

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 23 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0908  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0168-SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de vzw <b>MILIEUWERKGROEP “ONS STREVEN”</b></li><li>2. de heer <b>Tijl VANDERHEYDEN</b></li><li>3. de heer <b>Samuel JOOS</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b></p> <p>vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE</p>
Tussenkommende partij	<p>de bv cvba <b>WOONANKER</b></p> <p>vertegenwoordigd door advocaat Tom HUYGENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57</p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 november 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 september 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse van 22 mei 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 30 assistentie- en 14 sociale appartementen + rooien van 5 hoogstammige bomen op de percelen gelegen te 9140 Tielrode, Antwerpsesteenweg 98-108, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 0734D, 0734E2, 0734M2 en 0734T.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 december 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 1 februari 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 27 maart 2018 met nummer RvVb/S/1718/0696 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 maart 2019.

Advocaat Sander KAÏRET *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Tom HUYGENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

4.

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

## **III. FEITEN**

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest van 27 maart 2018 met nummer RvVb/S/1718/0696 waarbij de vordering tot schorsing werd afgewezen.

Van belang voor de beslechting van onderhavig dossier zijn volgende feitelijke gegevens.

1.

De tussenkomende partij dient op 3 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse een aanvraag in voor het bouwen van 30 assistentie- en 14 sociale appartementen + rooien van 5 hoogstammige bomen op de percelen gelegen te Tielrode, Antwerpsesteenweg 98-108, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 0734D, 0734E2, 0734M2 en 0734T.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Tielrode', goedgekeurd op 29 augustus 2013, in een zone voor wonen – historische kern Tielrode en deels in een zone voor tuinen, beide met overdruk "gemeenschapsvoorzieningen/wonen specifieke doelgroep".

Bij de behandeling van het dossier in eerste administratieve aanleg werden nog beperkte planaanpassingen doorgevoerd. Deze omvatten, volgens de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen het volgende:

- " ...
- *plan 1/12 : aangevuld met correcte gegevens rond gevelde/te vellen hoogstammen;*
  - *plan 3/12 en 12/12 : aanpassen opstelplaats brandweer t.b.v. openhouden gracht + aanpassen gedeelte parkeerplaatsen, gelegen buiten de perceelsgrens;*
  - *plannen niveau 1-2-3 en westgevel i.f.v. de nieuwe terrassen die dienen te voldoen aan het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten;*
  - *plan 2/12 en hemelwaterformulier aangepast i.f.v. hydraulisch advies.*
- " ...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op respectievelijk 23 juni 2017 (eerste verzoekende partij) en 28 juni 2017 (tweede en derde verzoekende partij) administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 augustus 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De eerste verzoekende partij dient op 18 augustus 2017 een replieknota in.

De hoorzitting vindt plaats op 22 augustus 2017.

De verwerende partij verklaart het beroep op 21 september 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

" ...

## **2. Motivering**

(...)

### **2.1 De watertoets**

(...)

### **2.2 De toegankelijkheidstoets**

(...)

### **2.3 Archeologietoets**

(...)

### **2.4 De MER-toets**

(...)

*De aanvraag betreft het bouwen 30 assistentie- en 14 sociale appartementen + rooien van 5 hoogstammige bomen.*

*Bij de aanvraag was een MER-screening gevoegd, welke niet volledig correct was ingevuld. In eerste aanleg werd deze nota aangevuld, voorafgaand aan de beoordeling van de aanvraag.*

*In de aangepaste project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project (dat onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt) niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.*

*In de plan-m.e.r.-screeningsnota, opgemaakt n.a.v. het van toepassing zijnde ruimtelijk uitvoeringsplan, werd eveneens aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen plan, waar dit project uitvoering aan geeft, niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.*

*De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten.*

*Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.*

*Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.*

## 2.5 De juridische aspecten

*Het terrein van de aanvraag is gelegen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Tielrode' (BD 29/08/2013) binnen een zone voor wonen – historische kern Tielrode (art. 1) en deels in een zone voor tuinen (art. 6), beide met overdruk 'gemeenschapsvoorzieningen / wonen specifieke doelgroep'.*

*De voorschriften van artikel 1 zone voor wonen met overdruk: gemeenschapsvoorzieningen / wonen specifieke doelgroep stellen:*

*“De zone met overdruk ‘gemeenschapsvoorzieningen 1 wonen specifieke doelgroep’ is gelegen op de bestemmingszone ‘zone voor wonen - historische kern Tielrode’. Binnen de zone is het mogelijk om, aansluitend aan de activiteiten op de zorgcampus, huisvesting te voorzien voor een specifieke doelgroep. Met een specifieke doelgroep wordt bedoeld ‘ouderenvoorziening’. Onder ouderenvoorziening wordt verstaan: een dagverzorgingscentrum, een centrum voor kortverblijf, een groep van assistentie-woningen of een woonzorgcentrum. Dit kan voor de ganse zone, maar ook voor een deel ervan. Indien een dergelijk project zich aandient binnen de ganse zone, of een deel ervan, vervallen respectievelijk voor de ganse zone of voor dat deel ervan de verordenende voorschriften die gelden in de hierboven vermelde bestemmingszones en geldt het volgende: Het project dient te worden uitgevoerd als een totaalproject. Binnen dit totaalproject geldt een maximale bebouwingsindex  $B/T = 0,60$ . Bovendien dient de bebouwing proportioneel verdeeld te worden over alle percelen - terreinen die deel uitmaken van de zone aangeduid met overdruk. De maximale bouwhoogte bedraagt 9.50 m, gemeten vanaf het peil van de voorliggende weg tot aan de kroonlijst of dakrand. Het project dient maximaal geïntegreerd te zijn in het bestaande weefsel. Er wordt hierbij steeds een harmonische aansluiting met de bestaande naastliggende panden nagestreefd. Het bouwvolume moet aansluiten op het bestaande gabarit van de naastliggende panden.*

*Het totaalproject houdt rekening met het achterliggend waardevol open ruimte gebied. Het project speelt hier maximaal op in De inplanting van de bouwvolumes en de landschappelijke inkleding van het totaalproject dient dus doordacht te gebeuren.”*

*Volgens het RUP Tielrode bevindt blok A zich deels in zone voor tuinen (artikel 6) met een overdruk gemeenschapsvoorzieningen/wonen specifieke doelgroep. (artikel 1/6).*

De voorschriften van artikel 6 – zone voor tuinen – met overdruk gemeenschapsvoorzieningen / wonen specifieke doelgroep stellen:

*“De zone met overdruk ‘gemeenschapsvoorzieningen 1 wonen specifieke doelgroep’ is gelegen op de bestemmingszone ‘zone voor tuinen’ in aansluiting met de bestemmingen en inrichtingen in artikel 1 overdruk gemeenschapsvoorzieningen 1 wonen specifieke doelgroep. Binnen de zone is het mogelijk om, aansluitend aan de activiteiten op de zorgcampus, huisvesting te voorzien voor een specifieke doelgroep. Met een specifieke doelgroep wordt bedoeld ‘ouderenvoorziening’. Onder ouderenvoorziening wordt verstaan: een dagverzorgingscentrum, een centrum voor kortverblijf, een groep van assistentiewoningen of een woonzorgcentrum. Wat de bestemmings - en inrichtingsvoorschriften betreft verwijzen we naar artikel 1 van dit voorschrift.”*

*Eerste derden-beroeper, vzw milieuwerkgroep Ons Streven Tielrode, stelt in zijn beroepschrift onder meer dat voorliggend project in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1 en artikel 6 van het RUP Tielrode.*

*Volgens appellant dient, overeenkomstig het RUP Tielrode, de nieuwe bebouwing zich maximaal in te passen in het bestaande straatbeeld. De dakvorm moet daarbij bij voorkeur een zadeldak zijn met een maximale helling van 45°. De bestaande dakhelling van de aanpalende panden is bepalend voor de keuze van zowel bouwhoogte als de hellingshoek van het dak. Het ontwerp houdt volgens appellant geen rekening met deze bepaling uit het RUP.*

*Appellant baseert zich voor zijn beroepsgrievens met betrekking tot de strijdigheid met het gemeentelijk RUP als voormeld, op de toelichtende nota en niet op de verordenende voorschriften, als vervat in artikels 1 en 6, hierboven aangehaald.*

*Met betrekking tot de functionele inpasbaarheid van het project en de integratie binnen het bestaande weefsel ervan, kan gesteld worden dat de bejaardenflats, assistentiewoningen en sociale appartementen volledig inpassen binnen de context van de goed ontsloten dorpskern, onmiddellijk aansluitend op de zorg- en rusthuisfuncties van het aan de overzijde van de Antwerpse Steenweg gelegen Huize Vincent. De in de aanvraag beoogde functie is in overeenstemming met de daartoe voorziene bestemmingsvoorschriften van het RUP Tielrode als boven vermeld, bestemd voor de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen en wonen voor specifieke doelgroepen. Het project zal worden gerealiseerd door een sociale huisvestingsmaatschappij.*

*Het project wordt maximaal geïntegreerd in het bestaande weefsel. Er wordt hierbij een harmonische aansluiting met de bestaande naastliggende panden nagestreefd.*

*Het totaalproject houdt rekening met het achterliggend waardevol open ruimte gebied. Het voorliggende project speelt hier maximaal op in.*

*De beschikbare ruimte werd optimaal benut om aan verdichting te doen. Er wordt gebruik gemaakt van de revalorisatie van de bestaande gebouwen, en compacte nieuwbouwwolumes. Niettegenstaande de hoge dichtheid, is er eveneens nog een ruime gemeenschappelijke tuin aanwezig.*

*De inplanting van de bouwwolumes en de landschappelijke inkleding van het totaalproject is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan, zoals hoger omschreven.*

*Appellanten stellen in hun beroepschrift eveneens dat in de bezwaarschriften meerdere middelen ontwikkeld werden, waarbij op duidelijke en concrete wijze meerdere onregelmatigheden worden aangetoond. Bij onderzoek ten gronde werd vastgesteld dat het dossier inderdaad initieel een aantal foutieve gegevens bevatte. Onder meer het*

hemelwaterformulier en de project-MER screeningsnota werden in eerste aanleg bij de beoordeling van de gemeente aangepast. De aanpassingen beogen de correctie van gegevens, en doen principieel geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, en hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken daar het hemelwaterformulier wordt nagerekend in het hydraulisch advies en de milieu-effecten geen aanleiding geven tot de opmaak van een project-MER.

Met betrekking tot het in de aanvraag niet aangeven van het voorafgaand reeds vellen van hoogstammige bomen kan gesteld worden dat het inderdaad zo is dat het dossier geen regularisatie omvatte van de wederrechtelijk gevelde bomen. Omdat de vergunningverlenende overheid geen zekerheid heeft dat de overtreder hiervoor een regularisatievergunning zal indienen en verkrijgen, werd gevraagd om de plannen te vervolledigen met deze gegevens. Als voorwaarde bij deze vergunning zal een passende compensatie worden opgelegd voor het oorspronkelijk aanwezige bomenbestand.

Tweede appellanten halen aan dat de aanvraag een deel (de mouterij) B omvat, dat bouwkundig erfgoed is. Hiervan wordt volgens appellanten niets gevoegd in het dossier dat hen de kans geeft om het geheel te bekijken.

De aanvraag welke het slopen van een in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen gebouw omvat, moet niet meer voor advies voorgelegd worden aan de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. De beslissingsbevoegdheid ligt uiteindelijk bij de vergunningverlenende overheid. Het is niet duidelijk welke informatie derden-beroepers nog relevant achten om het dossier verder te kunnen beoordelen, wanneer ze stellen dat voorliggende aanvraag dan ook onvolledig is.

Er wordt in de aanvraag melding gemaakt van een bespreking en mailverkeer dd 30 augustus 2016 met Onroerend Erfgoed over de mouterij, waarin duidelijk wordt aangegeven dat Onroerend Erfgoed zich niet verzet tegen de sloop, gezien de herbestemming van het pand problematisch is en bepaalde aspecten van de oorspronkelijke typologie zoals inplanting, gabarit, gevelritme en materialisatie in het ontwerp zijn meegenomen.

## **2.6 De goede ruimtelijke ordening**

Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van 30 sociale assistentiewoningen (blok A), het herbouwen van de mouterij met 9 sociale bejaardenflats met gemeenschappelijke functies op het gelijkvloers, het slopen van de woning nr. 108 en het oprichten van een nieuwbouw (blok C) met 5 sociale appartementen. De aanvraag voorziet tevens in het vellen van hoogstammige bomen (deels te regulariseren) en het aanleggen van verhardingen in de Broekstraat i.f.v. de parkeerplaatsen en de opstelzone voor de brandweerwagens. De totale bebouwde oppervlakte op het terrein bedraagt ca. 1651m<sup>2</sup>.

Ten opzichte van de pas van het gelijkvloers bedraagt de kroonlijsthoogte van blok A (nieuwbouw) ongeveer 9,42m, met erboven een beperkte terugspringende dakverdieping. Het Blok B (mouterij) heeft een kroonlijsthoogte van 8,72m en een hellend dak. Blok C met de sociale appartementen heeft een kroonlijsthoogte van 6,32m en wordt afgewerkt met een plat dak.

Krachtens artikel 4.3.1. §2 VCRO wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: (...)

*Het gevraagde voldoet aan de voorschriften van het RUP, dat van kracht is voor het perceel van de aanvraag en, gelet op de hiervoor aangehaalde decretale bepalingen, bijgevolg ook aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening.*

*Met betrekking tot de schaal en het volumegebruik kan gesteld worden dat het project zich bevindt op één van de laagste punten van de gemeente Tielrode. Het niveauverschil tussen de Antwerpse Steenweg en de Broekstraat bedraagt ca. 2,86m. De nieuwbouw heeft een schaal die gelijkaardig is aan deze van de oude mouterij, waar het dwars op wordt geplaatst.*

*De totaliteit van de zorgsite wordt gevormd door een aantal grootschaliger bouwvolumes. Het bestaande woonzorgcentrum en de recent vergunde tweede fase, de herbouw van de oude mouterij, en de nieuwbouw met assistentiewoningen, zullen als gemeenschapsvoorziening een beeldbepalend karakter vormen in de kern van Tielrode. De aanvraag strekt tot het saneren van een site, oorspronkelijk in gebruik als mouterij. Het volledige complex bestaat uit nieuwbouw volumes welke voldoen aan alle hedendaagse comfort- en energie-eisen. De bestaande schuur grenst onmiddellijk aan de perceelsgrenzen, en maakt sinds lange tijd deel uit van het uitzicht vanuit de woningen Antwerpse Steenweg 110 t.e.m. 116. Vermits deze buiten de aanvraag valt, blijft de ruimtelijke impact ervan op het zicht van de aanpalenden identiek.*

*Door de grote niveauverschillen tussen de Burgemeester A. Heymanstraat en de Broekstraat worden de bouwhoogtes van de bouwvolumes afgevlakt. Het project maakt maximaal gebruik van de bestaande terreinhellingen.*

*Het blok A, dat de grootste visuele impact op zijn omgeving heeft, ligt op minstens 35m uit de achtergevels van de woningen van appellanten. De bouwhoogte van het blok A dat zich achter de woningen bevindt is 9,3m ten opzichte van de pas van de woningen in de Antwerpse Steenweg wat overeenstemt met drie bouwlagen, en ongeveer in hetzelfde vlak ligt met de nokhoogtes van de woningen langsheen de Antwerpse Steenweg, dewelke twee bouwlagen en een hellend dak hebben.*

*Bijkomend kan gesteld worden dat de bestaande en te behouden schuur zich hier nog tussen bevindt met een nokhoogte van ca. 6,2m.*

*De visuele hinder en zichthinder van appellanten, zoals zij aanhalen in hun beroepschrift, is dus op zijn minst wederzijds of gelijkaardig.*

*De aanpalenden hebben nog steeds zicht op het achterliggende landschap, zij het minder weids. Dit kan echter geen aanleiding zijn om op aanpalende percelen een bouwverbod op te leggen.*

*Het blok B wordt herbouwd binnen het bestaande volume, zodat ook hier de visuele impact ervan gelijk blijft. Door de ruime afstanden van het blok A tot de eigendom van appellanten, welke min. 20m bedraagt, de ligging van de 6,2m hoge schuur ertussen, en doordat vooral minder privacy verstorende ruimtes (slaapkamers) aan de zijde van de achtertuinen van de aanpalenden uitkijken, kan worden geoordeeld dat de hinder beperkt zal zijn. Voor het blok B geldt een afstand van min. 22m tot de perceelsgrens, en door de ligging van het blok C en de schuur is ook hier de privacyhinder beperkt tot een paar appartementen. De privacyhinder is dus, evenals de zichthinder, op zijn minst wederzijds, en overstijgt de normale inkijk zoals deze kan verwacht worden middenin een dorpskern niet.*

*Het blok C wordt opgetrokken binnen de gangbare bouwdieptes en -hoogtes zodat enige hinder hiervan beperkt blijft tot hetgeen wat aanvaardbaar is binnen een dorpskern.*

*Verder kan gesteld worden, dat inzake ruimtegebruik, de beschikbare ruimte optimaal werd benut om aan verdichting te doen. Er wordt gebruik gemaakt van de revalorisatie van de bestaande gebouwen, en compacte nieuwbouw volumes. Niet tegenstaande de hoge dichtheid, is er nog een ruime gemeenschappelijke tuin aanwezig. Ook naar bouwdichtheid toe, dient er op gewezen dat, gelet op de specifieke doelgroep, de wooneenheden eerder klein van oppervlakte zijn. De dichtheid bedraagt ca. 130 won/ha, wat hier aanvaardbaar is.*

*Het project wordt uitgevoerd in een hedendaagse architectuur en afgewerkt met kwalitatieve materialen.*

*De bestaande gebouwen, waaronder geïnventariseerd bouwkundig erfgoed, worden gevaloriseerd. Het project voorziet aldus in de sanering, opwaardering en herbestemming van een verouderde en leegstaande site. Esthetische schade is aldus een subjectief oordeel van de klagers. Het bouwkundig erfgoed wordt geïntegreerd in het project en zinvol herbestemd. Volgens de bekrachtigde archeologienota blijkt dat er geen aanwijzingen zijn dat er een archeologische site binnen het plangebied is gelegen. De impact op cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf is aldus beperkt.*

*Inzake de mobiliteitsimpact dient verwezen te worden naar het feit dat het voorliggende project zich situeert in een goed ontsloten dorpskern, en dat de aanvraag voorziet in 44 wooneenheden, waarvan 39 onder de vorm van wonen voor ouderen en zorgbehoevenden. De Burgemeester A. Heymanstraat (as Temse-Tielrode-Elversele) ligt op ca. 250m afstand, een bushalte op ca. 91m. Het project is niet van die grootteorde dat dit een overmatige verkeersdruk in de omliggende gaat genereren. Van deze specifieke doelgroep wordt niet verwacht dat zij een grote impact op het verkeer zullen hebben. De bezwaren als zouden de Broekstraat en Reekstraat overbelast worden omwille van de ontsluiting van 20 parkeerplaatsen zijn dan ook ongegrond.*

*Het project voorziet in 20 parkeerplaatsen voor wagens, waaronder 4 voorbehouden plaatsen voor minder-validen, 3 parkeerplaatsen voor scootmobiel, en 50 fietsenstalplaatsen. Gelet op de doelgroep van toekomstige bewoners, de ligging in een dorpskern en de aansluiting op de voorzieningen van het rust- en verzorgingstehuis, wordt dit als een aanvaardbaar aantal aanzien.*

*Er werd gerekend met 1 pp per sociaal appartement en 1 pp per 3 assistentie- of bejaardenappartementen. Aan de overzijde van het project werd eveneens recent een nieuwe parkeergelegenheid bij het Huize Vincent vergund. Uit dit alles mag blijken dat er op het vlak van de mobiliteitsimpact geen problemen ontstaan welke hinderlijk zouden zijn voor de omgeving.*

*Voorliggende aanvraag is dan ook vatbaar voor stedenbouwkundige vergunning. De derdenberoepen kunnen niet worden bijgetreden.*

## **2.7 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat de derden-beroepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan, inclusief de aanvullingen, en onder voorwaarden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.



#### **IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

Na de betekening van het arrest waarbij de vordering tot schorsing werd afgewezen van 27 maart 2018, dienen de verzoekende partijen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

Dit verzoek bevat echter meer dan het louter verzoek tot voortzetting van de rechtspleging overeenkomstig artikel 69 Procedurebesluit, namelijk bijkomende argumentatie over de ingeroepen feiten en middelen.

Het verzoek tot voortzetting zoals voorzien in artikel 69 Procedurebesluit is evenwel niet bedoeld als een 'bijkomend' procedurestuk waarin aanvullende feiten of argumentatie kunnen worden uiteengezet. De verzoekende partijen hadden overigens nog de mogelijkheid om bijkomend te argumenteren in een navolgend procedurestuk, na hun verzoek tot voortzetting.

Uit het voorgaande volgt dat het verzoek tot voortzetting enkel kan aanvaard worden voor zover daarin de voortzetting van de rechtspleging wordt gevraagd. De bijkomende argumentatie in het verzoek tot voortzetting wordt uit de debatten geweerd.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen in dit middel de schending in van de artikelen 1 en 5 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: gRUP) 'Tielrode', van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en meer in het bijzonder van het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Onder verwijzing naar hun argumentatie zoals uiteengezet in hun administratief beroepschrift en een aanvullende nota naar aanleiding van de hoorzitting, stellen de verzoekende partijen voorop dat de verwerende partij niet afdoende geantwoord heeft op hun argumentatie inzake de strijdigheid van het project met de artikelen 1 en 6 van het gRUP. Ze ontkennen niet dat een project voor gemeenschapsvoorzieningen met oudervoorziening tot de mogelijkheden binnen de

artikelen 1 en 6 van het gRUP behoort, maar dit betekent volgens hen niet dat de invulling van de zone niet concreet zou moeten getoetst worden aan voormelde artikelen.

#### 1.1

In een eerste middelonderdeel wijzen de verzoekende partijen erop dat uit artikel 1 en 6 van het gRUP volgt dat de maximale bouwhoogte 9,50 meter betreft gemeten vanaf het peil van de voorliggende weg tot aan de kroonlijst of dakrand. Ze stellen dat blok A gedeeltelijk in tuinzone ligt, en bestaat uit vier verdiepingen en een teruggetrokken vijfde verdieping, waardoor de hoogte van 9,50 m wordt overschreden. Ze wijzen erop dat de 'voorliggende weg' in het gRUP niet wordt gedefinieerd. Volgens de verzoekende partijen wordt wat betreft blok A in de bestreden beslissing de hoogte ten onrechte gemeten vanaf de Antwerpsesteenweg. De verzoekende partijen zijn het hier niet mee eens. Ze merken op dat het project gelegen is tussen de Broekstraat en de Antwerpsesteenweg. Ondanks het feit dat blok A ontsluit langs beide straten, merken de verzoekende partijen op dat alle parkeerplaatsen uitgeven op de Broekstraat, en dat het project op de website uitdrukkelijk aangeeft dat alle assistentiewoningen zich oriënteren richting het polderlandschap, en dus de Broekstraat. Ze wijzen er ook op dat de aanplakking van het openbaar onderzoek in de Broekstraat gehangen heeft. De verzoekende partijen menen dan ook dat 'de voorliggende weg' onmiskenbaar, minstens voor blok A, de Broekstraat is.

Ze menen dan ook dat er een schending van het gRUP voorligt op vlak van de bouwhoogte, minstens een schending op vlak van motivering en zorgvuldigheid gezien in de bestreden beslissing het tegendeel niet wordt gemotiveerd.

Bij gebrek aan een definitie van het begrip 'voorliggende weg' in het gRUP, menen de verzoekende partijen nog dat gekeken moet worden naar de concrete invulling van het project en de intentie van de aanvrager. Evenwel is volgens hen enkel een economische wens van de aanvrager aanwezig aangezien deze met de omvang van blok A hoogte wenst te winnen achteraan op de site en op die wijze telkens verwijst naar de Antwerpsesteenweg. Voor het overige is er volgens de verzoekende partijen geen enkele ruimtelijke verantwoording aanwezig voor het richten van het project naar de Antwerpsesteenweg, minstens is er daarover geen motivering terug te vinden in de bestreden beslissing. Ze wijzen er nog op dat de Broekstraat minstens gedeeltelijk heringericht en geasfalteerd wordt tot aan het project met oog op de toegankelijkheid ervan, en dat het hele project zich dus richt naar de openbare weg die aan de Broekstraat is voorzien.

#### 1.2

In een tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden beslissing geen enkele motivering bevat over de maximale integratie van het project in het bestaande weefsel en de harmonische aansluiting ervan met de bestaande naastliggende panden, zoals voorgeschreven in de artikelen 1 en 6 van het gRUP. Ze stellen dat de overwegingen opgenomen in de bestreden beslissing louter een overname zijn van wat het gRUP bepaalt, maar dat niet wordt aangegeven *waarom* er een maximale integratie en een harmonische aansluiting zou gerealiseerd worden. De integratie en het harmonisch aansluiten kan volgens de verzoekende partijen ook niet afgeleid worden uit de verantwoording in de bestreden beslissing van de idee van verdichting en herinvulling van de bestaande gebouwen. Ze stellen meer concreet vast dat in de omgeving geen omliggende gebouwen te vinden zijn die hetzelfde gabarit hebben als blok A. Er zijn volgens hen ook geen aansluitende gebouwen, want ernaast zijn enkel tuinen van aanpalenden gelegen. In de bestreden beslissing wordt volgens hen ook verkeerdelijk de mouderij als referentiepunt gehanteerd, aangezien blok A gedeeltelijk in tuinzone ligt en in een lager gelegen gedeelte. De verzoekende partijen staven hun betoog met foto's waaruit blijkt dat er geen harmonische aansluiting van blok A kan zijn. Ze wijzen er nog op dat bij de beoordeling van de

goede ruimtelijke ordening, met name de visuele hinder en privacy hinder, er verwezen wordt naar de afstand tussen het bouwblok A en de aanpalenden om het gebrek aan hinder te duiden, zodat het volgens hen duidelijk is dat er geen sprake is van een harmonische aansluiting.

2.

2.1

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het eerste middelonderdeel dat in de bestreden beslissing wel degelijk een motivering is opgenomen over de hoogte van blok A en herneemt de betrokken overwegingen. Ze licht toe dat de site historisch steeds langs de Antwerpsesteenweg werd bereikt en dat de hoofdingang ook in de toekomst aldaar zal zijn. Het is volgens haar dan ook logisch deze straat als de 'voorliggende weg' in de zin van het gRUP te aanzien. Ze wijst erop dat, aangezien het gRUP niet verduidelijkt welke de voorliggende weg voor een overdruk-zone is, het aan haar als vergunningverlenende overheid toekomt om dit naar redelijkheid in te vullen. Ze meent dat het redelijk is om de Antwerpsesteenweg als voorliggende straat voor de hele site te aanzien, omdat de hoofdingang historisch aan de straat ligt, omdat volgens het gRUP de basisinkleuring vooraan wonen en achteraan, aan de Broekstraat, tuinen is, en omdat ook de gemeente als plannende overheid hiervan uitgaat. Er is volgens haar dan ook geen schending van het gRUP.

2.2

In antwoord op het tweede middelonderdeel voert de verwerende partij aan dat de beoordeling of de aanvraag in harmonie is met zijn omgeving louter een opportuniteitsoordeel betreft en dat het gRUP ter zake geen gebonden beoordeling inhoudt. De beoordeling kan dan ook slechts onwettig zijn als deze op kennelijk onredelijke wijze is gebeurd. Gezien ook het college van burgemeester en schepenen oordeelde dat de aanvraag in harmonie is met de naastliggende panden, kan er volgens de verwerende partij geen sprake zijn van een kennelijke onredelijkheid.

3.

3.1

Volgens de tussenkomenende partij maken de verzoekende partijen in het eerste middelonderdeel ten onrechte een opdeling tussen de verschillende volumes van het project voor de toetsing van de bouwhoogte aan het gRUP. Immers blijkt uit de voorschriften voor overdrukzone dat het project moet worden uitgevoerd, en dus ook beoordeeld, als een totaalproject. Er kan volgens de tussenkomenende partij voor het project dan ook maar één voorliggende weg zijn, en geen meerdere per volume binnen het project. Ze vervolgt dat blokken A en B bovendien niet opgesplitst kunnen worden aangezien ze met elkaar verbonden zijn en in elkaar overlopen ter hoogte van de liften en een aantal gemeenschappelijke ruimtes.

De tussenkomenende partij stelt dat er geen twijfel kan over bestaan dat de 'voorliggende weg' de Antwerpsesteenweg is, zodat de verzoekende partijen een discussie aanvatten over een aspect dat in het gRUP zeer duidelijk en niet voor interpretatie vatbaar is. Ze wijst erop dat de percelen van oudsher als adres Antwerpsesteenweg hebben, met inbegrip van de intussen afgebroken magazijnen achter de mouterij die tot aan de Broekstraat gebouwd waren. Verschillende percelen hebben een ontsluiting langs de Broekstraat, maar geen van hen heeft deze straat als adres. Ze wijst erop dat ook de tweede verzoekende partij, met als adres de Antwerpsesteenweg, haar perceel met de auto enkel kan bereiken via de Broekstraat, waar een verharding voor de wagen is voorzien. Toch zal niemand betwisten dat de Antwerpsesteenweg daar de voorliggende weg is, waar de tweede verzoekende partij ook haar adres heeft. Ook in de voorgaande adviezen en beslissingen wordt het project steeds aangeduid als gelegen aan de Antwerpsesteenweg. Volgens de tussenkomenende partij blijkt uit niets dat de opsteller van het gRUP de bedoeling had

om een beoordelingsvrijheid te geven inzake de zijde waarnaar een bouwproject zou gericht worden, zodat de 'voorliggende weg' enkel aan de hand van het bestaande adres van het terrein kan worden vastgesteld.

De tussenkomende partij wijst er nog op dat geen enkele nutsvoorziening langs de Broekstraat loopt. Als weerlegging van het betoog van de verzoekende partijen wijst ze er nog op dat de hoofdkom voor de drie blokken aan de Antwerpsesteenweg liggen, en dat de gemeenschappelijke liften van blokken A en B langs de ingang van blok B in deze straat worden bereikt. Wie te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer komt zal het project dus kunnen bereiken langs de Antwerpsesteenweg. De loutere omstandigheid dat de parkeergarage ontsloten wordt via de Broekstraat doet volgens de tussenkomende partij aan het voorgaande geen afbreuk. Evenmin is de verwijzing door de aanvrager, in het kader van de commercialisatie van het project, naar het zicht vanuit volume A in zuidelijke richting volgens de tussenkomende partij relevant omdat de meeste bouwprojecten het zicht hebben naar de achterzijde, waar de tuin zich bevindt en ze daar ook meestal de grootste ramen hebben. Aan de voorkant van een project bevindt zich wel de inkom, maar niet het beste zicht. Tot slot stelt ze nog dat elke inkom van de appartementen in blok A zich bevindt aan de noordkant en dus gericht naar de Antwerpsesteenweg, en niet aan de Broekstraat.

### 3.2

Over het tweede middelonderdeel is de tussenkomende partij van oordeel dat er enkel getoetst moet worden aan de maximale bouwhoogte van 9,50 meter zoals bepaald in het gRUP, aangezien er voor dit blok geen sprake is van bestaande aanpalende gebouwen. Ze vervolgt dat blok A bovendien harmonisch aansluit op blok B, dat op zijn beurt een herbouw van een bestaande mouterij betreft, waarbij het gabarit hetzelfde blijft. Ze wijst erop dat dit ook in de bestreden beslissing wordt bevestigd. De tussenkomende partij stelt nog dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk de aansluiting van blok A op de bebouwing in de omgeving onderzocht en gemotiveerd heeft. Ze herneemt hiertoe de overwegingen uit de bestreden beslissing waarin gesteld wordt dat blok A ten gevolge van de niveauverschillen in het terrein aansluit op de woningen in de Antwerpsesteenweg. De tussenkomende partij stelt tot slot vast dat de verzoekende partijen geen discussie voeren over blokken B en C.

## 4.

### 4.1

De verzoekende partijen merken in hun wederantwoordnota over het eerste middelonderdeel op dat de overweging waarnaar de verwerende partij verwijst inzake de bouwhoogte van blok A komt uit de beoordeling over de goede ruimtelijke ordening, zodat dit erop wijst dat de juridische beoordeling over de overeenstemming van de bouwhoogte met het gRUP in de bestreden beslissing ontbreekt. Verder menen ze dat de verantwoording voor de keuze van de Antwerpsesteenweg als referentie een *post factum* redenering is.

Waar de tussenkomende partij stelt dat er maar één voorliggende weg kan zijn, menen de verzoekende partijen dat deze redenering niet in de bestreden beslissing te lezen is en tegelijk een voorwaarde toevoegt aan het gRUP. Verder stellen ze dat omwille van de omvang van het project, de ligging tussen drie straten en gelet op de ondergraving van het doel van het gRUP om de golving van de *cuesta* te behouden, de aanvrager niet zonder meer kan kiezen waar de 'voorliggende weg' voor de verschillende blokken gelegen is. Ze betwisten ook de stelling dat de site van oudsher naar de Antwerpsesteenweg georiënteerd is, en wijzen op een foto waaruit zou blijken dat het vorige gebouw wel degelijk ontsloot langs de Broekstraat. Het feit dat de administratieve instanties de Antwerpsesteenweg ook steeds als de voorliggende weg zouden

beschouwd hebben, is volgens de verzoekende partijen niet relevant gezien deze instanties louter het voorwerp van de aanvraag overnamen. Ze menen ook dat de vergelijking tussen een garage of oprit achteraan hun eigen woningen niet vergelijkbaar is met een losstaand blok A dat diep insnijdt en hoog boven de overige constructies torent, met vier verdiepingen, bewoning, parking en faciliteiten. Ook de verwijzing naar de al dan niet aanwezigheid van nutsvoorzieningen zou volgens de verzoekende partijen een criterium toevoegen aan het gRUP. Voor het overige zijn de verzoekende partijen van oordeel dat ook de argumenten van de tussenkomende partij grotendeels neerkomen op een *post factum* motivering.

#### 4.2

De verzoekende partijen merken over het tweede middelonderdeel op dat, zelfs al zou de aftoetsing van de voorschriften van het gRUP een opportuniteitsbeoordeling vereisen en de Raad enkel een marginale toetsing kan doorvoeren, dit niet zou betekenen dat de Raad ook niet de externe en interne wettigheid van de bestreden beslissing moet onderzoeken.

In het betoog van tussenkomende partij lezen de verzoekende partijen daarnaast enkel argumenten over de harmonische aansluiting van blok A met blok B maar niet met de zijde van hun woningen. Met verwijzing naar een arrest van de Raad, menen ze dat de verwerende partij haar ogen heeft afgewend van de zijde van hun woningen en tuinzone, en enkel rekening heeft gehouden met de zijde waarmee blok A het meeste een harmonische aansluiting kan vinden.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

Voorafgaand merkt de Raad op dat de verwijzing in de aanhef van het middel naar artikel 5 van het gRUP in plaats van artikel 6 een materiële vergissing betreft, gelet op de navolgende toelichting bij de aangevoerde schending in dit onderdeel. De overige partijen hebben dit ook zo begrepen zodat hierover geen discussie bestaat.

##### 2.

In het eerste onderdeel van dit middel betwisten de verzoekende partijen in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing wat betreft de berekening van de bouwhoogte van het bouwblok A dat in de aanvraag voorzien wordt. Ze menen dat het peil voor de berekening van de bouwhoogte moet gemeten worden vanaf de Broekstraat en niet vanaf de Antwerpsesteenweg.

##### 3.

##### 3.1

De aanvraagpercelen liggen volgens het gRUP 'Tielrode' in een zone voor wonen en een zone voor tuinen, beiden met overdruk 'gemeenschapsvoorzieningen/wonen specifieke doelgroep'. Artikel 1 van dit gRUP legt voor de zone wonen een maximale bouwhoogte van 9,5 meter op. Dit voorschrift luidt onder meer als volgt:

“ ...

*De maximale bouwhoogte bedraagt 9.50 m, gemeten vanaf het peil van de voorliggende weg tot aan de kroonlijst of de dakrand.*

... ”

Voor de zone tuinen gelden op grond van artikel 6 gRUP dezelfde bestemmings- en inrichtingsvoorschriften als de zone voor wonen uit artikel 1 gRUP.

### 3.2

De bestreden beslissing overweegt als volgt over de bouwhoogte van blok A:

“ ...

*Ten opzichte van de pas van het gelijkvloers bedraagt de kroonlijsthoogte van blok A (nieuwbouw) ongeveer 9,42m, met erboven een beperkte terugspringende dakverdieping.  
(...)*

*Het blok A, dat de grootste visuele impact op zijn omgeving heeft, ligt op minstens 35m uit de achtergevels van de woningen van appellanten. De bouwhoogte van het blok A dat zich achter de woningen bevindt is 9,3m ten opzichte van de pas van de woningen in de Antwerpse Steenweg wat overeenstemt met drie bouwlagen, en ongeveer in hetzelfde vlak ligt met de nokhoogtes van de woningen langsheen de Antwerpse Steenweg, dewelke twee bouwlagen en een hellend dak hebben.*

...”

Het gRUP bevat in artikel 1 geen toelichting bij wat als de ‘voorliggende weg’ moet beschouwd worden, noch maakt ze, om deze weg te bepalen, een onderscheid in deze zone met overdruk ‘gemeenschapsvoorziening/ wonen specifieke doelgroep’ naargelang de te bouwen constructies langs de Antwerpsesteenweg dan wel langs de Broekstraat worden voorzien.

Gelet op de gegevens van het dossier, met name de ligging van de aanvraag aan de Antwerpsesteenweg die een gewestweg is, de ontsluiting van en ingang tot de hele site langs de Antwerpsesteenweg, zodat aangenomen kan worden dat het project in zijn geheel hoofdzakelijk dan wel uitsluitend georiënteerd is naar deze weg, het feit dat de Broekstraat een ondergeschikte, niet geasfalteerde gemeenteweg is die in de aanvraag als tweede toegangsweg voor bewoners en bezoekers wordt omschreven, en tevens dient als toegangsweg voor de parking onder het gebouw van blok A, en het gegeven dat het gRUP bepaalt dat het geplande project in deze overdrukzone dient uitgevoerd te worden als een totaalproject, kon de verwerende partij er terecht van uitgaan dat de Antwerpsesteenweg als de ‘voorliggende weg’ moet beschouwd worden voor de berekening van de bouwhoogte van het geheel van de geplande bouwwerken, waaronder dus ook blok A. Dat blok A conceptueel naar het achterliggende polderlandschap en dus de Broekstraat georiënteerd is, doet hieraan geen afbreuk. Bovendien kan de ingang van blok A, door middel van een doorsteek met blok B, bereikt worden via de ingang van blok B, dat zich aan de Antwerpsesteenweg bevindt. Daarnaast loopt doorheen de site een groene laan als wandel- as die vertrekt aan de Antwerpsesteenweg. Tot slot moet opgemerkt worden dat in de toelichting bij de bepaling over de bouwhoogte wordt meegegeven dat een hogere bouwhoogte dan hetgeen bepaald wordt te verantwoorden is omdat in een project voor ‘gemeenschapsvoorziening/wonen specifieke doelgroep’ ook altijd gemeenschappelijke ruimtes, zoals een refter, gemeenschappelijke leefruimte, een hal... een grotere vrije hoogte, dan in een woonhuis, vragen.

De Raad stelt dan ook vast dat het foutief of kennelijk onredelijk karakter van de doorgevoerde toetsing aan het voorschrift van artikel 1, samengenomen met artikel 6 gRUP in kwestie niet aannemelijk wordt gemaakt.

Wat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht betreft, moet de Raad in de eerste plaats benadrukken dat de formele motiveringsplicht niet zo ver reikt dat het bestuur, anders dan een rechtscollège, op elk argument uit het beroepsschrift van de verzoekende partijen of uit hun replieknota na verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet antwoorden of die moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen

beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden. Op grond van de hierboven aangehaalde gegevens van de aanvraag, en waarover de verwerende partij beschikte, moet worden besloten dat de verzoekende partijen er niet in slagen aan te tonen dat de toetsing van de overeenstemming van de bouwhoogte van blok A aan de voorschriften van het RUP gebaseerd is op onjuiste feitelijke gegevens en dus onwettig tot stand zou zijn gekomen. De verzoekende partijen slagen er evenmin in om concreet aan te tonen dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze het betrokken bezwaar heeft onderzocht en beantwoord. De bestreden beslissing is op dit punt afdoende gemotiveerd.

4.

In een tweede onderdeel betwisten de verzoekende partijen in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing wat betreft de beoordeling van de harmonieuze aansluiting van blok A met de bestaande naastliggende panden zoals vereist in artikel 1 samen gelezen met artikel 6 RUP. Dit aspect zou volgens hen evenmin afdoende gemotiveerd zijn.

De relevante bepaling uit artikel 1 van het gRUP luidt als volgt:

“ ...

*Het project dient maximaal geïntegreerd te zijn in het bestaande weefsel. Er wordt hierbij een harmonische aansluiting met de bestaande naastliggende panden nagestreefd. Het bouwvolume moet aansluiten op het bestaande gabarit van de naastliggende panden.*

...”

De verzoekende partijen menen dat blok A niet voldoet aan bovenstaande vereiste aangezien er geen gebouwen op dit blok aansluiten.

De verwerende partij overweegt in dat verband het volgende:

“ ...

*Met betrekking tot de functionele inpasbaarheid van het project en de integratie binnen het bestaande weefsel ervan, kan gesteld worden dat de bejaardenflats, assistentiewoningen en sociale appartementen volledig inpassen binnen de context van de goed ontsloten dorpskern, onmiddellijk aansluitend op de zorg- en rusthuisfuncties van het aan de overzijde van de Antwerpse Steenweg gelegen Huize Vincent. De in de aanvraag beoogde functie is in overeenstemming met de daartoe voorziene bestemmingsvoorschriften van het RUP Tielrode als boven vermeld, bestemd voor de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen en wonen voor specifieke doelgroepen. Het project zal worden gerealiseerd door een sociale huisvestingsmaatschappij.*

*Het project wordt maximaal geïntegreerd in het bestaande weefsel. Er wordt hierbij een harmonische aansluiting met de bestaande naastliggende panden nagestreefd.*

*Het totaalproject houdt rekening met het achterliggend waardevol open ruimte gebied. Het voorliggende project speelt hier maximaal op in.*

*De beschikbare ruimte werd optimaal benut om aan verdichting te doen. Er wordt gebruik gemaakt van de revalorisatie van de bestaande gebouwen, en compacte nieuwbouwvolumes. Niettegenstaande de hoge dichtheid, is er eveneens nog een ruime gemeenschappelijke tuin aanwezig.*

*De inplanting van de bouwvolumes en de landschappelijke inkleding van het totaalproject is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan, zoals hoger omschreven.*

...

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen stellen, blijkt uit deze overwegingen dat de verwerende partij wel degelijk motiveert waarom ze van oordeel is dat het project, met inbegrip van het blok A, zich overeenkomstig de betreffende bepalingen van het RUP integreert en inpast binnen het bestaande weefsel. De verwerende partij verwijst daarvoor met name naar de reeds bestaande zorg- en rusthuisfunctie aan de overzijde van de straat, en naar de ligging van de goed ontsloten dorpskern. Ze vermeldt ook dat het project een harmonische aansluiting met de bestaande naastliggende panden nastreeft. Vervolgens gaat de verwerende partij over tot de beoordeling van het project in zijn omgeving. Wat het gabarit van blok A betreft, die de verzoekende partijen in het bijzonder viseren, oordeelt de verwerende partij verder in haar beslissing, in het onderdeel over de goede ruimtelijke ordening uitvoerig op welke wijze de schaal en het volumegebruik van het project aanvaardbaar zijn en stelt ze met name als volgt:

“ ...

*Met betrekking tot de schaal en het volumegebruik kan gesteld worden dat het project zich bevindt op één van de laagste punten van de gemeente Tielrode. Het niveauverschil tussen de Antwerpse Steenweg en de Broekstraat bedraagt ca. 2,86m. De nieuwbouw heeft een schaal die gelijkaardig is aan deze van de oude mouterij, waar het dwars op wordt geplaatst.*

*De totaliteit van de zorgsite wordt gevormd door een aantal grootschaliger bouwvolumes. Het bestaande woonzorgcentrum en de recent vergunde tweede fase, de herbouw van de oude mouterij, en de nieuwbouw met assistentiewoningen, zullen als gemeenschapsvoorziening een beeldbepalend karakter vormen in de kern van Tielrode. De aanvraag strekt tot het saneren van een site, oorspronkelijk in gebruik als mouterij. Het volledige complex bestaat uit nieuwbouw volumes welke voldoen aan alle hedendaagse comfort- en energie-eisen. De bestaande schuur grenst onmiddellijk aan de perceelsgrenzen, en maakt sinds lange tijd deel uit van het uitzicht vanuit de woningen Antwerpse Steenweg 110 t.e.m. 116. Vermits deze buiten de aanvraag valt, blijft de ruimtelijke impact ervan op het zicht van de aanpalenden identiek.*

*Door de grote niveauverschillen tussen de Burgemeester A. Heymanstraat en de Broekstraat worden de bouwhoogtes van de bouwvolumes afgevlakt. Het project maakt maximaal gebruik van de bestaande terreinhellingen.*

...”

Vervolgens stelt de verwerende partij in verband met blok A nog dat de bouwhoogte 9,3 meter is ten opzichte van de pas van de woningen in de Antwerpsesteenweg, wat overeenstemt met drie bouwlagen, en ongeveer in hetzelfde vlak ligt met de nokhoogtes van de woningen langs de Antwerpsesteenweg, die twee bouwlagen en een hellend dak hebben.

Uit al deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij voor de toepassing van de harmonieuze aansluiting met aanpalende gebouwen kijkt naar de bestaande mouterij, die zal worden herbouwd, naar het reliëf en de ligging ten aanzien van de woningen langs de Antwerpsesteenweg. Anders dan waar de verzoekende partijen vanuit lijken te gaan, mocht de verwerende partij overeenkomstig artikel 1 gRUP rekening houden met het bestaande gebouw van de mouterij, dat zal worden behouden op dezelfde locatie en waarop blok A zal aansluiten,



en met de overige gebouwen die een invulling geven aan het project op deze site. Verder tonen de verzoekende partijen niet aan dat de verwerende partij zich diende te beperken tot de al dan niet aanwezigheid van direct aansluitende gebouwen aan blok A en dus geen rekening kon houden met de overige aspecten zoals hierboven aangehaald op grond waarvan de verwerende partij het blok A in harmonie acht met de bestaande naastliggende panden in de omgeving. De verzoekende partijen bekritisieren deze overwegingen overigens niet, zodat ze de kennelijke onredelijkheid ervan evenmin aantonen.

In de mate dat de verwerende partij in haar beoordeling de reeds aanwezige zorgfunctie, de goed ontsloten dorpskern, de overeenstemming met de toepasselijke bestemmingsvoorschriften, de andere gebouwen van het project, het reliëf van het terrein, het revalorisatieaspect en de woningen aan de Antwerpsesteenweg betreft en op basis daarvan oordeelt dat ook blok A zich maximaal integreert in het bestaande weefsel en een harmonieuze aansluiting vindt met de bestaande naastliggende panden, blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing zelf de redenen op grond waarvan de verwerende partij in redelijkheid heeft kunnen oordelen waarom blok A met haar gabarit verenigbaar is met de zogenaamde harmonieregel uit artikel 1 van het gRUP. De verzoekende partijen kunnen niet ernstig voorhouden dat hun bezwaren en beroepsgrievens die ter zake werden geformuleerd niet werden beantwoord.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

#### 1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling), van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken), in samenhang met de schending van de hoorplicht, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder van het motiveringsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel en de schending van de watertoets.

#### 1.1

In een eerste middelonderdeel bekritisieren de verzoekende partijen het feit dat het aanvraagdossier lopende en na het openbaar onderzoek werd aangevuld en aangepast, na vastgesteld te hebben dat deze onvolledig was. Ze wijzen erop dat wijzigingen werden aangebracht aan de plannen, het aanvraagformulier, de ingevulde hemelwatertoets, de project-m.e.r.-screeningsnota en aan het voorwerp van de aanvraag. Ze verwijzen naar hun in dit verband geformuleerde beroepsgrief waar ze toen reeds hadden aangevoerd dat er in het verleden op de plaats waar blok A en een tuinzone wordt voorzien een reeks hoogstammige bomen stonden die ondertussen werden gekapt maar waarvoor geen regularisatie werd gevraagd. Het aanvraagformulier was volgens de verzoekende partijen dan ook onjuist ingevuld en de aanvraag had toen reeds onvolledig moeten verklaard worden omdat de aanvulling van de aanvraag met deze gekapte bomen neerkomt op een uitholling van het openbaar onderzoek en het hoorrecht. Ze zijn bovendien van oordeel dat het opleggen van een compensatie voor deze kapping als vergunningsvoorwaarde strijdig is met artikel 16 van het Besluit Dossiersamenstelling. De

verzoekende partijen citeren hierbij integraal het administratief beroepschrift van de tweede en derde verzoekende partij wat dit punt betreft.

De verzoekende partijen vervolgen dat de verwerende partij ondanks deze grieven louter de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen overneemt, zonder eigen onderzoek van deze grieven. De verzoekende partijen blijven erbij dat het dossier van in het begin onvolledig was en dat zowel bezwaarindieners als de adviserende instanties misleid werden en de aanvraag niet op een volledige en juiste manier hebben kunnen beoordelen.

#### 1.2

In een tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat er, gelet op de onvolledigheid, onjuistheid en onduidelijkheid in de aanvraag, geen zekerheid bestaat dat het volledige aanvraagdossier aan het agentschap Onroerend Erfgoed werd voorgelegd, minstens dat de archeologienota op ernstige wijze is tot stand gekomen, en dat dus niet gekend is op grond van welke stukken of elementen het agentschap Onroerend Erfgoed akkoord is gegaan met de sloop van de oude mouterij. Dit blijkt volgens hen ook niet uit de bestreden beslissing. Ze lichten nog toe dat de verwerende partij hun argumenten in dit verband niet op zorgvuldige wijze en dus niet afdoende heeft beantwoord zodat een motiveringsgebrek vaststaat.

#### 1.3

In een derde middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat in de omschrijving van de aanvraag wordt gesteld dat bouwblok D geen deel uitmaakt van de aanvraag, terwijl dit blok wel op sommige plannen wordt ingericht als polyvalente ruimte bij het project en dus deel uitmaakt van het totaalproject. Deze onduidelijkheid, en meer in het bijzonder het gebrek aan garantie van de realisatie van een polyvalente ruimte, leidt er volgens de verzoekende partijen toe dat, rekening houdende met de artikelen 1 en 6 van het gRUP die bepalen dat moet worden voorzien in een totaalproject, de adviserende instanties, de bezwaarindieners en de vergunningverlenende overheid het totaalproject niet kunnen inschatten. De verzoekende partijen wijzen erop dat de realisatie van blok D nochtans van belang is in het licht van de eindbezettingsgraad, de bouwdruk, de toegankelijkheidsverordening, de hemelwaterverordening, de impact op de onmiddellijke omgeving en dus ook de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De tegenstrijdige plannen wijzen volgens de verzoekende partijen dan ook op een onvolledigheid in het aanvraagdossier, waardoor onmogelijk een zorgvuldige beoordeling kan gemaakt worden.

#### 1.4

In een vierde middelonderdeel wijzen de verzoekende partijen nogmaals op de reeds gerooide bomen. Ze stellen dat de motivering in de bestreden beslissing dat door de vervollediging van de planning geen afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van mens, milieu of goede ruimtelijke ordening, zonder aan te geven waarom deze aanpassing een bijkomstige zaak zou betreffen, niet afdoende is. Ze menen dat de gerooide bomen zonder enige verantwoording plots worden toegevoegd aan het aanvraagdossier, en dat de passende compensatie en het compensatiedossier in graad van administratief beroep als een bijzondere voorwaarde wordt opgelegd en dit zonder enig openbaar onderzoek of inspraak van adviserende instanties of derden. De verzoekende partijen stellen dat het hoorrecht, het openbaar onderzoek en de adviesverlening dan ook worden uitgehold.

#### 1.5

In een vijfde en laatste middelonderdeel halen de verzoekende partijen aan, onder verwijzing naar wat ze hierover in hun administratief beroepschrift hebben uiteengezet, dat er onduidelijkheid en

gebrek aan garantie tot realisatie van de aanvraag bestaat in het licht van de bedenkingen van de brandweer, Aquafin en de 'voldoende uitgeruste weg Broekstraat'.

Over het brandweerverslag stellen ze dat hieruit grote problemen inzake brandveiligheid en bereikbaarheid blijken, en dat alternatieven en lapmiddelen werden voorgesteld maar niet uitgewerkt werden in de aanvraag. Bij de aanvraag zou het negatieve brandweerverslag louter als zekerheid als bijlage gehecht zijn.

De verzoekende partijen betogen dat de in het verslag van de brandweer aangehaalde problemen voortvloeien uit de oriëntatie van de assistentiewoningen van blok A in de Broekstraat. Met name vormt deze straat de ontsluiting van dit blok, terwijl deze een niet-geasfalteerde, in grove kiezel aangelegde gemeenteweg betreft die op heden enkel dient tot ontsluiting van enkele garages en tuintjes van de woningen op de Antwerpsesteenweg. Bovendien zou deze uitkomen in een al even smalle weg langs blok B, en dus niet brandveilig zijn gelet op de hoge concentratie van niet-mobiele bewoners. De verzoekende partijen merken op dat nergens in het verslag of de bestreden beslissing wordt aangegeven dat deze weg wel degelijk ruim genoeg is voor de hulpdiensten.

Ook inzake de heraanleg van de straat door de gemeente en de werken uit te voeren door Aquafin zou in de aanvraag geen zekerheid bestaan over de realiseerbaarheid van het project, mede in het licht van de bezwaren van Aquafin. De verzoekende partijen wijzen erop dat ze nochtans reeds in hun verzoekschrift de waterproblematiek hadden aangekaart en hernemen hun uiteenzetting in dit verband. Ze stellen dat de gebreken in het aanvraagdossier wel in de bestreden beslissing worden erkend door te stellen dat de project-m.e.r.-screening onvolledig en onjuist was, maar dat verder, ondanks de toegestane aanpassingen aan de plannen en het opleggen van voorwaarden, onvoldoende aandacht wordt besteed aan de waterproblematiek. Ze wijzen op de ligging van de aanvraag in de aanwezige *cuesta* en het hieruit voortvloeiende watergevoelig gebied. Evenmin zou de bestreden beslissing ingaan op het bezwaar dat niet duidelijk is of er hieromtrent effectief een opvolgvergadering in 2016 plaats heeft gevonden. Gelet op de omstandigheid dat de aangekaarte problemen niet worden opgelost in het aanvraagdossier, kon volgens de verzoekende partijen de vergunning niet worden verleend en kon de verwerende partij niet volstaan om deze elementen te bestempelen als bijkomstige zaken. Dit knelt volgens hen des te meer omdat zowel uit de aanvraag als het beroepschrift het watergevoelig karakter van de Broekstraat, met inbegrip van de effecten op het milieu inzake de watergevoeligheid, bleek. De verzoekende partijen stellen dat dit bovendien essentiële onderdelen van de aanvraag betreft, met name de hemelwaterverordening en de wetgeving inzake de opmaak van een project-MER of project-m.e.r.-screeningsnota.

2.

2.1

In verband met het eerste middelonderdeel wijst de verwerende partij erop dat een onjuistheid in het aanvraagdossier slechts tot een onwettigheid leidt indien het vergunningverlenend bestuursorgaan misleid wordt en de onjuistheid bepalend is voor de beoordeling.

Ze voert aan dat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt gemotiveerd dat de doorgevoerde verbeteringen bijkomstigheden betreffen. Ze stelt dat het voorwerp van de aanvraag niet is gewijzigd en nog steeds de bouw van 30 assistentie- en 14 sociale appartementen op de betrokken locatie met hetzelfde gabarit betreft, zoals aangevraagd. Ze stelt dat de verzoekende partijen wel degelijk de mogelijkheid hebben gekregen hun bezwaren in het kader van het openbaar onderzoek te uiten. De verwerende partij meent dat het tegendeel niet wordt aangetoond.

## 2.2

Inzake het tweede middelonderdeel verwijst de verwerende partij naar haar antwoord in de bestreden beslissing op de in dat verband gestelde beroepsgrief van de verzoekende partijen. In deze overweging wordt terecht gesteld dat de verwerende partij en niet het agentschap de impact van de aanvraag op de erfgoedwaarden moet beoordelen. Verder stelt ze dat ze de sloop van de mouterij en de herbouw ervan als blok B aanvaardbaar heeft geacht op grond van het oordeel van de erfgoedconsulent. Ze wijst er nog op dat het betrokken stuk in het administratief dossier zit en geciteerd werd in de bestreden beslissing. Ze meent dan ook dat er van onduidelijkheid geen sprake is.

## 2.3

Wat de in het derde middelonderdeel aangevoerde onduidelijkheid van blok D betreft, stelt de verwerende partij dat er geen werken of wijzigingen aan dit gebouw worden aangevraagd, noch vergund. Ze licht toe dat dit gebouw, net zoals andere gebouwen in de omgeving, louter op de plannen aangegeven wordt als bestaand en te behouden constructie. Daarnaast zou de omstandigheid dat er geen werken aan dit gebouw worden voorzien, betekent volgens de verwerende partij evenwel niet dat het blok D geen deel uitmaakt van de site, noch dat de aanvraag geen totaalproject op deze site meer betreft. Anders redeneren zou volgens de verwerende partij erop neerkomen dat voor elke wijziging aan één van de gebouwen op de site, ook telkens vergunningsplichtige werken aan alle andere delen van het project zouden moeten gebeuren, wat absurd zou zijn.

## 2.4

De verwerende partij verwijst wat het vierde onderdeel betreft naar het in dat verband opgenomen antwoord op het bezwaar van de verzoekende partijen. Ze benadrukt dat de gevelde bomen geen bos betroffen zodat de opgelegde compensatie dan ook geen boscompensatie in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet. Ze stelt dat louter een voorwaarde, in de zin van artikel 4.2.19 VCRO, wordt opgelegd om eenzelfde hoeveelheid bomen die gerooid werden, opnieuw aan te planten. De zogenaamde compensatie waar de verzoekende partijen op doelen kon dan ook niet bij de aanvraag zelf gevoegd worden. De verwerende partij besluit dat er geen onvolledigheid of onduidelijkheid op dit punt bestaat.

## 2.5

Over het vijfde middelonderdeel stelt de verwerende partij dat naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen uitdrukkelijk voorwaarden werden opgelegd. Voor zover de vergunning niet uitvoerbaar zou zijn op grond van een andere wetgeving, meent de verwerende partij dat dit de bestreden beslissing niet onwettig maakt.

## 3.

### 3.1

Wat het eerste middelonderdeel betreft antwoordt de tussenkomende partij vooreerst dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het inroepen van de schending van het hoorrecht gezien ze ten laatste naar aanleiding van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen kennis hebben kunnen nemen van de aanpassingen in het dossier, welke in deze beslissing uitdrukkelijk werden vermeld. De tussenkomende partij vervolgt dat de verzoekende partijen dan ook met kennis van zaken beroep konden indienen bij de verwerende partij, wat ook blijkt uit hun beroepschriften. Ook blijkt dat de verwerende partij op haar beurt rekening heeft gehouden met de opmerkingen van de verzoekende partijen. Daarnaast merkt de tussenkomende partij in het licht van het vereiste belang op dat geen van de verzoekende partijen, ook niet de

eerste verzoekende partij die nochtans een milieuvereniging is, ingaat op het verdwijnen zelf van de bomen.

Ze wijst er vervolgens op dat ze na het openbaar onderzoek een aangepast inplantingsplan heeft toegevoegd waarop de 16 gerooide en bijkomend te rooien bomen zijn aangeduid, en dit na een opmerking van de dienst Groen van de gemeente. Het indienen van dit aangepast plan gebeurde voorafgaand aan het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Voor zover de overige adviesinstanties niet bevoegd zijn wat de kap van bomen betreft, is de omstandigheid dat ze zich hierover niet hebben kunnen uitspreken volgens de tussenkomenende partij niet relevant.

Daarnaast stelt de tussenkomenende partij vast dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de betrokken lacunes de adviesinstanties of de vergunningverlenende overheid hebben kunnen misleiden, noch dat deze beslissend zijn geweest in hun beoordeling.

Tot slot stelt de tussenkomenende partij dat de aanvraag niet voorziet in een ontbossing maar enkel de kap van 22 individuele bomen die niet onder toepassing van het Bosdecreet vallen, zodat bij de aanvraag, in weerwil van wat de verzoekende partijen menen, dan ook geen boscompensatieformulier moest gevoegd worden. Ze wijst erop dat de gemeentelijke groendienst de aanplanting van 22 nieuwe hoogstammen oplegt en dat de verwerende partij dit in haar bestreden beslissing als vergunningsvoorwaarde overneemt. De verzoekende partijen betogen niet dat deze voorwaarde onwettig zou zijn.

### 3.2

In verband met het tweede middelonderdeel meent de tussenkomenende partij dat dit onduidelijk is aangezien niet wordt verduidelijkt op welk punt de aanvraag onvolledig of onjuist zou zijn wat het aspect van onroerend erfgoed betreft. Net als de verwerende partij stelt ze dat er geen advies verplicht was van het agentschap Onroerend Erfgoed en dat het vergunningverlenend bestuursorgaan als enige bevoegd is zich uit te spreken over de sloop van de oude mouterij. Ze stelt dat de bewijslast ter zake bij de verzoekende partijen ligt, maar dat ze niet aannemelijk maken dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling misleid zou zijn. Te meer daar het agentschap duidelijk heeft aangegeven waarom het zich niet verzet tegen de sloop, en de verzoekende partijen niet aantonen dat deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk zou zijn.

### 3.3

De tussenkomenende partij voert aan dat het derde middelonderdeel feitelijke grondslag mist, en verwijst daarvoor naar de vermelding in de beschrijvende nota bij de aanvraag dat het polyvalente gebouw in het binnengebied geen deel uitmaakt van de bouwaanvraag. Ze beklemtoont dat dus niet aangegeven wordt dat het gebouw nu of in een latere fase zal heringericht worden. Ze verwijst ook nog naar de plannen 3/12 en 4/12 waarop ook wordt aangegeven dat het gebouw geen deel uitmaakt van de aanvraag. Volgens de tussenkomenende partij kan er in dat verband geen sprake zijn van onduidelijkheid. Ze verklaart nog verder dat de aanduiding van het gebouw wel vereist is, maar niet misleidend, aangezien het om een bestaand gebouw gaat op het perceel van de aanvraag waar de vergunningverlenende overheid rekening mee moet kunnen houden.

Tot slot merkt ze op dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, er geen polyvalent gebouw vereist is, aangezien het project assistentieflets en sociale flats betreft, en geen woonzorgcentrum. De aanvraag bestaande uit volumes A, B, C en het binnengebied betreft dus wel degelijk een totaalproject.

### 3.4

Over het vierde middelonderdeel stelt de tussenkomende partij dat dit een herhaling vormt van het eerste onderdeel van dit middel, zodat ze naar de bespreking terzake verwijst.

Ze voegt hieraan nog toe dat er geen sprake is van een ontbossing, maar wel van het rooien van individuele bomen, zodat geen boscompensatieformulier bij de aanvraag moest gevoegd worden. Bovendien wijst ze erop dat de aanvulling van de plannen met de gerooide en te rooien bomen reeds in eerste aanleg gebeurde, en niet, zoals de verzoekende partijen doen uitschijnen, pas in de beroepsfase. Ze vervolgt dat de verzoekende partijen de aangepaste plannen na de beslissing van het college van burgemeester en schepenen hebben kunnen inkijken en erop konden reageren. Het college van burgemeester en schepenen en de verwerende partij waren op die manier ook op de hoogte van de gerooide bomen zodat ze niet misleid zijn geweest in hun beoordeling. Waar nog wordt opgeworpen wordt dat een passende beoordeling bij de aanvraag had moeten gevoegd worden, meent de tussenkomende partij dat dit element niet werd uitgewerkt en dan ook onontvankelijk is. Bovendien valt volgens de tussenkomende partij niet in te zien waarom voor het rooien van enkele bomen de opmaak van een passende beoordeling vereist is.

### 3.5

Wat het vijfde middelonderdeel betreft stelt de tussenkomende partij dat het advies van de brandweer van 1 maart 2017 voorwaardelijk gunstig was, zodat de verzoekende partijen uitgaan van een onjuist uitgangspunt waar ze spreken over een negatief brandweerverslag. Bovendien zijn hierin geen opmerkingen geformuleerd over de bereikbaarheid van het project of de evacuatie van de bewoners. De enige opmerking in het advies inzake de ontsluiting zou positief zijn, met name waar gesteld wordt dat er een opstelplaats voor de brandweer is voorzien. De tussenkomende partij besluit dat het onduidelijk is waarop de verzoekende partijen hun betoog steunen.

Inzake de opmerkingen van de verzoekende partijen over de door Aquafin vereiste werken en de watertoets meent de tussenkomende partij dat niet duidelijk is welke wettelijke bepalingen ze geschonden achten, en dat deze niet aansluiten bij de bepalingen in de aanhef van het middel.

De tussenkomende partij gaat vervolgens – in ondergeschikte orde - over tot een antwoord op de losse opmerkingen van de verzoekende partijen. Ze stelt:

- dat het niet duidelijk is op welke werken van Aquafin of over weke problemen de verzoekende partijen het hebben;
- dat er geen advies van Aquafin werd uitgebracht en dat dit ook niet vereist is;
- dat niet verduidelijkt wordt waar de verzoekende partijen de foto over de waterproblematiek hebben genomen en dat ze betwijfelt dat deze foto in de buurt van de aanvraag werd genomen;
- dat in eerste aanleg een gunstige watertoets werd doorgevoerd en dat de verzoekende partijen deze toets niet betrekken in hun argumenten noch aangeven waarom deze gebrekkig zou zijn;
- dat Riopact een voorwaardelijk gunstig advies heeft gegeven maar dat dit hydraulisch en technisch advies door de verzoekende partijen ook niet wordt bekritiseerd terwijl daarin nochtans tot de conformiteit met de hemelwaterverordening wordt besloten en er ook geen bijkomende werken aan het openbaar domein worden opgelegd;
- dat de verzoekende partijen ook niet toelichten welke problemen een negatieve impact op de lokale waterhuishouding zouden hebben.

De tussenkomende partij voegt tot slot toe dat de opmerking inzake de m.e.r.-screening even vaag is, waar er niet wordt aangegeven waar de betrokken motivering niet afdoende zou zijn en merkt op dat geen geschonden regelgeving wordt aangeduid. Ten overvloed wijst ze op de in 2013 goedgekeurde screening die reeds in het kader van het RUP Tielrode werd uitgevoerd. Gezien in het RUP een bebouwingsgraad van 60% van het terrein wordt toegelaten, en uit de goedgekeurde plan-m.e.r.-screening blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn en er dus geen opmaak van een project-MER vereist is, kon de verwerende partij volgens de tussenkomende partij redelijkerwijze oordelen dat bij voorliggende aanvraag, met een bebouwingsgraad van 49%, een project-MER geen nieuwe gegevens kan bevatten en de opmaak ervan dus niet vereist is. De tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partijen nalaten ook deze motivering te bekritisieren.

4.

4.1

Inzake het eerste middelonderdeel voegen de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota toe dat de na het openbaar onderzoek doorgevoerde wijzigingen inzake de MER-ontheffing, de hemelwatertoets en het voorwerp van de aanvraag, waarover de bezwaarindieners en de adviserende instanties niet hebben kunnen oordelen, aantonen dat er sprake is van een onwettigheid. De stelling van de verwerende partij dat de aanvraag nog steeds dezelfde appartementen betreft wijst er volgens de verzoekende partijen op dat alle overige aspecten gewijzigd zijn en het project fundamenteel een andere aanvraag is geworden.

Daarnaast menen de verzoekende partijen dat de 'individuele' bomen die werden gerooid geen minderwaardig deel van de aanvraag betreffen, maar waarvan de kap evenzeer aan een openbaar onderzoek moest worden onderworpen. Het opleggen van een voorwaarde kan hier volgens hen niet aan verhelpen. De verzoekende partijen verwijzen hiertoe tot slot naar het vierde onderdeel van dit middel.

4.2

Wat het tweede middelonderdeel betreft menen de verzoekende partijen op grond van het antwoord van de verwerende en de tussenkomende partij dat hun uiteenzetting van dit onderdeel wel gelijk duidelijk was.

Daarnaast stellen ze dat het feit dat de verwerende partij over de sloop moet oordelen en dat er een advies van de erfgoedconsulent voorligt, niet kan verhelpen aan de omstandigheid dat het dossier onvolledig is en werd aangepast, en niet kan nagegaan worden welke elementen aan de erfgoeddiensten zijn voorgelegd.

4.3

Inzake het derde middelonderdeel menen de verzoekende partijen dat de verwerende partij uitgaat van een onzorgvuldige beoordeling aangezien deze stelt dat het blok D louter als 'bestaand gebouw' op de plannen is aangeduid, terwijl dit op de plannen als toekomstige 'polyvalente' ruimte wordt beschreven. Verder zou de verwerende partij in haar antwoordnota voorbijgaan aan de kritiek dat volgens het gRUP een totaalproject vereist is. De verzoekende partijen vrezen immers, gelet op het ontbreken van een polyvalente ruimte, dat er misschien nog een tweede fase komt met een extra gebouw.

Aangezien de tussenkomende partij weigert duidelijkheid te geven over haar intenties met het gebouw, toont dit volgens de verzoekende partijen aan dat er geen totaalconcept voorligt.

#### 4.4

In hun wederantwoordnota voeren de verzoekende partijen inzake het vierde middelonderdeel nog aan dat de voorwaarde dat 'eenzelfde hoeveelheid bomen van een voldoende grote maat' moet worden geplant, een vage en onduidelijke voorwaarde betreft. Dergelijke voorwaarde kan volgens de verzoekende partijen niet gebruikt worden om leemtes, in het bijzonder de onduidelijkheid van de vergunningstoestand, in de aanvraag op te vangen. Bovendien menen ze dat de plaatsing van de bomen mogelijks visuele en zichthinder kan veroorzaken, zodat de aanvraag essentieel gewijzigd wordt.

#### 4.5

Over het vijfde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat noch de verwerende partij noch de tussenkomende partij antwoorden op de kritiek dat in het dossier geen weerslag te vinden is van de overlegmomenten die er volgens het aanvraagdossier en de adviezen blijkbaar zouden geweest zijn en waarbij afspraken werden gemaakt. Zodoende zijn de opgelegde voorwaarden volgens de verzoekende partijen gekoppeld aan zaken die niet in het dossier gevoegd zijn en niet na te gaan zijn door de bezwaarindieners of de handhavende overheid.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

In dit tweede middel betwisten de verzoekende partij in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing in de mate dat de aanvraag lopende en na het openbaar onderzoek werd aangepast. Het betoog komt neer op een herhaling van wat de verzoekende partijen reeds naar aanleiding van het openbaar onderzoek en in hun administratief beroepschrift hebben opgeworpen.

##### 2.

In een eerste middelonderdeel wijzen ze in het algemeen op de plannen, het aanvraagformulier, de hemelwatertoets en de project-m.e.r.-screeningsnota die lopende de procedure en na het openbaar onderzoek zouden zijn gewijzigd, en in het bijzonder op de kap van een reeks hoogstammige bomen die reeds voor de aanvraag gebeurde maar waarvan de regularisatie niet mee in de aanvraag werd opgenomen. De aanvraag diende volgens de verzoekende partijen dan ook onvolledig en onontvankelijk beschouwd te worden, en daarnaast zou het openbaar onderzoek evenals het hoorrecht zijn uitgehold. Na dit ook te hebben opgeworpen in hun administratief beroepschrift, stellen de verzoekende partijen vast dat de verwerende partij wat de reeds gevelde bomen betreft, de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen louter overneemt, waarbij in het bijzonder toegelaten wordt de plannen aan te vullen en er ook een voorwaarde tot compensatie wordt opgelegd.

##### 2.1

Het Besluit Dossiersamenstelling bepaalt de voorwaarden waaraan het dossier van de vergunningsaanvraag moet voldoen, waaronder in artikel 16, 8° de voorwaarde om bij de aanvraag een voorstel tot compensatie in te dienen indien de aanvraag een ontbossing met zich meebrengt die gecompenseerd moet worden op grond van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

De verzoekende partijen tonen in hun betoog niet aan dat het rooien van de betrokken hoogstammige bomen op het perceel van de aanvraag een ontbossing betreft en voldoet aan voormelde omschrijving van artikel 16, 8° van het Besluit Dossiersamenstelling. Ze overtuigen dus niet dat een boscompensatievoorstel bij de aanvraag had moeten gevoegd worden zoals bepaald in voormeld artikel en dat de aanvraag in dit licht onontvankelijk was.



Wat de niet-vermelding van de kap van een aantal bomen in de oorspronkelijke aanvraag betreft, moet opgemerkt worden dat de verzoekende partijen dit zelf tijdens het openbaar onderzoek hebben opgemerkt en dat naar aanleiding van deze opmerking het plan van de bestaande toestand met deze gegevens werd aangepast. Of het aanvankelijk ontbreken van deze gegevens tot de onwettigheid van de verleende vergunning kan leiden is afhankelijk van de vraag of deze gegevens essentieel waren voor de aanvraag en of de adviserende instanties en de vergunningverlenende overheid over de aanvraag konden oordelen met de vereiste volledige kennis zonder de betreffende stukken.

Voor zover de verzoekende partijen aanvoeren dat de adviesverlenende instanties geen kennis hebben kunnen nemen van de plannen na aanvulling met de reeds gerooide bomen, tonen ze niet aan dat de aangevoerde leemte van aard was om de adviserende instanties te misleiden. Te meer daar ze niet toelichten op welke adviserende instanties ze doelen en dus niet blijkt dat de aanvraag op een dermate essentieel punt werd aangevuld dat een bepaalde bevoegde adviesinstantie hierover advies diende uit te brengen. Daarnaast blijkt dat de aanvulling op de plannen met de reeds gerooide en te rooien bomen, zoals aangegeven op plan 1/12, gebeurde voorafgaand aan de beslissing van zowel het college van burgemeester en schepenen als van de verwerende partij werd doorgevoerd, zodat deze vergunningverlenende overheden alleszins kennis hadden van en konden oordelen over de volledige plannen met inbegrip van de gerooide bomen.

Wat de hemelwatertoets en de project-m.e.r.-screeningsnota betreft beperken de verzoekende partijen zich ertoe deze te vermelden als gewijzigde elementen aan de aanvraag maar laten ze na dit verder toe te lichten, zodat niet vastgesteld kan worden in welke mate hier wijzigingen werden aangebracht, welk belang de verzoekende partijen daar kunnen bij hebben en op welke wijze deze elementen zo essentieel waren dat de adviesverlenende instanties of vergunningverlenende overheden zonder kennis ervan niet konden oordelen.

## 2.2

Het in het verzoekschrift integraal overnemen van de beroepsgrievens die ze ter zake bij de verwerende partij naar voor brachten, zonder dat ze hierbij de weerleggingen van de verwerende partij betrekken en afwegen, is niet voldoende om tot de gevraagde schending van het Besluit Dossiersamenstelling te besluiten. De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen geen concrete elementen aanbrengen die toelaten de pertinentie van de overwegingen van de verwerende partij in vraag te stellen.

Het toevoegen van gegevens, beperkt tot bijkomende informatie die geen essentiële wijziging inhouden van het aanvraagdossier, kunnen bovendien als aanvaardbaar beschouwd worden. Dergelijke toevoegingen hebben geen invloed op de volledigheid van het dossier, minstens tonen de verzoekende partijen dit niet aan.

## 2.3

Daarnaast kunnen de verzoekende partijen niet gevolgd worden waar ze menen dat hun bezwaarrecht en die van eventuele andere derden-belanghebbenden zou geschonden zijn door de omstandigheid dat de aangevulde plannen niet aan het openbaar onderzoek werden onderworpen.

Het openbaar onderzoek bestaat onder meer uit het ter inzage leggen van de vergunningsaanvraag en zijn bijlagen bij de diensten van het betrokken gemeentebestuur. Het openbaar onderzoek heeft tot doel, enerzijds, om degenen die bezwaren zouden hebben tegen

het aangevraagde de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen kenbaar te maken, en anderzijds, om aan de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat ze met kennis van zaken zouden kunnen oordelen. De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm.

Het voorwerp van de aanvraag, dit wil zeggen de handelingen waarvoor vergunning wordt aangevraagd, mag in beginsel niet gewijzigd worden in de loop van de vergunningsprocedure. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op basis van een aanvraag die na de indiening ervan essentiële wijzigingen heeft ondergaan, zou immers meebrengen dat het openbaar onderzoek en desgevallend de adviesverlening door de gespecialiseerde instanties worden uitgehold.

Ook hier moet vastgesteld worden dat noch de VCRO, noch de uitvoeringsbesluiten zich ertegen verzetten dat de aanvrager van de vergunning na afloop van het openbaar onderzoek, al dan niet op uitdrukkelijk verzoek van het bestuur, aanvullingen aanbrengt die, zonder het eigenlijke voorwerp van het aangevraagde te wijzigen, strekken tot verduidelijking, aanvulling of verbetering. De regelgeving sluit niet uit dat de vergunningverlenende overheid acht slaat op de aanvullingen die in de loop van de procedure door de aanvrager worden ingediend ter weerlegging van de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek kenbaar zijn gemaakt. Evenwel geldt die mogelijkheid niet voor stukken die essentieel zijn voor een volledige en correcte inschatting van de aan het aangevraagde project verbonden nadelen en risico's. Er is slechts sprake van een uitholling van het openbaar onderzoek wanneer derden-belanghebbenden bij de uitoefening van hun inzage- en bezwaarrecht geen kennis kunnen krijgen van gegevens of documenten zonder dewelke de vergunning niet kan worden verleend.

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat het vellen van een reeks hoogstammige bomen op het stuk van de aanvraag waar blok A en een tuinzone wordt voorzien tijdens het openbaar onderzoek bekend had dienen te zijn. Die gegevens waren hen bovendien gekend, want het zijn zij die dit gesignaleerd hebben in hun bezwaar. Ze beperken zich te stellen dat de weergave van de bestaande toestand en de bijhorende plannen foutief zouden zijn. Voor zover ze aanvoeren dat de nodige compensatievoorwaarden bij de oorspronkelijke aanvraag niet waren vervuld, werd eerder al gesteld dat niet aangetoond wordt dat er sprake is van een boscompensatie in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990. De door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarde tot compensatie van de individuele bomen betreft een vergunningsvoorwaarde waartoe de vergunningverlenende overheid overeenkomstig de artikelen 4.3.1, §1, tweede lid en artikel 4.2.19, §1 VCRO bevoegd is en die strekt tot vervanging van de gerooide bomen. De verzoekende partijen roepen de schending van deze bepalingen niet in en laten ook na aan te tonen dat de aanvraag door deze voorwaarde substantieel is gewijzigd, noch dat deze aanvulling essentieel was om een correcte inschatting te kunnen maken van de impact van de aanvraag. Het loutere feit dat aanpassingen aan de plannen na het openbaar onderzoek, al dan niet gepaard met het opleggen van een voorwaarde, nodig zijn om een vergunning te kunnen verlenen, is niet voldoende om te besluiten dat de aanpassing of de voorwaarde de perken van artikel 4.3.1, §2, tweede en derde lid te buiten gaan.

Tot slot moet vastgesteld worden dat de plannen aangevuld werden voorafgaand aan de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en blijkt uit de omschrijving van de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dat de kwestie van de reeds gevelde bomen werd opgeworpen. Het valt dus niet in te zien op welke wijze het openbaar onderzoek op dit vlak zou geschonden zijn.

Daarnaast hebben de verzoekende partijen hun grief in hun administratief beroepschrift hernomen en heeft de verwerende partij hierop geantwoord. Ze hebben dus duidelijk hun bezwaar over de niet-aanduiding van de gevelde bomen kunnen kenbaar maken en kunnen dan ook niet gevolgd worden waar ze menen in hun hoorrecht geschonden te zijn.

3.

In het tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat gelet op de onvolledigheid en onjuistheid van het aanvraagdossier en de navolgende aanpassingen, het niet zeker is op grond van welke gegevens het agentschap Onroerend Erfgoed de sloop van de oude mouterij heeft toegestaan.

Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat de oude mouterij gesloopt wordt in functie van een herbouw tot blok B van het project. De plannen bij de aanvraag geven zowel de bestaande toestand van de mouterij als de nieuwe toestand weer. In de nota bij de bouwaanvraag wordt hierover het volgende gesteld:

“ ...

*De bestaande mouterij wordt in overleg met dienst Monumenten & Landschappen herbouwd tot 9 sociale bejaardenflats met gemeenschappelijke functies op het gelijkvloers.*

(...)

*Een belangrijke eye catcher van deze site is de Mouterij. OP vraag van de opdrachtgever omwille van het risico op stabiliteitsproblemen na destructief onderzoek door de ingenieur technieken en na grondig onderzoek en overleg met Erfgoed werd beslist het gebouw te slopen en te herbouwen. Het historisch karakter aan de buitenzijde van het gebouw wordt overgenomen rekening houdend met de huidige regelgeving (brand, EPB) en de nieuwe niveauhoogtes van de appartementen.*

(...)

*Om de historische layers van het bestaande gebouw leesbaar te houden, worden de raamopeningen aangepast overeenstemmende met de nieuwe verdiepingshoogtes, in de gevel geïntegreerd. De kopse gevel wordt heropgebouwd volgens het historisch plan ontworpen door arch. Dhr. Waterschoot August waarbij rekening gehouden is met de symmetrische opbouw en de gebogen raamopeningen.*

...”

Zoals hieruit blijkt, werd de sloop en herbouw van de mouterij voorgelegd aan het agentschap Onroerend Erfgoed. Het verstrekte advies van 30 augustus 2016, dat ook in het administratief dossier aanwezig is, luidt als volgt:

“ ...

*De sloop van het pand betekend een verlies van een erfgoed waardevol gebouw maar gezien de geplande herbestemming van het historische problematisch is en bepaalde aspecten van de oorspronkelijke typologie zoals inplanting, gabarit, gevelritme en materialisatie in de nieuwe plannen zijn meegenomen zal Onroerend Erfgoed zich, bij een vergunning door de gemeente, niet verder verzetten tegen de sloop.*

...”

Hieruit blijkt dat het agentschap zich in alle redelijkheid rekenschap heeft gegeven van de bestaande toestand en de nieuwe toestand.

In antwoord op het betrokken bezwaar over de onvolledigheid van het dossier in het licht van de herbouw van de mouterij overwoog de verwerende partij in de bestreden beslissing dat het niet duidelijk is welke informatie de verzoekende partijen nog relevant achten om het dossier verder te kunnen beoordelen en wordt er verwezen naar de hierboven aangehaalde beoordeling van het agentschap. Het valt niet in te zien, en de verzoekende partijen geven hiervoor in hun verzoekschrift zelfs geen begin van uitleg, welke informatie nog noodzakelijk voor het agentschap Onroerend Erfgoed zou geweest zijn om met kennis van zaken te oordelen.

4.

In het derde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen samengevat dat het aanvraagdossier onvolledig is omdat blok D niet op alle plannen als polyvalente ruimte staat aangeduid. Dit zou tevens een schending van de artikelen 1 en 6 van het gRUP uitmaken op grond waarvan de aanvraag moet voorzien in een totaalproject.

In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt vermeld:

“  
...  
*Het polyvalente gebouw in het binnengebied maakt geen deel uit van de bouwaanvraag.*  
...”

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt in antwoord op het bezwaar van de verzoekende partijen gesteld dat de omvorming van de schuur tot polyvalente ruimte geen deel blijkt uit te maken van de aanvraag. Ook in de bestreden beslissing wordt gesteld dat de bestaande schuur buiten de aanvraag valt. Er kan in redelijkheid dan ook niet gesteld worden dat hier onduidelijkheid over bestaat, noch dat de aanvraag niet in zijn geheel met kennis van zaken zou kunnen beoordeeld zijn.

De verzoekende partijen overtuigen evenmin dat door de niet-invulling van het betrokken gebouw de aanvraag geen totaalproject zou uitmaken. Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat het project de oprichting van 30 assistentiewoningen en 14 sociale appartementen beoogt. Deze worden verspreid over drie gebouwblokken op het perceel van de aanvraag. Tussen de verschillende gebouwen wordt, zoals gesteld in de beschrijvende nota, een centrale zone ingericht als ‘een aangename aantrekkelijke gemeenschappelijke ruimte en ontmoetingsplaats’. Verder wordt in deze nota de algemene opvatting van het ontwerp uitvoerig uiteengezet. Ook in de bestreden beslissing wordt de aanvraag als een totaalproject beschouwd en komt dit naar aanleiding van de beoordeling van zowel de overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften als met de goede ruimtelijke ordening concreet tot uiting. De verzoekende partijen betrekken deze overwegingen, waaruit de samenhang en het totaalconcept van het project blijkt, niet in hun betoog. Daarnaast stellen ze dat een woonzorgcentrum een polyvalente ruimte vereist, maar lichten ze dit verder niet toe en overtuigen ze niet dat in dit geval, met name voor de oprichting van 30 assistentiewoningen en 14 sociale appartementen een polyvalente ruimte noodzakelijk is. Noch maken ze, in het licht van de uitvoerige beschrijving van het totaalconcept in de nota bij de bouwaanvraag en de daarbij horende beoordeling in de bestreden beslissing, aannemelijk dat de invulling van de polyvalente ruimte onontbeerlijk is om te voldoen aan de vereiste van het voorzien in een totaalproject.

Door zich te beperken tot de vaststelling dat niet duidelijk is of blok D als polyvalente ruimte wordt ingevuld, tonen de verzoekende partijen dan ook niet aan dat de aanvraag onvolledig zou zijn.

5.

In het vierde middelonderdeel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de niet-aanduiding van de gerooide bomen in de oorspronkelijke aanvraag in de bestreden beslissing ten onrechte en zonder motivering als een bijkomstige zaak wordt beschouwd en menen ze dat de compensatie van deze boomkap niet zonder meer achteraf kan worden opgelegd als voorwaarde.

Uit de beoordeling van het eerste middelonderdeel is reeds gebleken dat het gebrek van aanduiding in de aanvraag van de reeds gerooide bomen niet essentieel van aard was en dat de adviserende instanties met kennis van zaken de aanvraag konden beoordelen. Er is ook reeds gebleken dat de verzoekende partijen niet aantonen dat er in dit geval sprake is van een bos en er dus een boscompensatievoorstel in de zin van artikel 90 bis Bosdecreet bij de aanvraag moest gevoegd worden. Tevens werd vastgesteld dat de plannen werden aangevuld voorafgaand aan de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, zodat deze evenals de verwerende partij hier alleszins met kennis van zaken over konden oordelen. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze aanvulling essentieel is en een beslissende invloed heeft gehad op de beoordeling door de verwerende partij. Evenmin werd aannemelijk gemaakt dat de aanvraag door de voorwaarde om te gevelde bomen te compenseren door de aanplanting van nieuwe bomen substantieel is gewijzigd. De toevoeging in hun wederantwoordnota dat de plaatsing van de bomen 'mogelijks nog meer visuele en zichthinder kan veroorzaken' is niet van aard om te overtuigen van het tegendeel.

Waar de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota nog opwerpen dat de voorwaarde inzake de aanplant van nieuwe bomen onduidelijk en vaag is en niet kan worden gebruikt om een leemte in de aanvraag op te lossen, geven ze een andere wending aan de kritiek die ze hebben uiteengezet in hun verzoekschrift onder het vierde middelonderdeel. Een dergelijke aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze voor het eerst in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

6.

6.1

In het vijfde en laatste middelonderdeel wijzen de verzoekende partijen vooreerst op een negatief verslag van de brandweer en de problemen onder meer inzake brandveiligheid en bereikbaarheid die hieruit zouden blijken. Ze argumenteren vervolgens dat de aanvraag geen oplossing biedt aan het feit dat de weg waarlangs blok A ontsloten wordt niet voldoende ruim en uitgerust is voor de hulpdiensten bij een evacuatie van de bewoners.

De verzoekende partijen betwisten niet dat naar aanleiding van de aanvraag op 1 maart 2017 een brandweeradvies werd uitgebracht door de hulpverleningszone Waasland. Anders dan wat ze voorhouden, is het advies niet negatief maar voorwaardelijk gunstig.

Uit dit advies blijkt dat de noodzakelijke toegangsweg voor de brandweer, en met name de voortdurende bereikbaarheid voor autovoertuigen, concreet werd onderzocht. Hierbij wordt besloten dat er een opstelplaats voor de brandweer is voorzien. Er worden ook geen opmerkingen gegeven over de toegangswegen en de bereikbaarheid voor de brandweerwagens, zodat aangenomen wordt dat het project voldoende bereikbaar is voor de hulpdiensten. In de bestreden beslissing wordt naar dit voorwaardelijk gunstig advies verwezen.

De verzoekende partijen tonen niet aan waar ze in het brandweeradvies lezen dat er zich problemen stellen inzake de bereikbaarheid van het project voor de hulpdiensten. De omstandigheid dat ze zelf menen dat de ontsluitingsweg van blok A waar de opstelzone voor de

brandweer wordt voorzien niet geschikt is, betekent niet dat het aanvraagdossier onvolledig is, of dat de bestreden beslissing onwettig is, minstens maken ze dit niet aannemelijk. Bovendien overtuigen de verzoekende partijen met hun betoog niet dat het project niet over een toegangsweg beschikt die voldoet aan de vereiste kenmerken zoals gestipuleerd in het brandweerverslag, noch dat het voorwaardelijk gunstig brandweeradvies niet zou volstaan.

## 6.2

De verzoekende partijen stellen vervolgens dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet kon voorbijgaan aan de aanvullingen van de aanvraag met een aangepaste project-m.e.r.-screening en aangepast hemelwaterformulier, door deze zonder meer als bijkomstige zaken te beschouwen, in het bijzonder gelet op de bestaande waterproblematiek in het gebied, waarop reeds in het administratief beroepschrift werd gewezen.

Zoals uit de gegevens van het dossier blijkt werd na de indiening van de initiële aanvraag in eerste aanleg een aangepast hemelwaterformulier evenals een aangepast project-m.e.r.-screeningsnota ingediend. Op grond van het vervolledigde hemelwaterformulier met bijhorend plan heeft De Watergroep op 31 mei 2017 een hydraulisch en technisch advies uitgebracht dat voorwaardelijk gunstig is. Hierin wordt tevens besloten dat er voldaan is aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater. De bestreden beslissing verwijst naar aanleiding van de watertoets naar dit advies. In de watertoets wordt vastgesteld dat het terrein niet in recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied ligt. Na onderzoek van de maatregelen die in de aanvraag worden voorzien, komt de verwerende partij tot het besluit dat er geen schadelijke effecten voor het watersysteem te verwachten zijn. Uit de project-m.e.r.-screeningsnota, waarvan de verwerende partij kennis heeft kunnen nemen, blijkt dat er evenmin potentiële effecten op het watersysteem te verwachten zijn. In de bestreden beslissing wordt in dit verband verwezen naar de plan-m.e.r.-screeningsnota die werd opgemaakt naar aanleiding van de opmaak van het toepasselijke gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan “Tielorode” waarbinnen de aanvraag gelegen is. Hierin werd aangetoond dat er geen aanzienlijke milieueffecten worden veroorzaakt. De verwerende partij besluit dan ook dat de opmaak van een project-MER niet nodig is en dat de bevindingen van de screeningsnota bij voorliggend project redelijkerwijze kunnen aangenomen worden gelet op de locatie, aard en omvang ervan.

De verzoekende partijen bekritisieren noch het bestaan, noch de inhoud van het hydraulisch advies, de watertoets als de project-m.e.r.-screeningsnota. Evenmin betwisten ze dat die in de bestreden beslissing worden weergegeven en de verwerende partij daar dus kennis van heeft genomen. Enkel op grond van deze vaststelling alleen al moet vastgesteld worden dat hun uiteenzetting waarin gewezen wordt op een gekende waterproblematiek op het terrein, niet kan overtuigen dat de verwerende partij, ondanks de aanpassingen doorgevoerd in eerste aanleg, niet redelijkerwijze, mede in antwoord op de betrokken beroepsgrief van de verzoekende partijen, kon stellen dat de aanvullingen bijkomstige zaken betreffen en met afdoende kennis van zaken kon beslissen. Door zich te beperken tot het argumenteren dat er op het terrein een waterproblematiek gekend is en louter te verwijzen naar een opvolgvergadering die er mogelijks geweest is, laten ze na aan te duiden welk element terzake in de initiële aanvraag ontbrak en in welke mate dit dermate essentieel was dat een aanvulling van de plannen niet toegestaan kon worden.

Het middel wordt verworpen.

## **C. Derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen in dit middel de schending in van artikel 4.2.25 VCRO, in samenhang met de artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet, en van de zorgvuldigheids- en motiveringsplicht.

Ze stellen dat uit de foto's van het dossier blijkt dat de Broekstraat voor dat deel dat leidt naar het project zal verhard worden en dat dit terloops in de bestreden beslissing wordt vermeld, zoals overgenomen uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De verzoekende partijen menen dat beslissingen over de wegnis in het kader van een vergunningsaanvraag, op basis van artikel 4.2.25 VCRO aan de gemeenteraad toekomt, maar dat dergelijke beslissing van de gemeenteraad niet voorligt. In de bestreden beslissing wordt volgens de verzoekende partijen uitgegaan van het feit dat er over de inrichting, waaronder het tracé en de verbreding, van de wegnis een beslissing bestaat of zal genomen worden. Minstens wordt niet gemotiveerd waarom geen beslissing van de gemeenteraad vereist is, terwijl uit het brandweerverslag het tegendeel zou blijken.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de aanpassingen aan de Broekstraat, hoewel ze in het dossier vermeld worden, geen deel uitmaken van de aanvraag, noch van de bestreden beslissing, zodat geen gemeenteraadsbeslissing vereist is. Ze stelt nog dat indien de gemeente zou overgaan tot heraanleg van de publieke wegnis, op dat ogenblik een gemeenteraadsbeslissing zal worden genomen.

3.

De tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partijen niet aangeven waarop ze hun beweringen steunen, hoewel de bewijslast en een voldoende uiteenzetting van het middel bij hen ligt.

Daarnaast stelt ze dat het middel feitelijke grondslag mist. Er worden immers geen werken aan de Broekstraat voorzien die onder de bevoegdheid van de gemeenteraad vallen. Ze licht toe dat de straat niet wordt verbreed, heraangelegd, of geasfalteerd, noch worden er nutsvoorzieningen aangelegd, of wordt de straat, die reeds een openbare weg is, plots voor het publiek opengesteld. De tussenkomende partij merkt nog op dat nergens uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij nog een beslissing in het vooruitzicht stelt over de toekomstige heraanleg van de Broekstraat.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen vast dat de verwerende partij niet ontkent dat de wegnis moet worden gewijzigd.

In antwoord op de kritiek van de tussenkomende partij dat het onduidelijk is waarop ze hun middel steunen, wijzen ze erop dat het college van burgemeester en schepenen zelf aangaf dat een beslissing over de wegnis moest genomen worden. Hoewel ze reeds in hun beroepschrift hadden gesteld dat het college van burgemeester en schepenen de aanvraag bij gebrek aan een beslissing over de wegnis onontvankelijk had moeten verklaren, menen ze bovendien dat dit gegeven in de bestreden beslissing genegeerd wordt in de zin dat niet gemotiveerd wordt dat een

beslissing over de wegenis niet vereist is of dat geen voorwaarde wordt opgelegd dat de voorliggende vergunning maar kan uitgevoerd worden wanneer dergelijke beslissing genomen is.

#### *Beoordeling door de Raad*

Uit de gegevens van de aanvraag, met inbegrip van de plannen, blijkt dat de Broekstraat plaatselijk verhard wordt in functie van de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen, en, in navolging van het brandweerverslag, voor de opstelzone voor de brandweer. Dit wordt in antwoord op het betrokken bezwaar ook zo vermeld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en opnieuw in de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen laten na aan te tonen dat er sprake is van een verharding die een beslissing van de gemeenteraad inzake de wegenis zoals bepaald in artikel 4.2.25 VCRO noodzaakt. In de toelichtingsnota van het Departement Ruimte Vlaanderen inzake de beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad over de zaak van de wegen, waarnaar verzoekende partijen zelf verwijzen, wordt de loutere -plaatselijke- verharding van een openbare weg niet vermeld als onderworpen aan dergelijke beslissing. Dit betreft enkel de aanleg van nieuwe gemeentewegen, de tracéwijziging, de verbreding of opheffing en de uitrusting van deze wegen. De verzoekende partijen laten na aan te tonen dat de plaatselijke gedeeltelijke verharding van een bestaande gemeenteweg, *in casu* de Broekstraat, in functie en ter hoogte van de toegang tot een parking en de opstelplaats voor de brandweer onder deze omschrijving valt. Ze overtuigen evenmin dat op grond van de artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet een beslissing over de wegenis vereist is.

Het middel wordt verworpen.

#### **D. Vierde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §2 VCRO, in samenhang met het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel, en van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet.

1.1

Het eerste middelonderdeel is volgens de verzoekende partijen verwant met het eerste en tweede middel, waarbij de daar aangevoerde aspecten een schending uitmaken in het licht van de vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen verwijzen vooreerst naar de beoordeling in de bestreden beslissing inzake de hoogte van bouwblok A. Ze stellen dat de hoogte, onafgezien van de reeds aangevoerde strijdigheid met de artikelen 1 en 6 van het gRUP, niet aanvaardbaar is naar goede ruimtelijke ordening en dat niet gemotiveerd wordt waarom het blok A aansluit bij de aanpalende omgeving en gebouwen. Ze herhalen dat er immers geen enkel gebouw aan de zijde van het perceel van de tweede verzoekende partij staat. Bovendien, hoewel het zich inderdaad op het laagste punt van Tielrode bevindt, wordt dit blok met vier verdiepingen en een bijkomend teruggetrokken verdiep over de volledige breedte van het terrein ingeplant, waardoor op het laagste punt een muur gecreëerd wordt en het open landschap en de *cuesta* genegeerd worden. Ze zijn van oordeel dat de bestreden beslissing hierover geen motivering bevat, hoewel de



verzoekende partijen hierop gewezen hadden, zodat er dus geen rekening is gehouden met de impact op de bebouwingsdichtheid, de visueel-vormelijke elementen en de cultuurhistorische elementen.

Wat het blok D betreft, stellen de verzoekende partijen vast dat deze geen deel zou uitmaken van de aanvraag. Er wordt dan ook geen polyvalente ruimte voorzien binnen het woonzorgproject, wat volgens hen, bij gebrek aan een totaalconcept, strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. Verder zijn de verzoekende partijen van oordeel dat de motivering in de bestreden beslissing tegenstrijdig is waar enerzijds geen rekening wordt gehouden met blok D, anderzijds wel gemotiveerd wordt waarom het geen impact heeft op de ruimtelijke ordening. Ze stellen vast dat volgens het gRUP het project een totaalconcept moet zijn, maar dat met huidige aanvraag bepaalde gebouwen blijven staan, anderen afgebroken worden en nog andere opnieuw als nieuwbouw worden voorzien, waarbij wat betreft blok D, de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en van het totaalconcept afhankelijk wordt gesteld van een toekomstige aanvraag.

## 1.2

In een tweede middelonderdeel bekritiseren de verzoekende partijen de motivering in de bestreden beslissing op grond waarvan de visuele hinder van blok A, B en C aanvaardbaar wordt geacht. Met name ontkennen ze dat ze een bouwverbod wensen, maar stellen wel bezwaar te hebben tegen de impact van blok A wat betreft het visuele aspect en de privacy, en van het geheel van de drie blokken samen op vlak van inkijk en privacy. Ze verwijzen naar de uiteenzetting en foto's hierover in hun administratief beroepschrift.

De verzoekende partijen menen dat de omvang van de mouterij gebruikt wordt om de inplanting van blok A haaks op de bestaande bebouwing in strijd met het gRUP aanvaardbaar te maken. Verder stellen ze dat de motivering dat ze nog steeds een zicht zullen hebben op het achterliggende landschap, dat evenwel minder weids zal zijn, niet pertinent en onzorgvuldig is. Ze wijzen erop dat blok A over de volledige breedte van het terrein strekt waardoor de tweede verzoekende partij permanent op een hoog bouwblok kijkt waardoor elke zicht wordt ontnomen. Daarnaast wordt in de bestreden beslissing erkend dat er een grote visuele impact op de omgeving bestaat, maar wordt deze aanvaardbaar geacht omdat deze wederzijds zou zijn. De verzoekende partijen vinden evenwel dat hun zichthinder niet kan verantwoord worden op grond van het feit dat de bewoners van het project eveneens hinder zullen ondervinden van de bestaande woningen. Volgens de verzoekende partijen wordt er hierbij van uitgegaan dat de toekomstige bewoners, als gelegen op het laagste stuk van het terrein, recht hebben op uitzicht over de dijk en dat op die wijze een groter blok dan voorzien in het gRUP kan gerealiseerd worden, terwijl de verzoekende partijen zelf een woning in de laagste trap van de *cuesta* hebben aangekocht omwille van het uitzicht op het achterliggende open landschap. Ook voor bouwblok B zou gesteund worden op wederzijdse hinder om deze in het licht van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar te maken. De verzoekende partijen wijzen erop dat het gebruik en de functie van de mouterij geheel verschilt ten aanzien van de realisatie van blok B samen met blok A, waarbij sprake is van permanente inkijk door veel ramen, van bewoners die minder mobiel zijn en dus veel thuis zijn. Door in de bestreden beslissing louter aan te geven dat de hinder wederzijds is, menen de verzoekende partijen dat volledig wordt voorbijgegaan aan de visuele hinder en privacyhinder, met inbegrip van privacyhinder in hun tuin.

## 1.3

De verzoekende partijen werpen in een derde middelonderdeel op dat, hoewel in de aanvraag vermeld wordt dat het project geen samenhang vertoont met enig ander project, verder in de aanvraag wel wordt vermeld dat het woonzorgcentrum aan de overzijde van de straat van

dezelfde projectontwikkelaar is. Ze wijzen er in dit verband op dat het bestaande woonzorgcentrum momenteel wordt uitgebreid, en dat, gezien in voorliggende aanvraag slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen wordt voorzien, de mobiliteit in het dorp Tielrode overbelast zal worden. Ze stellen zich dan ook de vraag naar de meerwaarde van dit woonzorgcentrum en de behoefte hiertoe. In de bestreden beslissing zou hier evenwel geen aandacht aan besteed zijn, noch aan de samenhang met het andere woonzorgcentrum.

Volgens de verzoekende partijen wordt in de bestreden beslissing enkel gewezen op de aanwezigheid van een verdichting, een hogere densiteit en op het feit dat getracht wordt de bestaande gebouwen te recupereren naast de realisatie van een compacte nieuwbouw. De verzoekende partijen zijn het niet eens met de motivering dat de vastgestelde hoge dichtheid en omvang van de bebouwing ruimtelijk aanvaard kan worden gelet op het bestaan van een gemeenschappelijke tuin.

Daarnaast menen de verzoekende partijen inzake het mobiliteitsaspect dat in de bestreden beslissing foutief wordt gesteld dat de dichtstbijzijnde bushalte zich op 91 meter van de aanvraag bevindt. Ze stellen dat de bushalte in de Burg. A. Heymanstraat gelegen is, die op een afstand van 250 meter ligt van de aanvraag. Hoewel ze dit reeds naar aanleiding van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen hadden opgeworpen in hun beroepschrift, worden deze onjuiste gegevens zonder meer overgenomen in de bestreden beslissing.

Verder voeren de verzoekende partijen aan dat 20 parkeerplaatsen voor personeel, bewoners en bezoekers niet volstaan en dat in de bestreden beslissing het tegendeel niet gemotiveerd wordt. Ze verwijzen hiervoor naar de overwegingen in de bestreden beslissing waar, in weerwil van hun bezwaren, 20 parkeerplaatsen voor wagens, 4 parkeerplaatsen voor scootmobiel en 50 fietsenstallplaatsen gelet op de doelgroep aanvaardbaar wordt geacht. Nochtans hebben ze reeds in hun bezwaren en in hun beroepschrift de aandacht gevestigd op het reeds bestaande parkeerprobleem bij het andere woonzorgcentrum. Immers wordt er, ondanks de verdubbeling van de capaciteit aldaar, niet voorzien in extra parkeerruimte. Bovendien, gezien ervan uitgegaan wordt dat de bewoners nog mobiel zijn, gelet op de grote fietsenstalling en het beoogde lange termijntraject voor deze bewoners, zullen velen van de bewoners nog met de wagen rijden.

De verzoekende partijen menen op grond van het voorgaande dat de motivering dat 20 parkeerplaatsen voldoende is, niet pertinent is en steunt op foutieve feitelijke gegevens.

2.

De verwerende partij wijst erop dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening een opportuniteitsbeoordeling uitmaakt, en dat enkel wanneer deze beoordeling kennelijk onredelijk is, dit tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden. Volgens vaste rechtspraak van de Raad ligt er bovendien pas een kennelijk onredelijk oordeel voor indien vaststaat dat geen enkele andere overheid tot eenzelfde beslissing zou komen. De verwerende partij stelt dat gezien het college van burgemeester en schepenen tot eenzelfde besluit kwam, vaststaat dat het oordeel in de bestreden beslissing redelijk is. Dat de verzoekende partijen een andere mening hebben, kan niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden. Tot slot stelt de verwerende partij vast dat niet betwist wordt dat er een motivering inzake de goede ruimtelijke ordening voorhanden is.

3.

Ook de tussenkomen partij haalt aan dat het middel vooral betrekking heeft op de opportuniteit van de beslissing en wijst in dit verband op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad.

Daarnaast wijst ze erop dat alle instanties het dossier gunstig geadviseerd hebben, zodat bezwaarlijk kan geoordeeld worden dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn en er geen verstrengde motiveringsplicht geldt.

De tussenkomende partij stelt vervolgens vast dat de verzoekende partijen voorbijgaan aan het feit dat de aanvraag in alle aspecten voldoet aan de bepalingen van het gRUP, waarvan de voorschriften geacht worden de criteria van goede ruimtelijke ordening weer te geven. Aspecten zoals onder meer de functionele inpasbaarheid, bouwdichtheid en bouwhoogte dienden volgens de tussenkomende partij dan ook niet meer betrokken te worden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partijen de bouwhoogte en de daaruit voortvloeiende visuele hinder, alsmede de densiteit bekritisieren, terwijl het gRUP de toegelaten bouwhoogtes reeds definitief vastlegde en in de aanvraag gerespecteerd worden, en terwijl het gRUP een bebouwingsgraad van 60% toelaat en de aanvraag slechts een bebouwingsgraad van 49% voorziet. Bovendien merkt ze op dat de verwerende partij niet verplicht is om op alle beroepsargumenten te antwoorden. De tussenkomende partij meent dan ook dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een afdoende motivering van alle relevante aspecten heeft opgenomen. Ze herneemt de overwegingen terzake.

Waar de verzoekende partijen in hun eerste middelonderdeel meer concreet telkens verwijzen naar het imposante blok A op het laagste punt van Tielrode, wijst de tussenkomende partij erop dat deze locatie er net voor zorgt dat de visuele impact van het gebouw uiterst beperkt is, en dat dit, ondanks de overeenstemming van de bouwhoogte met het gRUP, uitdrukkelijk door de verwerende partij werd behandeld.

Wat betreft de kritiek over het polyvalente gebouw en het al dan niet harmonisch aansluiten van blok A op de (afwezige) aanpalende bebouwing verwijst de tussenkomende partij naar de bespreking van de eerdere middelen.

Inzake het derde middelonderdeel stelt de tussenkomende partij dat ze geen enkele band heeft met het woonzorgcentrum aan de overzijde van de Antwerpsesteenweg. Het is volgens haar onduidelijk waarop de verzoekende partijen zich voor deze bewering steunen. Voor het mobiliteitsaspect wijst de tussenkomende partij op de duidelijke motivering in de bestreden beslissing, en meent dat niet kan geoordeeld worden dat deze beoordeling kennelijk onredelijk is of gebaseerd is op onjuiste feitelijke gegevens.

4.

In hun wederantwoordnota menen de verzoekende partijen dat de verwerende partij niet kan volstaan door zich in haar antwoord te beperken tot het ontkennen van de door hen aangevoerde kritiek en het verwijzen naar wat anderen beslist en geadviseerd hebben. Bij het onderzoek van de wettigheid kan ze zich immers niet steunen op eerdere besluiten, gezien deze door de devolutieve werking in rechte niet meer bestaan, noch kan ze zich steunen op even onwettige adviezen.

Waar de tussenkomende partij stelt dat de toets van artikel 4.3.1 VCRO niet meer nodig was gezien de aanvraag in overeenstemming is met het gRUP, is dit volgens de verzoekende partijen tegenstrijdig met het standpunt van de verwerende partij dat de bepalingen inzake de harmonie en inpassing in de omgeving in het gRUP te algemeen en vaag waren en dit in de bestreden beslissing getoetst wordt aan artikel 4.3.1 VCRO. De verzoekende partijen stellen tot slot vast dat geen van de partijen de duidelijke interne wettigheidskritiek weerleggen.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

In dit vierde middel bekritisieren de verzoekende partijen in essentie de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, meer in het bijzonder wat betreft de bouwhoogte van blok A, de visuele hinder en privacyhinder, en de mobiliteitsimpact.

2.

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden indien de aanvraag in strijd is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds met de goede ruimtelijke ordening.

Een stedenbouwkundig voorschrift wordt in artikel 1.1.2, 13° VCRO gedefinieerd als een reglementaire bepaling opgenomen in onder meer een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voor zover het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en in zoverre dit plan voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behandelen en regelen, worden deze voorschriften ingevolge artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Bij gebrek aan gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften, beschikt het vergunningverlenende bestuursorgaan, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. Ze moet daarbij rekening houden met de relevante in de omgeving bestaande toestand en ze kan, maar is geenszins verplicht, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ze moet in haar beoordeling ook rekening houden met de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO en met ingediende beroepsgrievens, bezwaren en adviezen.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of ze op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

2.2

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rehtens en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop ze haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

### 2.3

Het is aan de verzoekende partijen, die de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwisten, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen dienen dan ook concreet aan te tonen dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze mogelijke relevante aandachtspunten, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, ten onrechte niet in aanmerking heeft genomen voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft. Ze kunnen zich niet beperken tot vage kritiek en beweringen of het voeren van een betoog waaruit louter een tegengesteld standpunt blijkt.

### 3.

#### 3.1

In het eerste onderdeel viseren de verzoekende partijen de inpasbaarheid van blok A wat betreft haar schaal en bouwhoogte ten aanzien van de aanpalende gebouwen, en dit in het licht van wat hierover bepaald wordt in de artikelen 1 en 6 van het gRUP. Ze menen dat de motivering in dit verband in de bestreden beslissing gebrekkig is.

#### 3.2

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een gRUP, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt.

Wanneer, zoals reeds gesteld, de relevante decretale criteria en aandachtspunten op gedetailleerde wijze in het gemeentelijk uitvoeringsplan worden geregeld, volstaat de beoordeling van de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften in dat geval om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

#### 3.3

De partijen betwisten niet dat artikel 1 van het gRUP de maximale bouwhoogte vastlegt op 9,50 meter gemeten vanaf het peil van de voorliggende weg tot aan de kroonlijst of dakrand. Daarnaast verplicht artikel 1 van het gRUP de verwerende partij om in haar beoordeling oog te hebben voor een harmonische aansluiting met de bestaande naastliggende panden, en, qua bouwvolume, met de aansluiting op het bestaande gabarit van de naastliggende panden.

Uit de bespreking van het eerste middel is gebleken dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld dat bouwblok A qua hoogte in overeenstemming is met de bepalingen van het gRUP. Daarnaast werd in dit middel ook vastgesteld dat uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij, mede in antwoord op het bezwaar van de verzoekende partijen, het aspect van de schaal en het volumegebruik van blok A concreet heeft onderzocht en deze, in navolging van het voorwaardelijk gunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in het licht van de bestaande omliggende gebouwen en de ligging op een afhellend terrein ten aanzien van de woningen in de Antwerpsesteenweg, in overeenstemming acht met hetgeen gesteld wordt in het gRUP. Uit deze motivering blijkt afdoende op grond van welke elementen de verwerende partij tot dit besluit is gekomen. De verzoekende partijen kunnen in alle redelijkheid niet voorhouden dat de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk op onvoldoende wijze rekening zou hebben gehouden met de schaal van blok A in haar omgeving. De beoordeling van de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften in de artikelen 1 en 6 van het gRUP volstaat om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden. Waar de verwerende partij nog een beoordelingsruimte wordt gelaten voor de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de harmonisatieregel, is bij de beoordeling onder het eerste middel gebleken dat de verzoekende partijen de kennelijke onredelijkheid van deze motivering niet aantonen. Waar ze bovendien louter een tegengestelde visie hanteren dan datgene wat in de bestreden beslissing is opgenomen, kan dit enkel beschouwd worden als opportuniteitskritiek.

#### 3.4

De verzoekende partijen hekelen vervolgens het feit dat in de beoordeling te pas en te onpas rekening wordt gehouden met blok D en menen dat het gebrek aan deze polyvalente ruimte niet strookt met de vereiste van het gRUP dat het project op deze site moet voorzien in een totaalconcept.

Ook hier dient te worden verwezen naar wat reeds werd vastgesteld bij de beoordeling van het derde onderdeel van het tweede middel. Hieruit bleek enerzijds dat de invulling van blok D als polyvalente ruimte geen deel uitmaakt van voorliggende aanvraag, anderzijds dat het aangevraagde project wel degelijk duidelijk is ingegeven door de realisatie van een totaalproject en dat de verzoekende partijen niet aantonen dat het gebrek aan een polyvalente ruimte anders zou doen oordelen. Waar de verzoekende partijen er niet in slagen aan te tonen dat de aanvraag, door de niet-invulling van de polyvalente ruimte in blok D, niet zou voldoen aan de vereiste gesteld in het gRUP om in een totaalproject te voorzien, maken ze nog minder aannemelijk dat de aanvraag hierdoor niet verenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

#### 4.

In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de motivering inzake de visuele hinder, ondanks hun grief in het beroepschrift, gebrekkig is.

##### 4.1

De verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de hinderaspecten van zichthinder en inblik wordt door de verwerende partij in de bestreden beslissing als volgt beoordeeld:

“ ...

*Het blok A, dat de grootste visuele impact op zijn omgeving heeft, ligt op minstens 35m uit de achtergevels van de woningen van appellanten. De bouwhoogte van het blok A dat zich achter de woningen bevindt is 9,3m ten opzichte van de pas van de woningen in de*

*Antwerpse Steenweg wat overeenstemt met drie bouwlagen, en ongeveer in hetzelfde vlak ligt met de nokhoogtes van de woningen langsheen de Antwerpse Steenweg, dewelke twee bouwlagen en een hellend dak hebben.*

*Bijkomend kan gesteld worden dat de bestaande en te behouden schuur zich hier nog tussen bevindt met een nokhoogte van ca. 6,2m.*

*De visuele hinder en zichthinder van appellanten, zoals zij aanhalen in hun beroepschrift, is dus op zijn minst wederzijds of gelijkaardig.*

*De aanpalenden hebben nog steeds zicht op het achterliggende landschap, zij het minder weids.*

*Dit kan echter geen aanleiding zijn om op aanpalende percelen een bouwverbod op te leggen.*

*Het blok B wordt herbouwd binnen het bestaande volume, zodat ook hier de visuele impact ervan gelijk blijft. Door de ruime afstanden van het blok A tot de eigendom van appellanten, welke min. 20m bedraagt, de ligging van de 6,2m hoge schuur ertussen, en doordat vooral minder privacy verstorende ruimtes (slaapkamers) aan de zijde van de achtertuinen van de aanpalenden uitkijken, kan worden geoordeeld dat de hinder beperkt zal zijn.*

*Voor het blok B geldt een afstand van min. 22m tot de perceelsgrens, en door de ligging van het blok C en de schuur is ook hier de privacyhinder beperkt tot een paar appartementen.*

*De privacyhinder is dus, evenals de zichthinder, op zijn minst wederzijds, en overstijgt de normale inkijk zoals deze kan verwacht worden middenin een dorpskern niet.*

*Het blok C wordt opgetrokken binnen de gangbare bouwdieptes en -hoogtes zodat enige hinder hiervan beperkt blijft tot hetgeen wat aanvaardbaar is binnen een dorpskern.*

*...*

#### 4.2

Uit voorgaande overwegingen blijkt dat de verwerende partij, in navolging van het verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de visuele impact en inkijk van de drie bouwblokken aanvaardbaar acht. Ze gaat hierbij dieper in op de afstand van de bouwblokken tot de woningen aan de Antwerpsesteenweg, de bouwhoogte van blok A rekening houdende met het afhellende terrein en met de bestaande bouwhoogtes in de Antwerpsesteenweg, de aanwezigheid van de schuur tussen de woningen en blok A, de omstandigheid dat blok B reeds bestaat en herbouwd wordt, de aanwezigheid van blok C tussen blok B en de woningen in de Antwerpsesteenweg, het gebruik van gangbare bouwdieptes- en hoogtes voor blok C en de ligging van het project middenin een dorpskern.

De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing zodoende duidelijk aan waarom het aangevraagde project wat betreft de zichthinder en op vlak van inkijk aanvaardbaar is.

Opnieuw stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen het helemaal niet eens zijn met de beoordeling van het aangevraagde door de verwerende partij. Een verzoekende partij kan zich echter niet beperken tot vage kritiek en beweringen, of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel concreet en overtuigend aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening foutief of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd.

Ten onrechte houden de verzoekende partijen voor dat er geen rekening werd gehouden met hun woning in het kader van de toets aan de goede ruimtelijke ordening betreffende zichthinder en inkijk. Daarnaast doen de verzoekende partijen uitschijnen dat de verwerende partij zich voornamelijk steunt op het gegeven dat de hinder wederzijds is om de hinder ten aanzien van hun woningen te verantwoorden. Evenwel gaan ze hierbij voorbij aan de overige voornoemde elementen die de verwerende partij in haar beoordeling uitdrukkelijk in aanmerking neemt. Naast de vaststelling dat de verzoekende partijen deze overwegingen niet in hun kritiek betrekken, moet nog opgemerkt worden dat uit de plannen blijkt dat wat de hinder door inkijk vanuit blok A betreft, de zijde van dit blok die naar de woningen in de Antwerpsesteenweg gericht is, de slaapkamers van het blok bevat, en dat de eet- en zitruimtes zich aan de andere kant bevinden, die uitgaat op het achterliggende landschap.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partijen met hun kritiek niet aantonen dat de motivering, in het licht van de concrete kenmerken van de in de omgeving bestaande toestand en de concrete aspecten van de aanvraag, onvoldoende zou zijn om het oordeel dat het aangevraagde naar zichthinder en inkijk toe aanvaardbaar is binnen de dorpskern, te kunnen dragen. Ze tonen met hun beperkt betoog evenmin aan dat deze motivering foutief of kennelijk onredelijk zou zijn.

#### 4.3

In een derde onderdeel wijzen de verzoekende partijen in essentie op de overbelasting van de mobiliteit in het dorp Tielrode en het feit dat 20 parkeerplaatsen onvoldoende zijn. Dit zou voortvloeien uit de hoge dichtheid van het project en de samenhang met het bestaande en nog uit te breiden woonzorgcentrum aan de overzijde van de Antwerpsesteenweg, waarop ze reeds gewezen hadden in hun beroepsschrift.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de mobiliteitsimpact van de aanvraag, in antwoord op de betrokken beroepsgrief van de verzoekende partijen, op concrete wijze heeft onderzocht. Ze overweegt met name als volgt:

“ ...

*Inzake de mobiliteitsimpact dient verwezen te worden naar het feit dat het voorliggende project zich situeert in een goed ontsloten dorpskern, en dat de aanvraag voorziet in 44 wooneenheden, waarvan 39 onder de vorm van wonen voor ouderen en zorgbehoevenden. De Burgemeester A. Heymanstraat (as Temse-Tielrode-Elversele) ligt op ca. 250m afstand, een bushalte op ca. 91m. Het project is niet van die grootteorde dat dit een overmatige verkeersdruk in de omliggende gaat genereren. Van deze specifieke doelgroep wordt niet verwacht dat zij een grote impact op het verkeer zullen hebben. De bezwaren als zouden de Broekstraat en Reekstraat overbelast worden omwille van de ontsluiting van 20 parkeerplaatsen zijn dan ook ongegrond.*

*Het project voorziet in 20 parkeerplaatsen voor wagens, waaronder 4 voorbehouden plaatsen voor minder-validen, 3 parkeerplaatsen voor scootmobiel, en 50 fietsenstalplaatsen. Gelet op de doelgroep van toekomstige bewoners, de ligging in een dorpskern en de aansluiting op de voorzieningen van het rust- en verzorgingstehuis, wordt dit als een aanvaardbaar aantal aanzien.*

*Er werd gerekend met 1 pp per sociaal appartement en 1 pp per 3 assistentie- of bejaardenappartementen. Aan de overzijde van het project werd eveneens recent een nieuwe parkeergelegenheid bij het Huize Vincent vergund. Uit dit alles mag blijken dat er*



*op het vlak van de mobiliteitsimpact geen problemen ontstaan welke hinderlijk zouden zijn voor de omgeving.*  
...

De verzoekende partijen menen dat de zogenaamde samenhang tussen voorliggende aanvraag en het woonzorgcentrum aan de overzijde van de straat niet onderzocht werd. Los van de vraag wat de relevantie is van deze zogenaamde 'samenhang' behoudens de impact op de mobiliteit, blijkt uit bovenstaande motivering dat de verwerende partij in het kader van de beoordeling van het mobiliteitsaspect wel degelijk rekening heeft gehouden met de aanwezigheid van dit woonzorgcentrum, stellende dat hierbij een nieuwe parkeergelegenheid werd vergund.

Daarnaast houdt de motiveringsplicht zoals reeds gesteld niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden. Deze elementen zijn duidelijk aanwezig in de bovenstaande motivering. De verzoekende partijen lijken uit te gaan van een eerder beperkte lezing waar ze in hun betoog geen kritiek uiten op de overwegingen inzake de ligging in de goed ontsloten dorpskern, de niet bovenmatige grootteorde van het project, het feit dat rekening werd gehouden met één parkeerplaats per sociaal appartement en één parkeerplaats per drie assistentiewoningen, en de recente vergunning voor de aanleg van een nieuwe parkeergelegenheid bij het woonzorgcentrum aan de overzijde van de Antwerpsesteenweg. De omstandigheid dat de afstand tot de dichtstbijzijnde bushalte niet correct zou zijn vermeld, neemt niet weg dat de verwerende partij redelijkerwijze kon rekening houden met de nabijheid van een bushalte, zelfs wanneer deze zich op 250 m afstand bevindt. Daarnaast leggen de verzoekende partijen geen gegevens of stukken voor om de stelling dat er zich op 91 m afstand een bushalte bevindt te ontkrachten. Waar de verzoekende partijen het niet eens zijn met de overweging dat van de specifieke doelgroep van bewoners van het project geen grote impact op het verkeer verwacht wordt, houden ze er louter een andere mening op na, wat, gezien ze niet alle motieven in hun kritiek betrekken, geen afbreuk kan doen aan de zorgvuldige en afdoende motivering.

De Raad wijst, overigens voor wat het ganse middel betreft, op de stelplicht die op de verzoekende partijen rust. In het bijzonder wanneer de beoordeling (en motivering) van de goede ruimtelijke ordening wordt betwist, dient een verzoekende partij een op de motivering van de bestreden beslissing toegespitst betoog te voeren, en kan ze zich niet beperken tot het uiten van een tegenovergestelde mening, en het vervallen in opportunitetskritiek. Het volhouden van een tegengestelde visie leidt er bovendien niet toe dat de bestreden beslissing als kennelijk onredelijk moet beschouwd worden. Van een kennelijke onredelijke appreciatie is immers pas sprake wanneer geen enkel ander zorgvuldig handelend vergunningverlenend bestuur, geplaatst voor eenzelfde vergunningsaanvraag, in eenzelfde zin zou besluiten. In voorliggende zaak waren zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dezelfde mening toegedaan als de verwerende partij. De verzoekende partijen slagen er in dit licht evenmin in aannemelijk te maken dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn.

5.

Uit het voorgaande moet besloten worden dat de verwerende partij bij de toetsing van het aangevraagde aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening wel degelijk de bezwaren van de verzoekende partijen in ogenschouw heeft genomen, deze heeft weerlegd en op grond van een afdoende eigen onderzoek tot de vaststelling is gekomen dat het aangevraagde in de

aangevoerde onderdelen als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening dient te worden beschouwd. De motivering is op dit punt zorgvuldig en afdoende. De verzoekende partijen tonen in hun betoog niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

Het middel wordt verworpen.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bv cvba WOONANKER is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 900 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 april 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS