

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1147
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0284/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de stad LANDEN2. de stad LANDEN, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen <p>vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de nv SHCS <p>vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 11 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 november 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij van 16 juli 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor een verkavelingswijziging voor het bouwen van een woonzorgcentrum en 18 assistentiewoningen op de percelen gelegen te 3400 Landen, Vlaanderenlaan zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 1053a3, 1053b3, 1053c3, 1053d3, 1053e3, 1053f3, 1053g3, 1053g4, 1053m4, 1053n4, 1053p4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 4 april 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 15 april 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota in en heeft het administratief dossier neergelegd in de samenhangende zaak met rolnummer 1516/RvVb/0310/A. De tussenkomenende partij dient een

schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomen de partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 1 augustus 2017.

Advocaat Jonas DE WIT *loco* advocaat Cies GYSEN voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Sofie ALBERT *loco* advocaat Thomas RYCKALTS voert het woord voor de tussenkomen de partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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.

Op 10 januari 2006 verleent de eerste verzoekende partij een vergunning voor een verkaveling met wegenis met referentie 354/V/312.

Op 1 september 2014 dient Elliadis bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning voor de bouw van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen. Nadat deze aanvraag onontvankelijk wordt verklaard wordt de procedure stopgezet.

Op 3 december 2014 dient Elliadis bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning voor de bouw van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen waarna zij diezelfde aanvraag op 9 februari 2015 intrekt.

2.

De tussenkomen de partij dient op 17 februari 2015 bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning voor “het bouwen van een woonzorgcentrum met 18 assistentiewoningen” op de percelen gelegen te 3400 Landen, Vlaanderenlaan zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Tienen-Landen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978 in woonuitbreidingsgebied.

De percelen liggen ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘354/V/312’ van 10 januari 2006.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 maart 2015 tot en met 5 april 2015, dienen 42 van de 82 kaveleigenaars twee bezwaarschriften in.

De dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant brengt op 3 maart 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Watergroep adviseert op 6 maart 2015 gunstig.

De GECORO van de stad Landen brengt op 20 april 2015 een ongunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op onbekende datum ongunstig.

De eerste verzoekende partij weigert op 16 juli 2015 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de tussenkomen partij. Zij overweegt onder meer:

“ ...

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 verkavelingswijziging voorziet een wijziging van de voorschriften voor de mogelijke bouw van een woonzorgcentrum van 90 rusthuisbedden en 3 blokken van telkens 6 assistentiewoningen. De bouw van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen voldoen aan de voorschriften van een woonuitbreidingsgebied. De dichtheid voor de bouw van het WZC en assistentiewoningen bedraagt 23,9 wo/ha terwijl de klassieke invulling van ééngezinswoningen 13wo/ha bedraagt voor het projectgebied. Dit betekent dat de dichtheid voor de gerealiseerde woonwijk enorm verhoogd. De bebouwingsindex voor het WZC en 18 assistentiewoningen bedraagt elk 38%, in verhouding met de oorspronkelijke bebouwingsindex van 29% van de residentiële woonwijk. Deze footprint wordt met bijna 10% verhoogd en overstijgt de dichtheid van de woonwijk. Door de voorziening van een derde woonlaag in het WZC is het project functioneel niet inpasbaar in de woonwijk. 42 loteigenaars van de oorspronkelijke verkaveling zijn tegen de bouw van een WZC en 18 assistentiewoningen en de omschreven bebouwingsindex (footprint) vormt één van de ruimtelijke motieven van het bezwaar.*

Mobiliteit: *De voorziening van de bouw van een nieuw woonzorgcentrum en 18 assistentiewoningen zullen bijkomende verkeersstromen genereren die effect hebben op de verkeersleefbaarheid en -veiligheid van de woonwijk. De toename van de verkeersbewegingen zal een effect hebben op de ontsluiting van de wijk, ter hoogte van het gevaarlijke kruispunt. Een aanpassing van het kruispunt dringt zich op. Doch de verkeersstromen zijn verspreid over de volledige dag, maar de invloed op de wijkstraten, die uitsluitend bestemd zijn als lokale weg type 3 met gemengd verkeer zijn nadelig. Het project is gelegen in de nabijheid van de stationsomgeving en van een bushalte van de Lijn. Volgens de oorspronkelijke verkaveling zijn nevenbestemmingen toegelaten, waarvan max. 50% van de gelijkvloerse oppervlakte voor benut kan worden. Dit betekent dat elke woning een bijkomende nevenbestemming kan integreren in hun bestaande woning. Op dit ogenblik is er al een kinderopvang voor 8 kinderen, een kapper en een schoonheidssalon als nevenbestemming aanwezig binnen de oorspronkelijke verkaveling. Deze mogelijke nevenbestemmingen zorgen ook voor bijkomende verkeersstromen en hebben ook een invloed op de verkeersleefbaarheid en -veiligheid in de woonwijk.*

De parkeervoorzieningen voor de 18 assistentiewoningen zijn voldoende maar voor het WZC zijn de parkeervoorzieningen onvoldoende waardoor er meer auto's op het

openbaar domein parkeren en invloed gaat hebben op de verkeersveiligheid en leefbaarheid van de wijk.

Schaal: De schaal van het WZC en assistentiewoningen overstijgen de schaal van de gebouwen in de omgeving. De footprint (bebouwingsindex) wordt bijna met 10% verhoogd t.o.v. een residentiële invulling van halfopen of open bebouwing, bestaande uit twee bouwlagen en een zadeldak. Op het woonzorgcentrum kan een derde terugspringende woonlaag ingevuld worden op het hoogste punt van de woonwijk. De schaal van het WZC met een voorziening van 90 rusthuisbedden en 18 assistentiewoningen is niet aanvaardbaar.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid: De gebouwen nemen een grote oppervlakte in. Door de grootte van de functie van 90 rusthuisbedden en 18 assistentiewoningen hebben deze gebouwen deze oppervlakte nodig. Doch de oorspronkelijke bouwdichtheid voor het bouwen van open en halfopen ééngezinswoningen bedroeg 13 wo/ha t.o.v. 23 wo/ha voor de realisatie van dit project. De bouwdichtheid is enorm verhoogd en zal de realisatie in het midden van een bestaande woonwijk schade aanbrengen aan de leefkwaliteit van deze buurt. De overige ruimte wordt ingevuld als openbaar groen met inrichting van publieke functie (vb. Petanquebaan).

Visueel - vormelijke elementen: De gevelmaterialen van de bouw van het WZC en 18 assistentiewoningen zijn volgens de verkavelingswijziging vrij te kiezen. Belangrijk is wel de materialen in harmonie is met de bestaande bebouwing.

Cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing

Het bodemreliëf: Wat betreft het bodemreliëf moet rekening worden gehouden met de opmerkingen en voorwaarden onder de rubriek watertoets.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: Door de grotere verkeersstromen en onvoldoende voorzieningen van parkings op het projectgebied heeft dit invloed op de veiligheid en hinder in de woonwijk, bestaande uit een lokale weg type 3 met gemengd verkeer. Door de toename van 90 rusthuisbedden overstijgt het de prognose van 2017 met 61 rusthuisbedden voor de gemeente Landen.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 28 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 november 2015 om dit beroep in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 november 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 november 2015 gegrond en verleent een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is deels gelegen binnen een mogelijks overstromingsgevoelige zone. De aanvraag ligt ook in de buurt van de waterloop van tweede categorie Dormaalbeek nr. 4100.

Om deze redenen werd de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant om advies gevraagd. Deze verleende op 3 maart 2015 een gunstig advies mits de volgende voorwaarden strikt worden nageleefd:

- niet-verontreinigd hemelwater van de eventuele vertraagde afvoer op de overloop van hemelwatervoorzieningen wordt aangesloten op de waterloop onder de voorwaarden vermeld in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013, Belgisch Staatsblad van 8 oktober 2013);
- overeenkomstig de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 juni 2014, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 12 september 2014, Belgisch Staatsblad van 20 oktober 2014), moet hemelwater dat op een verharding terechtkomt, op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem infiltreren. Het mag niet van het eigen terrein afgevoerd worden door middel van afvoergoten of vergelijkbare voorzieningen;
- de reliëfwijzigingen moeten beperkt blijven tot de noodzakelijke toegang tot het gebouw.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkavelingswijziging een toename van de bebouwde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen buiten het toepassingsgebied van de geldende verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

...

De verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moeten blijken uit het onderzoek naar het karakter van het betreffende woongebied en het verzorgingsbereik van de betrokken instelling. De ruimtelijke implicatie op de directe omgeving alsmede de gebruikelijke stedenbouwkundige criteria en de ligging binnen de gemeente dienen mee in overweging te worden genomen. Enkel wanneer omwille van de specifieke functie of een bepaalde graad van hinderlijkheid, hetzij door de uitgeoefende activiteit hetzij door de omvang, moeten gemeenschapsvoorzieningen doorverwezen worden naar andere gebieden.

e) De functie van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen sluit aan bij de woonfunctie. Er worden gelijkaardige eisen gesteld aan de buitenomgeving van het woonzorgcentrum/assistentiewoningen als bij een gewone woning, evenals bereikbaarheid, het gebruik van het openbare domein en de noodzaak tot aanwezigheid van basisvoorzieningen (winkel, kerk, gemeenschapszaal, apotheek, gemeentehuis, etc.) zoals deze gewoonlijk in een centrum terug te vinden zijn. De bewoners van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen zijn op dezelfde lokale functies aangewezen dan gewone bewoners. Het accent bij een woonzorgcentrum ligt op het creëren van een thuisvervangend milieu. De functie is niet van die aard dat ze naar een ander gebied dan het woongebied moet doorverwezen worden. De oprichting van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen is zeker ruimtelijk en stedenbouwtechnisch verantwoord op de voorgestelde locatie. De site is gelegen in een momenteel onbebouwd gebied aan de rand van het centrum van Landen, vlakbij andere gemeenschapsvoorzieningen (de gemeentelijke sportinfrastructuur en verschillende scholen).

Het verzorgingsbereik van de instelling is overwegend lokaal en beperkt bovenlokaal. Bewoners, verzorgers en bezoekers zijn veelal mensen uit de gemeente, aanpalende gemeenten of die in de regio wonen. Belangrijk ook bij een woonzorgcentrum en assistentiewoningen is het scheppen van voorwaarden om tot sociale netwerkvorming te komen. Dit kan het best door de ouderen zo veel mogelijk in hun eigen dorp op te vangen. Het mixen van particuliere woningen, met basisvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen met als doelgroep lokale mensen, vormt hiertoe een goede basis. Het project creëert ook lokale werkgelegenheid. Dit zijn ook belangrijke aspecten om verantwoord en duurzaam met ruimte om te gaan.

f) De site maakt deel uit van een woonwijk waardoor in de onmiddellijke omgeving vooral eengezinswoningen voorkomen. Dit betekent dat er veelal bouwprofielen van 1 of 2 bouwlagen met een hellend of plat dak voorkomen waarbij de gevellengtes en -hoogtes beperkt zijn. Inzake de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving is het belangrijk dat het project op gebied van schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke elementen binnen zijn onmiddellijke past.

Voor wat betreft het ruimtegebruik werd bij de bespreking van een voorgaande aanvraag door de Gecoro als voorwaarde opgelegd dat de footprint (verhouding tussen de oppervlakte van het terrein en de bebouwbare oppervlakte) van de huidige verkaveling moet behouden blijven. De maximum bebouwbare oppervlakte van het voorgestelde project is volgens de verkavelingsvoorschriften beperkt tot maximum 1800m² voor het woonzorgcentrum en voor assistentiewoningen zijn drie bouwzones van 300m² aangegeven. De inritten naar de ondergrondse garages worden ook meegeteld als constructies. Volgens de voorschriften zijn er naast de hoofdgebouwen geen bijgebouwen toegelaten.

De huidige verkaveling voorziet per perceel een bouwzone voor het hoofdgebouw met een oppervlakte tussen 120m² en 165m². Daarnaast is er volgens de verkavelingsvoorschriften naast het hoofdgebouw en eventueel een garage/carport nog één bijgebouw toegelaten. Hier is geen maximum oppervlakte vastgelegd. Dit wil zeggen dat er volgens het vrijstellingenbesluit per perceel nog een totale oppervlakte van 40m² aan bijgebouwen, inclusief carport en garage, mag voorzien worden en dit zelfs zonder vergunning. Rekening houdend met deze oppervlaktes werd de footprint van de huidige en de voorgestelde situatie berekend.

Berekening footprint

De huidige toestand

Gedeelte woonzorgcentrum

Terrein (T) = 4724m²

Bebouwbare oppervlakte (B) = 1380m² hoofdgebouw + 400m² mogelijke bijgebouwen

$B/T = 0.38\%$

Gedeelte assistentiewoningen

Terrein (T) = 4631m²

Bebouwbare oppervlakte (B) = 1365m² hoofdgebouw + 400m² mogelijke bijgebouwen

$B/T = 0.38\%$

De voorgestelde toestand

Gedeelte woonzorgcentrum

Terrein (T) = 4724m²

Bebouwbare oppervlakte (B) = 1800m² gebouw + 30m² inrit

B/T = 0.39%

Gedeelte assistentiewoningen

Terrein (T) = 4631m²

Bebouwbare oppervlakte (B) = 900m² gebouwen + 153m² inritten

B/T = 0.23%

Hieruit blijkt dat voor het gedeelte van het woonzorgcentrum een vergelijkbare footprint wordt voorzien (een verschil van 50m² in bebouwbare oppervlakte). Voor het gedeelte van de assistentiewoningen ligt de footprint zelfs veel lager dan deze van de huidige verkaveling. Belangrijker echter dan de wiskundige berekening is de ruimtelijke vertaling van de bebouwde oppervlakte.

g) De assistentiewoningen bestaan uit maximum twee bouwlagen met een maximum kroonlijsthoogte van 6.30m en afgewerkt met een plat dak of een hellend dak met een helling tussen 30° en 50°. De voorgestelde kroonlijst ligt 0.30m tot 0.50m hoger dan de maximum kroonlijsthoogte van de woningen. Deze kroonlijsthoogte van 6.30m is op zich niet overdreven, maar in combinatie met een dakhelling van 50° zal dit resulteren tot een overdreven gabarit. Om deze reden wordt een maximumdakhelling van 45° opgelegd. De bouwdiepte van 12.00m is aanvaardbaar aangezien de meeste woningen in de omgeving een bouwdiepte van 15.00m mogen hebben, zowel op de benedenverdieping als de verdieping. De blokken hebben een breedte van 25.00m. Dit is breder dan de bebouwing in de omgeving, maar gelet op het feit dat het totale bouwvolume kleiner is dan deze van de huidige verkaveling en deze blokken in een grote gemeenschappelijke tuin worden ingeplant, zullen deze bouwvolumes in verhouding staan met de bestaande bebouwing en zich inpassen in de omgeving.

Het woonzorgcentrum bestaat ook uit maximum twee bouwlagen met een maximum kroonlijsthoogte van 6.30m en afgewerkt met een plat dak of een hellend dak met een helling tussen 30° en 50°. Indien voor een plat dak wordt gekozen mag er een terugspringende dakverdieping worden voorzien, die zich inschrijft binnen de contouren van een klassiek hellend dak. Maximum 20% van de gevel mag een kroonlijsthoogte van 9.50m hebben. De bouwdiepte is maximum 15.00m, zowel op de benedenverdieping als op de verdieping. Plaatselijk kan de bouwdiepte 20.00m bedragen en dit voor maximum 20% van het volume. Het is in de bestaande bebouwde omgeving onaanvaardbaar dat er, zelfs lokaal, een volwaardige derde bouwlaag wordt gerealiseerd. Er wordt dan ook als voorwaarde opgelegd dat de dakhelling maximum 45° mag bedragen en dat een eventuele dakverdieping zich volledig moet binnen de contouren van hellend dak met dezelfde hellingsgraad. Ook ten opzichte van de zijgevels moet de dakverdieping terugspringen.

Het is duidelijk dat de aard en functie van een woonzorgcentrum een groot bouwvolume vergt dat niet vergelijkbaar is met de individuele woningen in de omgeving. Dit heeft zijn weerslag op het beeld van de wijk, echter niet in die mate dat er sprake kan zijn van een aantasting van het bestaand karakter ervan. Men moet in het concreet ontwerp wel streven naar een sobere, duurzame en hedendaagse uitstraling, door de architecturale vormgeving en door het materiaalgebruik. De architectuur en oriëntatie van het gebouw zijn van groot belang. Door bijvoorbeeld het hoofdvolume naar de bestaande openbare groenzone te richten en op het laagste punt van het perceel in te planten, zal de impact

op de omliggende woningen maximaal beperkt worden en vergelijkbaar zijn met de rij woningen in halfopen bouworde die voorzien was volgens de huidige verkaveling.

h) De aanleg van de buitenruimte is bij assistentiewoningen en woonzorgcentra zeer belangrijk en zal ook een belangrijke invloed hebben op de integratie van het concrete project binnen de bestaande bebouwde omgeving en het landschap. Het verdient aanbeveling om bij de omgevingsaanleg het groene karakter te versterken met een intensieve en zeer gevarieerde inheemse beplanting. Een kwaliteitsvolle inrichting van de buitenruimte versterkt het concept van het 'thuisvervangende leefmilieu' voor de ouderen en zal ook de wijk op sociaal, ecologisch en esthetisch vlak versterken. Om deze reden worden de verplichtingen en beperkingen inzake groenaanleg en verhardingen duidelijker omschreven in de verkavelingsvoorschriften. De concrete beoordeling van de buitenaanleg zal gebeuren bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning op basis van een gedetailleerd uitgewerkt beplantings- en beheersplan.

Het verkavelingsplan en de voorschriften bieden onvoldoende duidelijkheid inzake de toegankelijkheid van de gebouwen. Voor wat betreft de bezoekersparkings en de toegankelijkheid van het gebouw en de ondergrondse parking en is het aangewezen om deze functies op de kavel van het gebouw zelf te voorzien en niet op lot 1 dat als groenzone wordt ingericht. Om deze reden wordt voor lot 3 en 4 de zone voor het gebouw en voor lot 2 de zone naast het gebouw mee opgenomen in het lot bestemd voor assistentiewoningen en niet in lot 1 en worden de plannen in die zin aangepast. Op deze manier wordt enerzijds duidelijk bepaald langs welke zijde de parkeerplaatsen, zowel boven- als ondergronds, toegankelijk zullen zijn en wordt er anderzijds meer ontwerpvrijheid geboden aan de architect om een zo compact en logisch mogelijk project te bekomen.

i) De stad Landen weigerde de vergunning onder meer omdat de toename van het aantal verkeersbewegingen een negatief effect zal hebben op de ontsluiting van de wijk, meer bepaald het de Vlaanderenlaan en het gevaarlijk kruispunt met de Gingelomstraat, de Molenbergstraat en de Fabrieksstraat. Er werd een mobiliteitsstudie toegevoegd aan het aanvraagdossier. Volgens deze studie kan het aantal verkeersbewegingen op een normale weekdag geschat worden op 46 in en 46 uit voor het woonzorgcentrum en 28 in en 28 uit voor de assistentiewoningen. Dit zou neerkomen op een totaal van 74 in en 74 uit aan bijkomende verkeersbewegingen per dag. Op piekuren moet er rekening gehouden worden met een verkeersgeneratie van ongeveer 10% van het totaal aantal vervoersbewegingen, dus in dit geval ongeveer 16 bewegingen per uur (zowel in- als uitrijden). Uit de studie blijkt dat er geen significante impact zal zijn op de verkeersafwikkeling op het kruispunt en de Vlaanderenlaan.

De bezwaarindieners haalden echter aan dat deze studie op foutieve en achterhaalde cijfers gebaseerd is en het aantal verkeersbewegingen zwaar onderschat wordt. Hierbij wordt verwezen naar de mobiliteitsanalyse die werd opgesteld door het OCMW van hun bestaand woonzorgcentrum in Landen met 50 bedden. Gebaseerd op deze cijfers moet het totaal aantal verkeersbewegingen (inclusief leveringen) op een normale weekdag geschat worden op 141 in en 141 uit, hetgeen neerkomt op een bijkomende verkeersgeneratie van 28 bewegingen per uur op piekmomenten (zowel in- als uitrijden).

Indien er rekening wordt gehouden met de cijfers van het OCMW, die gebaseerd zijn op een telling van een bestaand woonzorgcentrum in Landen, dan nog zal het project met 18 assistentiewoningen en een woonzorgcentrum met 90 bedden een aanvaardbare impact hebben op de verkeersafwikkeling op het kruispunt en de Vlaanderenlaan. De 28

bijkomende verkeersbewegingen moeten door de Vlaanderenlaan en het kruispunt Gingelomstraat/Fabrieksstraat en Vlaanderenlaan/Molenbergstraat opgevangen worden. Er werd op dinsdag 18 november 2014 tussen 17.00u en 18.00u een kruispunttelling uitgevoerd waaruit blijkt dat er momenteel tijdens het drukste piekmoment 704 pae (personenauto-equivalent) worden geteld op het kruispunt. Een voorrangskruispunt heeft een capaciteit van 1500 motorvoertuigen per uur hetgeen betekent dat 28 bijkomende verkeersbewegingen resulteert in een stijging van de kruispuntbelasting met 4%, en dus stijgt van 48% naar 52% op piekmomenten. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het project inderdaad een impact zal hebben op de verkeersafwikkeling op het kruispunt, maar dat deze als aanvaardbaar kan beschouwd worden.

Daarnaast wordt ook de verkeersafwikkeling op de Vlaanderenlaan, een lokale weg type III, beoordeeld. Een dergelijke weg heeft een capaciteit van 500 pae/uur op piekmomenten (bron: www.mobieltvlaanderen.be). Uit de kruispunttelling blijkt dat momenteel op het drukste moment 113 pae de wijk langs de Vlaanderenlaan in- of uitrijden. De Vlaanderenlaan kan de 28 bijkomende verkeersbewegingen op een piekuur dus opvangen. Ook op de verkeersafwikkeling op de Vlaanderenlaan heeft het project een aanvaardbare impact en ook op gebied van geluid en oversteekbaarheid van de weg heeft deze bijkomende mobiliteit een beperkte invloed.

In het advies van de dienst Openbare werken, Planning & Mobiliteit van de stad Landen worden een aantal opmerkingen geformuleerd inzake verkeersveiligheid en toegankelijkheid. De volgende ruimtelijke voorwaarden worden opgelegd en moeten strikt worden nageleefd:

- voor toegangen tot de ondergrondse garage die lager dan het straatniveau worden ingeplant, moet er een horizontaal plateau (max. 7%) van minstens 5.00m diepte beschikbaar zijn op het privéterrein (achter de rooilijn) dat aansluit op het openbaar domein omwille van de veiligheid met betrekking tot de zichtbaarheid bij het uitrijden;
- er worden geen garagepoorten toegelaten op de hoek van de straten. De garagetoegang zal minstens 5.00m uit de bocht moeten verwijderd zijn;
- er is slechts één toegang per lot voor voertuigen toegelaten. De diepte van deze toegang vanaf de rooilijn tot de gevel (poort) bedraagt minimum 6.00m zodat er geen delen van het voertuig over de stoep of openbaar domein worden geparkeerd. Er worden bijkomende parkeerplaatsen voor bezoekers toegelaten. Het parkeren kan als het voertuig volledig op het privé terrein kan staan, zonder de stoep of het openbaar domein in te nemen;

j) De stad Landen haalde aan dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden voorzien en dat er geen melding wordt gemaakt van parkeerplaatsen voor mindervaliden en fietsenstallingen. De vraag of er voldoende parkeerplaatsen, plaatsen voor mindervaliden en fietsenstallingen worden voorzien kan echter pas concreet beoordeeld worden bij de stedenbouwkundige aanvraag. Het minimum aantal parkeerplaatsen is namelijk afhankelijk van de concrete invulling van het project. Voor het gedeelte assistentiewoningen kan wel al beoordeeld worden dat de voorgestelde verhouding van ongeveer 1.3 parkeerplaatsen per woongelegenheden voldoende is. Voor het woonzorgcentrum is dit echter moeilijker en sterk afhankelijk van de concrete invulling van het project (grote of kleine cafetaria, aantal kamers, één- of tweepersoonskamers, ...).

Bij de concrete uitwerking van het project kan echter best rekening gehouden worden met de opmerking van de stad Landen dat er minimum 2.5 parkeerplaatsen te weinig worden voorzien. Een richtlijn die vaak wordt gehanteerd binnen de categorie van

verzorgingsinstellingen, rusthuizen en serviceflats is het voorzien van 1 parkeerplaats per 3 woningen of kamers, vermeerderd met 1 parkeerplaats per schijf van 10 woningen of kamers. Tevens zou volgens deze richtlijn 1 fietsenstalling per 5 woningen of kamers moeten voorzien worden.

k) In de bezwaarschriften werd ook aangehaald dat de aanvrager een vergunning heeft voor slechts 28 rusthuisbedden, waardoor er nog 62 bedden niet vergund zijn. Daarnaast wordt er ook op gewezen dat de prognosecijfers voor het aantal rusthuisbedden tot 2017 vastgesteld zijn op 214. In het woonzorgcentrum van het OCMW zijn reeds 49 bedden aanwezig en 37 in ontwikkeling. In het woonzorgcentrum Zevenbronnen zijn 64 bestaande bedden, 14 in ontwikkeling en 21 in onderzoek. Rekening houdend met de 28 reeds vergunde bedden van de aanvrager, zal het voorliggend project de prognose met 61 bedden overstijgen. Het aantal rusthuisbedden is echter geen stedenbouwkundig aspect en maakt geen deel uit van de beoordeling.

l) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de functie is planologisch inpasbaar in het woon(uitbreidings)gebied; de site ligt aan de rand van het centrum van Landen; het bundelen van gemeenschapsvoorzieningen is een meerwaarde voor de kern van Landen;*
 - het gedeelte van het woonzorgcentrum heeft een vergelijkbare footprint dan deze van de huidige verkaveling en voor het gedeelte van de assistentiewoningen ligt de footprint zelfs veel lager;*
 - een onderscheid in schaal met de omgeving is omwille van het de aard en functie van een woonzorgcentrum en het bijbehorende bouwprogramma en normen uit het woonzorgdecreet, onafwendbaar. Dit heeft zijn weerslag op het beeld van de wijk, echter niet in die mate dat er sprake kan zijn van een aantasting van het bestaand karakter ervan;*
 - Het project zal een impact hebben op de verkeersafwikkeling op het kruispunt en de Vlaanderenlaan, maar deze kan als aanvaardbaar beschouwd worden;*
 - de draagkracht van het terrein en de omgeving worden niet overschreden.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de heer Yves VANERMEN, mevrouw Sophie DE SMET en de heer Joris CORNELIS vorderen met een aangetekende brief van 18 januari 2016 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0310/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen met betrekking tot de tijdigheid van de vordering.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tweede verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tweede verzoekende partij, de gemeente Landen, meent als rechtspersoon rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder of nadelen te ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing en verwijst daarvoor naar gemeentelijk beleid zoals veruitwendigd in de weigeringsbeslissing van haar college van burgemeester en schepenen. Aan de hand van een uitvoerige verwijzing naar de rechtspraak van de Raad stelt de tweede verzoekende partij dat zij opkomt voor haar planologisch en stedenbouwkundig beleid, wat volstaat ter adstructie van haar belang.

Zij legt uit dat de bestreden beslissing een toekomstige volwaardige plaatselijke stedenbouwkundige aanleg met optimale inrichting van de verkaveling 'Betsveld' hypothekeert en indruist tegen de gewenste duurzame ontwikkeling van de ruimtelijk ordening. Zich steunend op de negatieve adviezen van haar Gecoro stelt de tweede verzoekende partij dat het residentiële karakter van de wijk teniet wordt gedaan door het woonzorgcentrum en de assistentiewoningen. De tweede verzoekende partij benadrukt dat de Gecoro in een reeds eerder verstrekt advies duidelijk heeft onderstreept dat de footprint van het woonzorgcentrum en de assistentiewoningen de footprint van de bestaande verkavelingsvergunning niet mag overschrijden. De voorgestelde nokhoogte en kroonlijsthoogte zijn niet in overeenstemming met wat in de omgeving voorkomt en wat door de stad gewenst wordt voor deze locatie. De tweede verzoekende partij acht het toestaan van drie volwaardige bouwlagen in een residentiële verkaveling in strijd met de visie van de stad op het vlak van de goede ruimtelijke ordening. De schaal en het voorgestelde ruimtegebruik zijn niet in overeenstemming met het residentiële karakter van de wijk. De gevraagde wijziging overstijgt volgens de tweede verzoekende partij ruim de draagkracht van de betrokken percelen, er is onvoldoende parkeerplaats en de mobiliteit zal worden verstoord.

2.

De tussenkomen partij betwist het belang van de tweede verzoekende partij en stelt zich de vraag of de aangevoerde hinder inpast in het planologisch beleid van de stad. Zij stelt dat de bestreden beslissing niet in strijd is met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan noch met enig ruimtelijk uitvoeringsplan of stedenbouwkundig voorschrift. De tussenkomen partij meent dat de tweede verzoekende partij niet aantoont dat haar stedenbouwkundig beleid wordt geschaad.

3.

De verzoekende partijen antwoorden dat de doorkruising van het gemeentelijk beleid niet enkel uit een ruimtelijk structuur- of uitvoeringsplan van de gemeente moet voortvloeien maar het in dit verband volstaat dat de bestreden beslissing ingaat tegen de eerdere weigeringsbeslissing en het advies van de Gecoro.

Beoordeling door de Raad

1.

De partijen betwisten het belang van de eerste verzoekende partij als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan niet.

2.

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

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag evenwel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

Artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

3.

Ingevolge artikel 2 van het Gemeentedecreet zorgen de gemeenten op het lokale niveau voor het welzijn van de burgers en de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. Overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet is de gemeente bevoegd voor aangelegenheden van gemeentelijk belang waarvoor zij alle initiatieven ter verwezenlijking van dit belang kunnen nemen.

Wat de ruimtelijke ordening betreft, kent de decreetgever de gemeente de rol van eerste aanspreekpunt toe. Een gemeente heeft dus vanzelfsprekend belang bij de verdediging van haar beleid inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening, hetgeen door de partijen niet wordt betwist.

4.

De tweede verzoekende partij zet haar stedenbouwkundig beleid in haar verzoekschrift uiteen, en verwijst vervolgens naar de concrete impact van de bestreden beslissing op dit beleid. Met haar stelling dat het voorwerp van de aanvraag mobiliteitsproblemen met zich brengt, de toekomstige en volwaardige plaatselijke stedenbouwkundige aanleg van de verkaveling 'Betsveld' hypothekeert en het residentieel karakter van de wijk teniet doet, toont de tweede verzoekende partij afdoende aan rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder of nadelen te kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing. Het niet kunnen realiseren van de volgens de tweede verzoekende partij optimale inrichting van de verkaveling 'Betsveld' binnen de gemeente volstaat in het licht van het voorliggende bouwproject als afdoende concrete omschrijving van de aard en de omvang van de hinderen of nadelen in hoofde van de gemeente.

De stelling van de tweede verzoekende partij dat de bestreden vergunningsbeslissing haar stedenbouwkundig beleid doorkruist blijkt bovendien eveneens uit het feit dat die beslissing in sterke mate afwijkt van de determinerende weigeringsmotieven van de eerste verzoekende partij als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg. Laatstgenoemde wees in het kader van de beoordeling van de bezwaren en de goede ruimtelijke ordening uitdrukkelijk op het tenietgaan van het residentieel karakter van de wijk en de problemen op vlak van mobiliteit en parkeren. Uit

deze uiteenzetting blijkt het persoonlijk belang van de tweede verzoekende partij, zodat het desbetreffende onderdeel van de exceptie ongegrond is.

De argumentatie van de tussenkomende partij dat het gemeentelijk stedenbouwkundig beleid niet werd verankerd in een ruimtelijk structuurplan of een ruimtelijk uitvoeringsplan doet niet anders besluiten. Om op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO op ontvankelijke wijze bij de Raad een beroep in te stellen volstaat het dat de tweede verzoekende partij als gemeente voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, wat er in kan bestaan dat de bestreden beslissing haar gemeentelijk beleid doorkruist. Dit kan onder meer door te verwijzen naar het ruimtelijk beleid zoals vooropgesteld in een ruimtelijk structuurplan of een ruimtelijk uitvoeringsplan, doch dit is geen noodzakelijke vereiste. Uit het enkele gegeven dat de tweede verzoekende partij niet verwijst naar enig ruimtelijk structuur- of uitvoeringsplan kan niet worden afgeleid dat zij het rechtens vereiste belang zou ontberen.

De exceptie wordt verworpen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en stelt dat de verzoekende partijen met de opgeworpen middelen aansturen op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de door de tussenkomende partij ingediende stedenbouwkundige aanvraag.

2.

De verzoekende partijen antwoorden dat de middelen wel degelijk betrekking hebben op de wettigheid en niet de opportuniteit van de bestreden beslissing. Verder menen zij dat de verwerende partij slechts op algemene wijze besluit dat het beroep onontvankelijk is zonder te verduidelijken om welke reden dit dan wel het geval zou zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad spreekt zich overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO als administratief rechtscollege onder andere uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de Raad moet vaststellen dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij die beslissing.

Dit betekent dat de Raad enkel over een vernietigingsbevoegdheid beschikt, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij en zich dus beperkt tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen bestreden beslissing.

2.

Het door de verzoekende partijen ingesteld beroep strekt tot de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij houdende de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning. Zoals uit de beoordeling ervan blijkt, strekt alvast het tweede middel, anders dan de verwerende partij voorhoudt, niet tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.2.15, §2 VCRO, artikel 4.2.19, §1 VCRO, artikel 4.3.1, §1 VCRO, artikel 4.6.7 VCRO, artikel 4.7.12 VCRO, 4.7.15 VCRO, 4.7.21 VCRO, artikel 4.7.16 VCRO, van artikel 3, §4 en artikel 11, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat er voor de aanvraag tot verkavelingswijziging een openbaar onderzoek georganiseerd diende te worden met inbegrip van een specifieke bezwaarprocedure die rechtstreeks tot de weigering van de verkavelingswijziging kan leiden. De verzoekende partijen merken op dat de oorspronkelijke aan hen voorgelegde verkavelingsaanvraag in graad van beroep essentieel werd gewijzigd en het duidelijk is dat zonder die wijzigingen de aanvraag niet kon worden verleend. De wijzigingen vormen aldus een noodzakelijke voorwaarde om de gevraagde verkavelingsvergunning te verlenen. Aangezien de aanvraag in graad van beroep op essentiële punten werd gewijzigd was de verwerende partij onbevoegd om de vergunning te verlenen.

De verzoekende partijen leggen uit dat de verkavelingsvoorschriften dermate onduidelijk waren dat de verwerende partij het noodzakelijk achtte om ze volledig te herschrijven en op te delen per lot, wat voorheen niet het geval was. Verder worden er voorschriften toegevoegd die betrekking hebben op de omheining, het semipubliek karakter van lot 1 en het oprichten van terrassen. Hiervan was in de originele verkavelingsvoorschriften geen sprake. De verzoekende partijen onderstrepen dat voorwaarden niet kunnen dienen om leemten in een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. Indien de verwerende partij niet in staat is om het dossier te beoordelen dient zij de aanvraag onontvankelijk te verklaren dan wel te weigeren.

Het staat in het huidige geval volgens de verzoekende partijen buiten betwisting dat het om essentiële wijzigingen van de aanvraag gaat. Met name wordt er een volledige opdeling van de voorschriften qua loten doorgevoerd, een semipubliek park voorgeschreven, terrassen met een oppervlakte van 60 m² en omheiningen toegelaten en wijzigingen aangebracht aan het gabariet en de maximale dakhelling. Bovendien wordt de vorm van de loten aangepast om de zone naast de gebouwen mee op te nemen bij de loten.

De verzoekende partijen menen verder dat de doorgevoerde wijzigingen essentieel zijn en er bijgevolg een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd diende te worden. Meer nog, aangezien het om een verkavelingswijziging ging diende ook de specifieke bezwaarprocedure van artikel 4.6.7 VCRO opnieuw doorlopen te worden. Gelet op de uitvoerige bezwaren en het feit dat er een volledig nieuwe invulling wordt gegeven aan bepaalde voorschriften kon de verwerende partij niet anders dan de aanvraag opnieuw in openbaar onderzoek te leggen. De verzoekende partijen

besluiten dat de verwerende partij minstens had moeten motiveren waarom zij oordeelt dat de wijzigingen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het opleggen van voorwaarden op zich niet inhoudt dat de wijzigingen essentieel zouden zijn, aangezien dit standpunt het opleggen van voorwaarden zou uithollen. De verwerende partij acht zich wel bevoegd om voorwaarden op te leggen gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep.

De verwerende partij verduidelijkt dat de opgelegde voorwaarden meer bepaald betrekking hebben op het te behouden groene karakter van lot 1 en de groenaanleg in het algemeen, het beperken van de oppervlakte van de verhardingen, het verbod op bijgebouwen, de maximale dakhelling, de omheining, en de beperking van het gabariet (beperking bouwdiepte, dakhelling en aantal bouwlagen). De verwerende partij legt uit dat de doorgevoerde wijzigingen de rechten van derden niet in het gedrang brengen aangezien zij een verstrenging van de aanvraag uitmaken ten voordele van de omwonenden en betrekking hebben op beperkte wijzigingen. De algemene esthetische kenmerken van het gebouw blijven behouden. De opgelegde voorwaarden hebben volgens de verwerende partij dan ook slechts betrekking op kennelijk bijkomstige zaken zodat er geen nieuw openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd.

Evenmin ligt er volgens de verwerende partij een schending voor van de formele en de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.

De tussenkomende partij voert vooreerst aan dat het middel niet ontvankelijk is in de mate dat de verzoekende partijen de schending aanvoeren van de artikelen 4.7.15, 4.7.16 en 4.7.21 VCRO aangezien de verzoekende partijen de schending daarvan nergens verduidelijken. Verder benadrukt zij dat de verzoekende partijen niet op een ontvankelijke wijze tegelijkertijd de schending kunnen aanvoeren van de formele motiveringsplicht en het materieel motiveringsbeginsel. Wat de schending van de formele motiveringsplicht betreft, acht zij het middel niet ontvankelijk.

Ten gronde licht de tussenkomende partij toe dat de verwerende partij inderdaad enkele aanpassingen doorvoert aan de oorspronkelijke aanvraag. Zo acht de verwerende partij het beter om het gabariet en de voorziene maximale dakhelling licht te minderen en wordt er een beperking opgelegd voor de dakverdieping van het woonzorgcentrum. Verder wordt de inrichting van groenruimtes en buitenruimte rond de assistentiewoningen en het woonzorgcentrum verder verduidelijkt. (precisering van de omtrek van de terrassen, plaatsen omheining en het semipubliek karakter van de groenzone) Met het oog op de verduidelijking van de toegankelijkheid van de gebouwen wordt in de voorschriften een opdeling per lot voorzien.

De tussenkomende partij meent dat die aanpassingen strekken tot het beter inpassen van de aanvraag in de onmiddellijke omgeving en dit als reactie op de ongunstige beslissing van het college en de ingediende bezwaren. Het enkele feit dat een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven volstaat volgens de tussenkomende partij niet om te besluiten dat de wijzigingen artikel 4.3.1, §1 te buiten gaan. Zij benadrukt dat uit de motivering in de bestreden beslissing volgt dat de verwerende partij van oordeel is dat de wijzigingen kennelijk bijkomstig zijn. De aanpassingen voldoen aan artikel 4.3.1, §1 VCRO aangezien ze beperkt zijn, geen afbreuk doen aan de bescherming van mens, milieu of de goede ruimtelijke ordening, tegemoetkomen aan ongunstige adviezen en kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich brengen.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij door de heropdeling van de loten de voorschriften enkel een logischere volgorde heeft willen geven en werkbaarder willen maken. Deze aanpassing heeft opnieuw geen enkele impact op de rechtstoestand van derden. Enige schending kan niet worden aangenomen. De tussenkomende partij besluit dat de verwerende partij correct heeft geoordeeld dat geen nieuw openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd in navolging van het eerste onderzoek. In elk geval kan er geen schending van art. 4.6.7 VCRO aanvaard worden, nu dit artikel enkel voorziet dat de mede-eigenaars van kavels binnen dezelfde verkaveling op de hoogte worden gesteld van de aanvraag inzake de wijzigende voorschriften. Dergelijke kennisgeving heeft vanzelfsprekend in beroep geen zin en is overigens simpelweg niet voorzien.

4.

De verzoekende partijen antwoorden dat de aangehaalde bepalingen verplichten tot het organiseren van een openbaar onderzoek en dit in het verzoekschrift ook wordt uiteengezet. Wat de exceptie met betrekking tot de motiveringsplicht betreft verwijzen zij naar hun uiteenzetting van het eerste middel. Tot slot beklemtonen zij dat de rechtspraak waarnaar de tussenkomende partij verwijst niet dienstig is aangezien deze betrekking heeft op individuele stedenbouwkundige vergunningen.

5.

De tussenkomende partij voegt nog toe dat zelfs indien de wijzigingen geen kennelijk bijkomstige zaken betreffen, zij nog steeds toelaatbaar zijn. Dit volgt volgens haar uit de formulering van artikel 4.3.1, §1, *in fine* zoals gewijzigd door het decreet van 4 april 2014. De tussenkomende partij stelt zich dan ook de vraag of de verzoekende partijen wel belang hebben bij het middel, nu de aanpassingen aan hun eigen verzuchtingen tegemoetkomen.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij merkt terecht op dat de verzoekende partijen niet uiteenzetten op welke wijze de bestreden beslissing een schending uitmaakt van de artikelen 4.7.16 en 4.7.21 VCRO. Hoewel de verzoekende partijen deze bepalingen uitdrukkelijk opnemen in hun middel is het niet duidelijk hoe zij die bepalingen geschonden achten en ontwikkelen zij hierover niet het minste betoog. Evenmin verduidelijken de verzoekende partijen hoe de verwerende partij door het nemen van de bestreden beslissing artikel 4.7.12 VCRO schendt. In zoverre de verzoekende partijen een schending van die bepalingen aanvoeren is het middel niet ontvankelijk.

Wat de aangevoerde schending van artikel 4.7.15 VCRO betreft, zetten de verzoekende partijen uiteen dat de verwerende partij door het essentieel wijzigen van de verkavelingsvoorschriften in graad van beroep het openbaar onderzoek heeft geschonden. Aldus blijkt uit de uiteenzetting van het middel, los van de vraag naar de gegrondheid ervan, afdoende waarom de verzoekende partijen die bepaling geschonden achten.

Anders dan de tussenkomende partij aanvoert, kunnen de verzoekende partijen wel degelijk op een ontvankelijke wijze tegelijk de schending van de formele en de materiële motiveringsplicht aanvoeren. Om afdoende te zijn in de zin van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet de in de bestreden beslissing opgenomen motivering immers pertinent en draagkrachtig zijn, dat wil zeggen dat de aangehaalde redenen met de beslissing te maken moeten hebben en moeten volstaan om de beslissing te dragen. Een motivering die inhoudelijk niet deugt, kan niet afdoende zijn.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting werpt de tussenkomen partij een exceptie op over het belang van de verzoekende partijen bij het eerste middel omdat de door de verwerende partij vergunde wijzigingen tegemoetkomen aan de verzuchtingen van de verzoekende partijen. In de mate dat de Raad deze algemene vraagstelling, als een exceptie met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen kan lezen is zij niet ontvankelijk. Het gaat niet op om pas in de laatste schriftelijke uiteenzetting een exceptie met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen op te werpen op grond van de vaststelling dat de doorgevoerde wijzigingen tegemoetkomen aan hun verzuchtingen. Dergelijke exceptie is niet van openbare orde en had reeds in de schriftelijke uiteenzetting kunnen worden opgeworpen en dient bijgevolg als laattijdig en derhalve als niet-ontvankelijk te worden verworpen.

2.

De verzoekende partijen voeren in het tweede middel in essentie de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO doordat de aangevraagde verkavelingsvoorschriften in het kader van de administratieve beroepsprocedure op verschillende vlakken werden gewijzigd.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat een vergunning moet geweigerd worden onder meer als de aanvraag onverenigbaar is ofwel met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken, ofwel met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, in werking getreden op 25 april 2014, laat het vergunningverlenend bestuursorgaan onder bepaalde voorwaarden toch toe de vergunning af te leveren ondanks een conform artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO vastgestelde onverenigbaarheid. Het artikel omschrijft deze voorwaarden als volgt:

“ ...

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

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenende overheid een vergunning kan verlenen, teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, op grond van beperkt aangepaste plannen in de mate dat voldaan is aan de voorwaarden zoals bepaald in het derde lid. Anders dan wat de procespartijen lijken aan te nemen zijn aanpassingen aan de plannen sinds de wijziging van artikel 4.3.1, tweede en derde lid VCRO door het decreet van 4 april 2014 niet langer uitsluitend beperkt tot “kennelijk bijkomstige zaken”.

Tijdens de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd de wijziging van de hiervoor geciteerde bepaling toegelicht als volgt (*Parl.St. VI.Parl, 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34*):

“1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;*
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.

3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.

Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.

4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.

Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:

- 1° de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- 2° de wijzigingen tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend ‘of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken’;*
- 3° de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen.*

Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek.”

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de toelichting blijkt dat nog steeds enkel “beperkte” aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure. In de geciteerde toelichting wordt een “beperkte aanpassing” beschouwd als “kleine planwijzigingen”.

3.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO veruitwendigt aldus de doelstelling van de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen. Een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, strekt ertoe om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid als volgt verwoord: “Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.” (Parl.St. VI.Parl 2008-09, 2011/1, 116). De finaliteit van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO is niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

Het enkele feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, volstaat dan ook niet om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan. De bedoeling van een voorwaarde bestaat er net in om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken.

4.

Een voorwaarde die een beperkte aanpassing van de plannen inhoudt, mag geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijzigingen moeten tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of moeten betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en de wijzigingen mogen tenslotte kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen.

De verzoekende partijen dienen dan ook aan te tonen dat aan minstens één van bovenvermelde voorwaarden niet voldaan is. De verzoekende partijen merken op dat de aangevraagde verkavelingsvoorschriften op verschillende punten werden gewijzigd. De verwerende noch de tussenkomende partij betwisten dat de verwerende partij de verkavelingsvoorschriften in het kader van het administratief beroep heeft aangepast. De vraag rijst bijgevolg of de doorgevoerde wijzigingen beschouwd kunnen worden als een beperkte aanpassing, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de volgende wijzigingen heeft doorgevoerd aan de voorgestelde verkavelingsvoorschriften: (1) het opleggen van een maximumdakhelling van 45° en de mogelijkheid tot het verwezenlijken van een eventuele dakverdieping binnen de contouren van een hellend dak met dezelfde hellingsgraad, (2) het duidelijker omschrijven van de verplichtingen en beperkingen inzake groenaanleg en (3) het opnemen van de zone voor het gebouw van lot 3 en 4 en de zone naast het gebouw van lot 2 in de zone voor assistentiewoningen en niet in lot 1. In het beschikkend gedeelte van de bestreden

beslissing stelt de verwerende partij vervolgens uitdrukkelijk dat “de stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften (vervangen).”

5.

Wat de bestemming van de hoofdgebouwen voor het deel assistentiewoningen betreft, voorzien de oorspronkelijk voorgestelde voorschriften in het bebouwde gedeelte uitsluitend in assistentiewoningen. Bijgebouwen worden niet toegelaten. Het niet bebouwde gedeelte wordt ingericht als private tuin. De voorschriften (voorgesteld artikel 3.3) bepalen verder dat in het niet bebouwd gedeelte naast en voor de assistentiewoningen parkeerplaatsen mogelijk zijn. Het aangevraagde plan verduidelijkt dat de toegangen tot de woongelegenheden op lot 1 gerealiseerd worden.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat het verkavelingsplan en de voorschriften onvoldoende duidelijkheid bieden over de toegankelijkheid van de gebouwen. Voor wat betreft de bezoekersparkings en de toegankelijkheid van het gebouw en de ondergrondse parking. De verwerende partij acht het aangewezen om die functies op de kavel van het gebouw zelf te voorzien en niet op lot 1 dat als groenzone wordt ingericht. Om die reden wordt voor lot 3 en 4 de zone voor het gebouw en voor lot 2 de zone naast het gebouw mee opgenomen in het lot bestemd voor assistentiewoningen en niet in lot 1 en worden de plannen in die zin aangepast. De verwerende partij overweegt dat *“op deze manier wordt enerzijds duidelijk bepaald langs welke zijde de parkeerplaatsen, zowel boven- als ondergronds, toegankelijk zullen zijn en wordt er anderzijds meer ontwerpvrijheid geboden aan de architect om een zo compact en logisch mogelijk project te bekomen”*. Uit deze motivering blijkt echter geenszins dat de verwerende partij heeft onderzocht op welke manier zij besluit dat de door haar toegestane planaanpassingen beschouwd kunnen worden als een “beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen”.

De vervangende voorschriften herstructureren en wijzigen de aangevraagde voorschriften op uitvoerige wijze. De gehele zone van lot 1 wordt bestemd als groenzone die aansluit bij de loten 2, 3 en 4 en verkrijgt een semipubliek karakter. De vervangende voorschriften benadrukken onder een nieuwe aparte titel “voorschriften voor lot 1”, in artikel 2.4 het semipubliek karakter van de groenzone. Het voormelde artikel bepaalt dat het park toegankelijk is voor de bewoners, bezoekers en personeel van het woonzorgcentrum en er een publieke toegang tot het park en fietsverbinding wordt voorzien. Die toegangen kunnen beperkt worden in de tijd en tijdens bepaalde uren worden afgesloten voor het publiek.

Het uitsluiten van de zones voor de gebouwen op de loten 3 en 4 en de zone naast het gebouw op lot 2 uit lot 1, alsook het voorzien in een semipubliek park op de gehele zone van lot 1, wat neerkomt op het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming, kan niet in alle redelijkheid beschouwd worden als een “beperkte aanpassing” van de plannen.

Daar waar de oorspronkelijke voorschriften niets vermelden over de mogelijkheid van constructies en afsluitingen voegen de vervangende voorschriften onder de titel “voorschriften voor lot 1” in artikel 2.1 toe dat voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, kleinschalige constructies horend bij de parkfunctie (zoals meubilair of stoelen) kunnen worden aangebracht en een overdekte zitruimte met een maximale oppervlakte van 12 m². Het nieuwe artikel 2.2 ‘verhardingen’ bepaalt dat de oppervlakte van de verharding maximaal 10% van de zone mag bevatten en enkel zijn toegelaten in de vorm van een petanquebaan, wandel-, fiets- en toegangspaden bestaande uit waterdoorlatende materialen. Niet waterdoorlatende verhardingen zijn enkel toegelaten indien dit om milieutechnische redenen noodzakelijk is of in functie staat van de toegankelijkheid van de paden door mindervaliden. Het nieuwe toegevoegde artikel 2.3 schrijft voor dat de perceelsgrenzen worden afgezoomd met

natuurlijke materialen (levende hagen al dan niet gecombineerd met paal en draad) met een maximale hoogte van 1,6 meter.

De verwerende partij overweegt over deze wijzigingen in de bestreden beslissing dat het aanbeveling verdient om bij de omgevingsaanleg het groene karakter te versterken met een intensieve en zeer gevarieerde inheemse beplanting alsook dat een kwaliteitsvolle inrichting van de buitenruimte het concept van het 'thuisvervangende leefmilieu' voor de ouderen en de wijk op sociaal, ecologisch en esthetisch vlak zal versterken. De verwerende partij besluit vervolgens dat *“om deze reden worden de verplichtingen en beperkingen inzake groenaanleg en verhardingen duidelijker omschreven in de verkavelingsvoorschriften”*. Ook deze motivering is nietszeggend over de vraag of de door de verwerende partij toegestane aanpassingen beschouwd kunnen worden als een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

Ook wat de loten 2, 3 en 4 en het woonzorgcentrum betreft, verschillen de voorschriften. Zo bepalen de vervangende voorschriften dat achter de assistentiewoningen en aansluitend ermee een terrasverharding van in totaal 60 m² kan worden aangebracht en de perceelsgrenzen indien gewenst kunnen worden afgezoomd met natuurlijke materialen met een maximale hoogte van 1,5 meter, daar waar de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften hierover geen enkele bepaling bevatten.

Wat de dakvorm van het woonzorgcentrum betreft schrijven de door de tussenkomende partij voorgestelde voorschriften de keuze tussen een plat of hellend dak voor. In geval van een hellend dak moet de helling tussen 30° en 50° bedragen. Met betrekking tot het gabarit luiden de voorgestelde voorschriften dat een derde terugspringende bouwlaag is toegelaten onder de contouren van een klassiek hellend dak. De door de verwerende partij vergunde voorschriften beperken de dakhelling tot maximaal 45° en voegen toe dat de derde bouwlaag onder de contouren van een klassiek hellend dak toegelaten is voor zover die bouwlaag ook terugspringt ten opzichte van de zijgevels.

6.

Uit de voorgaande overwegingen dient samen met de verzoekende partijen afgeleid te worden dat de verwerende partij de door de tussenkomende partij voorgestelde verkavelingsvoorschriften terzijde heeft geschoven en volledig heeft geherstructureerd en vervangen door de nieuwe verkavelingsvoorschriften vermeld in de bijlage van de bestreden beslissing en deze vervanging als voorwaarde bij de vergunning heeft opgelegd.

Zoals de verzoekende partijen terecht opmerken hebben verkavelingsvoorschriften, overeenkomstig artikel 4.2.15, §2 VCRO een reglementair karakter en beogen zij via inrichtings- en bebouwingsvoorschriften de plaatselijke goede ruimtelijke ordening van het te verkavelen gebied gedetailleerd weer te geven. De verkavelingsvoorschriften vormen een belangrijk onderdeel van het verkavelingsdossier, en zijn onlosmakelijk verbonden met het verkavelingsplan.

Bovendien erkent de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat het verkavelingsplan en de voorschriften onvoldoende duidelijkheid bieden inzake de toegankelijkheid van de gebouwen, waarmee zij alvast op dit punt lijkt te bevestigen dat de aanvraag onvolledig is. Ook wat betreft de inrichting van lot 1 overweegt de verwerende partij de verplichtingen en beperkingen inzake groenaanleg en verhardingen duidelijker te omschrijven in de verkavelingsvoorschriften. De Raad kan dan ook niet omheen de vaststelling dat de verwerende partij door het opleggen van de vervangende verkavelingsvoorschriften, bij wijze van een voorwaarde, tegemoetkomt aan een aanvraag die, zoals de verwerende partij zelf

uitdrukkelijk te kennen geeft vaag en onduidelijk is, en daarmee artikel 4.3.1, §1, tweede lid, *in fine* schendt.

Los van de vraag of elk van de wijzigingen op zich al dan niet beperkt zijn, dient vastgesteld te worden dat de belangen van derden mogelijks aangetast worden door het in globaliteit vervangen van de verkavelingsvoorschriften, nu deze derden reeds tijdens het openbaar onderzoek bezwaren hebben laten gelden en zij niet in de mogelijkheid werden gesteld kennis te nemen van de vervangende verkavelingsvoorschriften. De formaliteit van het openbaar onderzoek werd wel degelijk geschonden door de totale vervanging van alle verkavelingsvoorschriften, wat op zich ook een essentiële wijziging van de aanvraag inhoudt.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO is niet bedoeld om alle verkavelingsvoorschriften, die, zoals reeds gesteld, een reglementair karakter hebben, te gaan wijzigen. Enkel door een wijzigende verkavelingsvergunning kunnen alle reeds bestaande voorschriften dan ook gewijzigd worden.

De uitvoerige uiteenzetting van de verwerende partij in haar antwoordnota dat de opgelegde voorwaarden een verstrenging zijn van de aanvraag, en dit in het voordeel van de omwonenden en dat zij tegemoetkomen aan de bezwaren zodat de rechten van derden niet in het gedrang komen en de aanvraag slechts op kennelijk bijkomstige zaken wijzigt, verhelpt niet aan het gegeven dat de bestreden beslissing hierover niet de minste motivering bevat. De uitleg die de verwerende partij in haar antwoordnota geeft is - nog los van de vraag naar de juistheid ervan – een motivering *post factum* die de Raad bij haar beoordeling niet in aanmerking kan nemen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv SHCS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 november 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de wijziging van een verkavelingsvergunning voor het bouwen van een woonzorgcentrum en 18 assistentiewoningen op de percelen gelegen te 3400 Landen, Vlaanderenlaan zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 1053a3, 1053b3, 1053c3, 1053d3, 1053e3, 1053f3, 1053g3, 1053g4, 1053m4, 1053n4, 1053p4.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 augustus 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Tariq PELS

Pieter Jan VERVOORT