dat de appartementen langs de zijkant grenzen aan en dus haaks staan op de Beukenlaan, brengt volgens hen niet automatisch met zich mee dat zij ook door de Beukenlaan ontsloten worden. Zij worden volgens de verzoekende partijen integendeel duidelijk ontsloten door een nieuw aan te leggen verbindingsweg, waarover geen beslissing werd genomen door de gemeenteraad, zodat zij op heden niet zijn gelegen aan een dergelijke voldoende uitgeruste weg, zoals vereist door artikel 4.3.5 VCRO.

De verzoekende partijen stellen nog dat tot de openbare wegen ook de *quasi* openbare wegen behoren of de wegen die door hun bestemming openbaar zijn, en voor het gebruik door het brede publiek worden opengesteld, en waar het publieke verkeer in feite plaatsgrijpt. Volgens hen kan

niet worden betwist dat de weg als verbindingsweg minstens een *quasi* openbare bestemming verwerft. De weg wordt niet afgesloten en kan door omwonenden vrij worden gebruikt. In die omstandigheden moet volgens de verzoekende partijen voor de aanleg van deze weg minstens een voorafgaand besluit van de gemeenteraad voorliggen. Het publiek gebruik over het land te voet of met de fiets maakt volgens hen immers evenzeer een openbare wegenis in de zin van artikel 4.3.5 VCRO uit.

Het voorwerp van de aanvraag kan dus niet vergund worden bij gebrek aan het vereiste besluit van de gemeenteraad aangaande de nieuwe wegenis en doordat het op te trekken gebouw niet aan een voldoende uitgeruste weg ligt. De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partijen dan ook kennelijk onredelijk en onzorgvuldig gehandeld en heeft zich bezondigd aan machtsoverschrijding door een stedenbouwkundige vergunning af te leveren niettegenstaande voormelde onwettigheden.

De verzoekende partijen stellen dat zij deze argumentatie reeds opgeworpen hebben in het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek, maar dat de verwerende partij dit argument van tafel veegt door te stellen dat het *in casu* gaat om een louter private toegangsweg en dat uit de aanvraag niet kan worden afgeleid dat de aanvraag tot doel heeft een verbindingsweg met openbaar karakter aan te leggen tussen de Beukenlaan en de Sint-Johannastraat/Kruizemunt. Deze motivering gaat volgens de verzoekende partijen evenwel uit van een verkeerde feitelijke grondslag. De nieuwe weg is volgens hen immers duidelijk publiek van aard, aangezien zij wordt opengesteld voor het publiek en zij – naast een ontsluitingsfunctie voor de op te richten appartementen – ook een verbindingsfunctie heeft tussen de Beukenlaan enerzijds en de Sint Johannastraat en Kruizemunt anderzijds.

In het vernietigingsarrest van 14 juni 2016 (nr. A/1516/1232) heeft de Raad reeds bevestigd dat, indien met de aanvraag (een deel van) een (fietsers- en voetgangers)weg met openbare bestemming wordt aangelegd die toegang voor het ruime publiek zal verlenen tot achterliggende percelen en/of een verbinding naar achterliggende straten tot stand brengt, dit de beoordeling van de voorliggende aanvraag overstijgt, waardoor de gemeenteraad hieromtrent een beslissing dient te nemen. Zelfs in de hypothese van de verwerende partij dat de “oprit” geen verbinding maakt met de achtergelegen Sint-Johannastraat/Kruizemunt, wat volgens de verzoekende partijen niet het geval is, is er volgens hen alleszins nog sprake van een (fietsers- en voetgangers)weg met openbare bestemming die toegang voor het ruime publiek verleent tot achterliggende percelen, waarvan de Raad uitdrukkelijk heeft geoordeeld dat (de goedkeuring van) de aanleg van zulke weg behoort tot de bevoegdheid van de gemeenteraad.

Er wordt volgens de verzoekende partijen niet aangetoond dat het werkelijk gaat om een louter private toegangsweg, omdat die zal kunnen gebruikt worden door iedereen, te voet, met de fiets of met de wagen. De mogelijkheid voor voetgangers en/of fietsers om de toegangsweg te gebruiken als *de facto* doorsteek naar de achtergelegen Sint-Johannastraat/Kruizemunt is voldoende om dit te beschouwen als een toegangsweg met openbare bestemming, waarover de gemeenteraad voorafgaandelijk moet oordelen.

Volgens de verzoekende partijen spreekt de verwerende partij zichzelf minstens impliciet tegen. Zij maakt immers gewag van een zogezegd louter private toegangsweg, zonder evenwel dit vermeend privaat karakter aan te tonen. Zoals uiteengezet, gaat deze motivering volgens hen uit van een verkeerde feitelijke grondslag, aangezien de weg wordt opengesteld voor het publiek en een verbindingsfunctie heeft tussen de Beukenlaan enerzijds en de Sint Johannastraat en Kruizemunt anderzijds.

De verzoekende partijen merken verder op dat niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.3.5, §§ 3 en 4 VCRO op grond waarvan uitzonderlijk kan afgeweken worden van het principe dat het project dient te liggen aan een voldoende uitgeruste weg en dat de bestreden beslissing overigens evenmin naar deze (niet toepasselijke) afwijkmogelijkheid heeft verwezen.

2.

De verwerende partij merkt op dat de vorige beslissing van 7 maart 2011 door de verzoekende partijen werd aangevochten bij de Raad met een verzoekschrift tot schorsing en vernietiging van 6 april 2011. In dit verzoekschrift van 6 april 2011 hadden de verzoekende partijen eveneens een middel opgeworpen waarin zij aanvoerden dat deze beslissing onwettig was omwille van het feit dat de aanvraag niet gelegen was aan een voldoende uitgeruste weg en omwille van het feit dat er geen beslissing voorlag van de gemeenteraad. Met het arrest nr. RvVb/A/1516/1232 van 14 juni 2016 heeft de Raad dit middel gedeeltelijk gegrond bevonden. Hierbij heeft de Raad volgens de verwerende partij uitdrukkelijk bevestigd dat het perceel van de aanvraag wel degelijk gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Hiertoe citeert zij het arrest van de Raad. In zoverre de verzoekende partijen in dit middel aldus opnieuw opwerpen dat de aanvraag niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg zoals voorgeschreven door artikel 4.3.5. VCRO, is het middel volgens de verwerende partij dan ook ongegrond.

In het arrest is de Raad ook ingegaan op de stelling van de verzoekende partijen dat de vergunning niet kon worden afgeleverd vooraleer de gemeenteraad een beslissing had genomen over de zaak van de wegen. De verzoekende partijen waren immers de mening toegedaan dat de op de plannen voorziene wegenis niet uitsluitend bedoeld was voor de ontsluiting van de appartementen, maar dat deze eveneens een verbindingsfunctie zou kennen vanaf de Beukenlaan naar de achtergelegen straten. De Raad merkte in het arrest op dat de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek reeds een bezwaar hadden ingediend waarin werd opgemerkt dat de wegenis die voorzien wordt op het bouwplan niet louter een ontsluitingsfunctie heeft voor de vergunde appartementen naar de Beukenlaan, maar een (quasi) openbare weg is die wordt opengesteld voor publiek gebruik en die ook een verbindingsfunctie heeft naar de achtergelegen straten en dat om die reden een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad vereist was. De Raad kwam in het arrest tot de vaststelling dat de beantwoording van dit bezwaarschrift niet afdoende was omdat er in de beantwoording werd gesteld dat de voorziene wegenis enerzijds een "privéwegenis" betrof maar anderzijds met een "openbaar karakter". Immers, als er effectief sprake zou zijn van een openbaar karakter dan kwam het inderdaad aan de gemeenteraad toe om zich uit te spreken over de zaak der wegen. Bijkomend merkte de Raad op dat noch uit de aanvraag, noch uit de bestreden beslissing viel af te leiden of de aanvraag tot doel had om een ontsluitings- of verbindingsweg met openbaar karakter aan te leggen die niet enkel toegang geeft tot de vergunde meergezinswoning, maar ook een toegangsweg betrof tot de achterliggende zone en die voor gebruik door het brede publiek wordt opengesteld, zoals de verzoekende partijen aanvoerden. De verwerende partij citeert hiertoe het arrest van de Raad.

Na tussenkomst van het vernietigingsarrest heeft de verwerende partij het dossier hernomen en heeft zij het ingediende bezwaarschrift opnieuw beoordeeld. Zij stelt in de thans bestreden beslissing, na onderzoek van de aanvraag, te kunnen vaststellen dat uit de stukken van de aanvraag blijkt dat de wegenis waarop de verzoekende partijen doelen, een oprit uitmaakt die aansluit op de Beukenlaan, maar die stopt aan de achtergevel van het gebouw en dus niet wordt doorgetrokken naar de achterliggende straten. Daarenboven heeft de verwerende partij vastgesteld dat het een wegenis betreft bestaande uit klinkers met slechts een breedte van 1,5 meter. Na een zorgvuldig onderzoek meende zij op basis van al deze elementen dan ook in alle redelijkheid te kunnen besluiten dat het wel degelijk een private toegangsweg betreft die enkel gebruikt wordt voor de ontsluiting van de appartementen. Zij meent dan ook geheel terecht te kunnen stellen dat de wegenis een gewone oprit is en dat het niet noodzakelijk is dat de

gemeenteraad een voorafgaandelijke beslissing diende te nemen over de zaak der wegen. Zij verwijst naar de motivering van de bestreden beslissing.

3.

In hun wederantwoordnota verwijzen de verzoekende partijen eveneens naar het vernietigingsarrest van 14 juni 2016 (nr. RvVb/A/1516/1232) en citeren zij de motivering met betrekking tot de ‘oprit’.

Zij stellen nog dat uit de voorstelling van het project door ‘Open & JDWA’ blijkt dat er een volledige doorsteek wordt voorzien tussen de Beukenlaan en de Sint-Johannastraat. De bewering in de bestreden beslissing dat het pad niet doorloopt tot aan de Sint-Johannastraat is volgens hen dan ook geheel onjuist. De aanvraag bevat volgens de verzoekende partijen wel degelijk de aanleg van een nieuwe weg met beperkte breedte, die de appartementen ontsluit en verbindt met de Beukenlaan. Zoals ook de Raad reeds heeft vastgesteld in het vernietigingsarrest van 14 juni 2016, moet volgens de verzoekende partijen worden vastgesteld dat, indien met de aanvraag een (deel van) een (fietsers- en voetgangers)weg met openbare bestemming wordt aangelegd die toegang voor het ruime publiek zal verlenen tot achterliggende percelen en/of een verbinding naar achterliggende straten tot stand brengt, dit de beoordeling van de voorliggende aanvraag overstijgt en de gemeenteraad hieromtrent een beslissing dient te nemen, overeenkomstig de doelstelling van de decreetgever.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing – alsook in de antwoordnota – het stilzwijgen bewaard over het publiekelijk gebruik van de vermeende private toegangsweg (de “oprit”) door voetgangers, fietsers en gemotoriseerd vervoer. Het loutere feit dat het klinkerpad stopt ter hoogte van de achtergevel van het nieuwe gebouw en niet doorloopt tot aan de Sint-Johannastraat/Kruizemunt, betekent volgens hen verder op zichzelf niet dat de doorsteek niet kan worden gebruikt door voetgangers, fietsers en gemotoriseerd vervoer. Gelet op het feit dat de “oprit” aldus kan gebruikt worden door iedereen, aangezien nergens in de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de oprit wordt afgesloten, en dat deze “oprit” voor voetgangers en/of fietsers kan gebruikt worden als *de facto* doorsteek naar de achtergelegen Sint-Johannastraat/Kruizemunt, is er volgens de verzoekende partijen sprake van een toegangsweg met openbare bestemming, waaromtrent de gemeenteraad zich voorafgaandelijk dient uit te spreken.

4.

De verwerende partij voegt in haar laatste nota nog toe dat de verzoekende partijen verwijzen naar een voorstelling van het project door *Open & JDWA* maar zich niet bedienen van de bouwplannen die horen bij de aanvraag, waarin niet voorzien wordt in een doorsteek naar de achtergelegen Sint-Johannastraat/Kruizemunt.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de tussenkomende partij met de voorliggende aanvraag de oprichting beoogt van een meergezinswoning met twaalf wooneenheden (acht seniorenflats en vier sociale woningen) ter hoogte van de Beukenlaan. Volgens de bouwplannen zijn de zijgevels gericht naar het speelpark (zijgevel-entree) en naar de tuin van de verzoekende partijen (zijgevel-tuin) die de verwerende partij in de bestreden beslissing respectievelijk beschouwt als de “voorkant” en “achterkant” van het gebouw. De plannen vermelden ook verhardingen rondom het gebouw voor “openbaar wegdomin” ter hoogte van de gevel aan de Beukenlaan (75 m²) en “op eigen terrein” ter hoogte van de zijgevel-entree (104 m²) en zijgevel-tuin (90 m²).

Bij de beschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing wordt de toegankelijkheid van dit gebouw als volgt beschreven:

“ ...

Voor de appartementen op het gelijkvloers wordt de toegang voorzien langs de kant van het speelpark en voor het eerste verdiep wordt er links vooraan een gezamenlijke toegang voorzien met een overloop waardoor al de appartementen langs dezelfde buiten overloop bereikbaar zijn (ook langs de kant van het speelpark).

De twee eerste appartementen op het gelijkvloers worden voorzien met een extra terras vooraan. De andere appartementen op het gelijkvloers worden allen voorzien van een tuin achteraan met een fietsberging. De tuinen zijn langs de achterkant ook bereikbaar dmv een gedeeld toegangsweggetje.

Op het gelijkvloers wordt achter de gezamenlijke toegang voor het eerste verdiep een fietsenberging en containerruimte voorzien dat ook langs achter bereikbaar is.

...”

Op de bouwplannen is een toegangsweg van 1,5 m breed aan de linkerzijde van het perceel (zijgevel-tuin) aangeduid die vooraan en achteraan met een poort wordt afgesloten. Dit is het “gedeeld toegangsweggetje” waarvan sprake in de beschrijving van de aanvraag. Aan de rechterzijde (zijgevel-entree) is op de bouwplannen een toegangsweg met klinkers van 1,5 m breed aangeduid, die niet afgesloten is en die vooraan uitkomt op de Beukenlaan en achteraan stopt op het eigen perceel, ter hoogte van de achterste gevel van het gebouw.

Het wordt door de partijen niet betwist dat de gemeenteweg Beukenlaan een voldoende uitgeruste weg is in de zin van artikel 4.3.5 VCRO.

2.

De verzoekende partijen voeren aan dat het gevraagde gebouw niet gelegen is aan een bestaande voldoende uitgeruste weg. Volgens hen bevat de aanvraag de aanleg van een nieuwe openbare weg en is met beperkte breedte.

Deze nieuwe weg heeft naast een ontsluitingsfunctie voor de op te richten appartementen volgens de verzoekende partijen ook een verbindingsfunctie tussen de Beukenlaan enerzijds en de Sint Johannastraat en Kruizemunt anderzijds. Zij menen dat er voor de aanleg van deze openbare weg een voorafgaandelijke beslissing van de gemeenteraad moet voorliggen.

3.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd indien dit genoodzaakt wordt door decretale beoordelingselementen.

Tot deze decretale beoordelingselementen behoort onder meer artikel 4.3.5, §§1 en 2 VCRO (*Hoofdstuk III. “Beoordelingsgronden”, afdeling 2. “Decretale beoordelingselementen”*), dat bepaalt:

“§ 1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschapsvoorzieningen” of “openbare nutsvoorzieningen”, kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en

onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.”

In het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt hierover onder meer verduidelijkt (*Parl.St. VI.Parl. 2008-2009, stuk 2011/1, p. 131*):

“ ...

417. Deze traditionele voorwaarde wordt thans overgenomen, waarbij een aantal verduidelijkingen en nuanceringen wordt aangebracht. Eén en ander wordt in de volgende randnummers toegelicht.

Afgezien van deze verduidelijkingen en nuanceringen kunnen de bestaande rechtspraak en rechtsleer betreffende de voldoende uitgeruste weg behouden blijven.

Zo blijft het ook in de toekomst zo dat “er geen stedenbouwkundige, noch juridische redenen [voorhanden zijn] die een onderscheid zouden kunnen verantwoorden [...] tussen een stuk grond dat in volle breedte aan de openbare weg paalt of een stuk grond dat met een beperkte breedte via een private toegangsweg aan de openbare weg paalt”. In dat laatste geval blijft de regel behouden dat de toegangsweg niet noodzakelijk eigendom moet zijn van de aanvrager en dat de private toegangsweg zélf niet voldoende moet zijn uitgerust.

...”

Artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting (verder: *Besluit Minimale Weguitrusting*), zoals gewijzigd bij besluit van 5 juni 2009, luidt als volgt:

“De eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hebben geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.”

Een private toegangsweg tot een woning dient dus niet zelf aan de eisen inzake minimale weguitrusting te voldoen, voor zover de private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

Artikel 42, §1 van het Gemeentedecreet bepaalt:

“Onder voorbehoud van de toepassing van andere wettelijke of decretale bepalingen, beschikt de gemeenteraad over de volheid van bevoegdheid ten aanzien van de aangelegenheden, bepaald in artikel 2.”

Artikel 2 van het Gemeentedecreet bepaalt:

“De gemeenten beogen om op het lokale niveau bij te dragen tot het welzijn van de burgers en tot de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. Overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet zijn ze bevoegd voor de aangelegenheden van gemeentelijk belang voor de verwezenlijking waarvan ze alle initiatieven kunnen nemen.

Overeenkomstig artikel 6, § 1, VIII, tweede lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en artikel 46 van de gewone wet van 9 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en met toepassing van het subsidiariteitsbeginsel, oefenen de gemeenten ook de bevoegdheden uit die hen door of krachtens de wet of het decreet zijn toevertrouwd.

...

Op grond van de artikelen 2 en 42, §1 van het Gemeentedecreet beschikt de gemeenteraad over de volheid van bevoegdheid voor aangelegenheden van gemeentelijk belang. De memorie van toelichting bij het Gemeentedecreet verduidelijkt deze volheid van bevoegdheid als volgt: *“Dat betekent dat, telkens het decreet een bevoegdheid niet uitdrukkelijk aan een ander orgaan toewijst, daaruit moet worden afgeleid dat de gemeenteraad bevoegd is om die aangelegenheid te regelen en er de gewenste beslissingen over neemt”* (Parl.St. VI.Parl. 2004-2005, stuk 347/1, p. 15). Voor de aanleg en uitrusting van gemeentewegen betekent dit dat, voor zover deze aangelegenheid niet is toevertrouwd aan de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan, de zaak ter beslissing aan de gemeenteraad moet worden voorgelegd. Een stedenbouwkundige vergunning voor een project dat de aanleg van nieuwe openbare verkeerswegen omvat, kan aldus niet worden verleend zonder een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent die wegenis.

De *“wegeniswerken waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft”* dienen conform de parlementaire voorbereiding ruim geïnterpreteerd te worden (Parl.St. VI.Parl. 2008-2009, 2011/1, 114):

“...

De ontwerpbeplanning breidt ook het toepassingsgebied van de regeling uit: de regeling zal gelden voor alle wegeniswerken waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft. De gemeenteraad heeft immers niet alleen beslissingsbevoegdheid ten aanzien van gemeentewegen; ook diverse handelingen aangaande buurtwegen behoren ingevolge de Wet van 10 april 1841 tot de gemeentelijke bevoegdheid. Het is de bedoeling om die gemeentelijke bevoegdheid via een afzonderlijk decreet nog uit te breiden.

...”

Ook het tot stand brengen van een fiets- en voetgangersverbinding met een openbare bestemming wordt begrepen onder de beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad die de decreetgever beoogde te bevestigen.

Met artikel 44 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, is eveneens een artikel 4.2.25 VCRO ingevoegd, dat bepaalt dat, *“als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, [...] de gemeenteraad een beslissing [neemt] over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag”*. Uit de memorie van toelichting blijkt dat het de bedoeling van de decreetgever is om de bevoegdheid van de gemeenteraad te bevestigen wat betreft de aanleg, wijziging en uitrusting van gemeentelijke wegen, en dit ook toe te passen op aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen (Parl.St. VI.Parl., 2013-2014, 2371/1, 30-31).

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

Een vergunningsbesluit moet dus duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

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

4.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij correct beslist dat het perceel van de aanvraag ligt aan een voldoende uitgeruste en reeds bestaande weg, zoals bepaald in artikel 4.3.5 VCRO, meer bepaald de Beukenlaan. Het wordt door de partijen niet betwist dat de Beukenlaan een voldoende uitgeruste weg is in de zin van artikel 4.3.5 VCRO. Bijgevolg wordt voldaan aan de decretale voorwaarde dat de grond gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

Waar de verzoekende partijen lijken te stellen dat de appartementen als woonentiteiten ook rechtstreeks dienen ontsloten te worden door de Beukenlaan, voegen zij een voorwaarde toe die niet in artikel 4.3.5 VCRO besloten ligt. Het volstaat dat het perceel van de aanvraag aan een bestaande voldoende uitgeruste weg gelegen is.

5.

De verzoekende partijen stellen vervolgens dat de wegenis die wordt voorzien op het bouwplan niet louter een ontsluitingsfunctie heeft voor de vergunde appartementen naar de Beukenlaan, maar een (*quasi*) openbare weg is die wordt opengesteld voor publiek gebruik en die ook een verbindingfunctie heeft naar achtergelegen straten en dat om die reden een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad vereist is. Tijdens het openbaar onderzoek hebben de verzoekende partijen ter zake een bezwaar ingediend, dat in de bestreden beslissing als volgt wordt samengevat:

“5. Nieuwe aanleg van openbare wegenis – verbindingsweg – zonder dat diepgaande vereiste vergunning voorligt, noch goedkeuring van de gemeenteraad – onvoldoende uitgerust karakter.

a. De aanvraag bevat de aanleg van een nieuwe wegenis met beperkte breedte die de appartementen ontsluiten en verbinden met de Beukenlaan. Hiervoor is geen gemeenteraadsbeslissing genomen waardoor er kan gesteld worden dat er niet voldaan wordt aan art. 4.3.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (voldoende uitgeruste weg)”

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het volgende in haar beoordeling heeft opgenomen in antwoord op het bezwaar dat de verzoekende partijen in openbaar onderzoek hebben ingediend:

“ ...

De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn gelegen aan de Beukenlaan, evenals de naastgelegen woningen en de woning van bezwaarindiener. De Beukenlaan is een geasfalteerde straat met elektriciteitsnet.

Artikel 4.3.5 § 1 van de Vlaamse Codex bepaalt het volgende: (...)

Artikel 4.3.5 § 2 van de Vlaamse Codex bepaalt het volgende: (...)

Overeenkomstig de bepalingen in de voor vermelde artikels van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voldoet de Beukenlaan aan de vereisten van een voldoende uitgeruste weg.

In het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen-, en handhavingsbeleid, wordt hieromtrent onder meer verduidelijkt (Part. St. VI. Pari. 2008-2009, stuk 2011/1, p. 131): (...)

Het perceel van de aanvraag paalt aan de smalle zijde rechtstreeks aan de Beukenlaan, een voldoende uitgeruste weg. De private toegangsweg naar de afzonderlijke woonentiteiten sluit eveneens aan op deze Beukenlaan. Bijgevolg wordt voldaan aan de decretale voorwaarde dat de grond gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

Op basis van de plannen en de stukken in het aanvraagdossier moet worden vastgesteld dat er voor de sociale woningen en serviceflats een oprit wordt aangelegd in klinkers met een breedte van 1,5 meter. Deze oprit zorgt ervoor dat men vanuit de sociale woningen en serviceflats toegang kan nemen tot de Beukenlaan. Dit klinkerpad loopt vanaf de Beukenlaan tot aan de achtergevel van het nieuwe gebouw en stopt op deze plaats. Dit pad loopt niet door tot aan de Sint-Johannastraat/ Kruizemunt. Uit de aanvraag kan bijgevolg niet worden afgeleid dat de aanvraag tot doel heeft een verbindingsweg met openbaar karakter aan te leggen tussen de Beukenlaan en de Sint-Johannastraat/ Kruizemunt. Het betreft een louter' private toegangsweg die moet zorgen voor de toegankelijkheid van de serviceflats en sociale woningen tot de Beukenlaan. Bijgevolg dient de gemeenteraad geen voorafgaandelijke beslissing te nemen omtrent de 'zaak der wegen'.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

...

De bestreden beslissing geeft hiermee volgens de Raad een afdoende antwoord op het bezwaar dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift herhalen, waarin zij stellen dat “*niet [kan] worden betwist dat de weg in feite als verbindingsweg minstens een quasi openbare bestemming verwerft, en niet wordt afgesloten, en voor de omwonenden vrij kan worden gebruikt. In die omstandigheden dient voor de aanleg van de weg minstens een voorafgaand besluit van de gemeenteraad voor te liggen*”. In de bestreden beslissing staat in tegenstelling tot de eerdere (vernietigde) beslissing niet vermeld dat er een “*privéwegenis met openbaar karakter*” wordt aangelegd die aansluit op de Beukenlaan. Uit de weerlegging van het bezwaar blijkt nu dat de verwerende partij op basis van nader onderzoek van de plannen en de stukken van het dossier vaststelt dat er sprake is van een louter private toegangsweg. Uit de bestreden beslissing blijkt dus dat de verwerende partij vaststelt dat de aanvraag geen aanleg van een weg omvat die een openbare bestemming of een quasi-openbare bestemming zal krijgen.

6.

De Raad had er in zijn arrest met nr. A/1516/1232 al op gewezen dat de vraag of de in de aanvraag voorziene wegenis een (quasi) openbare bestemming zal krijgen, een feitenkwestie is en moet beoordeeld worden aan de hand van de feitelijke gegevens van het dossier. De Raad kan zijn beoordeling over die feiten niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar kan enkel nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

In dat verband had de Raad reeds vastgesteld dat uit de bouwplannen enkel valt af te leiden dat de toegangsweg aan de linkerzijde (zijgevel-tuin) wordt afgesloten met een poort vooraan en achteraan en dus geen openbaar karakter lijkt te hebben. Verder had hij reeds vastgesteld dat de toegangsweg aan de rechterzijde (zijgevel-entree) volgens de bouwplannen een 1,5 m breed klinkerpad betreft, dat tegen de zijgevel van het gebouw wordt aangelegd en stopt ter hoogte van de achterste rand van het gebouw aan een zone die volgens het bouwplan behoort tot een ruimere zone van “park – inrichting nader te bepalen”, die niet enkel op het perceel van de aanvraag is gelegen maar ook op het achterliggende perceel. Uit de aanvraag valt echter niet af te leiden of de

aanvraag hiermee tot doel heeft om een ontsluitings- of verbindingsweg met openbaar karakter aan te leggen die niet enkel toegang geeft tot de vergunde meergezinswoning, maar ook een toegangsweg is tot de achterliggende zone en die voor gebruik door het brede publiek wordt opengesteld. Uit de bouwplannen valt overigens af te leiden dat zich naast de gevraagde toegangsweg aan de rechterzijde (zijgevel-entree) nog een strook bevindt waarlangs toegang kan worden genomen tot het “park” en die niet tot de aangevraagde wegeniswerken bij de meergezinswoning hoort.

7.

De Raad stelt dan ook op basis van voorgaand citaat uit de bestreden beslissing vast dat de verwerende partij nu wel degelijk duidelijk aangeeft dat de aanvraag de doelstelling heeft om een louter private toegangsweg aan te leggen die geen verbindingfunctie heeft naar achterliggende straten.

De verzoekende partijen menen dat er sprake is van de aanleg van een verbindingsweg tussen de bestaande Beukenlaan en de Sint Johannastraat/ Kruizemunt en betrekken in hun wederantwoordnota een plan van een architectenbureau, zonder evenwel de concrete bouwplannen uit het administratief dossier te betrekken bij deze overweging en zonder aannemelijk te maken dat de realisatie van de vermeende geplande doorsteek een onderdeel is van de met de bestreden beslissing vergunde werken. Hiermee wordt op zich niet aangetoond dat het vergunde klinkerpad niet louter bestemd is als een weg die enkel voor het eigen gebruik van het betrokken project bestemd is, dat deze weg toegang voor het ruime publiek zou verlenen of een verbinding naar achterliggende straten zou maken. De Raad ziet dan ook niet in in welke zin de verwerende partij haar beoordeling meer concreet had dienen te motiveren aan de hand van stukken en plannen in het dossier. In dat verband stelt de Raad vast dat de verwerende partij op basis van de plannen aangeeft dat de weg als klinkerpad zou aangelegd worden met een breedte van 1,5 m, louter tot aan de achtergevel van het gebouw en dat het publieke karakter van verbindingsweg niet kan afgeleid worden uit de aanvraag. Waar de verzoekende partijen het louter potentieel feitelijk gebruik van de weg als doorsteek aanhaalt om de bevoegdheid van de gemeenteraad aan te tonen, overtuigt zij niet en maakt zij niet aannemelijk dat het klinkerpad als een (quasi-)openbare weg te beschouwen is.

8.

Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun derde middel de schending aan van artikel 4.3.2, §2bis van het decreet van 5 april 1992 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM) en artikel 2, §6 en §7 *juncto* bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (hierna: project-MER-besluit), van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partijen in de bestreden beslissing immers niet nagegaan of er al dan niet een milieueffectrapport over het nieuwbouwproject hoefde te worden opgesteld. Nochtans schrijft artikel 4.3.2, §2bis DABM voor dat voor bepaalde categorieën van projecten, aangeduid door de Vlaamse regering, een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

Zij stellen dat bijlage III van het project-MER-besluit een lijst bevat van projecten waarvoor ofwel een project-MER moet worden opgesteld, ofwel een project-m.e.r.-screeningsnota; dat in dit geval door de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, het project moet worden gescreend om uit te maken of er al dan niet aanzienlijke milieueffecten aan verbonden kunnen zijn, waarna door de overheid beslist wordt of er een project-MER moet worden opgesteld.

De verzoekende partijen stellen dat het in beginsel aan de initiatiefnemer van het project toekomt om na te gaan of zijn project onder bijlage III van het project-MER-besluit valt en dat hij een screeningsnota dient op te maken. Wanneer een vergunningsaanvraag echter géén screeningsnota bevat, moet de betrokken overheid bij de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag wel nog steeds nagaan of niet alsnog een screeningsnota was vereist. Indien deze vaststelt dat voor een project onterecht géén screeningsnota is opgemaakt, is deze gehouden de vergunningsaanvraag onvolledig te verklaren.

De verzoekende partijen halen verder aan dat rubriek 10, b) van bijlage III van het project-MER-besluit bepaalt dat de overheid bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag voor stadsontwikkelingsprojecten een screeningsbeslissing moet nemen. Zij wijzen erop dat, gelet op het ontbreken van drempels in bijlage III, het in de praktijk vaak moeilijk te bepalen is of een concreet project al dan niet onder bijlage III van het project-MER-besluit valt, maar dat het begrip 'stadsontwikkelingsprojecten' vermeld in rubriek 10, b) in de praktijk erg ruim wordt ingevuld, zodanig dat ook relatief kleinschalige projectontwikkelingen in buitengebied onder de radar komen. Bovendien dienen volgens de Handleiding 'stadsprojectontwikkeling' van de Dienst MER woongelegenheden als een stadsontwikkelingsproject te worden beschouwd. De verzoekende partijen wijzen erop dat in de voorliggende rechtspraak van de Raad het begrip 'stadsontwikkelingsproject' soepel wordt ingevuld. Het bouwen van acht senioren- en vier sociale woningen zoals *in casu* is volgens hen dan ook een stadsontwikkelingsproject waarvoor een screeningsbeslissing was vereist.

Uit de formele motiveringsplicht volgt volgens de verzoekende partijen verder dat uit de vergunningsbeslissing zelf kan worden afgeleid waarom de verwerende partij heeft geoordeeld dat er geen project-MER vereist is. Het is niet voldoende dat dit uit het administratief dossier blijkt, dan wel uit argumentatie aangebracht in procedurestukken voor de Raad. Uit de beslissing zelf moet blijken dat een screening is uitgevoerd en waarom die screening in voorkomend geval heeft geleid tot de conclusie dat het aangevraagde project geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. De Raad heeft volgens de verzoekende partijen reeds bevestigd dat bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een screeningsplichtig project, steeds afdoende concreet moet worden gemotiveerd waarom de betrokken aanvraag niet onderworpen is aan een project-MER. Volgens hen moet evenwel worden vastgesteld dat de vergunningsaanvraag *in casu* geen screeningsnota bevatte op basis waarvan de verwerende partij kon inschatten of er aanzienlijke milieueffecten zouden kunnen optreden, en dat de vergunningverlenende overheid op geen enkele wijze een MER-screening heeft uitgevoerd. Nergens in de bestreden beslissing werd enige overweging opgenomen die erop wijst dat werd nagegaan of een project-MER vereist was en waarom (niet).

Nochtans kan volgens de verzoekende partijen niet worden ontkend dat het vergunde project een stadsontwikkelingsproject is dat milieueffecten met zich kan meebrengen, waaronder geluids- en verkeershinder en een visuele impact voor de verzoekende partijen. De beoordeling in de bestreden beslissing over de inpasbaarheid, mobiliteit/parkeren, schaal, bouwdichtheid, cultuurhistorische aspecten, gezondheid en erfgoed slaan volgens hen op aspecten van goede

ruimtelijke ordening en kunnen bijgevolg niet dienen als beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten.

Hieruit blijkt volgens de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing geen afdoende motieven bevat waaruit blijkt dat het aangevraagde geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg heeft. Gelet op het gebrek aan enige MER-screening in de bestreden beslissing, hetgeen nochtans wettelijk was vereist, is de bestreden beslissing op dat punt volgens de verzoekende partijen onwettig.

2.

De verwerende partij is van mening dat het voorwerp van de aanvraag niet aanzien moet worden als een stadsontwikkelingsproject. Er dient volgens haar dan ook geen project-MER of m.e.r.-screeningsnota te worden opgemaakt. Het is volgens de verwerende partij belangrijk om te benadrukken welke criteria relevant zijn om uit te maken of er nu inderdaad sprake is van een stadsontwikkelingsproject zoals vermeld in rubriek 10, b) van bijlage III bij het project-MER-besluit. Om uit te maken of het inderdaad een dergelijk stadsontwikkelingsproject betreft, heeft het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) op 11 maart 2013 (geactualiseerd op 1 april 2015) een handleiding stadsontwikkelingsprojecten opgemaakt. In deze handleiding heeft men zich vooral gestoeld op de Europese Guidance "*Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive*". Er wordt in de handleiding verduidelijkt dat de reikwijdte van de definitie "stadsontwikkelingsproject" geïnterpreteerd moet worden als de bouw en exploitatie van projecten met gelijkaardige kenmerken als winkelcentra en parkeerterreinen, die stedelijk van aard zijn en een gelijkaardig type van milieu-impact veroorzaken, niettegenstaande het feit dat ze niet expliciet vermeld worden in de opsomming. Daarnaast wordt volgens haar verduidelijkt dat de term stadsontwikkelingsproject eveneens duidt op een project met een zekere omvang, nu het niet de bedoeling kan zijn dat elke keer er een nieuwe meergezinswoning wordt opgetrokken in een stad dit als een stadsontwikkelingsproject aanzien wordt. Zij citeert hiertoe de tekst van de handleiding.

De verwerende partij meent dat er geen sprake is van een project met een zekere omvang. Het betreffen in totaal slechts twaalf woongelegenheden (acht seniorenflats en vier sociale woningen). Evenmin kan volgens haar gesteld worden dat het aangevraagde project gelijkaardige kenmerken vertoont als winkelcentra en parkeerterreinen. De kenmerken van het aangevraagde project zijn niet stedelijk van aard en veroorzaken geenszins een gelijkaardig type van milieu-impact zoals winkelcentra en parkeerterreinen. De aanvraag is bovendien ook niet gelegen in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Gelet op het feit dat het aangevraagde in alle redelijkheid niet aanzien kan worden als een stadsontwikkelingsproject, meent zij dan ook dat geen motivatie hieromtrent diende opgenomen te worden in de bestreden beslissing. De bestreden beslissing diende volgens haar ter zake dan ook geen enkele motivering te bevatten. De verwerende partij moest geenszins aangeven waarom er voor het aangevraagde geen milieueffectenrapport of een m.e.r.-screening moest worden uitgevoerd.

Volledigheidshalve merkt zij nog op dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift nog verwijzen naar twee arresten van de Raad teneinde te overtuigen dat het aangevraagde *in casu* toch als een stadsontwikkelingsproject aanzien moet worden. Deze verwijzingen zijn volgens haar evenwel niet dienstig. Het is inderdaad zo dat met het arrest nr. UDN/2015/0006 van 24 maart 2015 de Raad tot het oordeel kwam dat een rust- en een verzorgingstehuis op het eerste gezicht als een stadsontwikkelingsproject aanzien kon worden. Echter betrof het in die specifieke aangelegenheid een rusthuis met 120 kamers en seniorenflats, in de nabijheid van een habitatrichtlijngebied en op een perceel dat deels bebost was en bovendien was ingekleurd als biologisch waardevol gebied. In een arrest nr. A/2014/0709 van 14 oktober 2014 kwam de Raad verder tot de vaststelling dat het optrekken van een meergezinswoning als een stadsontwikkelingsproject aanzien kon worden. Echter ook in die specifieke aangelegenheid was

de aanvraag deels gelegen in een natuurgebied en was het ook gelegen in de onmiddellijke nabijheid van een kwetsbaar duingebied. Het zijn volgens de verwerende partij opnieuw die bijzondere omstandigheden die de Raad aldaar hebben doen besluiten dat gelet op de aard en de ligging van het gebouw, het aangevraagde aanzien kon worden als een stadsontwikkelingsproject. Het aangevraagde project is evenwel bijzonder kleinschalig en is evenmin gelegen in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. *In casu* zou het aangevraagde project dan ook niet aanzien kunnen worden als een stadsontwikkelingsproject in de zin van bijlage III.

3.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen nog toe dat het begrip “stadsontwikkelingsproject”, niet de interpretatie verleend kan worden die de verwerende partij eraan wil geven. Met name dat een restrictieve interpretatie dient gehanteerd te worden en dat de rubriek enkel betrekking kan hebben op projecten van een zekere omvang (zoals winkelcentra) en van stedelijke aard, die bovendien gelegen zijn in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Verder wijzen zij onder meer op de argumentatie van de verwerende partij in verband met de door hun aangehaalde arresten in hun verzoekschrift.

De verzoekende partijen wijzen op de interpretatie die de rechtspraak van het Hof van Justitie en de Raad aan dit begrip verlenen. Zij wijzen op de arresten van de Raad van 7 februari 2017 met nrs. RvVb/A/1617/0553 en RvVb/1617/0554. In die zaak ging het om een verkavelingsproject met drie loten, waarop drie eengezinswoningen (één open en twee halfopen) werden voorzien, in – wat de vergunningverlenende overheid zelf omschreef als – “een uitgesproken woonomgeving”. Zij citeren verder de conclusie van de Raad in die zaak en benadrukken dat de term stadsontwikkelingsproject ruim geïnterpreteerd dient te worden, dat het begrip stadsontwikkelingsproject niet beperkt is tot projecten met een locatie in stedelijk gebied en dat hoewel *“een verkaveling van drie loten een eerder kleinschalig project is, kan dergelijke verkaveling tot het ruime toepassingsgebied van de categorie “stadsontwikkelingsprojecten” worden gerekend”*. De Raad zou met andere woorden beslist hebben dat het voorzien in één enkele woongelegenheid niet kan vallen onder een “stadsontwikkelingsproject”, maar het voorzien van drie woongelegenheden wel, ongeacht het feit dat dit “een eerder kleinschalig project” is en ongeacht de ligging van die woongelegenheden in een uitgesproken woonomgeving. De verwerende partij mag zich volgens de verzoekende partijen dan ook niet verschuilen achter de vermeende “kleinschaligheid” van het project, die overigens volgens de verzoekende partijen zwaar gerelativeerd moet worden aangezien het hier wel degelijk gaat om maar liefst twaalf woongelegenheden.

Aangezien er geen beoordeling van de m.e.r.-screeningsplicht blijkt uit het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek van de vergunningsaanvraag en aangezien de bestreden beslissing geen enkele overweging bevat die gewijd is aan een m.e.r.-screening, wat de verwerende partij ook aangeeft in haar antwoordnota, moet volgens de verzoekende partijen worden vastgesteld dat de bestreden beslissing geen concrete beoordeling bevat van de mogelijke milieueffecten en niet werd getoetst aan de criteria van bijlage II DABM overeenkomstig artikel 4.7.26/1 VCRO.

De verzoekende partijen wijzen er nog ten overvloede op dat de motivering die de verwerende partij hanteert in diens antwoordnota motieven betreffen die niet staan opgenomen in de bestreden beslissing en het gebrek aan motivering inzake de m.e.r.-screening in de bestreden beslissing dus niet kunnen goedpraten of vervangen. Dienaangaande verwijzen de verzoekende partijen naar het arrest van de Raad van 13 december 2016 met nr. RvVb/A/1617/0397. Ook in het arrest van 25 oktober 2016 met nr. RvVb/A/1617/0203 oordeelt de Raad volgens de verzoekende partijen dat het louter negeren van de kwalificatie van een aangevraagd project als een mogelijk stadsontwikkelingsproject een schending uitmaakt van de formele motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit dit laatste arrest dient volgens de verzoekende partijen te worden

afgeleid dat de Raad dus van een vergunningverlenende overheid verwacht dat de kwalificatie van een project als zijnde een stadsontwikkelingsproject en de impact daarvan op de plaatsgesteldheid moet onderzocht worden bij de vergunningverlening, ook wanneer het – zoals in het geval van voormeld arrest – gaat om de nieuwbouw van een appartementsgebouw met vijf wooneenheden. *A fortiori* moet dit volgens hen dan ook gebeuren voor een project met niet minder dan twaalf wooneenheden. Het komt aan een zorgvuldig vergunningverlenend bestuur toe om op basis van een zorgvuldig onderzoek van alle aspecten van de aanvraag, en rekening houdend met alle voorliggende gegevens en adviezen tot een beslissing te komen, waarbij het essentieel is dat het concrete aangevraagd project aan de criteria van bijlage II DABM wordt getoetst.

Gelet op het feit dat er geen screeningsnota werd gevoegd bij de aanvraag en op het feit dat verwerende partij in de bestreden beslissing het aangevraagde niet heeft getoetst aan de criteria van bijlage II DABM, ondanks het feit dat een project met oprichting van twaalf wooneenheden wel degelijk een stadsontwikkelingsproject uitmaakt, staat volgens de verzoekende partijen de schending vast van alle door hen ingeroepen bepalingen en beginselen.

4.

De verwerende partij voegt in haar laatste nota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat het project dient beschouwd te worden als een “stadsontwikkelingsproject” en dat de verwerende partij had moeten nagaan of er al dan niet een project-MER noodzakelijk was, terwijl er in de bestreden beslissing daarover niets wordt overwogen.

2.

Artikel 2, lid 1 van de toenmalige richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 (thans de richtlijn 2011/92/EU) betreffende milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten bepaalt:

“De lidstaten treffen de nodige maatregelen om te verzekeren dat een vergunning vereist is voor projecten die een aanzienlijk milieu-effect kunnen hebben, onder meer gezien hun aard, omvang of ligging, en een beoordeling van hun effecten moet plaatsvinden alvorens een vergunning wordt verleend. Deze projecten worden omschreven in artikel 4.”

Artikel 4 van dezelfde richtlijn luidt als volgt:

“1. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 3, worden de in bijlage I genoemde projecten onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10.

2. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 3, bepalen de lidstaten voor de in bijlage II genoemde projecten:

a) door middel van een onderzoek per geval, of

b) aan de hand van door de lidstaten vastgestelde drempelwaarden of criteria, of het project al dan niet moet worden onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10.

De lidstaten kunnen besluiten om beide sub a en b genoemde procedures toe te passen.

3. Bij het onderzoek per geval of bij de vaststelling van drempelwaarden of criteria bij de toepassing van lid 2 moet met de relevante selectiecriteria van bijlage III rekening worden gehouden.”

De bijlage II vermeldt onder meer:

“10 Infrastructuurprojecten.

...

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen.”

De richtlijn 85/337/EEG werd omgezet bij besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage. Bijlage II van dit besluit vermeldde oorspronkelijk onder meer:

“ ...

10. Infrastructuurwerken

...

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,

- met betrekking tot de bouw van 1000 of meer woongelegenheden, of

- met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, of

- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.”

3.

Het Hof van Justitie heeft in het arrest van 24 maart 2011 (in de zaak C-435/09) geoordeeld dat de Vlaamse regelgeving, die op dat ogenblik gold, niet in overeenstemming is met de richtlijn 85/337/EEG. Het Hof overwoog in dit arrest onder meer wat volgt:

“De lidstaten dienen richtlijn 85/337 uit te voeren op een wijze die volledig in overeenstemming is met de eisen die zij stelt, gelet op haar hoofddoel, dat, zoals blijkt uit artikel 2, lid 1, ervan, erin bestaat dat projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, met name gezien de aard, omvang of ligging ervan, vóór de verlening van een vergunning worden onderworpen aan een beoordeling van die effecten (arresten van 19 september 2000, Linster, C-287/98, Jurispr. blz. I-6917, punt 52, en 23 november 2006, Commissie/Italië, C-486/04, Jurispr. blz. I-11025, punt 36).

Zelfs een project van beperkte omvang kan namelijk een aanzienlijk milieueffect hebben, en uit vaste rechtspraak blijkt dat de wettelijke bepalingen van de lidstaat die voorzien in een milieueffectbeoordeling voor bepaalde soorten projecten, ook de in artikel 3 van richtlijn 85/337 geformuleerde eisen moeten naleven en rekening moeten houden met het effect van het project op mens, dier en plant, bodem, water, lucht of het culturele erfgoed (zie arresten van 13 juni 2002, Commissie/Spanje, C-474/99, Jurispr. blz. I-5293, punt 32, en 15 oktober 2009, Commissie/Nederland, C-255/08, punt 30).

Overigens schrijft artikel 4, lid 2, eerste alinea, van richtlijn 85/337 voor dat de lidstaten voor de in bijlage II bij deze richtlijn genoemde projecten door middel van een onderzoek per geval of aan de hand van door de betrokken lidstaat vastgestelde drempelwaarden of criteria bepalen of deze projecten al dan niet moeten worden onderworpen aan een milieueffectbeoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10 van deze richtlijn. Volgens de tweede alinea van die bepaling kunnen de lidstaten ook beslissen om beide in de eerste alinea genoemde procedures toe te passen.

Uit vaste rechtspraak volgt ook dat wanneer de lidstaten hebben beslist om drempelwaarden en/of criteria vast te stellen, de hun aldus toegekende beoordelingsmarge haar beperkingen vindt in de in artikel 2, lid 1, van richtlijn 85/337 neergelegde verplichting om, vóórdat een vergunning wordt verleend, de projecten die met name wegens de aard, omvang of ligging ervan, een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben, aan een milieueffectbeoordeling te onderwerpen (arrest van 20 november 2008, Commissie/Ierland, C-66/06, punt 61 en aldaar aangehaalde rechtspraak, en arrest Commissie/Nederland, reeds aangehaald, punt 32).

Tevens dient te worden benadrukt dat de lidstaten op grond van artikel 4, lid 3, van richtlijn 85/337 de verplichting hebben om bij het vaststellen van die drempelwaarden of criteria rekening te houden met de in bijlage III bij deze richtlijn genoemde relevante selectiecriteria (reeds aangehaalde arresten Commissie/Ierland, punt 62, en Commissie/Nederland, punt 33).

Wat deze laatste criteria betreft onderscheidt die bijlage in de eerste plaats de kenmerken van de projecten, waarbij in het bijzonder de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder alsook het risico van ongevallen in overweging moeten worden genomen, in de tweede plaats de ligging van de projecten, zodat de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn in overweging wordt genomen, waarbij in het bijzonder rekening wordt gehouden met het bestaande grondgebruik en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, en in de derde plaats de kenmerken van het potentiële effect, met name ten aanzien van de geografische zone en de grootte van de getroffen bevolking.

Hieruit volgt dat een lidstaat die op basis van artikel 4, lid 2, van richtlijn 85/337 drempelwaarden en/of criteria vaststelt en daarbij alleen rekening houdt met de omvang van de projecten zonder de in het voorgaande punt vermelde criteria in aanmerking te nemen, de grenzen overschrijdt van de beoordelingsmarge waarover hij krachtens de artikelen 2, lid 1, en 4, lid 2, van deze richtlijn beschikt (reeds aangehaalde arresten Commissie/Ierland, punt 64, en Commissie/Nederland, punt 35).

(...)

Bijgevolg voldoet het Koninkrijk België, voor zover de regelgeving van het Vlaamse Gewest drempelwaarden en selectiecriteria vaststelt die enkel met de omvang van het betrokken project rekening houden, niet aan de eisen van artikel 4, leden 2 en 3, van die richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III daarbij. Die lidstaat heeft derhalve de grenzen overschreden van de beoordelingsmarge waarover hij bij de vaststelling van die drempelwaarden en criteria beschikt.”

Het arrest herinnert enerzijds aan het hoofddoel van de richtlijn 85/337 dat erin bestaat dat projecten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben door de aard, omvang of ligging ervan, vóór de verlening van een vergunning worden onderworpen aan een beoordeling van die effecten. Anderzijds wordt benadrukt dat de lidstaten op grond van artikel 4, derde lid van richtlijn 85/337 de verplichting hebben om bij het vaststellen van drempelwaarden of criteria rekening te houden met de in bijlage III bij deze richtlijn genoemde relevante selectiecriteria.

De vermelde relevante selectiecriteria zijn in de Vlaamse regelgeving thans opgenomen in bijlage II DABM.

4.

In de omzendbrief van 22 juli 2011 “*LNE 2011/1 - Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België)*”, werden “richtsnoeren voor de maatregelen die de advies- en vergunningverlenende instanties kunnen nemen in het kader van hun verplichting om de volle werking van de bepalingen van richtlijn 85/337/EEG te waarborgen, in afwachting van de wijzigingen in de Vlaamse regelgeving die noodzakelijk zijn om het arrest van het Hof van Justitie uit te voeren”, bepaald.

In de omzendbrief wordt onder meer gesteld dat, om te bepalen of het project dat het voorwerp vormt van de vergunningsaanvraag tot het toepassingsgebied van deze omzendbrief behoort, achtereenvolgens nagegaan moet worden of het project opgenomen is in (1) bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, (2) in bijlage II van het Project-m.e.r.-besluit (3) in de lijst die is opgenomen in de bijlage bij de omzendbrief. De lijst bedoeld onder (3) is de lijst van bijlage II bij richtlijn 85/337/EEG.

Volgens de bepalingen ervan houdt de omzendbrief op uitwerking te hebben zodra de wijzigingen in de Vlaamse regelgeving in werking treden.

5.

De artikelen 5 en 6 van het decreet van 23 maart 2012 houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, luiden als volgt:

“Artikel 5.

Artikel 4.3.2 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 december 2002, wordt vervangen door wat volgt :

Art. 4.3.2. § 1. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER moet worden opgesteld.

De verplichting tot het opstellen van een project-MER, vermeld in het eerste lid, geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van het project een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd

§ 2. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de andere dan in paragraaf 1 vermelde categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van de rapportageverplichting moet worden opgesteld.

Die verplichting geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van het project een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd.

§ 2bis. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aan waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

Die verplichting geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van het project een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd.

§ 3. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, aan voor welke veranderingen aan reeds bestaande projecten van de categorieën, vermeld in paragrafen 1 en 2, overeenkomstig dit hoofdstuk al dan niet een project-MER moet worden opgesteld op grond van een beslissing, geval per geval, van de administratie.

§ 3bis. De Vlaamse Regering wijst, aan de hand van de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, aan voor welke veranderingen aan reeds bestaande

projecten van de categorieën, vermeld in paragrafen 2 en 2bis, overeenkomstig dit hoofdstuk al dan niet een project-MER moet worden opgesteld op grond van een beslissing, geval per geval, van de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.

§ 4. De Vlaamse Regering kan de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, nader definiëren. Op grond van die criteria moet het mogelijk zijn uit te maken of aan een bepaald project, dan wel aan een verandering daarvan, al dan niet aanzienlijke milieueffecten verbonden kunnen zijn.

Bij de aanwijzing van categorieën van projecten overeenkomstig paragrafen 1, 2, 2bis, 3 of 3bis kan de Vlaamse Regering eveneens de administraties, overheidsinstellingen en openbare besturen aanwijzen die, overeenkomstig artikel 4.3.4, § 4, een afschrift van de kennisgeving moeten ontvangen.

Elke vaststelling of vervanging van de criteria, vermeld in het eerste lid, wordt meegedeeld aan de Europese Commissie."

Artikel 6.

In artikel 4.3.3 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 18 december 2002 en gewijzigd bij het decreet van 12 december 2008, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in paragraaf 1 wordt de zinsnede " Onverminderd § 5 kan de Vlaamse Regering " vervangen door de zinsnede " De Vlaamse Regering kan " ;

2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt :

§ 2. In de gevallen, vermeld in artikel 4.3.2, § 2bis en § 3bis, waarvoor een project-m.e.r.-screeningsnota werd opgesteld, neemt de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, een beslissing of er een project-MER moet worden opgesteld. Zij doet dat op het ogenblik van en als onderdeel van de beslissing over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag. De beslissing dat al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, wordt ter beschikking van het publiek gesteld op de wijze, bepaald door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering kan verder inzake de project-m.e.r.-screening nadere regels vaststellen en kan de vorm en de inhoudelijke elementen van de project-m.e.r.-screeningsnota bepalen. " ;

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden " bedoeld in artikel 4.3.2 " vervangen door de woorden " , vermeld in artikel 4.3.2, § 2 en § 3, " ;

4° in paragraaf 3, tweede lid, wordt de zinsnede " Onverminderd § 5 en " opgeheven en wordt het woord " milieueffectrapportage " vervangen door de woorden " de verplichting tot het opstellen van een project-MER " ;

5° in paragraaf 4 worden de woorden " bedoeld in §§ 1, 2 of 3 " vervangen door de woorden " vermeld in paragraaf 1 of 3 " en wordt punt 2° opgeheven;

6° paragraaf 5 wordt opgeheven;

7° in paragraaf 7 worden de woorden " bedoeld in §§ 2 of 3 " vervangen door de woorden " vermeld in paragraaf 3 " ;

8° in paragraaf 9 worden in punt 1° de woorden " bedoeld in §§ 1 en 3 " vervangen door de woorden " , vermeld in paragraaf 1 " en wordt punt 2° opgeheven;

9° in paragraaf 10 wordt de zinsnede " de vrijstelling, de ontheffing en de toepassing van de rapportageverplichting. " vervangen door de zinsnede " de vrijstelling en de ontheffing van de verplichting tot het opstellen van een project-MER. " ."

Bij besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 werd het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, gewijzigd. Het werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 april 2013 en trad in werking op datum van publicatie in het Belgisch staatsblad.

Artikel 22 van het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, bepaalt dat de hiervoor vermelde artikelen 2, 2°, 5 tot en met 8, 10 en 12 van het decreet van 23 maart 2012 in werking treden op datum van de publicatie van dit besluit in het Belgisch Staatsblad.

Met het vermelde besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening werd eveneens het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning gewijzigd, meer bepaald door de bepalingen inzake de vereiste stukken in de dossiersamenstelling van de vergunningsaanvragen aan te vullen met “een project-m.e.r.-screeningsnota, waarvan de inhoud beantwoordt aan de door de Vlaamse Regering ter zake gestelde eisen”. Ook deze bepalingen zijn in werking getreden op 29 april 2013.

Artikel 59 van het decreet van 1 maart 2013 houdende diverse bepalingen inzake landbouw, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening bepaalt echter het volgende:

“Aan het decreet van 23 maart 2012 houdende wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt een hoofdstuk 5, dat bestaat uit artikelen 13 en 14, toegevoegd, dat luidt als volgt:

" HOOFDSTUK 5. – Slotbepalingen

Art. 13. § 1. Milieuvergunningsaanvragen waarvoor een vergunningsaanvraag werd verzonden aan de bevoegde overheid voor de datum van de inwerkingtreding van de artikelen 2, 2°, 3, 5 tot 8, 10 en 12 van dit decreet, worden uitgevoerd overeenkomstig de procedure die van toepassing was op dat ogenblik.

§ 2. Stedenbouwkundige vergunningsaanvragen waarvoor een vergunningsaanvraag werd verzonden aan de bevoegde overheid voor de datum van inwerkingtreding van de artikelen 2, 2°, 3, 5 tot 8, 10 en 12 van dit decreet, worden uitgevoerd overeenkomstig de procedure die van toepassing was op dat ogenblik.

Art. 14. De artikelen 2, 2°, 3, 5 tot 8, 10 en 12, van dit decreet treden in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.".

6.

Uit het voorgaande volgt dat het de datum is van verzending van een stedenbouwkundige aanvraag aan de bevoegde overheid die bepalend is voor “de procedure die van toepassing is”. Stedenbouwkundige vergunningsaanvragen van vóór 29 april 2013, zoals de betrokken aanvraag, vallen onder de regeling zoals toegelicht in de omzendbrief van 22 juli 2011 “LNE 2011/1 - Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België)”.

Zoals hiervoor reeds vastgesteld, is in deze omzendbrief een lijst opgenomen die overeenstemt met de lijst van bijlage II bij richtlijn 85/337/EEG. En zoals ook al vastgesteld, vermeldt deze lijst onder punt 10, b) “stadsontwikkelingsprojecten”.

7.

Met betrekking tot de vraag of het aangevraagde kwalificeert als stadsontwikkelingsproject, betrekken de partijen de Europese Guidance “Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive” (European Communities, 2008) en de “Handleiding

stadsontwikkelingsprojecten” van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (AMNE-Dienst MER, 11 maart 2013) in de discussie.

Volgens deze richtinggevende documenten moet de term “stadsontwikkelingsproject” ruim worden geïnterpreteerd, waardoor een project met (meerdere) woongelegenheden in beginsel, ongeacht de inplantingslocatie in stedelijk dan wel landelijk gebied, moet worden beschouwd als een ‘stadsontwikkelingsproject’. Ook kleinschalige woonprojecten kunnen onder het ruim toepassingsgebied van de categorie ‘stadsontwikkelingsprojecten’ vallen. Ook al zijn de voormelde richtsnoeren niet bindend, toch bieden zij een duidelijk inzicht in de doelstellingen die de Europese regelgever voor ogen had bij de bepaling van het begrip stadsontwikkelingsproject en de wijze waarop het begrip richtlijnconform moet worden geïnterpreteerd.

Het voorwerp van de voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een appartementsgebouw met acht seniorenwoningen en vier sociale woningen.

De voorliggende aanvraag dient in het licht van voorgaande redelijkerwijze wel degelijk gekwalificeerd te worden als een stadsontwikkelingsproject. Het gegeven dat het een eerder kleinschalig project betreft, zoals de verwerende partij in haar antwoordnota aanvoert, doet daar geen afbreuk aan.

De Raad dient vast te stellen dat de verwerende partij omtrent het al dan niet MER-plichtig zijn van het aangevraagde project geen enkel standpunt inneemt en dit in de bestreden beslissing geheel onbesproken laat. Evenmin valt uit enig stuk van het administratief dossier af te leiden of de verwerende partij zich heeft beraden of het aangevraagde al dan niet moet worden beschouwd als een stadsontwikkelingsproject en of het project aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun vierde middel, voeren de verzoekende partijen een schending aan van de artikelen 4.2.1, 2°, 4.2.24 en 4.7.13, tweede lid VCRO, artikelen 3, 2°, b), 4) en 16, 3°, e), 6) van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling), de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partijen de moeite niet gedaan om de aanvraag in het kader van de heroverweging na het vernietigingsarrest van de Raad van 14 juni 2016 opnieuw te beoordelen in het licht van de dossiersamenstelling en de volledigheid daarvan. Meer bepaald werd volgens hen geen rekening gehouden met het feit dat bij de uitvoering van de inmiddels stilgelegde ruwbouwwerken klaarblijkelijk een vergunningsplichtige reliëfwijziging werd doorgevoerd, zonder dat daarvoor een rechtsgeldige stedenbouwkundige vergunning voorligt, en die geen deel uitmaakt van de voorliggende bouwaanvraag.

De verzoekende partijen stellen dat de vergunningsaanvrager erover dient te waken dat zijn aanvraag voldoet aan de voorschriften in verband met de samenstelling van het dossier en dus volledig is.

Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht de vergunningverlenende overheid om over een volledig dossier te beschikken, wat impliceert dat zij het dossier vooraf op zijn volledigheid moet onderzoeken. In artikel 3, 2°, b), 4) en artikel 16, 3°, e), 6) van het Besluit Dossiersamenstelling wordt bepaald dat in het aanvraagdossier moet worden vermeld welke werken of handelingen werden uitgevoerd zonder vergunning en voor welke van die werken een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. Wanneer de vergunningverlenende overheid wordt gevraagd om een herstelbeslissing te nemen na vernietigingsarrest van de Raad, moet het dossier volgens de verzoekende partijen worden beoordeeld in de stand waarin de beoogde werken zich bevinden, dat wil zeggen rekening houdend met de uitvoeringswijze die inmiddels op het terrein werd gevolgd. Uit de vaststelling dat er een betonnen sokkel werd geplaatst van 59 cm boven het maaiveld voor de oprichting van bergingen, volgt volgens hen dat ook voor de uitvoering van het sociale woningenproject dezelfde werkwijze werd gevolgd, met name 59 cm boven het maaiveld. Bijgevolg is er volgens de verzoekende partijen sprake van een aanmerkelijke reliëfwijziging bij de concrete uitvoeringswijze van het bouwproject op het terrein, aangezien algemeen wordt aangenomen dat een hoogteverschil van minstens 50 cm richtsnoer is voor het hanteren van het criterium van het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem in de zin van artikel 4.2.1, 4° VCRO.

2.

De verwerende partij stelt dat het niet toekomt aan de vergunningverlenende overheid om het dossier te beoordelen in de stand waarin de beoogde werken zich bevinden, maar wel om zich uit te spreken over de vergunbaarheid van hetgeen wordt aangevraagd. Als de vergunninghouder er voor kiest om zonder stedenbouwkundige vergunning toch vergunningsplichtige werken uit te voeren of er voor kiest om af te wijken van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning, dan betreft dit volgens de verwerende partij een zaak van handhaving. De verwerende partij verwijst hiervoor naar rechtspraak van de Raad van State.

Zelfs in het geval dat de vergunningsaanvrager vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd die niet mee inbegrepen zijn in de aanvraag, betekent dit volgens haar niet dat het voorwerp van de aanvraag niet meer voor vergunning in aanmerking komt of dat deze aanvraag niet langer ontvankelijk en volledig is. Het komt haar als vergunningverlenende overheid ook niet toe om op eigen initiatief het voorwerp van de aanvraag aan te passen aan de inmiddels door de aanvrager uitgevoerde werken. De verwerende partij meent zich als vergunningverlenende overheid gehouden te hebben aan de procedureregels en in de bestreden beslissing terecht geoordeeld hebben dat de aanvraag zoals deze op 9 november 2010 werd ingediend volledig en ontvankelijk was.

3.

In hun wederantwoordnota, voegen de verzoekende partijen nog toe dat een vernietiging tot gevolg heeft dat de vernietigde akte retroactief uit het rechtsverkeer wordt verwijderd en zelfs moet worden geacht nooit te hebben bestaan. Dit leidt er volgens haar toe dat een vergunningverlenende overheid, in heroverweging na een vernietigingsarrest van de Raad, de zaak volledig opnieuw moet beoordelen op grond van de op dat ogenblik voorliggende feiten. Dit wil zeggen dat de procedure zoals beschreven in artikelen 4.7.26 en 4.7.26/1 VCRO moet worden overgedaan.

Verder wijzen zij op de algemene verplichtingen die volgen uit het zorgvuldigheidsbeginsel en benadrukken dat het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat de vergunningverlenende overheid op basis van een correcte feitenvinding, een zorgvuldig onderzoek van alle aspecten van de aanvraag en rekening houdend met alle voorliggende gegevens en adviezen tot een beslissing komt. Zij stellen, met verwijzing naar een arrest van 13 december 2016 met nr. RvVb/A/1617/0402, dat de Raad aanvaardt dat een vergunningverlenende overheid niet kan terugvallen op adviezen die een aantal jaren oud zijn, wanneer inmiddels – na een tussengekomen vernietigingsarrest van de Raad

– is gebleken dat de aangevraagde constructies en activiteiten zijn uitgebreid en verbreed. Zij stellen dat wanneer adviezen al moeten aangepast zijn aan de feitelijke toedracht van de vergunningsaanvraag, *a fortiori* dan ook de vergunningsbeslissing zelf dient te zijn toegespitst op de feitelijke contouren van de aanvraag. Wanneer dan in heroverweging blijkt dat men iets anders aan het bouwen is dan men in de oorspronkelijke aanvraag liet uitschijnen, waardoor aan het licht komt dat men het voorwerp van de aanvraag veinst, dan komt het volgens de verzoekende partijen wel degelijk aan de vergunningverlenende overheid op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel toe om na te gaan wat het werkelijke voorwerp is van de aanvraag. In die omstandigheden kan een vergunningverlenende overheid zich er volgens haar niet zomaar toe beperken deze problematiek te kwalificeren als een aspect van handhaving.

De vergunningsaanvrager heeft volgens de verzoekende partijen nagelaten om in heroverweging na het vernietigingsarrest van de Raad van 14 juni 2016 aan de verwerende partij mee te delen dat men hangende de procedure voor de Raad en hangende de beroepsprocedure reeds meerdere werkzaamheden aan het kwestieuze gebouw heeft uitgevoerd, ofschoon de hiervoor verleende vergunning van 7 maart 2011 door de Raad vernietigd werd, waaronder zelfs werkzaamheden die niet eens waren vergund in de inmiddels vernietigde vergunningsbeslissing van 7 maart 2011. De vergunningsaanvraag die in heroverweging aan verwerende partij ter beoordeling werd voorgelegd, was volgens de verzoekende partijen met andere woorden geen reguliere vergunningsaanvraag, maar wel een regularisatieaanvraag. Overeenkomstig artikel 4.2.24 VCRO kan een regularisatievergunning worden afgeleverd tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen. Bij de beoordeling van het aangevraagde moeten de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt worden genomen. Gelet op het feit dat er een vergunningsplichtige opmerkelijke reliëfwijziging werd doorgevoerd, die niet werd vooropgesteld in de vergunningsaanvraag, en zulks een essentiële impact heeft op hetgeen wél werd aangevraagd, lag er volgens de verzoekende partijen in heroverweging derhalve een regularisatieaanvraag voor, nu dient vastgesteld te worden dat gedurende jaren reeds meerdere werkzaamheden aan het pand zijn uitgevoerd. Ingevolge deze reliëfwijziging zijn volgens de verzoekende partijen verder alle ingewonnen adviezen, die alle dateren van 2010 en dus reeds zeven jaar oud zijn, manifest achterhaald en geven deze geen realistisch beeld meer van de vergunbaarheid van het aangevraagde.

Een vergunningverlenende overheid moet volgens de verzoekende partijen vanzelfsprekend nagaan of het aangevraagde werkelijk datgene is dat men wil bouwen, en dat het aanvraagdossier dus geen verkeerde voorstelling van de feiten geeft. De vergunningverlenende overheid mag zulke beoordeling niet louter afwimpelen op de organen van de handhaving. *In casu* kon volgens de verzoekende partijen reeds op het ogenblik van het nemen van de thans bestreden beslissing vastgesteld worden dat er ernstige afwijkingen bestonden op de bouwplannen, hetgeen de verwerende partij aan de hand van een simpele vaststelling ter plaatse had kunnen achterhalen, waarna zij had moeten vaststellen dat noch het voorwerp van de aanvraag noch de bij die aanvraag gevoegde bouwplannen overeenstemden met de werkelijkheid en dus niet tot een vergunning konden leiden.

4.

De verwerende partij voegt in haar laatste nota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing geen rekening heeft gehouden met een vergunningsplichtige aanmerkelijke reliëfwijziging van 59 cm die bij de uitvoering van de ruwbouwwerken zou zijn gerealiseerd en die niet vermeld is in het dossier van de bouwaanvraag. De verwerende partij dient volgens hen de aanvraag opnieuw te beoordelen in het licht van de dossiersamenstelling en de volledigheid daarvan.

2.

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat er *“sprake is van een aanmerkelijke reliëfwijziging bij de concrete uitvoeringswijze van het bouwproject op het terrein”*. In die zin stellen de verzoekende partijen zelf vast dat de vermeende reliëfwijziging het gevolg is van de concrete uitvoeringswijze van het voorgenomen bouwproject. Het eventueel niet overeenstemmen van de concrete uitvoering van het project met de, op basis van de voorgelegde plannen, verleende vergunning heeft geen betrekking op de wettigheid van de bestreden beslissing, maar vormt een probleem van handhaving.

De verzoekende partijen baseren zich op het uitgangspunt dat een hoogteverschil van 50 cm een aanmerkelijke reliëfwijziging uitmaakt in de zin van artikel 4.2.1, 4° VCRO. Ze brengen een foto bij van een betonnen sokkel waartegen een rolmeter wordt gehouden aan te tonen dat er sprake is van een reliëfwijziging van 59 cm. De Raad merkt op dat de aangevoerde foto niet duidelijk leesbaar is en niet onbetwistbaar laat blijken dat er sprake is van een aanmerkelijke reliëfwijziging van meer dan 50 cm. De verzoekende partijen geven bovendien aan dat de foto enkel de betonnen sokkel van de bergingen betreft, zonder dat zij vervolgens concreet hun stelling onderbouwen dat dit zou betekenen dat ook voor de bouw van de meergezinswoning zelf een aanmerkelijke reliëfwijziging zou zijn uitgevoerd.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen aan de hand van hun argumentatie en de voorgelegde foto niet aantonen dat de verwerende partij op onzorgvuldige wijze heeft geoordeeld over het werkelijk voorwerp van de aanvraag of inzake de volledigheid van het aanvraagdossier in het kader van de na vernietiging hernomen procedure.

Het middel wordt verworpen.

E. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun zesde middel de schending aan van artikel 4.7.1, §§1 en 2 VCRO, machtsoverschrijding en ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De bestreden beslissing is genomen in het kader van de bijzondere procedure, zijnde voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen in de zin van artikel 4.7.1, §1 VCRO. Het project werd volgens de verzoekende partijen evenwel inmiddels overgenomen door De Ideale Woning, zijnde een sociale woonorganisatie in de zin van de Vlaamse Wooncode.

De verzoekende partijen stellen dat De Ideale Woning immers het dossier van het OCMW Wommelgem volledig heeft overgenomen, reden waarom de verzoekende partijen een ingebrekestelling hebben overgemaakt aan De Ideale Woning met een aangetekend schrijven van 18 december 2015, met verzoek om de werken stil te leggen. Volgens de verzoekende partijen hebben noch de verwerende partij, noch het OCMW Wommelgem de Raad in de vernietigingsprocedure die aanleiding heeft gegeven tot het vernietigingsarrest van 14 juni 2016, daarvan op de hoogte gebracht. Bovendien heeft de bestreden beslissing niet stilgestaan bij de consequenties van de overname van het project door De Ideale Woning. De bestreden beslissing maakt volgens de verzoekende partijen dan ook ten onrechte nog steeds gewag van de aanvraag ingediend door het OCMW, terwijl de aanvraag moet worden geacht overgenomen te zijn door De Ideale Woning. Krachtens artikel 4.7.1, §2, 1° VCRO moeten aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie evenwel ingediend en behandeld worden overeenkomstig de reguliere procedure. De bestreden beslissing heeft voormelde bevoegdheidsregeling volgens de verzoekende partijen overschreden, door nog steeds voor te wenden dat de aanvraag blijft uitgaan van het OCMW, zijnde een publiekrechtelijke rechtspersoon.

Bijgevolg is de bestreden beslissing, die tot stand is gekomen op grond van de bijzondere procedure, terwijl in werkelijkheid de reguliere procedure had moeten gevolgd worden, genomen door een instantie die daar niet voor bevoegd is, zodat de bestreden beslissing onwettig is uit hoofde van machtsoverschrijding. Deze vaststelling klemmt volgens de verzoekende partijen des te meer, gelet op het ontbreken van een organieke hoorregeling, ofschoon de verzoekende partijen uitdrukkelijk hadden gevraagd om opnieuw gehoord te worden. De verzoekende partijen hebben bijgevolg een uitgesproken belang bij dit middel, omdat dat hen minder rechten geeft van inspraak.

2.

De verwerende partij merkt op dat de verzoekende partijen geen enkel bewijs bijbrengen dat het aangevraagde project ook effectief werd overgenomen door de sociale woonorganisatie De Ideale Woning. Alleen al omwille van die reden faalt volgens haar het middel. Zelfs in het volgens haar onmogelijke geval dat het OCMW Wommelgem het betreffende project zou hebben overgedragen aan de sociale woonorganisatie, moet volgens de verwerende partij worden opgemerkt dat zij hiervan niet op de hoogte was. Na een vernietigingsarrest van de Raad komt het volgens de verwerende partij aan de vergunningverlenende overheid toe om het aanvraagdossier te hernemen op het ogenblik in de besluitvorming waarop de onwettigheid zich heeft voorgedaan. Zij citeert hiertoe arrest nr. A/2015/0147 van 17 maart 2015. Door de vernietiging hernam de verwerende partij het aanvraagdossier. De verwerende partij stelt nooit door het OCMW Wommelgem ingelicht te zijn over het feit dat zij het project zou hebben overgedragen, dat zij afstand zou doen van de aanvraag of dat de aanvraag vanaf dan zou uitgaan van de sociale woonorganisatie De Ideale Woning. De verwerende partij heeft de aanvraag dan ook beoordeeld vanuit de premisse dat de vergunning werd aangevraagd door het OCMW Wommelgem. Daarenboven moet volgens haar worden opgemerkt dat overeenkomstig artikel 4.2.22 VCRO stedenbouwkundige vergunningen worden afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Dit houdt volgens haar dan ook in dat er perfect een stedenbouwkundige vergunning kan worden aangevraagd door en verleend aan een persoon die op dat ogenblik geen enkel (zakelijk) recht heeft met betrekking tot het terrein waarop de aanvraag/vergunning betrekking heeft. Het OCMW Wommelgem kon de aanvraag indienen om vervolgens de bekomen stedenbouwkundige vergunning over te dragen aan De Ideale Woning. De verwerende partij is dus geheel terecht uitgegaan van de aanvraaggegevens die stelden dat de aanvraag uitging van het OCMW Wommelgem. De bijzondere procedure moest volgens haar dan ook worden gevolgd, wat ook correct is gebeurd.

3.

In hun wederantwoordnota verwijzen de verzoekende partijen uitdrukkelijk naar publieke berichtgeving van 28 december 2015, waarin melding wordt gemaakt van de verkoop van de

gronden aan de Beukenlaan aan de Ideale Woning voor de realisatie van seniorenwoningen en sociale woningbouw. Deze berichtgeving was volgens de verzoekende partijen publiekelijk toegankelijk sinds lang voordat de verwerende partij in heroverweging een nieuwe vergunningsbeslissing nam op 23 september 2016. De bewering van de verwerende partij, dat zij niet op de hoogte was van de overname van het project door De Ideale Woning, is volgens de verzoekende partijen dan ook compleet ongeloofwaardig. Hieruit blijkt volgens de verzoekende partijen voor de zoveelste keer dat de verwerende partij geen enkele moeite heeft gedaan om een vergunningsbeslissing te nemen die is gesteund op een correcte feitenvinding, een zorgvuldig onderzoek van alle aspecten van de aanvraag en rekening houdend met alle voorliggende gegevens.

De verwerende partij kan zich er volgens de verzoekende partijen ook niet achter verschuilen dat het OCMW van Wommelgem nooit rechtstreeks zou gemeld hebben dat zij niet langer eigenaar was van de gronden. Het OCMW Wommelgem heeft de Raad en de verwerende partij klaarblijkelijk willen misleiden. Het OCMW heeft volgens de verzoekende partijen dan ook stilgezwegen dat het project aan de Beukenlaan reeds hangende de vorige vernietigingsprocedure voor de Raad werd overgedragen aan de Ideale Woning. Dat is volgens hen meteen ook de reden waarom het OCMW Wommelgem bewust niet eens meer verschenen is op de zitting van 19 april 2016, zoals blijkt uit het vernietigingsarrest van 14 juni 2016.

De verzoekende partijen wijzen er verder op dat het in de eerste plaats aan de vergunningverlenende overheid zelf toekomt om na te gaan of zij bevoegd is om een beslissing te nemen over een aangevraagd project, hetgeen in de bijzondere vergunningsprocedure nu eenmaal volledig afhankelijk is van de hoedanigheid van de begunstigde van de vergunning. Dat is niet de taak van de vergunningsaanvrager en de verzoekende partijen. Een vergunningverlenende overheid kan zich volgens de verzoekende partijen dan ook niet beroepen op haar eigen onwetendheid als grond voor uitsluiting van aansprakelijkheid of schuld in geval van machtsoverschrijding. Een vergunningverlenende overheid moet een vergunningsaanvraag onderzoeken en tot dat onderzoek behoort volgens de verzoekende partijen ook het nagaan van de hoedanigheid van de begunstigde van de vergunning, en al zeker wanneer het dat loutere gegeven is dat de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid bepaalt.

Het feit dat een stedenbouwkundige vergunning steeds kan worden afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten is volgens de verzoekende partijen geheel naast de kwestie. De verzoekende partijen roepen immers in dat de verwerende partij zich heeft bezondigd aan machtsoverschrijding, met name dat zij in ieder geval onbevoegd was om zich uit te spreken over de aanvraag. Dat heeft volgens de verzoekende partijen niets te maken met de aflevering van een vergunning onder voorbehoud van burgerlijke rechten, omdat zulks onterecht impliceert dat de verwerende partij nog steeds bevoegd is om het aangevraagde te beoordelen. De modaliteiten van de vergunningverlening, zoals bijvoorbeeld het kunnen verlenen van een vergunning onder voorbehoud van burgerlijke rechten, staan volgens de verzoekende partijen volledig los van het voorafgaandelijk bepalen van de bevoegdheid van het bestuur. Een administratief orgaan gaat zijn bevoegdheid te buiten en pleegt machtsoverschrijding, wanneer dat handelt als het daartoe niet rechtstreeks of onrechtstreeks door de Grondwet of door de wet is gemachtigd, of nog dat een gebied betreedt dat aan zijn bemoeiing niet is overgelaten. Dit is ook het geval voor het administratief orgaan dat zich de bevoegdheid aanmatigt die de wet aan een ander overheidsorgaan heeft opgedragen. Bijgevolg kon de verwerende partij volgens de verzoekende partijen nooit een wettige administratieve rechtshandeling stellen, aangezien zij niet bevoegd was om zich over het aangevraagde uit te spreken, nog los van wie de aanvraag had ingediend.

Lopende de vorige vernietigingsprocedure voor de Raad werden de gronden waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, overgedragen aan De Ideale Woning. De Ideale Woning is

een sociale woonorganisatie, zoals bedoeld in artikel 2, 26° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Aangezien de aanvraag op het ogenblik van de heroverweging met andere woorden uitging van De Ideale Woning, was de verwerende partij volgens de verzoekende partijen niet langer bevoegd om daar nog over te oordelen. Indien onmogelijkerwijze zou aangenomen moeten worden dat De Ideale Woning geen sociale woonorganisatie is in de zin van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, is er volgens de verzoekende partijen overigens geen handeling van algemeen belang. Handelingen van algemeen belang worden overeenkomstig artikel 4.1.1, 5° VCRO gedefinieerd als “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”. Vervolgens zetten zij de inhoud van de artikelen 2 en 3 van het Besluit Handelingen Algemeen belang uiteen en stellen dat sociale huisvesting niet terugkomt in deze lijsten. De verwerende partij had haar bevoegdheid in heroverweging verder opnieuw moeten nagaan, alvorens over te gaan tot beoordeling van de zaak.

De verzoekende partijen stellen nog dat een vergunningverlenende overheid de regelgeving en beginselen moet toepassen zoals die gelden op het ogenblik van de beoordeling van de aanvraag. Het heeft volgens de verzoekende partijen met andere woorden geen enkel belang dat het OCMW Wommelgem de aanvraag initieel had ingesteld. De loutere hoedanigheid van de begunstigde van de beslissing bepaalt volgens de verzoekende partijen de bevoegdheid van het bestuur, dewelke dus op het ogenblik van de beoordeling van de vergunningsaanvraag moet worden herbevestigd. Gelet op het feit dat de bijzondere vergunningsprocedure een buitengewone procedure is die afwijkt van de reguliere procedure, moeten volgens de verzoekende partijen op elk ogenblik van de procedure alle toepassingsvoorwaarden zijn vervuld en moet er dus iedere keer nagegaan worden of die bijzondere procedure nog wel kan gevoerd worden. Als dat niet gebeurt, is het onderscheid dat de decreetgever heeft gemaakt tussen beide procedures volledig zinledig.

Bovendien wordt volgens de verzoekende partijen op die manier elke manipulatie vermeden. Door een welbepaalde hoedanigheid, die aanleiding geeft tot het voeren (of voortzetten) van de bijzondere vergunningsprocedure, te veinzen, of nog, door een welbepaalde verandering van hoedanigheid, die aanleiding geeft tot het voeren van of overschakelen op de reguliere vergunningsprocedure, te verzwijgen, wordt de inspraakregeling voor de belanghebbenden compleet uitgehold (*fraus omnia corrumpit*). In de reguliere procedure hebben de verzoekende partijen immers een expliciet recht om te worden gehoord na vernietiging door de Raad, hetgeen hen de nodige inspraakmogelijkheden biedt.

4.

De verwerende partij voegt in haar laatste nota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen argumenteren in essentie dat de verwerende partij niet bevoegd was de bestreden beslissing te nemen met toepassing van de bijzondere procedure en dat integendeel de reguliere procedure diende gevolgd te worden. Dit blijkt volgens hen uit de verkoop van de relevante percelen aan de sociale woonorganisatie ‘De Ideale Woning’ voor de realisatie van het project. Hoewel de aanvraag initieel is ingediend door het OCMW, zijnde een publiekrechtelijke rechtspersoon, voor wie de bijzondere procedure geldt volgens artikel 4.7.1, §1, 2° VCRO, heeft de overname door ‘De Ideale Woning’, zijnde een sociale woonorganisatie, volgens hen tot gevolg dat de reguliere procedure van toepassing is, overeenkomstig artikel 4.7.1, §2, 1° VCRO.

2.

De geschonden geachte bepaling van artikel 4.7.1 VCRO luidt als volgt:

“ ...

§ 1. 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.

§ 2. In afwijking van § 1 worden volgende aanvragen overeenkomstig de reguliere procedure ingediend en behandeld:

1° aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

2° aanvragen voor vergunningen waaraan een last verbonden moet worden ingevolge artikel 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De Vlaamse Regering kan daarenboven de handelingen van algemeen belang of van publiekrechtelijke rechtspersonen aanwijzen, dewelke omwille van hun beperkte ruimtelijke impact of de eenvoud van het dossier binnen de reguliere procedure worden behandeld.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar oefent zijn advisering over de aanvragen, vermeld in het eerste en tweede lid, onafhankelijk en neutraal uit. Hij mag geen nadeel ondervinden van de uitoefening van deze taak.

...”

Artikel 4.7.1, §1 VCRO bepaalt dus dat er twee onderscheiden procedures bestaan voor de toekenning van een vergunning, een reguliere procedure (afdeling 2) en een bijzondere procedure (afdeling 3) voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen.

In afwijking van artikel 4.7.1, §1 VCRO voorziet artikel 4.7.1, §2 dat “aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode”, volgens de gewone procedure worden behandeld.

De parlementaire voorbereiding licht wat de toepassing van de bijzondere procedure betreft toe wat volgt (*Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, randnummer 526 ev.*):

“ ...

De ratio van deze bijzondere procedure blijft gelegen in het feit dat moet worden vermeden dat gemeenten dienen te oordelen over een buiten- of bovengemeentelijk algemeen belang c.q. over werken die zich over het grondgebied van verschillende gemeenten uitstrekken.

...”

De keuze om bij aanvragen van sociale woonorganisaties ook de reguliere procedure toe te passen volgt uit “de gelijkheid tussen private actoren en sociale woonorganisaties” en kadert tevens “binnen de regiefunctie van de gemeenten inzake het (sociaal) woonbeleid” (*Parl.St., VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, randnummer 530*).

In artikel 2, §1, 26° van de Vlaamse Wooncode wordt onder “sociale woonorganisaties” begrepen:

“ ...

de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersbond

...

In artikel 2, §1, 20° wordt een “sociale huisvestingsmaatschappij” als volgt gedefinieerd:

“ ...

de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 40

...”

3.

De Raad merkt op dat enige manipulatie van de procedure niet aangetoond wordt door de verzoekende partijen. Evenmin wordt een onzorgvuldigheid, machtsoverschrijding of een schending van inspraakrechten door een gebrek aan hoorrecht aangetoond. Voor de schending van het hoorrecht kan verwezen worden naar de beoordeling van het eerste middel. Daarnaast merkt de Raad op dat het middel onder meer gebaseerd is op bedrog (*fraus*), hetwelk een intentioneel element veronderstelt. De verzoekende partijen tonen dit intentioneel element geenszins aan door te verwijzen naar publieke berichtgeving op de website van een politieke partij, waarin wordt gemeld dat de betrokken percelen werden verkocht en het project volgens de originele plannen en conform de regels van de sociale huisvesting wordt gerealiseerd. De Raad wenst in dit verband ook op te merken dat de vernietiging van de vorige beslissing tot gevolg heeft dat de verwerende partij werd teruggeplaatst op dat ogenblik in de besluitvorming waarop de onwettigheid zich heeft voorgedaan. Nu de vernietigingsgrond in het vernietigingsarrest van de Raad gelegen was in een motiveringsgebrek, kon en mocht de verwerende partij de vergunningprocedure hernemen op het ogenblik dat reeds werd vastgesteld dat de bijzondere procedure van toepassing was. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze vaststelling destijds onregelmatig was. Enige onzorgvuldigheid of het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijk en juridische grondslag wordt dan ook niet aangetoond door de verzoekende partijen.

Een verleende vergunning kan verder weliswaar conform de artikelen 4.2.22 en 4.2.23 VCRO zonder plichtplegingen en met voorbehoud van burgerlijke rechten worden overgedragen, maar dit doet, zoals verzoekende partijen terecht stellen, niet af van de vereiste om de bevoegdheid van de overheid en de toepasselijke procedure te bepalen. Tegelijkertijd voegen de verzoekende partijen met de vraag naar het behoud van hoedanigheid van de begunstigde van de vergunning wanneer de toepasselijke vergunningsprocedure reeds bepaald is, een vereiste toe aan de bepaling van de toepasselijke procedure, die het decreet niet stelt. Het decreet zelf verwijst op dat vlak louter naar het “indienen van” de aanvraag of een aanvraag “uitgaande van”. De verzoekende partijen tonen, nog daargelaten de vraag of de overdracht zelf bewezen werd, niet aan dat de aanvraag in realiteit steeds uitging van De Ideale Woning of dat er enigszins sprake is van een intentioneel veinzen en/of verzwijgen.

Het middel wordt verworpen.

F. Zevende middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun zevende middel de schending aan van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972, de Motiveringswet, het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de ontstentenis aan van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In de bestreden beslissing werd volgens hen geen enkel onderzoek gedaan naar de verenigbaarheid van het sociaal woningproject met de planologische voorschriften van het gewestplan. Door de overname van het project door De Ideale Woning is volgens de verzoekende partijen nu evenwel toch gebleken dat het wel degelijk gaat om een sociaal woningproject, dat niet zomaar kan gelijk gesteld worden met de functie van wonen, maar integendeel gerelateerd is aan sociaal-culturele inrichtingen en/of openbare nutsvoorzieningen in de zin van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit.

De verzoekende partijen motiveren dat krachtens voormeld artikel 5.1.0, tweede alinea van het Inrichtingsbesluit, deze inrichtingen en voorzieningen enkel maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het uitvoeren van een sociaal woningproject is bijgevolg enkel planologisch mogelijk voor zover werd nagegaan in welke mate dat project concreet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, waaronder verstaan wordt datgene dat volgt uit de bestaande bebouwing. Volgens de verzoekende partijen staat een dergelijk grootschalig sociaal woningproject haaks op de bestaande bebouwing. Ze menen dat ten gevolge van een misleidende voorstelling van zaken in de eerdere procedure voor de Raad die aanleiding heeft gegeven tot het vernietigingsarrest van 14 juni 2016 het bouwprogramma steeds voorgesteld is geweest als zijnde een gewoon appartementsgebouw, terwijl in werkelijkheid het ging om een verkapt sociaal woningproject, reden waarom het project integraal zou zijn overgenomen door De Ideale Woning. In redelijkheid kan volgens de verzoekende partijen dus niet worden aangenomen dat het project louter en alleen de woonfunctie dient, zoals bedoeld in het Inrichtingsbesluit, maar wel integendeel een functie die eerder gerelateerd is aan een sociaal culturele inrichting en/of een openbare nutsvoorziening, zodat een afzonderlijke planologische motiveringstoets had dienen te gebeuren, om na te gaan of de beoogde werken verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partijen benadrukken dat het geen loutere assimilatie met de toets aan de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO betreft, maar een autonome toets die kadert in het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid.

2.

De verwerende partij zet uiteen dat het aangevraagde volgens het van toepassing zijnde gewestplan gelegen is in woongebied, waarna zij wijst op de inhoud van het relevante artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit. De verwerende partij wijst erop dat het voorwerp van de aanvraag het bouwen van een appartementsgebouw met acht senioren- en vier sociale woningen betreft. De stelling van verzoekende partijen, met name dat de woningen omwille van hun sociaal karakter (als senioren - en sociale woningen) niet aanzien kunnen worden als zuiver residentieel en dus niet als 'wonen' in de zin van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, is volgens haar volledig foutief.

De functie van het aangevraagde gebouw is wel degelijk wonen. De verzoekende partijen kunnen volgens haar niet gevolgd worden waar zij stellen dat het aangevraagde eerder aanzien moet worden als een sociaal-culturele inrichting of een openbare nutsvoorziening. Dit is volgens haar in strijd met de spreekwoordelijke betekenis van deze begrippen. Ook wanneer de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wordt geconsulteerd, moet volgens de verwerende partij vastgesteld worden dat onder 'sociaal-culturele inrichtingen' en 'openbare nutsvoorzieningen' volledig andere functies aanzien worden. De aanvraag heeft een zuiver residentiele functie en werd volgens de verwerende partij dan ook volledig correct beoordeeld als zijnde principieel verenigbaar met de gewestplanbestemming.

Zuiver ondergeschikt, in het volgens de verwerende partij werkelijk onmogelijke geval de Raad tot het oordeel zou komen dat het aangevraagde inderdaad aanzien moet worden als een sociaal-culturele inrichting of een openbare nutsvoorziening, dan nog zou volgens haar moeten vastgesteld

worden dat het aangevraagde principieel verenigbaar is met het bestemmingsvoorschrift. Immers, sociaal-culturele inrichtingen en openbare nutsvoorzieningen zijn toelaatbaar in een woongebied in zoverre ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. In de bestreden beslissing wordt volgens de verwerende partij uitdrukkelijk gemotiveerd dat het aangevraagde inderdaad verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand. Hiervoor verwijst zij naar hetgeen uiteen werd gezet bij de weerlegging van het vijfde middel.

3.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota nog toe dat de planologische toets die de verwerende partij doorvoert in haar antwoordnota, nergens te bespeuren valt in de bestreden beslissing. Alleszins werd er in het kader van de planologische verenigbaarheid in de bestreden beslissing op geen enkele wijze onderzocht of het aangevraagde verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

De verzoekende partijen menen in het vijfde middel omstandig en afdoende aangetoond te hebben dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening manifest achterhaald is, geen rekening houdt met de feitelijk bestaande toestand ter plaatse en gesteund is op een onzorgvuldige feitengaring. De verwerende partij kan zich volgens de verzoekende partijen ook niet verschuilen achter de beoordeling van de Raad in het vernietigingsarrest van 14 juni 2016, waarin werd geoordeeld dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de – inmiddels vernietigde – vergunningsbeslissing van 7 maart 2011 niet kennelijk onredelijk was, aangezien de feitelikheden van de zaak sindsdien zodanig zijn veranderd (in hoofdzaak ingevolge de oprichting van het gebouw, met afwijkingen van de bouwplannen) dat die eerste beoordeling van 7 maart 2011 niet langer houdbaar is. De goede ruimtelijke ordening, laat staan de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving, werd volgens de verzoekende partijen met andere woorden niet (afdoende) onderzocht en beoordeeld.

4.

De verwerende partij voegt in haar laatste nota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Door de overname van het project door De Ideale Woning is volgens de verzoekende partijen gebleken dat de aanvraag betrekking heeft op een sociaal woningproject, dat niet zomaar kan gelijk gesteld worden met een zuivere functie van wonen, maar integendeel gerelateerd is aan sociaal-culturele inrichtingen en/of openbare nutsvoorzieningen in de zin van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit. In de bestreden beslissing werd volgens hen geen enkel onderzoek gedaan naar de verenigbaarheid van dergelijk project van een sociaal-culturele inrichting of een openbare nutsvoorziening met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied volgens het gewestplan.

2.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”

3.

Een meergezinswoning met acht senioren- en vier sociale woningen heeft een hoofdfunctie wonen en is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied. Dat de aanvraag ingediend is door een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn en mogelijks overgenomen door een sociale huisvestingsmaatschappij en dat in de door de bestreden beslissing vergunde te bouwen woningen eventueel zorgbehoevende personen zullen wonen, doet daar niets aan af.

Het feit dat, nog daargelaten of deze overdracht daadwerkelijk bewezen werd, een sociale huisvestingsmaatschappij het project heeft overgenomen, doet dus niet blijken dat de hoofdfunctie van het voorgenomen project niet overeenstemt met 'wonen'. De verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat een bijkomende 'planologische toets' vereist was, dat er sprake is van een formeel en/of materieel motiveringsgebrek of dat de bestreden beslissing enige juridische of feitelijke grondslag zou ontberen.

4.

Aangezien de aanvraag in overeenstemming is met de (hoofd)bestemming wonen, kon de verwerende partij, wat betreft het onderzoek naar de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften, volstaan met een loutere vaststelling dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met het van kracht zijnde gewestplan, om vervolgens de toets door te voeren van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, zoals voorzien in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO.

Waar de verzoekende partijen nog verwijzen naar de toets aan de in de omgeving bestaande toestand in het licht van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, stelt de Raad vast dat dit het onderwerp uitmaakt van het vijfde middel.

Het middel wordt verworpen.

G. Vijfde middel

In het vijfde middel bekritisieren de verzoekende partijen in essentie de beoordeling van de verwerende partij over de verenigbaarheid van de aanvraag met goede ruimtelijke ordening, waarbij zij ook wijzen op het gebrek aan hoorrecht ten gevolge waarvan de verwerende partij onvoldoende rekening houdt met de hinderaspecten op basis van de actuele bestaande toestand, aangezien de feitelijkeheden van de zaak zijn veranderd en de verwerende partij zich niet kan verschuilen achter het tussengekomen vernietigingsarrest.

Aangezien de Raad het eerste middel gegrond bevindt en de verwerende partij aldus naar aanleiding van de vernietiging in het arrest van 14 juni 2016 met nr. RvVb/A/1516/1232 en de vernietiging in voorliggend arrest, op hun verzoek, de verzoekende partijen zal dienen te horen over de gevolgen van de vernietigingsarresten, waarbij eveneens rekening zal moeten gehouden worden met deze nieuwe feitelijke elementen, wordt het vijfde middel niet verder onderzocht. De beoordeling daarvan kan niet tot een ruimere vernietiging leiden en dient in eerste instantie beoordeeld te worden door de verwerende partij binnen de opportuniteitsmarge waarover zij beschikt.

VI. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Met het arrest van 14 november 2017 met nummer RvVb/UDN/1718/0235, waarbij de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzaak van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing werd verworpen en met het arrest van 13 maart 2018 met nummer RvVb/S/1718/0655, waarbij de bestreden beslissing werd geschorst, werd de uitspraak over de kosten uitgesteld tot de uitspraak over het beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Gelet op de onder titel V gedane vaststellingen, worden de kosten ten laste gelegd van de verwerende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 september 2016, waarbij aan het OCMW van de gemeente Wommelgem de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een appartementsgebouw met 8 senioren- en 4 sociale woningen op de percelen gelegen te 2160 Wommelgem, Beukenlaan 28-40, kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie C, nummers 126, 127A, 129F, 129G, 129H, 129K, 129L, 129M, 129N, 129P, 129R en 129S.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van het OCMW van de gemeente Wommelgem en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 750 euro ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 januari 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO