

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 29 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0915  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0586/A

Verzoekende partijen	1. mevrouw <b>Josephina VAN DEN BROECK</b> 2. de heer <b>Chris VANDERHOEVEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Laurens STORMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3110 Rotselaar, Echostraat 8
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkomenende partij	de cvba <b>CORNERSTONES DEVELOPMENT</b>  vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Christophe SMEYERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 4 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 maart 2016.

De verwerende partij heeft de administratieve beroepen van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden van 9 december 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het afbreken van de bestaande bebouwing en het bouwen van 68 assistentiewoningen op de percelen gelegen te 2820 Bonheiden, Guido Gezellelaan 31, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 530E2, 530F2, 530P2, 530R2, 530X2, 530Z2, 531A2 EN 531V.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 4 oktober 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 november 2017.

Advocaat Christophe SMEYERS voert het woord voor de tussenkomende partij. De verzoekende partijen verschijnen schriftelijk. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

### **III. FEITEN**

De tussenkomende partij dient op 17 augustus 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het afbreken van de bestaande bebouwing en bouwen van 68 assistentiewoningen” op de percelen gelegen te 2820 Bonheiden, Guido Gezellelaan 31.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied. Een aantal percelen lagen ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 30 januari 1964. Er werd echter verzaakt aan de verkavelingsvergunning door alle eigenaars van alle kavels. Hiervan werd akte genomen door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 22 oktober 2015.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 september 2015 tot en met 4 oktober 2015, dienen de verzoekende partijen bezwaarschriften in.

PIDPA adviseert op 7 september 2015 voorwaardelijk gunstig. Er is geen uitbreiding van het distributienet nodig.

Eandis adviseert op 30 september 2015 voorwaardelijk gunstig. Er dient een hoogspanningscabine te worden voorzien. Er is voldaan aan deze voorwaarde door links vooraan in de kelder een cabine met een oppervlakte van 23,52m<sup>2</sup> te voorzien, toegankelijk via een aparte buitendeur en trap.

De brandweer van Mechelen adviseert voorwaardelijk gunstig op 26 september 2015

Agentschap toegankelijk Vlaanderen adviseert voorwaardelijk gunstig op 3 september 2015.

Agentschap voor Natuur en Bos adviseert voorwaardelijk gunstig op 26 oktober 2015.

Dienst Integraal Waterbeleid adviseert voorwaardelijk gunstig op 9 september 2015.

Agentschap Onroerend Erfgoed adviseert voorwaardelijk gunstig op 8 september 2015.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 9 december 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

*Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:*

*De aanvraag is volgens het gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 05/08/76, gelegen in woongebied.*

*Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*Voor een gedeelte van het perceel werd op 30/01/64 een verkavelingsvergunning afgegeven met nr. 1963/9609. Er werd echter verzaakt aan de verkavelingvergunning door alle eigenaars van alle kavels waarvan akte werd genomen door het college van burgemeester en schepenen op 22/10/15.*

*De aanvraag is volgens het zoneringsplan deels gelegen in centraal gebied en deels in collectief te optimaliseren buitengebied (kant Halmenhoek).*

*De aanvraag voldoet aan de bepalingen van artikel 4.3.5§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermits het perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgesteld gewestplan en met de wettelijke bepalingen.*

*Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:*

*De aanvraag voorziet het bouwen van 68 assistentiewoningen na afbraak van de bestaande bebouwing en het kappen van een aantal bomen.*

*Er worden drie vrijstaande woningen met bijgebouwen gesloopt en een deel van het bestaande Pinus bos wordt verwijderd.*

*De nieuwe volumes staan met de voorgevel ingeplant op 17.10m uit de as van de Van Uytvenlaan, met aan de rechterzijde een gedeelte dat op 8.60m uit de as komt. Langs de Guido Gezellelaan komt de voorgevel schuin ten opzichte van de straat op een afstand van 6m tot 13.65m uit de weg. Aan de rechtse perceelsgrens in de Van Uytvenlaan komt de gevel op minimum 8m uit die grens en dieper komen de gebouwen op een minimale afstand van 15m uit de achterste perceelsgrenzen van de eigendommen aan de Halmenhoek. Aan de linkse perceelsgrens in de Guido Gezellelaan wordt een minimale afstand van 6m bewaard en ten opzichte van de achterste perceelsgrenzen van de eigendommen aan de Guido Gezellelaan behoudt men een minimale afstand van 15m en verder, waar de percelen een grotere diepte hebben, een minimale afstand van 10m.*

*De aanvraag voorziet het bouwen van acht paviljoenen bestaande uit twee bouwlagen onder een plat met telkens een achttal assistentiewoningen. De paviljoenen zijn met elkaar verbonden door een binnenstraat en een polyvalente ruimte met grote raampartijen en vides. De paviljoenen hebben een hoogte van 6.30m. Aan de straatzijde zijn twee bijkomende volumes op de tweede verdieping voorzien met twee en drie assistentiewoningen. De voorgevels van deze volumes worden terugliggend geplaatst, binnen een hoek van 45°, ten opzichte van de voorgevels van de lagere bouwlagen. Hier bedraagt de totale hoogte 9.30m, met uitzondering van de liftschacht, waar een hoogte van 10.25m wordt bekomen.*

*Er zijn 68 assistentiewoningen voorzien met één à twee slaapkamers in verschillende types. Ondergronds zijn 43 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 31 voor de bewoners en personeel en 12 parkeerplaatsen voor bezoekers. In de kelder bevinden zich ook de*

keuken, personeelsruimte, wellness, fitness en kine, wassalon, 68 bergingen en fietsenstalling.

Op het gelijkvloers is er een onthaal, kantoren, polyvalente ruimte en kleine ontmoetingsruimten. Op de eerste verdieping is er een kapperszaak, schoonheidssalon en kleine ontmoetingsruimten.

De afrit naar de ondergrondse garage is voorzien aan de Van Uytvenlaan. Het hellend vlak komt op ongeveer 6.30m uit de voorste perceelsgrens. Links en rechts van de afrit worden 11 autostaanplaatsen aangelegd waarvan 9 in klinkers en 2 in grasdallen.

Links en rechts van het gebouw worden twee brandwegen met een breedte van 4m aangelegd in grasdallen. De rechtse weg maakt achteraan verbinding met de Halmenhoek. De linkse weg wordt vooraan deels verhard met klinkers, en dit over een breedte van 1.80m om toegang te geven tot de nieuwe fietsenstalling. Er worden paaltjes geplaatst aan de ingangen van brandwegen, zodat geen wagens via deze wegen toegang kunnen nemen tot het project. De fietsenstalling wordt ingeplant op ongeveer 22.70m uit de voorste perceelsgrens zijde Guido Gezellelaan en op 1.90m uit de linkse perceelsgrens en evenwijdig eraan. Ze bestaat uit antracietkleurig geschilderde stalen kolommen en een plat dak in staalstructuur. De constructie heeft een breedte van 2.50m breed, een diepte van 5m en een hoogte van 2.65m. Het perceel wordt gedeeltelijk ontbost. Langs de perceelsgrenzen worden een aantal bomen behouden en er worden nieuwe groenbuffers met bomen, hagen en struiken aangeplant om de inkijk te beperken.

Binnen de kernen in het woongebied moet gestreefd worden naar verdichting. De aanvraag is gelegen in de dorpskern, in woongebied volgens het gewestplan Mechelen. Hier is het dan ook aanvaardbaar om een groter project te voorzien. Op de hoekpercelen aan de overzijde van de Guido Gezellelaan werden eveneens grotere volumes opgericht. Alleen de volumes die meer aansluiten aan de Guido Gezellelaan bestaan uit drie bouwlagen. Verder naar rechts toe wordt afgebouwd tot twee bouwlagen waarbij de hoogte beperkt blijft tot 6.30m. Bovendien is de derde bouwlaag een terugspringende laag, die binnen het gabariet blijft van een zadeldak met een helling van 45°. Ook de volumes in het binnengebied hebben twee bouwlagen met een hoogte van 6.30m.

Er is veel aandacht besteed om inkijk op de omliggende percelen te beperken door middel van groenbuffers. Ook worden relatief grote afstanden tot de perceelsgrenzen voorzien. In de rechtse zijgevel van de derde bouwlaag komen geen ramen en in de linkse zijgevel komen twee ramen van slaapvertrekken, waar bovendien de bouwlaag teruggetrokken wordt voorzien..

Er zijn in totaal 54 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 23 parkeerplaatsen voor bezoekers en 31 parkeerplaatsen voor de bewoners en personeel. De gangbare norm voor het aantal te voorziene parkeerplaatsen voor assistentiewoningen is één parkeerplaats per drie woningen. In die optiek zouden 23 plaatsen voldoende zijn. De aanvraag voorziet echter 54 plaatsen op eigen terrein, wat moet volstaan.

In de ondergrondse parking kunnen slechts ongeveer 18 fietsen gestald worden. Aangezien 1 fietsstandplaats voorzien moet worden per wooneenheid, dienen er 50 bijkomende fietsenstandplaatsen voorzien te worden waarvoor een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning moet aangevraagd worden.

De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Watertoets:

Overeenkomstig artikel 8 van het Decreet van 18/07/03 betreffende het algemeen waterbeleid — Belgisch staatsblad van 14/11/03 — moet het ontwerp onderworpen worden aan de watertoets.

Volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 20/07/06 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot

vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het Decreet van 18/07/03, diende advies van de provincie Antwerpen, dienst Waterbeleid ingewonnen te worden.

- Het advies van de provincie Antwerpen; dienst Integraal Waterbeleid van 09/09/15 met kenmerk DWAD-2015-0944 is voorwaardelijk gunstig:

Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:

- Bij de groenaanleg moeten de infiltratiezones voldoende toegankelijk blijven voor onderhoud.

- Bij waterdoorlatende verhardingen moet ook de fundering waterdoorlatend zijn en geldt een maximale helling van 5%.

- Als bemaling nodig blijkt, geldt het volgende:

- Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II); met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5.

- De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II.

- De kelder dient te worden uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Er is voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 05/07/13 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De dakoppervlakte watert af naar een hemelwaterput van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een volume van 64.900 liter en een oppervlakte van 157m<sup>2</sup> met noodoverlaat naar de straatriolering. Het hemelwater dat op de verharding terecht komt infiltreert op natuurlijke wijze naast of door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de spoeling van de toiletten en tuinonderhoud. De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de te verharde oppervlakte. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens. Voor de aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon voorziet het project in de aanleg van een ondergrondse constructie. Hiervoor zal wellicht een bemaling noodzakelijk zijn. Bij bemaling moet minstens een melding volgens Vlarem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem 1 (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt eveneens verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingswater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen. De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Voorwaarden:

- voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II); met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5;
- de lozing van het bemalingwater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II;
- de ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

*Project-MER-screening:*

Conform artikel 4.7.14/1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd door de gemeentelijke administratie geoordeeld dat een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 05/04/95 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod: De aanvraag dient te voldoen aan de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod omdat de aanvraag werken omvat die vallen onder artikel 4.2.1.1' lid, 3° van het Decreet van 27/03/09 betreffende het grond- en pandenbeleid. Overeenkomstig artikel 4.2.1.2d° lid, 2° moet een bescheiden woonaanbod worden gerealiseerd van 20%. Dit betekent dat een bescheiden woonaanbod moet verwezenlijkt worden van 14 wooneenheden. Artikel 4.2.5. §1 . bepaalt dat indien een bouwproject onderworpen is aan de norm van bescheiden woonaanbod, aan de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege een last verbonden wordt in de zin van artikel 4.2.20 van de VCRO. Artikel 4.2.6. §1. bepaalt dat, indien de bouwheer ervoor opteert om de last in natura uit te voeren, hij het vooropgestelde woonaanbod verwezenlijkt binnen een termijn van acht jaar na afgifte van de vergunning. §2 bepaalt dat de bouwheer de uitvoering van de last waarborgt door middel van het verlenen van een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur. Hij mag eerst gebruik maken van de vergunning vanaf het verlijden van de onderhandse akte waarin de aankoopoptie wordt verleend. Op grond van de aankoopoptie stemt de bouwheer toe in de verkoop van de op het bouwplan voor een bescheiden woonaanbod aangewezen gronden. De beneficiaris kan de optie eerst lichten indien het vooropgestelde bescheiden woonaanbod niet is verwezenlijkt binnen de termijn van acht jaar na afgifte van de vergunning. Artikel 1.2.1°c) bepaalt dat onder bescheiden woonaanbod wordt verstaan: woonegelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m3. De gronden waarop deze wooneenheden worden opgericht worden op het bouwplan aangeduid voor de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 09/12/2015 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Aan het rechtse terras aan de voorgevel kant Van Uytvenlaan, ter hoogte van de derde bouwlaag, moet aan de rechterzijde ofwel de muur doorgetrokken worden, ofwel een ondoorzichtig scherm voorzien worden, met een minimale hoogte van 1.80m, om zo inkijk in de tuinen van de Van Uytvenlaan onmogelijk te maken.
- Voor de invulling van de groenbuffers langs de perceelsgrenzen moet de aanvrager in overleg gaan met de betrokken aanpalende eigenaars.

- Een deel van de groene buffer moet reeds gerealiseerd worden voor de aanvang van de bouwwerken, met name de aanleg van het talud met een hoogte van 0.80m en de aanplanting van de planten aan de zijde van de tuinen van de woningen aan Halmenhoek. Bovendien moet rond de werfzone een voldoende hoge (min. 2m) en gesloten werfafsluiting voorzien worden.
- Er moet voldaan worden aan de voorwaarden voor assistentiewoningen zoals voorzien in het Woonzorgdecreet.
- Voor elk ander gebruik van het gebouw dan voor assistentiewoningen, ook wat de functie wonen betreft, is een nieuwe stedenbouwkundige vergunning vereist.
- Bij de groenaanleg moeten de infiltratiezones voldoende toegankelijk blijven voor onderhoud.
- Bij waterdoorlatende verhardingen moet ook de fundering waterdoorlatend zijn en geldt een maximale helling van 5%.
- Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem 1 (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II); met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5.
- De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II.
- De kelder dient te worden uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 4542m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De resterende bosoppervlakte (506m<sup>2</sup>) moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
- Het bomenplan (door de aanvrager bij de aanvraag gevoegd) goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos, waarop de te behouden beboste groene ruimte van 506m<sup>2</sup> wordt aangeduid, dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.
- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90 bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP/1510333/AN.
- De voorwaarden opgelegd in het bijgevoegde advies van Ato-vzw van 03/09/15 met dossiernummer BI 5073 moeten strikt nageleefd worden. Het project moet volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd. Deze kan u nalezen op [www.toegankelijkgebouw.be](http://www.toegankelijkgebouw.be).
- De brandveiligheidsvoorschriften opgelegd in het bijgevoegd advies van de brandweer van Mechelen van 26/05/15 met kenmerk P08991-003/01 moeten strikt nageleefd worden.
- De brandwegen moeten langs Van Uytvenlaan, langs Guido Gezellelaan en langs Halmenhoek afgesloten worden met paaltjes, die alleen wegneembaar zijn om de hulpdiensten toegang te laten nemen tot het terrein.
- Het verwijderen van asbesthoudende materialen dient te gebeuren door een gespecialiseerde firma die daarvoor de nodige erkenning heeft verkregen.
- In de ondergrondse parking kunnen slechts ongeveer 18 fietsen gestald worden. Aangezien 1 fietsstandplaats voorzien moet worden per wooneenheid, dienen er 50 bijkomende fietsenstandplaatsen voorzien te worden waarvoor een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning moet aangevraagd worden.
- Technische installaties in de kelder dienen tegen mogelijk wateroverlast beschermd te worden. Bij mogelijke schade neemt het Gewest en de gemeente geen verantwoordelijkheid en wordt geen schade vergoed.

-Vanaf de fysische aanvang van de afbraak van de gebouwen dient dit werk binnen een termijn van 3 maand volledig te worden uitgevoerd, zodat geen bouwvallige ruïne of puinhoop voor een lange termijn het straatbeeld en de omgeving ontsiert. De eventuele fundering van de gebouwen dient eveneens te worden verwijderd zodat geen constructieve elementen of bouwafval in de ondergrond achterblijven.

- Eandis dient verwittigd te worden voor het begin der afbraakwerken.
- Alvorens de werken worden aangevat dient de bouwlijn te worden nagezien door een afgevaardigde van ons bestuur.

- De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek voor elektriciteit en/of voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en/of gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website, van de distributienetbeheerder(s) via [www.iverlek.be](http://www.iverlek.be).

- De voorwaarden opgelegd in het bijgevoegd advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 08/09/15 met kenmerk 4.002/12005/99.83 dienen strikt nageleefd te worden. Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- De compenserende bebossing op het perceel/de percelen 2° afdeling, sectie C, nr. 384 te Duffel over een oppervlakte van 4542m<sup>2</sup> dient uitgevoerd te worden binnen 2 jaar vanaf de datum waarop gebruik kan gemaakt worden van deze vergunning. De compenserende bebossing zal uitgevoerd worden door de vergunninghouder/een derde de Keyzer Bart (Avantgarden), Wijnegemhof 1, 2110 Wijnegem. De vergunninghouder verbindt er zich toe om minstens 30 dagen voordat de compenserende bebossing wordt uitgevoerd dit aan het Agentschap voor Natuur en Bos te melden. Gezien het voorkomen van zeer waardevolle knotbomen (o.a. knoteiken) langs de randen van dit perceel is het noodzakelijk om in een straal van 20m tot deze perceelsranden een aanplant te voorzien in plaats van bezaaiing. Deze aanplant dient in een straal van 20m tot de perceelsgrenzen te gebeuren met struiksoorten als hondsroos, gelderse roos, sleedoorn, meidoorn, kardinaalsroos en hulst. Voor de resterende te bebossen oppervlakte kan het bebossingsplan worden uitgevoerd zoals voorgesteld door de aanvrager.

- Wanneer de compenserende bebossing volledig is uitgevoerd, kan de vergunninghouder hiervan een attest bekomen bij de provinciale afdeling van het Agentschap voor Natuur en Bos.

- De kosten voor de aanpassingen aan het kabelnet van Telenet, nodig om de loten te voorzien van informatie- en communicatiesignalen, zijn ten laste van de aanvrager.

- De aanvrager moet Pidpa-Riolering raadplegen en de door hen opgelegde richtlijnen en voorwaarden naleven. Hij dient ook contact op te nemen met Proximus in verband met de eventuele noodzaak tot het uitbreiden van hun distributienet. Alle kosten hieraan verbonden zijn ten laste van de aanvrager.

- Bescheiden woonaanbod: Veertien wooneenheden moeten verwezenlijkt worden voor het bescheiden woonaanbod. De bouwheer waarborgt de uitvoering van deze last door middel van het verlenen van een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur. In afwijking van de gemeenrechtelijke regelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, mag van de vergunning eerst gebruik worden gemaakt vanaf het verlijden van de onderhandse akte waarin de aankoopoptie wordt verleend. Op grond van de aankoopoptie stemt de bouwheer toe in de verkoop aan een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, van de op het bouwplan voor een bescheiden Woonaanbod aangewezen gronden.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 15 januari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.



De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 maart 2016 om deze beroepen niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Hij adviseert:

“ ...

8. *LEGALITEIT: voorwaardelijk OK*

*Planologische situering:*

- *Gewestplan Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976): woongebied*
- *Verordeningen: Toegankelijkheid, Hemelwater*

*Overeenstemming:*

- *Gewestplan: wel*
- *Verkaveling: verzaakt d.d.22/10/2015*
- *Vlaamse codex: wel*
- *Uitvoeringsbesluiten: wel*
- *Sectorwetgeving: voorwaardelijk*
- *Watertoets: wel*

*Toelichting:*

- *Voor een gedeelte van het perceel werd op 30/01/1964 een verkavelingsvergunning afgeleverd. Er werd echter verzaakt aan de verkavelingsvergunning door alle eigenaars van alle kavels. Hiervan werd akte genomen door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 22/10/2015.*
  - *Adviezen brandweer, Onroerend Erfgoed, Toegankelijkheid en Natuur en Bos dienen te worden nageleefd.*
  - *MER-screeningsnota bijgevoegd 3 geen aanzienlijke milieueffecten*
  - *Bescheiden last: overeenkomstig artikel 4.2.1.2 dient een bescheiden woonaanbod van 20% te worden gerealiseerd = 14 woongelegenheden 3 aanvraag voldoet hieraan*
  - *Woonzorgdecreet: sinds 1 januari 2013 zijn de bepalingen van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 aangaande de groepen van . assistentiewoningen in werking getreden 3 aanvraag omvat 68 assistentiewoningen conform de artikelen 33-36 van het woonzorgdecreet*
9. *GOEDE RO: voorwaardelijk OK*

*Toelichting:*

*De aanvraag is gelegen in de dorpskern. De nabije omgeving omvat zowel vrijstaande, halfopen als aaneengesloten bebouwing. Aan de overzijde, hoek Guido Gezellelaan bevinden zich meergezinswoningen van 2 tot 3 bouwlagen + schuin dak.*

*Bouwhoogte = OK*

- *Enkel de volumes die direct aansluiten langs de straatzijde hebben een 3de bouwlaag (9m30, terugspringend) = gelijkaardig aan de meergezinswoning aan de overzijde van de straat, met een bouwhoogte van 3 bouwlagen en een schuin dak.*
- *De overige volumes, gelegen in het binnengebied, hebben een bouwhoogte van 6m30 (maximaal 2 bouwlagen) onder plat dak.*

*Draagkracht perceel OK: afstand perceelsgrenzen = OK, hinder inkijk beperkt*

- *Langs de Guido Gezellelaan: op het dichtstbijzijnde punt 6m, dat uitloopt naar 8m.*
- *Langs de Van Uytvenlaan: min. 8m van de perceelsgrens met de aanpalende. De woningen aanpalend bevinden zich op minder afstand van de perceelsgrenzen.*
- *Voor het overige bevinden de volumes zich steeds op meer dan 10m van de perceelsgrenzen*
- *De brandweg die voorzien is, is enkel toegankelijk voor voetgangers en fietsers en eventueel de hulpdiensten.*
- *Fietsenberging staat op 1m90 van perceelsgrens + beperkt volume.*
- *Zijgevels naar de aanpalende toe, wordt slechts een minimum aan ramen voorzien.*
- *Afstanden volumes in het binnengebied: van 15m tot 20m aangehouden.*
- *Ruim groenbuffer voorzien met hoogstammige bomen + struiken tot 5m hoog.*

- *Wonen in een dorpskern = enige tolerantie naar inrij.*
- *Toch al zeer gericht te werk gaan om daadwerkelijk in de omliggende tuinen en/of woningen te kunnen kijken.*

*Voldoende parkeergelegenheid voorzien*

- *54 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan 23 in totaal voor bezoekers (1 op 3 woningen) + 31 plaatsen voor bewoners en personeel*
- *CROW-norm: serviceflats gelegen in de kern, minstens 0,3 parkeerplaats per woning te = voorzien = minimum 21 parkeerplaatsen OK*
- *doelgroep van de woongelegenheden niet dezelfde dynamiek inzake, mobiliteit als meergezinswoning*
- *tal van gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw mee opgenomen (kiné, wassalon, kapper,...) waardoor de bewoners in mindere mate de auto hoeven te gebruiken*
- *ligging, nabij de kern*
- *op wandelafstand zijn er opstapplaatsen om het openbaar vervoer te nemen*
- *ondergronds wordt er een fietsenstalling voorzien voor max. 26 fietsen (1,5m2 per fiets) en bovengronds is er plaats voor 12 fietsen, in totaal 38 fietsenstalplaatsen.*
- *gelet op de doelgroep van de woningen, fietsenparkings van min. 1 per 2 wooneenheden= ruim voldoende*

## **10. VOORSTEL TOT BESLISSING**

*Ontvankelijkheid:*

- *Jacobs - Cammaert: OK*
- *Bosteels - Luyten: OK*
- *Van Der Mynsbrugge - Adriaens: OK*
- *De Wint - Van den Broeck: OK*
- *Frans Verhoeven: OK*
- *Tim Verhoeven: OK*
- *Erna Verbist: OK*
- *Chris Vanderhoeven: OK*

*Beroep:*

- *Jacobs - Cammaert: niet ingewilligd*
- *Bosteels - Luyten: niet ingewilligd*
- *Van Der Mynsbrugge - Adriaens: niet ingewilligd*
- *De Wint - Van den Broeck: niet ingewilligd*
- *Frans Verhoeven: niet ingewilligd*
- *Tim Verhoeven: niet ingewilligd*
- *Erna Verbist: niet ingewilligd*
- *Chris Vanderhoeven: niet ingewilligd*

*Beslissing: voorwaardelijke vergunning in de zin van erkende assistentiewoningen conform artikelen 33-36 van het woonzorgdecreet, mits naleven van het volgende:*

- *De voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Onroerend erfgoed d.d.*
- *De voorwaarden opgelegd in het advies van Integraal waterbeleid d.d. 09/09/2015;*
- *De voorwaarden opgelegd in het advies van. Natuur en Bos d.d. 26/10/2015;*
- *De voorwaarden opgelegd in het advies van Ato-vzw d.d. 03/09/2015;*
- *De voorwaarden opgelegd in het advies van de brandweer d.d. 26/05/2015;*
- *De voorwaarden opgelegd in het advies van Eandis d.d. 30/09/2015;*
- *De voorwaarden opgelegd in het advies van Telenet d.d. 22/09/2015;*
- *De voorwaarden opgelegd in het advies van Pidpa d.d. 07/09/2015 dienen strikt te worden nageleefd.*

*...*

Na de hoorzitting van 15 maart 2016 verklaart de verwerende partij de beroepen op 17 maart 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.*

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied.*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor' sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare- nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Voor een gedeelte van het perceel werd op 30/01/1964 een verkavelingsvergunning afgeleverd. Er werd echter verzaakt aan de verkavelingsvergunning door alle eigenaars van alle kavels. Hiervan werd akte genomen door'het college van burgemeester en schepenen in zitting van 22/10/2015.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.*

*Een belanghebbende die bezwaar instelt tijdens een openbaar onderzoek, hoeft geen afschrift van de beslissing te ontvangen.*

*Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan [het departement]. [Het departement ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behalve als het over de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.*

*Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:*

*1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;*

*2° de toezichthoudende architect; indien deze daarom verzoekt.*

*artikel 4.7.19. §2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.*

*De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.*

*2 Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, is de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, er niet toe gehouden alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat aan te geven welke met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen haar beslissing verantwoorden. Deze redengeving dient des te meer concreet en 'precies te zijn wanneer de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in eerste instantie een ongunstig advies heeft uitgebracht (R.v.St., Vereecke, nr. 135,631, 1 oktober 2004).*

*De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.*

*Door het feit dat de belanghebbenden tijdig in beroep zijn gekomen en hun bezwaren kenbaar hebben kunnen maken in eerste aanleg, kan men stellen dat hun rechten niet werden geschonden.*

*Het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer van Mechelen, uitgebracht op 26 september 2015, dient strikt te worden nageleefd.*

*Het voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap toegankelijk Vlaanderen, uitgebracht op 3 september 2015, dient strikt te worden nageleefd.*

*Het voorwaardelijk gunstig advies, van Dienst Integraal Waterbeleid, uitgebracht op 9 september 2015, dient strikt te worden nageleefd.*

*Het voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Onroerend Erfgoed, uitgebracht op 8 september 2015, dient strikt te worden nageleefd.*

*De aanvraag dient te voldoen aan de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.*

*De aanvraag valt onder artikel 4.2.1., overeenkomstig artikel 4.2.1.2 dient een bescheiden woonaanbod van 20% te worden gerealiseerd. Dit betekent dat een bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt van 14 woongelegenheden. De aanvraag voldoet hieraan.*

*Sinds 1 januari 2013 zijn de bepalingen van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 aangaande de groepen van assistentiewoningen in werking getreden.*

*De aanvraag omvat 68 assistentiewoningen conform de artikelen 33-36 van het woonzorgdecreet.*

*Uit de MER-screening die werd toegevoegd, blijkt dat het project geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt.*

*De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.*

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het, mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van 'de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.*

*Het rooien van bomen moet aanzien worden als vegetatiewijziging voor zover het gaat om een stuk bos. Voor vegetatiewijziging is er een specifieke watertoetsrichtlijn opgemaakt, die echter niet relevant is indien het gaat om lijnvormige elementen (rijen bomen) of individuele bomen.*

*Bomen die onderdeel uitmaken van lijnvormige elementen in hellende gebieden of langsheen waterlopen hebben erosiewerende, ecologische en landschappelijke waarden. Het wortelgestel van bomen draagt bij tot de versterking van bermen en oevers. Het verwijderen van natuurlijke vegetatie en bomen verhoogt de erosiegevoeligheid van de bodem en grachtkanten en kan zo mogelijk een negatieve invloed uitoefenen op de waterhuishouding.*

*Het voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap voor Natuur en Bos, uitgebracht op 26 oktober 2015, dient strikt te worden nageleefd.*

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met 'de goede ruimtelijke ordening' wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*De aanvraag is gelegen in de dorpskern. De nabije omgeving omvat zowel vrijstaande, halfopen als aaneengesloten bebouwing. Aan de overzijde, hoek Guido Gezellelaan bevinden zich meergezinswoningen van 2 tot 3 bouwlagen en schuin dak.*

*Er wordt voldoende parkeergelegenheid voorzien op het eigen terrein.*

*Er worden in totaal 54 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 23 in totaal voor bezoekers en 31 plaatsen voor bewoners en personeel. Volgens de hanteerbare CROW-norm, dient men voor serviceflats gelegen in de kern, minstens 0,3 parkeerplaats per woning te voorzien. Dit komt neer op een minimum van 21 parkeerplaatsen, wat in dit project gehaald wordt.*

*-Bovendien kan men stellen dat de doelgroep van de woongelegenheden niet-dezelfde dynamiek met zich meebrengt inzake mobiliteit. Er worden tal van gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw mee opgenomen (kiné, wassalon, kapper,...) waardoor de bewoners in mindere mate de auto hoeven te gebruiken.*

*Ook de ligging, nabij de kern, speelt hierbij een belangrijke rol. De belangrijkste verkeersader is de Rijmenamseweg, die de volledige kern van Bonheiden verbindt met Mechelen en Aarschot. Op wandelafstand zijn er opstapplaatsen om het openbaar vervoer te nemen.*

*In totaal worden er 23 parkeerplaatsen voor bewoners voorzien. (1 op 3 woningen). Dit is gelet op de ligging, voldoende parkeergelegenheid om de auto's niet op het openbaar domein af te wentelen.*

*Ondergronds wordt er een fietsenstalling voorzien voor max. 26 fietsen (1,5m<sup>2</sup> per fiets) en bovengronds is er plaats voor 12 fietsen. Dit komt op een totaal van 38 fietsenstalplaatsen. Dit is, ook gelet op de doelgroep van de woningen, ruim voldoende (min. 1 per 2 wooneenheden).*

*Gelet op de afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen en de voorziene groenzones, kan men stellen dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel, gelegen in de kern van Bonheiden, niet wordt overschreden.*

*De aanvraag wordt ingeplant langs de hoek Guido Gezellelaan en de Van Uytvenlaan. Het achterste gedeelte bevindt zich in het binnengebied. Enkel de volumes die direct aansluiten langs de straatzijde hebben een 3de bouwlaag en een totale hoogte van 9m30, weliswaar terugspringend (45°). Dit is gelijkaardig aan de meergezinswoning die momenteel aan de overzijde van de straat staat, met een bouwhoogte van 3 bouwlagen en een schuin dak. De overige volumes, gelegen in het binnengebied, hebben een bouwhoogte van 6m30 (maximaal 2 bouwlagen) onder plat dak.*

*Langs de Guido Gezellelaan is de afstand tot het aangrenzend perceel op het dichtst bijzijnde punt 6m, dat uitloopt naar 8m. Langs de Van Uytvenlaan bevindt het gebouw zich op een afstand van min. 8m van de perceelsgrens met de aanpalende. Men kan stellen dat er voldoende afstand werd gehouden van de perceelsgrenzen. Voor het overige bevinden de volumes zich steeds op meer dan 10m van de perceelsgrenzen.*

*Men kan stellen dat er hierdoor nagenoeg geen bijkomende hinder is naar de aanpalenden toe. De brandweg die voorzien is, is enkel toegankelijk voor de trage weggebruiker (voetgangers en fietsers) en eventueel de hulpdiensten.*

*De afstanden van de volumes zijn ruim genoeg om geen directe inkijk te veroorzaken, dan deze eigen aan het woongebied.*

*De volumes van het binnengebied bevinden zich op afstanden van 15m tot 20m ten opzichte van de omliggende bebouwing/tuinen, waardoor men al zeer gericht te werk moet gaan om daadwerkelijk in de omliggende tuinen en/of woningen te kunnen kijken.*

*Bovendien kan men stellen dat het wonen in een dorpskern enige tolerantie naar inkijk met zich meebrengt. Er wordt een ruim groenbuffer voorzien met hoogstammige bomen, welke de inkijk nog meer zal beperken.*

**BESLUIT:**

*Artikel 1 - Het beroep van Jacobs - Cammaert, belanghebbende derde, tegen het besluit van 9 december 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Bonheiden, waarbij de vergunning tot afbreken van de bestaande bebouwing en het bouwen van 68 assistentiewoningen voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Guido Gezellelaan 31, afdeling 1, sectie C, nrs. 530 F 2, 530 Z 2, 530 R 2, 530 X 2, 531 V, 531 A 2, 530 P 2, 530 E 2, wordt niet ingewilligd.*

*Het beroep van Bosteels - Luyten, belanghebbende derde, tegen het besluit van 9 december 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Bonheiden, waarbij de vergunning tot afbreken van de bestaande bebouwing en het bouwen van 68 assistentiewoningen voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Guido Gezellelaan 31, afdeling 1, sectie C, nrs. 530 F 2, 530 Z 2, 530 R 2; 530 X 2, 531 V, 531 A 2, 530 P 2, 530 E 2, wordt niet ingewilligd.*

*Het beroep van Van Der Mynsbrugge - Adriaens, belanghebbende derde, tegen het besluit van 9 december 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Bonheiden, waarbij de vergunning tot afbreken van de bestaande bebouwing en het bouwen van 68 assistentiewoningen voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Guido Gezellelaan 31, afdeling 1, sectie C, nrs. 530 F 2, 530 Z 2, 530 R 2, 530 X 2, 531 V, 531 A 2, 530 P 2, 530 E 2, wordt niet ingewilligd.*

*Het beroep van De Wint - Van den Broeck, belanghebbende derde, tegen het besluit van 9 december 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Bonheiden, waarbij de vergunning tot afbreken van de bestaande bebouwing en het bouwen van 68 assistentiewoningen voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Guido Gezellelaan 31, afdeling 1, sectie C, nrs. 530 F 2, 530 Z 2; 530 R 2, 530 X 2, 531 V, 531 A 2, 530 P 2, 530 E 2, wordt niet ingewilligd.*

*Het beroep van Frans Verhoeven, belanghebbende derde, tegen het besluit van 9 december 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Bonheiden, waarbij de vergunning tot afbreken van de bestaande bebouwing en het bouwen van 68 assistentiewoningen voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Guido Gezellelaan 31, afdeling 1, sectie C, nrs. 530 F 2, 530 Z 2, 530 R 2, 530 X 2, 531 V, 531 A 2, 530 P 2, 530 E 2, wordt niet ingewilligd.*

*Het beroep van Tim Verhoeven, belanghebbende derde, tegen het besluit van 9 december 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Bonheiden, waarbij de vergunning tot afbreken van de bestaande bebouwing en het bouwen van 68 assistentiewoningen voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Guido Gezellelaan 31, afdeling 1, sectie C, nrs. 530 F 2, 530 Z 2, 530 R 2, 530 X 2, 531 V, 531 A 2, 530 P 2, 530 E 2, wordt niet ingewilligd.*

*Het beroep van Erna Verbist, belanghebbende derde, tegen het besluit van 9 december 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Bonheiden, waarbij de vergunning tot afbreken van de bestaande bebouwing en het bouwen van 68 assistentiewoningen voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Guido*

*Gezellelaan 31, afdeling 1, sectie C, nrs. 530 F 2, 530 Z 2, 530 R 2, 530 X 2, 531 V, 531.A 2, 530 P 2, 530 E 2, wordt niet ingewilligd.*

*Het beroep van Chris Vanderhoeven, belanghebbende derde, tegen het besluit van 9 december 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Bonheiden, waarbij de vergunning tot afbreken van de bestaande bebouwing en het bouwen van 68 assistentiewoningen voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Guido Gezellelaan 31, afdeling 1, sectie C, nrs. 530 F 2, 530 Z 2, 530 R 2, 530 X.2, 531 V, 531 A 2, 530 P 2, 530 E 2, wordt niet ingewilligd.*

*Vergunning wordt verleend, in de zin van erkende assistentiewoningen conform artikelen 33-36 van het woonzorgdecreet, onder de volgende voorwaarden:*

- De voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Onroerend erfgoed d.d. 08/09/2015;*
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Integraal waterbeleid d.d. 09/09/2015;*
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Natuur en Bos d.d. 26/10/2015;*
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Ato-vzw d.d. 03/09/2015;*
- De voorwaarden opgelegd in het advies van de brandweer d.d. 26/05/2015;*
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Eandis d.d. 30/09/2015;*
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Telenet d.d. 22/09/2015;*
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Pidpa d.d. 07/09/2015 dienen strikt te worden nageleefd.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

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

*Standpunt van de partijen*

1.

*De verzoekende partijen beroepen zich op de schending van “artikel 4.3.1, §1, 1°, a) en 4.3.1, §2, 1° t.e.m. 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in samenhang met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel, het fair-playbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.” Zij lichten toe:*

*“...*

*3.2.1.2.Eerste onderdeel: schending van artikel 4.3.1., §1, 1°, a) en artikel 4.3.1, §2, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in samenhang met de algemene beginselen van*

*behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het fairplaybeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel*

12. *In artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO heeft de decreetgever opgenomen dat “indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.”*

*Deze bepaling houdt dus in dat telkens wanneer een overheid een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning goedkeurt, zij daarmee tegelijk ook aangeeft dat de voorschriften die daaraan verbonden zijn uitdrukking geven aan wat volgens het bestuur een goede ruimtelijke ordening is voor dat gebied.*

*Wanneer een bestuur op een later moment een beslissing dient te nemen over een vergunningsaanvraag, en in het kader daarvan uitspraak moet doen over de conformiteit van de aanvraag aan “een goede ruimtelijke ordening”, zijn – dat is precies de essentie van artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO – eventuele stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften die eerder voor dat gebied werden goedgekeurd, juridische criteria van goede ruimtelijke ordening, waar het bestuur dus ook rekening moet mee houden zolang ze niet zijn ingetrokken, vernietigd door een rechtscollege of toezichthoudende overheid, of gewijzigd door eventuele latere voorschriften.*

13. *De verwerende partij heeft bij het nemen van de bestreden beslissing het voorschrift uit artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO niet gevolgd.*

*Zoals in het feitenrelaas reeds werd toegelicht, is voor een gedeelte van het terrein waarop het hier vergunde project betrekking heeft, op 30 januari 1964 een verkavelingsvergunning afgeleverd. De verkavelingsvergunning werd nooit ingetrokken, noch vernietigd door een rechtscollege of een toezichthoudende overheid, noch gewijzigd door andere voorschriften.*

*In gevolge artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO diende de verwerende partij bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag dan ook rekening te houden met die verkavelingsvoorschriften, aangezien zij alle – en minstens sommige – criteria bevatten om de conformiteit van de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening te beoordelen.*

*In de bestreden beslissing geeft de verwerende partij wel aan dat zij op de hoogte is van het bestaan van de verkavelingsvergunning, maar inhoudelijk worden de verkavelingsvoorschriften niet onderzocht. In de bestreden beslissing is daarover het volgende te lezen (Stuk 1):*

*(...)*

*De verwerende partij motiveert niet duidelijk waarom zij de verkavelingsvoorschriften niet heeft betrokken in haar onderzoek met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening. Het is niet uit te sluiten dat de verwerende partij heeft geoordeeld dat de verkavelingsvoorschriften niet langer relevant waren omdat de eigenaars van de kwestieuze percelen (nota bene in de loop van de vergunningsprocedure) verzaakt hebben aan de verkavelingsvergunning.*

*Als de verzaking aan de verkavelingsvergunning door een aantal personen de reden zou zijn waarom de verwerende partij heeft gemeend de verkavelingsvoorschriften niet te moeten onderzoeken, moet worden opgemerkt dat zulks geen wettige reden kan zijn:*



- *Eerst en vooral is dat zo omdat de conformiteit van vergunningsaanvragen aan “een goede ruimtelijke ordening” de openbare orde raakt. Wanneer een bestuur in het verleden (bijvoorbeeld door het goedkeuren van verkavelingsvoorschriften) criteria heeft uitgevaardigd die voor een bepaald terrein toelaten de conformiteit aan een goede ruimtelijke ordening te beoordelen, raakt ook dat de openbare orde. Eén of meerdere particulieren kunnen weliswaar verzaken aan de voordelen die een verkavelingsvergunning biedt, maar de rechtsgevolgen van die eenzijdige (privaatrechtelijke) rechtshandeling kunnen nooit zo ver reiken dat daardoor een andere invulling zou kunnen worden gegeven aan wat een goede plaatselijke ordening is. De bevoegdheid om criteria voor een goede ruimtelijke ordening te bepalen (of te wijzigen) komt immers enkel aan overheden toe en niet aan particulieren.*

- *Ten tweede is dat zo omdat ten aanzien van bestuurshandelingen – zoals het goedkeuren van verkavelingsvergunningen met verkavelingsvoorschriften – het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel (als algemene beginselen van behoorlijk bestuur) ten volle gelden. Deze beginselen komen er in essentie op neer dat een rechtsonderhorige steeds moet kunnen vertrouwen op “datgene wat niet anders kan worden opgevat als een vaste gedrags- of beleidsregel van de overheid of op toezeggingen die de overheid in een concreet geval heeft gedaan”. Wanneer voor een bepaald gebied sinds 1964 bepaalde verkavelingsvoorschriften werden gehanteerd, die door het bestuur zelf steeds (ook tot op vandaag nota bene) onaangepast zijn gebleven, kan er moeilijk betwist worden dat die voorschriften uitdrukking geven aan een vaste beleidsregel van de overheid over hoe de ruimte er ter plaatse geordend dient te worden.*

*Het belang van deze beginselen is volgens de gespecialiseerde rechtsleer overigens nog groter in de materie van de ruimtelijke ordening omdat die materie een bij uitstek levende materie is die voor rechtsonderhorigen zeer uitgebreid, complex en vaak chaotisch overkomt.*

- *Ten derde is dat zo omdat van overheden – zoals de verwerende partij – wordt verwacht dat zij het fairplay-beginsel (als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur) eerbiedigen. Dat beginsel komt erop neer dat van een overheid verwacht wordt dat zij zich bij het nemen van beslissingen onpartijdig opstelt en ook de nodige eerlijkheid in acht neemt; en houdt dus ook in dat zij zich kritisch moet opstellen wanneer zij vaststelt dat een aantal personen in het kader van een vergunningsprocedure anno 2015 plots in tempore non suspecto verzaken aan een verkavelingsvergunning die reeds in 1961 werd verleend.*

*Omdat het er alle schijn van heeft dat dergelijke verzaking is gebeurd met de bedoeling een vergunningsdossier anders/gunstiger voor te stellen dan het eigenlijk is, zou dit een zorgvuldige overheid – die er conform de VCRO toe gelast is mee zorg te dragen voor een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit – er in ieder geval toe moeten aanzetten om de verkavelingsvoorschriften te onderzoeken om na te gaan of dat inderdaad de intentie is, in plaats van zich (ten aanzien van de minder ervaren rechtszoekende) te gedragen alsof dat de meest normale gang van zaken is.*

14. *De inhoud van de kwestieuze verkavelingsvoorschriften zijn in ieder geval duidelijk. Ze geven weer dat op het terrein in kwestie als criteria voor een goede ruimtelijke ordening rekening dient te worden gehouden met het volgende (Stuk 4):*

*(...)*

*Het kwestieuze project van de 68 assistentiewoningen voldoet niet aan deze criteria.*

15. *Hoewel voor (een gedeelte van) het kwestieuze terrein sinds 1961 een verkavelingsvergunning met verkavelingsvoorschriften bestaat, heeft de verwerende partij die voorschriften niet betrokken bij haar beoordeling van de conformiteit van de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening.*

*In die mate schendt de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO, in samenhang met de hierboven aangehaalde rechtsnormen.*

*Het eerste onderdeel is gegrond.*

*3.2.1.3. Tweede onderdeel: schending van artikel 4.3.1., §1, 1°, a) en artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in samenhang met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, evenredigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel*

16. *In artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO heeft de decreetgever het voorschrift opgenomen dat “het aangevraagde, voor zover noodzakelijk of relevant, (wordt) beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.”*

*In artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO heeft de decreetgever het voorschrift opgenomen dat “het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening(houdt) met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen.”*

*Deze bepalingen houden dus in dat wanneer een overheid uitspraak dient te doen over de conformiteit van een vergunningsaanvraag aan “een goede ruimtelijke ordening”, zij rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand, en van daaruit dient te beoordelen welke ruimtelijke impact de aanvraag daarop heeft, in het bijzonder voor wat de functionele inpasbaarheid van de aanvraag betreft, maar ook de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.*

*Wat de verenigbaarheid van een aanvraag met “een goede ruimtelijke ordening” betreft, moet een overheid zorgvuldig en “geval per geval onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening”. Indien de aanvraag in overeenstemming blijkt te zijn met een goede ruimtelijke ordening, kan ze eventueel vergund worden. Is dat niet het geval, dan is de overheid verplicht om de vergunning te weigeren.*

*Om te waarborgen dat overheden vergunningsaanvragen correct en volledig evalueren, zijn ze er wettelijk toe verplicht om die evaluatie in belangrijke mate schriftelijk te doen: de overheid die uitspraak doet over een vergunningsaanvraag dient in zijn beslissing alle feitelijke en juridische elementen op te nemen die tot die uitspraak hebben geleid. Inhoudelijk is vereist dat de motivering draagkrachtig is. Ze moet dus volledig zijn, en ook duidelijk, niet tegenstrijdig pertinent en voldoende concreet en precies.*

*Een aantal belangrijke auteurs hebben erop gewezen dat de grondigheid van de motivering ook evenredig moet zijn aan het belang van de genomen beslissing . Aangezien in dit dossier een project wordt vergund dat het aantal aanwezige woongelegenheden op een bepaald terrein verhoogt van 3 naar 68 (een toename van maar liefst 2.266,67 %) en het aantal groenvoorzieningen op omgekeerd evenredige manier beperkt, kan men – vanuit ruimtelijk oogpunt - toch wel besluiten dat het een relatief belangrijk project is, waarvan alle ruimtelijke aspecten met grote zorgvuldigheid dienen te worden onderzocht en de beslissing tot het vergunnen ervan met een grote omzichtigheid gemotiveerd dient te zijn.*

17. *De bestreden beslissing voldoet echter niet aan die vereisten.*

15.1. *Er werd niet (minstens onvoldoende) onderzocht of er meer evenwichtige alternatieven bestaan om de specifieke woonproblematiek op te lossen*

*Artikel 1.1.4 VCRO – waarvan de volledige tekst hierboven reeds werd aangehaald – komt er in essentie op neer dat overheden moeten streven naar een totaalvisie op ruimtelijke kwaliteit, waarbij gezocht moet worden naar ruimtelijke evenwichten tussen de belangen van alle ruimtegebruikers.*

*Het dossier dat hier voorligt geeft daar niet meteen blijk van.*

*De plannen uit het dossier en de motivering van de bestreden beslissing geven er eerder blijk van dat het dossier door de verschillende overheden (CBS en de verwerende partij) behandeld lijkt te zijn met een “tunnelvisie”: een projectontwikkelaar dient een aanvraag in om op één bepaald terrein een groot aanbod aan assistentiewoningen te voorzien en de verschillende overheden - die terecht bekommerd lijken om op hun grondgebied een bepaald aanbod aan die woningen te voorzien – lijken helemaal te worden “meegezogen” in het verhaal van de projectontwikkelaar precies omdat zij het belangrijk vinden dat zo’n aanbod gerealiseerd wordt, maar lijken daarbij uit het oog te verliezen dat hun grondgebied (veel) ruimer is dan enkel het stuk grond dat de voorkeur van de projectontwikkelaar geniet.*

*Het redelijkheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat een bestuur dat een bepaald woonaanbod wenst te realiseren op haar grondgebied, ook alternatieve locaties onderzoekt en ook de afweging dient te maken of het niet meer opportuun is om te opteren voor een model waarbij het aanbod aan assistentiewoningen meer evenwichtig verdeeld wordt over verschillende locaties op het grondgebied, in plaats van ze heel intens te concentreren op één specifieke locatie. De nadelen van gettovorming zijn immers bekend.*

*Noch in het dossier zelf, noch in de bestreden beslissing zien de verzoekende partijen de elementen die erop wijzen dat voorafgaand aan de bestreden beslissing (voldoende) alternatieven zouden zijn onderzocht om het hoofd te bieden aan deze specifieke woonproblematiek. In ieder geval wordt er in de motivering nergens verwezen naar bepaalde studies of vaststellingen in dat verband, zodat de verzoekende partijen om die reden alleen al menen dat de beslissing dient vernietigd te worden om het bestuur toe te laten alternatieven te onderzoeken en zo eventueel tot een evenwichtiger oplossing te komen.*

15.2. *Gebruiksgenot en functionele inpasbaarheid*

*De functionele inpasbaarheid van de aanvraag wordt in de bestreden beslissing niet besproken. Nochtans is dat in deze zaak niet onbelangrijk. Het project richt zich door de beoogde realisatie van 68 assistentiewoningen namelijk tot een specifiek doelpubliek, dat ook specifieke noden heeft.*

*Assistentiewoningen zijn per definitie gericht op “een oudere (+60 jaar oud) of een ouder koppel dat door een beroep te doen op thuiszorg en permanentiediensten (zoals poetsdiensten, warme maaltijden of thuisverpleging), zelfstandig kan blijven wonen” . Assistentiewoningen (en de omgeving errond) moeten om die reden aangepast zijn aan de noden van dat specifieke doelpubliek. Op Vlaams niveau zijn er tal van initiatieven (ook decretale, zoals bijvoorbeeld het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009) genomen om ervoor te zorgen dat ook ouderen kwalitatief kunnen wonen. In het kader daarvan bestaan er verschillende normen waarmee rekening dient te worden gehouden, o.a. ook de privacy van de bewoner, de toegankelijkheid van het gebouw voor de bewoner(bijvoorbeeld door de aanwezigheid van brede liften en een beperkt gebruik van trappen), maar ook voor verzorgings- en hulpdiensten (thuisverpleging, dokters, ziekenwagens, brandweerwagens (bijvoorbeeld voor het evacueren van bewoners die slecht te been zijn, etc.)*

*In de bestreden beslissing wordt nergens ingegaan op de concrete noden van het doelpubliek van het project, en de mate waarin de aanvraag al dan niet tegemoetkomt aan die noden. In de bestreden beslissing wordt ook geen melding gemaakt van eventuele adviezen die zijn ingewonnen bij actoren uit de zorgsector.*

### *15.3. Mobiliteitsimpact*

*De mobiliteitsimpact komt in de bestreden beslissing wel even aan bod, maar het onderzoek ervan is te beknopt in het licht van het belang van het dossier.*

*Het onderzoek beperkt zich namelijk uitsluitend tot de mobiliteit van de bewoners van de assistentiewoningen zelf. De doelgroep zelf is inderdaad – zoals de verwerende partij ook aangeeft – door de hogere leeftijd van de beoogde bewoners minder mobiel, en dat zal inderdaad voor gevolg hebben dat de bewoners in dit project minder zelf met de wagen zullen rijden dan wanneer dit project gericht was op een jongere doelgroep.*

*Wat de verwerende partij echter over het hoofd lijkt te zien, is dat de beperkte mobiliteit van de bewoners als zodanig, de mobiliteit als zodanig precies extra kan gaan belasten:*

*- Iemand die ouder en minder mobiel is, kan minder makkelijk zelf zijn of haar familie bezoeken, met als gevolg dat de familie precies de oudere bezoekt. Dergelijke familiebezoeken gebeuren doorgaans in het weekend en op feestdagen, met als gevolg dat er op die dagen piekmomenten zijn, waarbij niet uit te sluiten is dat per assistentiewoning op bepaalde momenten rekening moet worden gehouden met één, twee of – bijvoorbeeld bij verjaardags- kerst- of paasfeesten –misschien zelfs meerdere wagens, die allen af- en aanrijden en geparkeerd moeten kunnen worden.*

*De bestreden beslissing overweegt daar niets over en het lijkt erop dat de verwerende partij daar helemaal geen rekening mee heeft gehouden.*

*- Iemand die ouder en minder mobiel is, kan minder makkelijk voor zichzelf zorgen. Met als gevolg (wederom) dat de zorg tot bij hem/haar dient te komen. De verwerende partij overweegt wel dat een aantal diensten zijn ondergebracht in het gebouwencomplex zelf, maar het gaat daarbij vooral om diensten als wassalons, kapsalon, wellness, fitness e.d.*

*maar met het verkeer van thuisverplegers, artsen, ziekenwagens e.d. wordt in de bestreden beslissing geen rekening gehouden.*

*- De verwerende partij haalt in de bestreden beslissing aan dat de mobiliteitsimpact kan verwaarloosd worden omdat tal van diensten zijn ondergebracht in het gebouwencomplex zelf. Wat de verwerende partij daarbij wel uit het oog lijkt te verliezen, is dat ook die diensten een toename van mobiliteit met zich meebrengen, bijvoorbeeld door personeel en het leveren van goederen (wat vaak gebeurt door middel van (lichte) vrachtwagens).*

*In de bestreden beslissing worden de mobiliteitsaspecten onvoldoende onderzocht en waar ze onderzocht worden, worden de gevolgen ervan sterk geminimaliseerd. Nochtans is het vrij evident dat wanneer men een groot aantal minder mobiele mensen (jong of oud) op één plaats concentreert, er sowieso al een grote toename van het verkeer zal zijn, precies omdat iedere mens bepaalde noden heeft, die vervuld moeten worden. Bij oudere mensen wordt dat nog versterkt, precies omdat zij minder mobiel zijn én er vaak bijkomende noden zijn, bijvoorbeeld aan thuisverpleging of ziekenvervoer.*

*Een essentiële vraag die de verwerende partij zich in dit dossier – ook op vlak van mobiliteit – had moeten stellen (maar wat men blijkbaar niet heeft gedaan, want de motivering heeft het er niet over), is of het voor een goede ruimtelijke ordening niet beter/evenwichtiger zou zijn om assistentiewoningen voor ouderen te verdelen over meerdere locaties in de gemeente, in plaats van ze “getto-gewijs” te concentreren op één plaats in de gemeente, zoals men nu doet met deze vergunning.*

#### **15.4. Schaal en ruimtegebruik**

*De schaal en het ruimtegebruik komen in de bestreden beslissing amper aan bod. Ten onrechte, want*

*Wanneer men spreekt over “schaal” en/of “ruimtegebruik” doelt men in essentie op de redelijkheid van bepaalde verhoudingen. Een korte blik op de hierboven reeds aangehaalde maquette (Zie blz. 4 van dit verzoeckschrift) leert al snel dat het project kennelijk niet in verhouding staat tot haar onmiddellijke omgeving:*

*- De verhouding “verhardingen en groenruimte” is in het vergunde project significant anders dan diezelfde verhouding op de naastgelegen percelen. Waar de naastgelegen percelen gekenmerkt worden door een open indeling met relatief grote tuinen en relatief weinig bebouwing project, is het project van de 68 assistentiewoningen erg gesloten: de assistentiewoningen maken alle deel uit van één aaneengesloten gebouwencomplex. Errond bevindt zich nagenoeg overal een verharding (voor parkeerplaatsen of brandweg) en daartussen zijn slechts een zeer beperkt aantal snippers groenvoorziening te bespeuren.*

*Wie de maquette vanop een afstand bekijkt, ziet meteen de wanverhouding tussen grijs en groen. De verwerende partij heeft daar blijkbaar geen aandacht aan besteed, want in de bestreden beslissing wordt over de verhouding tussen verhardingen en groenruimte niets gezegd.*

*- Ook de verhouding “hoogbouw en laagbouw” is significant verstoord. Opnieuw volstaat het reeds te verwijzen naar de maquette om op te merken dat het project met de 68 assistentiewoningen in de omgeving bestaande toestand buitenproportioneel is.*

*In de bestreden beslissing (blz. 11) wordt bevestigd dat de volumes die direct aansluiten langs de straatzijde een 3de bouwlaag hebben en een totaal van 9m30. De verwerende partij stelt dat die hoogte “gelijkaardig” is aan “de meergezinswoning die momenteel aan de overzijde van de straat staat, met een bouwhoogte van 3 bouwlagen en een schuin dak”. De verzoekende partijen zijn het daar echter niet mee eens, maar zelfs als die meergezinswoning “gelijkaardig” zou zijn, moet worden opgemerkt dat de verwerende partij ertoe verplicht is om de vergunningsaanvraag te toetsen aan “in de omgeving bestaande toestand”. Eén vergelijkingspunt volstaat in dat opzicht zeker niet. De maquette die de projectontwikkelaar zelf heeft gemaakt over de omgeving, toont duidelijk aan dat de hoogte van de assistentiewoningen erg afwijken van de normale bouwhoogte.*

*Dat het project een dergelijk grote oppervlakte beslaat – die in de bestaande omgeving werkelijk ongezien is – versterkt de wanverhouding nog meer.*

*Een essentiële vraag die de verwerende partij zich in dit dossier – ook op vlak van schaal en ruimtegebruik – had moeten stellen (maar wat men blijkbaar niet heeft gedaan, want de motivering heeft het er niet over), is of het voor een goede ruimtelijke ordening niet beter/evenwichtiger zou zijn om assistentiewoningen voor ouderen te verdelen over meerdere locaties in de gemeente, in plaats van ze “getto-gewijs” te concentreren op één plaats in de gemeente, zoals men nu doet met deze vergunning.*

#### **15.5. Visueel-vormelijke elementen**

*De visueel-vormelijke elementen van de aanvraag komen in de bestreden beslissing niet aan bod, wat nochtans opmerkelijk is, gelet op de enorme visuele impact van het project ten opzichte van de bestaande omgeving: waar op dit ogenblik het stuk grond voor een groot deel is ingenomen door bomen en beplantingen, en slechts voor een zeer beperkt gedeelte door bebouwing (op dit ogenblik bevinden er zich slechts 3 woningen op het terrein), wordt de omgeving op en rond het terrein vooral bepaald door natuur- en groenelementen.*

*Het project dat door de bestreden beslissing vergund wordt, betekent op dat vlak een enorme verandering, die bijzonder impactvol is voor het straatbeeld en voor het zicht dat de omwonenden hebben op hun tuin en de omgeving errond.*

*Het niet-bespreken van de visueel-vormelijke elementen van de aanvraag kan niet anders worden beschouwd dan als een ernstig motiveringsgebrek aan de bestreden beslissing.*

*Een essentiële vraag die de verwerende partij zich in dit dossier – ook op vlak van visueel-vormelijke elementen – had moeten stellen (maar wat men blijkbaar niet heeft gedaan, want de motivering heeft het er niet over), is of het voor een goede ruimtelijke ordening niet beter/evenwichtiger zou zijn om assistentiewoningen voor ouderen te verdelen over meerdere locaties in de gemeente, in plaats van ze “getto-gewijs” te concentreren op één plaats in de gemeente, zoals men nu doet met deze vergunning.*

#### **15.6. Cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, hinderaspecten, de gezondheid, het gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

*De bestreden beslissing heeft het nergens over de implicaties van het project op vlak van de cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, de gezondheid, het gebruiksgenot of de veiligheid. Het is de verzoekende partijen niet duidelijk waarom de verwerende partij deze*

elementen niet heeft onderzocht. In de motivering van de bestreden beslissing wordt dat nergens toegelicht.

In de bestreden beslissing bespreekt de verwerende partij wel een aantal hinderaspecten, maar die (vrij summiere) bespreking beperkt zich tot een aantal algemeenheden op vlak van de privacy en de inkijkmogelijkheden die men heeft op de percelen van de omwonenden. In een louter affirmerende stijlformule komt de verwerende partij tot de conclusie dat “de afstanden van de volumes ruim genoeg (zijn) om geen directe inkijk te veroorzaken, dan deze eigen aan woongebied”.

Nochtans hadden de verzoekende partijen in het kader van de administratieve beroepsprocedure ook een aantal andere hinderaspecten aangehaald (zoals parkeerhinder, lawaaihinder als gevolg van de voorziene cafetaria, ...) maar de verwerende partij heeft daar nergens in de bestreden beslissing haar standpunt over tot uiting gebracht, wat eens te meer een indicatie vormt dat deze vormen van hinder niet werden onderzocht.

#### 15.7. Fauna en Flora

Nergens in de bestreden beslissing wordt gesproken over de impact van het project op de fauna en de flora, niettegenstaande de aanvraag voorziet in het rooien van een groot deel van het terrein. Jaarlijks vertoeven in het bos op het terrein vleermuizenkolonies en (mogelijk) andere beschermde diersoorten. Nergens uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij daarmee rekening zou hebben gehouden.

18. De aanvraag is strijdig met een goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij slaagt er in elk geval niet in de conformiteit met een goede ruimtelijke ordening afdoende te motiveren en geeft er geen blijk van dat criterium voldoende zorgvuldig te hebben onderzocht.

Het middel is gegrond.

...

2.

De tussenkomen partij antwoordt:

“ ...

A EERSTE ONDERDEEL VAN HET EERSTE MIDDEL

18. In het eerste onderdeel van het eerste middel wordt uitgegaan van een foutieve premisse namelijk dat de voorschriften van de verkavelingsvergunning nog van toepassing zouden zijn om de conformiteit met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen.

19. De mogelijkheid tot verzaking aan een verkavelingsvergunning is expliciet opgenomen in artikel 4.6.8 VCRO:

(...)

20. Toegepast op huidig dossier kan men besluiten dat aan alle voorwaarden voor deze decretale verzaking is voldaan: de verzaking aan de verkavelingsvergunning van 30 januari 1964 werd gedaan door alle eigenaars van alle kavels. In zitting van 22 oktober 2015 werd door het College van burgemeester en schepenen van Burgemeester en Schepenen hiervan akte genomen.

21. De verzoekende partijen erkennen zelf in hun verzoekschrift dat aan de verkavelings-vergunning verzaakt werd. Zij betwisten ook de wettigheid van deze verzaking niet.

"4. (...) voor een gedeelte van het stuk grond werd op 30 januari 1964 een verkavelingsvergunning verleend, met nummer 1963/9609, maar naar aanleiding van de vergunningsaanvraag in dit dossier hebben de desbetreffende eigenaars op 22 oktober 2015 verzaakt aan die verkavelingsvergunning "(eigen accentuering)

En:

"13.(...) Zoals in het feitenrelaas reeds werd toegelicht, is voor een gedeelte van het terrein waarop het hier vergunde project betrekking heeft, op 30 januari 1964 een verkavelingsvergunning afgeleverd. Het is niet uit te sluiten dat de verwerende partij heeft geoordeeld dat de verkavelingsvoorschriften niet langer relevant waren omdat de eigenaars van de kwestieuze percelen (...) verzaakt hebben aan de verkavelingsvergunning." (eigen accentuering)

22. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen vooropstellen, maakt deze verzaking wel een wettige reden uit om de bestaanbaarheid van het aangevraagde met de verkavelingsvoorschriften niet te onderzoeken. Dit ontkennen zou niet enkel een ontkenning zijn van de decretale mogelijkheid tot verzaking, maar ook van het algemene rechtsbeginsel dat iemand die rechten krijgt er ook afstand van kan doen.

23. Uw Raad heeft in een arrest van 24 februari 2015 bovendien bevestigd dat, wanneer er verzaakt werd aan een verkavelingsvergunning, een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet meer strijdig kan zijn met (de voorschriften van) deze verkavelingsvergunning.

"De verzaking is dus gebeurd door alle eigenaars van de verkaveling, met name de tussenkomende partij en de cva GOFRA, en per aangetekend schrijven (met name het beroepschrift) en de verwerende partij heeft akte genomen van de verzaking als vergunningverlenend bestuursorgaan. t...]

De bestreden beslissing is dus niet strijdig met de voorschriften uit de verkaveling aangezien er werd verzaakt aan de verkaveling." (eigen accentuering)

Het eerste onderdeel van het eerste middel dient bijgevolg te worden verworpen als zijnde ongegrond.

#### **B      TWEEDE ONDERDEEL VAN HET EERSTE MIDDEL**

24. Ter weerlegging van het standpunt van de verzoekende partijen dient vooreerst opgemerkt te worden dat de vergunningverlenende overheid bij het toetsen van een bouw- of verkavelingsaanvraag aan de goede ruimtelijke ordening over een ruime beoordelingsvrijheid beschikt en Uw Raad slechts over een marginaal toetsingsrecht beschikt. Dit laatste impliceert dat Uw Raad in de uitoefening van het aan haar opgedragen wettigheidstoezicht enkel bevoegd is om na te gaan of de betrokken overheid bij het uitoefenen van die bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

25. Daarentegen is Uw Raad niet bevoegd om haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van de beoordeling van de vergunningverlenende overheid. Dit blijkt zowel uit de rechtspraak van de Raad van State als de rechtspraak van Uw Raad. Zo stelde Uw Raad in een arrest van 24 april 2012 het volgende:

"In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningsverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de 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."(eigen accentuering)

26. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient de vergunningverlenende overheid conform artikel 4.3.1., §2, 2° VCRO uit te gaan van de in de omgeving bestaande toestand. Dit betekent volgens de meest recente rechtspraak van Uw Raad dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1. §2, eerste lid, 1° VCRO.

27. In deze is de Deputatie bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uitgegaan van de relevante in de omgeving bestaande toestand en heeft zij verder de specifieke gegevens van het dossier en de aandachtspunten uit artikel 4.3.1., §2, eerste lid, 1° VCRO bij haar beoordeling betrokken.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

28. Vooreerst is het duidelijk dat de Deputatie het aangevraagde functioneel inpasbaar acht in de omgeving.

"De aanvraag is gelegen in de dorpskern. De nabije omgeving omvat zowel vrijstaande, halfopen als aaneengesloten bebouwing. Aan de overzijde, hoek Guido Gezellelaan bevinden zich meergezinswoningen van 2 tot 3 bouwlagen en schuin dak."

29. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, heeft de Deputatie in de bestreden beslissing ook op voldoende wijze de mobiliteitsimpact onderzocht en de gevolgen ervan zeker niet geminimaliseerd.

"Er wordt voldoende parkeergelegenheid voorzien op het eigen terrein

Er worden in totaal 54 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 23 in totaal voor bezoekers en 31 plaatsen voor bewoners en personeel. Volgens de hanteerbare CROW-norm, dient men voor serviceflats gelegen in de kern, minstens 0.3 parkeerplaats per woning te voorzien. Dit komt neer op een minimum van 21 parkeerplaatsen wat in dit project gehaald wordt.

Bovendien kan men stellen dat de doelgroep van de woongelegenheden niet dezelfde dynamiek met zich meebrengt inzake mobiliteit. Er worden tal van gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw mee opgenomen (kiné, wassalon, kapper, ...) waardoor de bewoners in mindere mate de auto hoeven te gebruiken.

Ook de ligging, nabij de kern, speelt hierbij een belangrijke rol. De belangrijkste verkeersader is de Rijmenamseweg, die de volledige kern van Bonheiden verbindt met Mechelen en Aarschot. Op wandelafstand zijn er opstapplaatsen om het openbaar vervoer te nemen.

In totaal worden er 23 parkeerplaatsen voor bewoners voorzien (1 op 3 woningen). Dit is gelet op de ligging, voldoende parkeergelegenheid om de auto's niet op het openbaar domein af te wentelen. Ondergronds wordt er een fietsenstalling voorzien voor max. 26 fietsen (1,5m<sup>2</sup> per fiets) en bovengronds is er plaats voor 12 fietsen. Dit komt op een totaal van 38 fietsenstalplaatsen. Dit is ook gelet op de doelgroep van de woningen ruim voldoende (min. 1 per 2 wooneenheden)."

*(eigen accentuering)*

30. Ook de andere relevante aspecten uit artikel 4.3.1. §2 1° VCRO heeft de Deputatie bij haar beoordeling van de ingediende vergunningsaanvraag in alle redelijkheid afdoende betrokken.

31. Wat betreft de ruimtelijke draagkracht besluit zij:

"Gelet op de afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen en de voorziene groenzones, kan men stellen dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel gelegen in de kern van Bonheiden niet wordt overschreden." *(eigen accentuering)*

32. Inzake de schaal en de bouwdichtheid oordeelt de Deputatie in de bestreden beslissing als volgt:

"De aanvraag wordt ingeplant langs de hoek Guido Gezellelaan en de Van Uytvenlaan. Het achterste gedeelte bevindt zich in het binnengebied. Enkel de volumes die direct aansluiten langs de straatzijde hebben een derde bouwlaag en een totale hoogte van 9m30, weliswaar terugspringend (45°). Dit is gelijkaardig aan de meergezinswoning die momenteel aan de overzijde van de straat staat, met een bouwhoogte van 3 bouwlagen en een schuin dak. De overige volumes, gelegen in het binnengebied, hebben een bouwhoogte van 6m30 (maximaal 2 bouwlagen) onder plat dak" *(eigen accentuering)*

33. Hierbij aansluitend oordeelt de Deputatie inzake de hinderaspecten:

"Langs de Guido Gezellelaan is de afstand tot het aangrenzend perceel op het dichtstbijzijnde punt 6m, dat uitloopt naar 8m. Langs de Van Uytvenlaan bevindt het gebouw zich op een afstand van min. 8m van de perceelsgrens met de aanpalende. Men kan stellen dat er voldoende afstand werd gehouden van de perceelsgrenzen. Voor het overige bevinden de volumes zich steeds op meer dan 10m van de perceelsgrenzen.

Men kan stellen dat er hierdoor nagenoeg geen bijkomende hinder is naar de aanpalenden toe. De brandweg die voorzien is, is enkel toegankelijk voor de trage weggebruiker (voetgangers en fietsers) en eventueel de hulpdiensten.

De afstanden van de volumes zijn directe inrij te veroorzaken, dan deze eigen aan het woongebied.

De volumes van het binnengebied bevinden zich op afstanden van 15m tot 20m ten opzichte van de omliggende bebouwing/tuinen, waardoor men al zeer gericht te werk moet gaan om daadwerkelijk in de omliggende tuinen en/of woningen te kunnen kijken.

Bovendien kan men stellen dat het wonen in een dorpskern enige tolerantie naar inrij met zich meebrengt. Er wordt een ruim groenbuffer voorzien met hoogstammige bomen, welke de inrij nog meer zal beperken."

*(eigen accentuering)*

c, Men kan dan ook in alle redelijkheid besluiten dat de Deputatie wel degelijk zorgvuldig de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening heeft doorgevoerd.

34. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, is deze beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook op afdoende wijze gemotiveerd. Een afdoende motivering vereist immers dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening alle essentiële onderdelen van de aanvraag en de relevante kenmerken van de omgeving van het aangevraagde worden beoordeeld. Met betrekking tot de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1., 42, 1° VCRO houdt dit in dat deze slechts in rekening moeten worden gebracht voor zover ze noodzakelijk en relevant zijn. De overheid moet dit zelf inschatten. Deze selectie van criteria behoort immers tot de beoordelingsvrijheid van de vergunningverlenende overheid.

35. Deze beoordelingsvrijheid impliceert tevens dat de vergunningverlenende overheid bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet verplicht is om alternatieven te onderzoeken. Dit is ook bevestigd in de rechtspraak van Uw Raad, welke hierover stelt:

"De (deputatie van de provincieraad van Antwerpen) moet geen alternatieven onderzoeken of voorstellen en haar motiveringsplicht betekent niet dat de verwerende partij in de bestreden beslissing moet motiveren waarom zij geen voorwaarden oplegt (voor een

*aanvraag die zij sowieso verenigbaar acht met een goede ruimtelijke ordening), noch waarom zij geen rekening houdt met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen." (eigen accentuering)*

*Het tweede onderdeel van het eerste middel dient bijgevolg te worden verworpen als zijnde ongegrond.*

*...*

3.

De verzoekende partijen antwoorden:

*" ...*

*15. In haar schriftelijke uiteenzetting betwist CORNERSTONES DEVELOPMENT de gegrondheid van dit onderdeel. Zij is van oordeel dat de eerdere verzaking aan de verkavelingsvergunning wel degelijk als gevolg heeft dat het bestuur de verkavelingsvoorschriften niet meer zou kunnen betrekken bij haar beoordeling van een vergunningsaanvraag en ze verwijst daarvoor onder andere naar "het algemene rechtsbeginsel dat iemand die rechten krijgt er ook afstand van kan doen".*

*De zienswijze van CORNERSTONES DEVELOPMENT kan echter niet geheel worden bijgetreden. Het is inderdaad juist dat een persoon steeds kan verzaken aan de rechten die een verkavelingsvergunning haar verleent. Echter, verkavelingsvergunningen kunnen ook verkavelingsvoorschriften inhouden. Die voorschriften zijn geen rechten, maar beperkingen aan het eigendomsrecht, die door een bestuur worden opgelegd in het kader van het algemeen belang.*

*Een particulier kan inderdaad verzaken aan de rechten die een verkavelingsvergunning hem (in functie van zijn particuliere belangen) verleent, maar niet aan de beleidsvisie van het bestuur die bij het verlenen van een verkavelingsvergunning door het bestuur wordt gevolgd en waarvan de verkavelingsvoorschriften slechts formeel een uitdrukking zijn.*

*Zoals Uw Raad in zijn arrest van 24 februari 2015 overweegt, kan de verzaking aan een verkavelingsvergunning wel als gevolg hebben dat een aanvraag niet meer strijdig kan zijn met die vergunning als zodanig (in het licht van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO – criterium "verkavelingsvoorschriften") , maar dat betekent niet automatisch dat de verkavelingsvoorschriften volledig irrelevant zouden worden. Een verkavelingsvergunning is en blijft – zelf als is er in concreto door een particulier aan verzaakt – een uitvoerbare bestuurshandeling die de criteria van een goede ruimtelijke ordening weergeeft, waarmee een bestuur (in het licht van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO – criterium "goede ruimtelijke ordening") rekening moet (blijven) houden zolang die bestuurshandeling niet ingetrokken, opgeheven, vervangen of vernietigd is.*

*Sinds er in 1964 verkavelingsvoorschriften werden uitgevaardigd door het bestuur, heeft het bestuur ter plaatse nooit andere voorschriften uitgevaardigd. Het is onzinnig te argumenteren dat een eenzijdige verzaking aan de verkavelingsvergunning (door een particulier) als gevolg zou hebben dat daardoor meteen ook de criteria van een goede ruimtelijke ordening zouden komen te vervallen.*

*(...)*

*19. In haar schriftelijke uiteenzetting betwist CORNERSTONES DEVELOPMENT de gegrondheid van dit middel. In haar argumentatie reduceert zij dit middel echter (ten onrechte) alsof de verzoekende partijen zouden hebben aangekaart dat het bestuur verweten wordt dat zij geen alternatieven heeft onderzocht.*

*De grieven in dit middel zijn echter ruimer dan dat. De verzoekende partijen grieven namelijk vooral dat de verschillende hinderaspecten (mobiliteit, schaal, functionele inpasbaarheid, visuele hinder) onvoldoende zorgvuldig zijn benaderd en onderzocht en dat het gebrek aan zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen leidt tot een groot onevenwicht tussen de belangen van de verscheidene ruimtegebruikers, terwijl dat onevenwicht niet redelijk wordt verantwoord.*

*Het is juist dat de verzoekende partijen zich niet van de indruk kunnen ontdoen dat het bestuur gekozen heeft voor een gemakkelijksoplossing voor het ouderenzorgprobleem, waarbij zoveel mogelijk assistentiewoningen in één beweging op één plaats in een hoekje worden geduwd. Een duurzame en weldoordachte beleidsvisie lijkt daarbij inderdaad te ontbreken. Die vaststelling vormt echter niet de essentie van dit middel. De verzoekende partijen willen Uw Raad in dit middel vooral overtuigen dat er ter plaatse een hoge mate aan hinder kan verwacht worden (in verschillende hinder-“vormen”) en dat dit disproportioneel is ten opzichte van de andere ruimtegebruikers, wat dus aantoonst dat er onzorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden.*

*20. De aanvraag is strijdig met een goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij slaagt er in elk geval niet in de conformiteit met een goede ruimtelijke ordening afdoende te motiveren en geeft er geen blijk van dat criterium voldoende zorgvuldig te hebben onderzocht.*

*...*

4.

De tussenkomenende partij voegt nog toe:

*“ ...*

*23. Verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota dat verkavelingsvoorschriften geen rechten zouden zijn, maar slechts beperkingen aan het eigendomsrecht die door het bestuur worden opgelegd in het kader van het algemeen belang. Zij menen verder dat niet kan worden verzaakt aan de beleidsvisie van het bestuur die bij het verlenen van een verkavelingsvergunning door het bestuur wordt gevolgd en waarvan verkavelingsvoorschriften formeel een uitdrukking zijn. Deze zienswijze is manifest foutief.*

*24. Wanneer men verzaakt aan een verkavelingsvergunning, verzaakt men eveneens aan de daarbij horende verkavelingsvoorschriften. Van een onderscheid tussen beiden kan geen sprake zijn. Het verzaken aan een verkavelingsvergunning heeft tot gevolg dat deze vergunning en de hierin opgenomen voorschriften voor onbestaande mogen worden gehouden en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet meer moet worden getoetst aan deze voorschriften. Voorhouden dat de verkavelingsvoorschriften een beleidsvisie zouden weergeven, die alsnog zou moeten worden gevolgd, raakt kant noch wal.*

*25. Uw Raad heeft in een arrest van 24 februari 20153 bovendien bevestigd dat, wanneer er verzaakt werd aan een verkavelingsvergunning, een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet meer strijdig kan zijn met (de voorschriften van) deze verkavelingsvergunning.*

*"De verzaking is dus gebeurd door alle eigenaars van de verkaveling, met name de tussenkomenende partij en de cva GOFRA, en per aangetekend schrijven (met name het beroepschrift) en de verwerende partij heeft akte genomen van de verzaking als vergunningverlenend bestuursorgaan. (...)*

*De bestreden beslissing is dus niet strijdig met de voorschriften uit de verkaveling aangezien er werd verzaakt aan de verkaveling." (eigen accentuering)*

26. Verzoekende partijen menen dat het geciteerde arrest niet automatisch zou betekenen dat de verkavelingsvoorschriften volledig irrelevant zouden worden. Zij houden voor dat het bestuur met de verkavelingsvergunning rekening moet blijven houden zolang die bestuurshandeling niet ingetrokken, opgeheven, vervangen of vernietigd is aangezien het nog steeds een uitvoerbare bestuurshandeling is.

27. Ook dit standpunt kan niet worden gevolgd. De verzaking heeft tot gevolg dat de verkavelingsvoorschriften niet meer gelden voor diegene die er aan hebben verzaakt. Door de verzaking valt men voor het betreffend perceel terug op de bestemming volgens het gewestplan.

28. Verder stellen verzoekende partijen dat het onzinnig zou zijn om te argumenteren dat een eenzijdige verzaking aan de verkavelingsvergunning tot gevolg zou hebben dat daardoor ook de criteria van een goede ruimtelijke ordening zouden te komen vervallen. In dit kader dient te worden opgemerkt dat de verkavelingsvoorschriften komen te vervallen. Dit betekent echter niet dat de aanvraag niet meer zou moeten worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Gelet echter op de verzaking aan de verkavelingsvergunning vormen de verkavelingsvoorschriften niet meer de weergave van de criteria van goede ruimtelijke ordening.

29. Anders oordelen zou er overigens op neerkomen dat de verzaking aan een verkavelingsvergunning geen juridische waarde zou hebben aangezien de vergunningverlenende overheid in die hypothese sowieso rekening zou moeten houden met de verkavelingsvoorschriften ongeacht het feit of al dan niet aan de verkavelingsvergunning verzaakt werd.

...

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.1.*

Artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO luidt als volgt:

"...

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

..."

Artikel 4.6.8 VCRO verleent de mogelijkheid tot verzaking aan een verkavelingsvergunning:

"...

§ 1. Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van uit de verkavelingsvergunning verkregen rechten, behoudens indien reeds een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van de verkavelingsvergunning, hetzij door het stellen van één of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 4.6.4, § 1, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de aflevering van de verkavelingsvergunning verbonden werd. Aan een geheel of gedeeltelijk verwezenlijkte verkavelingsvergunning kan wél worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven, of in geval van akkoord van alle eigenaars.

§ 2. Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

*§ 3. De verzaking heeft eerst gevolg vanaf de akteneming ervan door het vergunningverlenende bestuursorgaan. Het vergunningverlenende bestuursorgaan stelt de persoon die verzaakt van die akteneming in kennis.  
...*

#### 1.2.

Het wordt niet betwist dat aan de betrokken verkavelingsvergunning werd verzaakt en de regelmatigheid van deze verzaking wordt evenmin betwist door de verzoekende partijen.

De akteneming wordt overeenkomstig artikel 4.6.8, §3 VCRO beschouwd als een vergunningsbeslissing (*sensu lato*) zoals bedoeld in artikel 4.8.2, lid 1, 1° VCRO. Het betreft immers een bestuurlijke beslissing die werd genomen in een (specifieke) vergunningsprocedure en die gerelateerd is aan een eerdere vergunningsbeslissing in de zin van artikel 4.8.2, lid 1, 1° VCRO.

Deze akteneming is tevens een 'in laatste aanleg genomen' bestuurlijke vergunningsbeslissing zoals bedoeld in artikel 4.8.2, lid 1, 1° VCRO. De VCRO en met name artikel 4.6.8 VCRO voorziet hiertegen immers geen georganiseerd administratief beroep. De Raad kan evenwel enkel vaststellen dat deze akteneming niet het voorwerp uitmaakt van een vordering bij de Raad.

Volgens de verzoekende partijen reiken de rechtsgevolgen van een verzaking, een eenzijdige (privaatrechtelijke) rechtshandeling, nooit zo ver dat daardoor een andere invulling zou kunnen worden gegeven aan wat een goede plaatselijke ordening is. De bevoegdheid om criteria voor een goede ruimtelijke ordening te bepalen (of te wijzigen) komt immers enkel aan overheden toe en niet aan particulieren. Tevens stellen zij dat er sprake is van een vaste gedrags- of beleidsregel van de overheid waardoor het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel (als algemene beginselen van behoorlijk bestuur) ten volle gelden.

Tenslotte menen de verzoekende partijen dat de verwerende partij zich kritisch moet opstellen wanneer zij vaststelt dat een aantal personen in het kader van een vergunningsprocedure *anno* 2015 plots *in tempore suspecto* verzaken aan een verkavelingsvergunning die reeds in 1961 werd verleend.

#### 1.3.

Ten onrechte gaan de verzoekende partijen ervan uit dat het gebied, na verzaking aan de verkavelingsvergunning, nog geordend wordt door deze vergunning, zoals bepaald artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO. De decreetgever verleent immers de mogelijkheid tot verzaking aan een verkavelingsvergunning. Er van uitgaan dat de goede ruimtelijke ordening ondanks een verzaking nog steeds wordt weergegeven door deze verkavelingsvergunning, maakt deze mogelijkheid zinledig.

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort worden gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt op een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan. De verzoekende partijen leggen geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat. De verzoekende partijen verwijzen uitsluitend naar een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden.

Deze beslissing kan niet worden aangewend om de verwerende partij een schending van het vertrouwensbeginsel aan te wijzen. Het vertrouwensbeginsel slaat op de rechtmatige

verwachtingen die door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt. Alleen al om die reden faalt het beroep op het vertrouwensbeginsel. Eenieder is immers gerechtigd om te verzaken aan een verkavelingsvergunning ongeacht het tijdstip of het motief van deze verzaking, in zoverre maar voldaan wordt aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.6.8 VCRO,

Het eerste onderdeel van het eerste middel wordt verworpen.

## 2.1.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

Deze eventueel relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij de beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle aangevoerde argumenten of alle in de procedure verstrekte adviezen punt per punt moet beantwoorden of weerleggen.

Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om al dan niet een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van het legaliteitstoezicht op de bestreden beslissing, kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

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

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de 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.

## 2.2.

De verzoekende partijen stellen dat er niet voldoende onderzocht werd of er meer evenwichtige alternatieven bestaan om de specifieke woonproblematiek op te lossen.

De Raad wijst op het principiële beschikkingsrecht van de aanvrager om vrij de inhoud van zijn stedenbouwkundige aanvraag te bepalen en de taak van de verwerende partij om de aanvraag, zoals ingediend, te beoordelen op haar merites, zonder dat er een verplichting bestaat om alternatieve ontwerpen uitvoerig te onderzoeken. De verwerende partij is gebonden door het voorwerp van de vergunningsaanvraag.

De motiveringsverplichting gaat niet zover dat de verwerende partij in de bestreden beslissing diende te motiveren waarom niet gekozen wordt voor een alternatief project. Het is bovendien ook niet aan de Raad om zelf verschillende scenario's te onderzoeken en te oordelen welk scenario het beste is.

## 2.2.

Met betrekking tot gebruiksgenot en functionele inpasbaarheid, wordt volgens de verzoekende partijen nergens ingegaan op de concrete noden van het doelpubliek van het project en de mate waarin de aanvraag al dan niet tegemoetkomt aan die noden. Bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid dient nagegaan te worden of de functie van het gebouw past in de omgeving waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies.

De verwerende partij wijst terecht op de ligging in de dorpskern, een beschrijving van de nabije omgeving van woningen die zowel vrijstaande, halfopen als aaneengesloten bebouwing bevat en de aanwezigheid van meergezinswoningen van 2 tot 3 bouwlagen en schuin dak. De verzoekende partijen maken op geen enkele wijze aannemelijk dat de aanwezigheid van assistentiewoningen die een woonfunctie vervullen in een dorpskern kennelijk onredelijk zou zijn.

## 2.3.

Volgens de verzoekende partijen worden de mobiliteitsaspecten onvoldoende onderzocht door de verwerende partij. De Raad stelt evenwel vast dat de mobiliteit zorgvuldig werd onderzocht in de bestreden beslissing:

“ ...

*Er worden in totaal 54 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 23 in totaal voor bezoekers en 31 plaatsen voor bewoners en personeel. Volgens de hanteerbare CROW-norm, dient men voor serviceflats gelegen in de kern, minstens 0.3 parkeerplaats per woning te voorzien. Dit komt neer op een minimum van 21 parkeerplaatsen wat in dit project gehaald wordt.*

*Bovendien kan men stellen dat de doelgroep van de woongelegenheden niet dezelfde dynamiek met zich meebrengt inzake mobiliteit. Er worden tal van gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw mee opgenomen (kiné, wassalon, kapper, ...) waardoor de bewoners in mindere mate de auto hoeven te gebruiken.*

*Ook de ligging, nabij de kern, speelt hierbij een belangrijke rol. De belangrijkste verkeersader is de Rijmenamseweg, die de volledige kern van Bonheiden verbindt met Mechelen en Aarschot. Op wandelafstand zijn er opstapplaatsen om het openbaar vervoer te nemen.*

*In totaal worden er 23 parkeerplaatsen voor bewoners voorzien (1 op 3 woningen). Dit is gelet op de ligging, voldoende parkeergelegenheid om de auto's niet op het openbaar domein af te wentelen. Ondergronds wordt er een fietsenstalling voorzien voor max. 26 fietsen (1,5m<sup>2</sup> per fiets) en bovengronds is er plaats voor 12 fietsen. Dit komt op een totaal*



*van 38 fietsenstalplaatsen. Dit is ook gelet op de doelgroep van de woningen ruim voldoende (min. 1 per 2 wooneenheden).*

...

Een verzoekende partij kan zich niet beperken tot kritiek en beweringen, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO. De verzoekende partijen slagen er niet in aan te tonen dat bovenstaande beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze werd uitgevoerd, zij beperken zich tot het formuleren van een tegengestelde conclusie.

#### 2.5.

Met betrekking tot schaal en ruimtegebruik stellen de verzoekende partijen dat de verhouding verhardingen en groenruimte bij het vergunde project significant anders is dan bij de naastgelegen percelen. Ook nu stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen deze bewering niet aannemelijk maken. Uit het dossier blijkt dat ook de omliggende percelen aanzienlijk bebouwd zijn, wat overigens niet te verwonderen valt gelet op de ligging in de dorpskern. Het wordt bovendien niet betwist dat een aantal bomen wordt behouden en er nieuwe groenbuffers met bomen, hagen en struiken worden aangeplant.

De verzoekende partijen zijn tevens van mening dat de verwerende partij ertoe verplicht is om de vergunningsaanvraag te toetsen aan de in de omgeving bestaande toestand. De overweging in de bestreden beslissing dat de hoogte van 9m30 “gelijkaardig” is aan “de meergezinswoning die momenteel aan de overzijde van de straat staat, met een bouwhoogte van 3 bouwlagen en een schuin dak is niet voldoende, één vergelijkingspunt zou niet volstaan.

Enkel de volumes die direct aansluiten langs de straatzijde hebben een 3de bouwlaag en een totale hoogte van 9m30, weliswaar terugspringend. Het is dan ook niet kennelijk onredelijk voor de verwerende partij om te verwijzen naar een meergezinswoning die is gelegen aan de overkant van de straat ten opzichte van deze volumes. De overige volumes, gelegen in het binnengebied, hebben een bouwhoogte van 6m30 (maximaal 2 bouwlagen) onder plat dak. De verzoekende partijen maken hun bewering dat de hoogte van de assistentiewoningen er afwijken van de normale bouwhoogte niet aannemelijk.

#### 2.6.

De verzoekende partijen verwijzen naar de enorme verandering dat het project zou teweeg brengen, in de zin dat het stuk grond op huidig ogenblik voor een groot deel is ingenomen door bomen en beplantingen, en slechts voor een zeer beperkt gedeelte door bebouwing.

Het enkele feit dat de betrokken percelen voor een groot deel heden zijn ingenomen door bomen en beplantingen zorgt er niet voor dat een project dat in overeenstemming is met de bestemming van woongebied niet vergund zou kunnen worden.

De verzoekende partijen hebben geen recht op een ongewijzigde ruimtelijke ordening.

#### 2.7.

De bestreden beslissing behandelt nog volgens de verzoekende partijen nergens de implicaties van het project op vlak van de cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, de gezondheid, het gebruiksgenot of de veiligheid. Zoals blijkt uit de tekst van artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO is een vergunningverlenend bestuursorgaan niet verplicht om alle daarin vermelde aandachtspunten en

criteria te betrekken in het onderzoek naar de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Het volstaat dat uit de bestreden beslissing blijkt dat er een concreet onderzoek is gevoerd naar deze verenigbaarheid, daarbij gebruik makend van de vermelde aandachtspunten of criteria voor zover die nuttig zijn en zonder deze uitdrukkelijk bij naam te noemen. Artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 1° VCRO stelt dat enkel voor zover noodzakelijk of relevant met de aldaar vermelde aandachtspunten en criteria wordt rekening gehouden. De verzoekende partijen komen niet verder dan te stellen dat alle criteria hadden moeten worden onderzocht, zonder aan te tonen dat de verwerende partij zich zou gesteund hebben op onjuiste feitelijke gegevens of in alle redelijkheid op grond van deze feitelijke gegevens niet tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Verder stellen de verzoekende partijen vast dat de verwerende partij een aantal hinderaspecten bespreekt, waaronder privacy en inblikmogelijkheden. Zij verwijzen naar de conclusie in de bestreden beslissing, met name dat de afstanden van de volumes ruim genoeg zijn om geen directe inblik te veroorzaken, dan deze eigen aan woongebied, zonder deze conclusie op ernstige wijze te betwisten.

2.8.

De verzoekende partijen maken melding van vleermuizenkolonies en (mogelijk) andere beschermde diersoorten op de betrokken percelen. Opnieuw stelt de Raad vast dat enig stuk hieromtrent ontbreekt en dus een loutere bewering van de verzoekende partijen betreft.

Tenslotte herinnert de Raad aan de draagwijdte van de motiveringsplicht van de verwerende partij. Deze plicht impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle aangevoerde argumenten of alle in de procedure verstrekte adviezen punt per punt moet beantwoorden of weerleggen.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen beroepen zich op de schending van “*artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO en artikel 4.2.19 VCRO in samenhang met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.*”

Zij lichten toe:

“ ...

19. Artikel 4.3.1, §1, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening legt aan iedere overheid de principiële verplichting op om een vergunning te weigeren wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Nochtans, in uitzonderlijke gevallen kan de overheid een dergelijke aanvraag toch goedkeuren mits het opleggen van een aantal voorwaarden. Artikel 4.2.19 VCRO beschrijft de vereisten waaraan een geldige vergunningsvoorwaarde moet voldoen als volgt:

“Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

*Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid."*

*Uit artikel 4.2.19 VCRO vloeit voort dat een vergunning steeds moet worden geweigerd van zodra minstens één van de erin opgenomen voorwaarden (a) niet voldoende precies is, (b) niet redelijk in verhouding staat tot de vergunde handelingen, (c) niet kan worden verwezenlijkt door het enig toedoen van de aanvrager of (d) een bijkomende beoordeling door een overheid vereisen.*

*Om te waarborgen dat het bestuur correct te werk gaat bij het opleggen van vergunningsvoorwaarden, voorzien de artikel 2 en 3 van de Wet Motivering Bestuurshandelingen dat vergunningsvoorwaarden uitdrukkelijk zijn opgenomen in de akte (= de vergunningsbeslissing) zelf en dat ze – net zoals alle motieven in een bestuurshandeling – volledig zijn, en ook duidelijk, niet tegenstrijdig pertinent en voldoende concreet en precies.*

20. *De bestreden beslissing voldoet volstrekt niet aan die vereisten.*

*In artikel 1 van het beschikkend gedeelte staat over de vergunningsvoorwaarden enkel het volgende te lezen (Stuk 1):*

*(...)*

*Er wordt blijkbaar verwezen naar de voorwaarden die zijn opgelegd in verscheidene adviezen van allerhande adviesinstanties, maar die adviezen worden niet bijgevoegd. De verzoekende partijen kunnen dan ook niet nagaan of de opgelegde voorwaarden wel volstaan om de principiële niet-vergunbaarheid van de aanvraag op te vangen.*

*De verzoekende partijen maken ter zake alle voorbehoud om zo nodig – bijvoorbeeld in het geval de adviezen of een specificatie van de vergunningsvoorwaarden alsnog zouden worden overgemaakt – in deze procedure een bijkomende argumentatie uiteen te zetten over de (on)wettigheid van alle of sommige vergunningsvoorwaarden.*

21. *De bestreden beslissing legt een aantal voorwaarden op, maar de voorwaarden worden niet nader bepaald in de beslissing zelf, noch worden andere documenten toegevoegd aan de bestreden beslissing die de voorwaarden zouden kunnen verduidelijken.*

*Het middel is gegrond.*

*..."*

2.

De tussenkomen partij antwoordt:

*"..."*

*V.2.2 Onontvankelijkheid van het middel*

37. *Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen bevat. Uw Raad' beschouwt hierbij een middel als:*

*"Een middel is een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en de wie waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoeker worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing." (eigen accentuering)*

38. *Uit voorgaande volgt dat Uw Raad bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen, die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen*

van behoorlijk bestuur en dat het aan de verzoeker toekomt om in zijn verzoekschrift middelen te ontwikkelen die een dergelijke onregelmatigheid van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

39. In hun verzoekschrift roepen de verzoekende partijen o.a. de vermeende schending in van de artikelen 4.3.1, §1, 1° en 4.2.19 VCRO. Deze artikelen luiden als volgt:

(...)

40. Bij de uitwerking van hun middel tonen de verzoekende partijen evenwel nergens aan op welke wijze de bestreden beslissing deze artikelen zou schenden. De verzoekende partijen beperken er zich louter toe om de bepalingen te citeren:

(...)

41. Nergens in het middel wordt evenwel aangetoond op welke wijze de bestreden vergunnings-beslissing: (1) de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening zou schenden, en (2) vergunningsvoorwaarden zou bevatten die niet voldoende precies zijn, niet redelijk in verhouding staan tot de vergunde handelingen, niet kunnen worden verwezenlijkt door het enig toedoen van de aanvrager of een bijkomende beoordeling door een overheid vereisen. De verzoekende partijen tonen m.a.w. nergens een onregelmatigheid aan m.b.t. deze artikelen.

42. Daarnaast beroepen de verwerende partijen zich ook op een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Ook inzake dit beginsel wordt evenwel nergens verduidelijkt op welke wijze het zou geschonden zijn.

=> In de mate dat het middel zich baseert op de vermeende schending van de artikelen 4.3.1, §1, 1° en 4.2.19 VCRO en op het zorgvuldigheidsbeginsel moet het middel dan ook als onontvankelijk worden beschouwd.

V.2.3 Ten overvloede: weerlegging van het standpunt van verzoekende partij

43. De verzoekende partijen werpen op dat de bestreden beslissing in strijd zou zijn met het motiveringsbeginsel, omdat de beslissing niet uitdrukkelijk de opgelegde vergunningsvoorwaarden vermeldt.

44. Het feit dat de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat de vergunning wordt verleend conform de voorwaarden opgenomen in de verschillende adviezen en deze voorwaarden niet expliciet opnieuw overneemt in de bestreden beslissing, is niet foutief noch kennelijk onredelijk.

45. Vooreerst moet opgemerkt worden dat de Deputatie in haar beslissing expliciet aangeeft welke adviezen het betreft.

Vergunning wordt verleend, In de zin van erkende asslstantiewoningen conform artikelen 33-36 van

het woonzorgdecreet, onder de volgende voorwaarden:

De voorwaarden opgelegd In het. advies van het Agentschap Onroerend erfgoed d.d. 08/09/2015;

De voorwaarden opgelegd In het advies van Integraal waterbeleid d.d. 09/09/2015;

De voorwaarden opgelegd In het advies van Natuur en Bos d.d. 26/10/2015;

De voorwaarden opgelegd In het advies van Ato-vzw d.d. 03/09/2015;

De voorwaarden opgelegd In het advies van de brandweer d.d. 26/05/2015;

De voorwaarden opgelegd in het advies van Eandis d.d. 30/09/2015;

De voorwaarden opgelegd In het advies van Telenet d.d. 22/09/2015;

De voorwaarden opgelegd In het advies van Pidpa d.d. 07/09/2015 dienen strikt te worden nageleefd.

46. De adviezen en de erin opgenomen vergunningsvoorwaarden maken ook integraal deel uit van de vergunningsbeslissing. In haar beslissing maakt de Deputatie immers expliciet melding van de uitgebrachte adviezen:

(...)

47. Daarnaast dient er op gewezen te worden dat de rechtsleer en de rechtspraak aanvaarden dat een motivering door verwijzing een afdoende motivering uitmaakt mits

voldaan is aan een vijftal voorwaarden die in de gespecialiseerde rechtsleer als volgt worden omschreven:

Indien de overheid zich aansluit bij het advies, neemt zij een voor de hand liggende beslissing. Zij kan in dergelijk geval haar beslissing motiveren door te verwijzen naar het advies. In de rechtspraak en de rechtsleer worden aan de formele motivering door verwijzing naar adviezen traditioneel vier voorwaarden gesteld, opdat er sprake is van een afdoende motivering:

1° de inhoud van het advies waarnaar wordt verwezen moet aan de bestuurde ter kennis zijn gebracht;

2° het advies waarnaar wordt verwezen moet zelf afdoende zijn gemotiveerd;

3° de adviezen moeten worden bijgevalen in de uiteindelijke beslissing;

4° er mogen geen tegenstrijdige adviezen zijn;

Aan deze voorwaarden kan wellicht, gelet op hetgeen hierboven is gezegd in het raam van de rechtsplicht tot zorgvuldige voorbereiding en de rechtsplicht tot zorgvuldige advisering nog een vijfde voorwaarde worden toegevoegd: 5° de adviezen waarnaar wordt verwezen moeten voldoen aan de formele en materiële zorgvuldigheidsplicht" (eigen accentuering)

48. De verzoekende partijen hebben ten overvloede kennis van de adviezen en de daarin opgelegde voorwaarden, daar deze werden opgenomen in het besluit van 9 december 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Bonheiden. Deze beslissing is de verzoekende partijen gekend, daar ze deze hebben aangevochten bij de Deputatie. Geen enkele door het CBS opgelegde voorwaarde werd hierbij overigens door de verzoekende partijen betwist als onduidelijk of onwettig. Daarenboven vat de Deputatie deze door het CBS opgelegde voorwaarden nog kort samen in haar eigen beslissing:

(...)

49. Tot slot wenst tussenkomende partij op te merken dat de verzoekende partijen ten overvloede geen belang hebben bij dit middel. Hierboven is reeds aangetoond dat de verzoekende partijen wel degelijk kennis hebben van de vergunningsvoorwaarden. Bovendien, indien Uw Raad van oordeel zou zijn dat het middel gegrond is, quod certe non, dan levert de vernietiging van de bestreden beslissing, gelet op dit vernietigingsmotief, geen enkel nuttig voordeel op voor de verzoekende partijen. Het vernietigingsmotief zou immers enkel noodzaken tot het uitdrukkelijk opnemen (i.p.v. via verwijzing) van de voorwaarden in de herstelbeslissing van de Deputatie.

=> Het tweede middel dient bijgevolg te worden verworpen als zijnde onontvankelijk, minstens ongegrond.

...”

### 3.

De verzoekende partijen antwoorden:

“ ...

23. In haar schriftelijke uiteenzetting betwist CORNERSTONES DEVELOPMENT de ontvankelijkheid van dit middel. Ze stelt dat de verzoekende partijen zich in dit middel beperken tot het citeren van rechtsnormen, maar niet zouden toelichten hoe die zouden geschonden zijn. Ter ondersteuning citeert CORNERSTONES DEVELOPMENT enkel het randnr. 21 hierboven en stelt zij: “de verzoekende partijen beperken er zich louter toe om de bepalingen te citeren”.

Dat standpunt is toch merkwaardig te noemen. In randnr. 22 (dat ook al deel uitmaakte van het verzoekschrift) wordt wel degelijk toegelicht waarom de verzoekende partijen menen dat die bepalingen geschonden zijn. De exceptie is dus ongegrond.

*Wat het verweer van CORNERSTONES DEVELOPMENT ten gronde betreft, kan worden opgemerkt dat de verzoekende partijen daar volstrekt niet mee akkoord zijn:*

- *De verzoekende partijen betwisten formeel dat zij kennis hebben gekregen van de inhoud van de adviezen (en de verwerende partij en CORNERSTONES DEVELOPMENT laten ook na het tegendeel te bewijzen).*
- *De verzoekende partijen konden dus ook niet nagaan of de adviezen afdoende gemotiveerd is*
- *De verzoekende partijen konden dus ook niet nagaan of de adviezen worden bijgevalen in de bestreden beslissing*
- *De verzoekende partijen konden dus ook niet nagaan of de adviezen tegenstrijdig zijn.*

*Het kwam aan de verwerende partij – als administratieve overheid – toe om er zorg voor te dragen dat de rechtszoekende over alle nodige informatie beschikt om de draagwijdte van de bestreden beslissing volledig te begrijpen. De verwerende partij had bijgevolg ofwel alle nodige adviezen moeten overmaken samen met de bestreden beslissing (wat niet is gebeurd en wat zij ook niet betwist) ofwel zich er moeten van vergewissen dat de verzoekende partijen over de adviezen beschikten, bijvoorbeeld bij de hoorzitting of in extremis bij het toezenden van de bestreden beslissing (wat eveneens niet is gebeurd).*

*Het komt aan de verwerende partij (als administratieve overheid) toe om het bewijs te leveren dat zij daartoe de nodige zorg heeft aan de dag gelegd.*

*24. De bestreden beslissing legt een aantal voorwaarden op, maar de voorwaarden worden niet nader bepaald in de beslissing zelf, noch worden andere documenten toegevoegd aan de bestreden beslissing die de voorwaarden zouden kunnen verduidelijken. De verzoekende partijen hebben nooit kennis gekregen van de adviezen en de verwerende partij toont het tegendeel niet aan.*

*Het middel is gegrond.*

*...*

4.

De tussenkomende partij herneemt haar eerder betoog.

*Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomende partij acht het middel onontvankelijk omdat niet zou worden aangeduid op welke wijze de aangegeven rechtsregels en –beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen middels de bestreden beslissing worden geschonden door de verwerende partij.

De verzoekende partijen beroepen zich evenwel niet enkel op artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, artikel 4.2.19 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel, doch ook het motiveringsbeginsel.

De tussenkomende partij heeft het middel ook op deze wijze begrepen en heeft ook getracht het middel inhoudelijk te weerleggen.

De exceptie wordt verworpen.

2.

In het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing wordt het volgende vermeld:

“  
...

*Vergunning wordt verleend, in de zin van erkende assistentiewoningen conform artikelen 33-36 van het woonzorgdecreet, onder de volgende voorwaarden:*

- De voorwaarden opgelegd in het advies van het Agentschap Onroerend erfgoed d.d. 08/09/2015;*
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Integraal waterbeleid d.d. 09/09/2015;*
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Natuur en Bos d.d. 26/10/2015;*
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Ato-vzw d.d. 03/09/2015;*
- De voorwaarden opgelegd in het advies van de brandweer d.d. 26/05/2015;*
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Eandis d.d. 30/09/2015;*
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Telenet d.d. 22/09/2015;*
- De voorwaarden opgelegd in het advies van Pidpa d.d. 07/09/2015 dienen strikt te worden nageleefd.*

...”

De verzoekende partijen stellen dat vergunningsvoorwaarden uitdrukkelijk moeten worden opgenomen in de vergunningsbeslissing zelf en dat ze - net zoals alle motieven in een bestuurshandeling - volledig zijn en ook duidelijk, niet tegenstrijdig, pertinent en voldoende concreet en precies. De verwerende partij kan haar beslissing (onder meer) motiveren door verwijzing naar een ander document, op voorwaarde dat:

- de inhoud van dit document kenbaar is voor de bestuurde;
- dit document zelf afdoende gemotiveerd is;
- dit document wordt bijgevalen in de uiteindelijke beslissing;
- er geen tegenstrijdige documenten zijn;
- het document waar naar verwezen wordt, voldoet aan de formele en materiële zorgvuldigheidsplicht, namelijk dat het inhoudelijk en naar wijze van totstandkoming zorgvuldig is.

De verzoekende partijen beroepen zich enkel en alleen op het vermeende feit dat deze adviezen niet werden bijgevoegd bij de bestreden beslissing, waardoor de Raad enkel dient na te gaan of de inhoud van deze documenten kenbaar is voor de verzoekende partijen. De verzoekende partijen houden niet voor dat de adviezen niet afdoende of onzorgvuldig zouden zijn gemotiveerd, noch dat ze kennelijk onredelijk zouden zijn.

De inhoud van deze adviezen is kenbaar voor de verzoekende partijen omdat deze adviezen een onderdeel zijn van het administratief dossier. Al deze adviezen dateren van voor de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, waartegen beide verzoekende partijen administratief beroep hebben aangetekend. De verzoekende partijen hadden steeds de mogelijkheid om ofwel deze stukken op te vragen, ofwel het administratief dossier in te zien. Dit geldt des te meer aangezien dezelfde hierboven vermelde voorwaarden werden opgelegd in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de verzoekende partijen nog een replieknota hebben neergelegd en aanwezig waren op de hoorzitting.

Het middel wordt verworpen.

### C. Derde middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen beroepen zich op de schending van “artikel 4.7.23, §1 VCRO en artikelen 4.7.1, §2 in fine VCRO in samenhang met het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur”.

Zij lichten toe:

“ ...

22. Artikel 4.7.23 VCRO bepaalt dat “de deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.”

*Uit die bepaling volgt enerzijds dat de deputatie als enige bevoegd is om een beslissing te nemen over administratieve beroepen. Anderzijds verplicht deze bepaling de deputatie ertoe om haar beslissing over een administratief beroep te nemen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Artikel 4.7.1 VCRO – dat betrekking heeft op zowel de gemeentelijke als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar – bepaalt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar “zijn advisering over de aanvragen, vermeld in het eerst en tweede lid, onafhankelijk en neutraal uit(oefent)”. De onafhankelijkheid van de stedenbouwkundige ambtenaar t.o.v. de deputatie is een essentiële waarborg voor de rechtsonderhorige dat vergunningsbeslissingen tot stand komen op basis van een systeem van checks and balances., waarbij de insteek is dat het verslag van de PSA – dat uitgaat van een deskundige, en dan ook een zeker gezag heeft - de deputatie “uitdaagt” om alle relevante elementen uit het dossier te onderzoeken, om zo een kwalitatief vergunningsbeleid te bewerkstelligen waarin rechtsonderhorigen vertrouwen in kunnen koesteren. Anderzijds is het evident dat een vergunningsbeslissing enkel wettig is wanneer ze is ondertekend door de deputatie, of een gedeputeerde die het standpunt van de deputatie mag vertegenwoordigen.*

23. *De bestreden beslissing geeft blijk van – of doet minstens ernstige vragen rijzen over – de onafhankelijkheid van de PSA in dit dossier, dan wel de authenticiteit van de vergunningsbeslissing. De vergunningsbeslissing – althans de versie die de verzoekende partijen ontvingen – is namelijk door geen enkele gedeputeerde ondertekend.*

*Op de bestreden beslissing staat het volgende te lezen (Stuk 1):*

*(...)*

*Voor zover de verzoekende partijen het kunnen nagaan, is de bestreden beslissing uitsluitend ondertekend door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, die tekent in opdracht van de provinciegriffier. De verzoekende partijen menen dat door deze werkwijze te hanteren, er geen absolute zekerheid is dat de deputatie deze beslissing daadwerkelijk heeft goedgekeurd, maar bovenal dat een praktijk waarbij een provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar documenten ondertekent in opdracht van de provinciegouverneur (die de secretaris van de deputatie is en de naaste medewerker van*



de gouverneur), niet strookt met de vereisten van onafhankelijkheid en neutraliteit, die van het optreden van de PSA kunnen verwacht worden.

*Dit klemmt eens te meer nu de PSA in deze zaak een eensluidend advies heeft uitgebracht met de bestreden beslissing en in de bestreden beslissing staat te lezen: "De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 10 maart 2016 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering." Deze passage – in samenhang met het gebrek aan handtekeningen van gedeputeerden – toont aan dat de bestreden beslissing niets anders is dan louter een kritiekloze overname van het verslag van de PSA, zonder dat de deputatie het dossier zélf onderzocht en beoordeeld heeft.*

24. *In die mate schendt de bestreden beslissing art. 4.7.23, §1 VCRO en art. 4.7.1, §2 in fine VCRO en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*Het middel is gegrond.*

*...*

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

*" ...*

51. *Artikel 178, §§1-4 van het Provinciedecreet van 9 december 2005 geeft aan welke personen bevoegd zijn om beslissingen van de Deputatie c.q. Provincieraad te ondertekenen. Zo wordt in artikel 178, §2 van het Provinciedecreet vermeld dat beslissingen van de Deputatie worden ondertekend door de provinciegouverneur en de provinciegriffier.*

52. *Artikel 178, §§1-4 van het Provinciedecreet bepaalt echter niet wie bevoegd is om eensluidend verklaarde afschriften van beslissingen van de Deputatie, zoals deze die de verzoekende partijen ontvingen, te ondertekenen. Dit heeft tot gevolg dat deze beslissingen onder het toepassingsgebied van paragraaf 5 van artikel 178 van het Provinciedecreet vallen, dat als volgt luidt:*

*"De deputatie bepaalt in haar huishoudelijk reglement door wie en op welke wijze de andere stukken van de provincie die niet vermeld worden in de voorgaande paragrafen, worden ondertekend en, als dat nodig wordt geacht, mede ondertekend. Als de deputatie die werkwijze niet vaststelt, worden deze stukken ondertekend door de provinciegouverneur en mede ondertekend door de provinciegriffier."(eigen accentuering)*

43. *Het Huishoudelijk Reglement van de Provincie Antwerpen vermeldt in artikel 25 dat eensluidende afschriften van besluiten van de deputatie betreffende bouw- en verkavelings-vergunningen ondertekend worden door de PSA namens de provinciegriffier. (...)*

53. *In deze heeft de Deputatie dus gehandeld conform artikel 25 uit het Huishoudelijk Reglement dat werd opgesteld in toepassing van artikel 178, §5 van het Provinciedecreet. Meer bepaald heeft de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, mevrouw Katrine Leemans, de eensluidende kopie van de vergunningsbeslissing ondertekend.*

*c De Deputatie heeft gehandeld conform artikel 178, §5 van het Provinciedecreet en artikel 25 van haar Huishoudelijk Reglement dat een uitvoering is van deze decretale bepaling.*

43. *De tussenkomende partij wenst tot slot nog op te merken dat het in deze niet ernstig is om de onafhankelijkheid en neutraliteit van de PSA in twijfel te brengen. Zoals hierboven werd aangetoond, heeft de Deputatie gehandeld conform het Provinciedecreet en haar Huishoudelijk Reglement toen zij de vergunningsbeslissing liet ondertekenen door de PSA. Daarnaast volgt uit 4.7.23 VCRO dat de Deputatie haar beslissing moet nemen op grond*

*van het verslag van de PSA, wat in deze gebeurd is. In de bestreden beslissing verwijst de Deputatie expliciet naar het bestaan van het eensluidend verslag van de PSA, en sluit ze zich hierbij aan.*

*De deputatie sluit zich dan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 10 maart 2016 en maakt de Inhoud ervan tot haar eigen motivering.*

*54. Uit deze omstandigheid kan geen schending van artikel 4.7.23 VCRO worden afgeleid. Het derde middel dient bijgevolg te worden verworpen als zijnde ongegrond.*

*...*

3.

De verzoekende partijen voegen toe:

*“ ...*

*Het argument dat CORNERSTONES DEVELOPMENT in haar schriftelijke uiteenzetting put uit artikel 25 van het Huishoudelijk Reglement van de verwerende partij doet niets ter zake, aangezien dat reglement zich in de hiërarchie der normen ondergeschikt bevindt ten opzichte van de hierboven aangehaalde bepalingen uit de VCRO, waarmee artikel 25 overigens strijdig is en – gelet op artikel 159 GW – dus buiten toepassing dient te worden gelaten.*

*...”*

4.

De tussenkomenende partij voegt nog toe:

*“ ...*

*64. Verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota dat het huishoudelijk reglement van verwerende partij niet ter zake doet aangezien het reglement zich in de hiërarchie der normen ondergeschikt bevindt ten opzichte van de aangehaalde bepalingen uit de VCRO, waarmee het artikel 25 overigens in strijd is en buiten toepassing dient te worden gelaten. Deze zienswijze kan niet worden gevolgd.*

*65. Vooreerst moet worden opgemerkt dat artikel 4.7.23 VCRO, waarvan verzoekende partij een schending opwerpt, niet handelt over wie beslissingen van verwerende partij dient te ondertekenen. Dit wordt zoals hoger geduid, geregeld in het Provinciedecreet. Voor wat betreft andere stukken, waaronder o.a. eensluidend verklaarde afschriften van beslissingen van de Deputatie verwijst art. 178, §5 van het Provinciedecreet naar het Huishoudelijk reglement. Het Huishoudelijk reglement is een uitvoering van deze decretale bepaling. Art. 4.7.23 VCRO en art. 178, §5 van het Provinciedecreet staan aldus duidelijk op dezelfde hoogte in de hiërarchie der rechtsnormen. Van enige strijdigheid kan dan ook geen sprake zijn.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen stellen dat voor zover zij kunnen nagaan, de bestreden beslissing uitsluitend ondertekend is door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die tekent in opdracht van de provinciegriffier. Hierdoor zou er geen absolute zekerheid zijn dat de verwerende partij deze beslissing daadwerkelijk heeft goedgekeurd.

In zoverre dit middel is gebaseerd op bovenstaande premisse, stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing in het administratief dossier ondertekend is door mevrouw Cathy BERTX, gouverneur, en de heer Danny TOELEN, provinciegriffier. Het middel mist, aldus begrepen, feitelijke grondslag.

2.

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing niets anders is dan louter een kritiekloze overname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder dat de deputatie het dossier zélf onderzocht en beoordeeld heeft, is het middel ongegrond.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing dat zij zich aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 10 maart 2016 en de inhoud ervan tot haar eigen motivering maakt.

Zij geeft dus aan dat zij kennis heeft genomen van het verslag en de inhoud ervan en er zich bij aansluit, wat getuigt van een eigen beoordeling door de verwerende partij.

Het gegeven dat de motieven van de bestreden beslissing volledig overeenstemmen met de beoordelingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, doet aan de vorige conclusie geen afbreuk.

Niets belet de verwerende partij om de beoordeling van de aanvraag in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen en het zich eigen te maken. Er bestaat in dit verband geen vereiste dat de verwerende partij moet motiveren waarom zij het verslag volgt.

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba CORNERSTONES DEVELOPMENT is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 mei 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER