

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/S/1718/0756  
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0102/SA

Verzoekende partij	de nv <b>T.L.I</b>  vertegenwoordigd door advocaten Konstantijn ROELANDT en Maaïke HAMERYCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de bvba <b>TOP WASH</b>  vertegenwoordigd door advocaat Bram VANDROMME met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Kapucijnenstraat 14

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 oktober 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 augustus 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele van 22 februari 2017 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 32 erkende assistentiewoningen met ondergrondse parking en polyvalente zaal op de percelen gelegen te 9950 Steenhuize-Wijnhuize (Herzele), Tolstraat 11a, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummers 1186D, 1186E en 1186F.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 8 februari 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomenende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 6 maart 2018.

Advocaat Natasja MARIËN *loco* advocaten Konstantijn ROELANDT en Maaike HAMERYCK voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Bram VANDROMME voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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

### III. FEITEN

1.

Een aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning met 21 levensloopbestendige appartementen op de betrokken percelen wordt op 8 september 2010 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele en op 27 januari 2011 door de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele verleent op 10 november 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het vellen van twintig fruitbomen.

Een aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning met 21 levensloopbestendige appartementen wordt op 14 juni 2011 stilzwijgend geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele, maar op 20 oktober 2011 verleend door de verwerende partij in graad van beroep. Deze beslissing wordt vernietigd door de Raad met het arrest van 4 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0560. Het beroep is daaropvolgend ingetrokken.

Op 28 september 2015 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 32 erkende assistentiewoningen met ondergrondse parking en polyvalente zaal. De verwerende partij verleent op 24 maart 2016 de gevraagde vergunning in graad van beroep. Deze beslissing wordt vernietigd door de Raad met het arrest van 8 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0525.

Op 2 december 2015 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het vellen van tien fruitbomen.

2.

De tussenkomenende partij dient op 8 november 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van 32 erkende assistentiewoningen met ondergrondse parkeergarage & polyvalente zaal" op de percelen gelegen te 9950 Steenuize-Wijnhuize, Tolstraat 11a.

Ten opzichte van het voorgaande ontwerp wordt het hellend dak van de bovenste verdieping plat getrokken en wordt in het achterliggend agrarisch gebied niets meer voorzien, daar waar voorheen onder meer voorzien werd in de plaatsing van zonnepanelen.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 voor de eerste 50m in woongebied met landelijk karakter met daarachter agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 november 2016 tot en met 13 december 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De Watergroep stelt op 30 november 2016 dat na onderzoek van het nieuwe dossier wordt vastgesteld dat er geen nieuw hydraulisch advies nodig is.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 6 december 2016 voorwaardelijk gunstig.

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid adviseert op 12 december 2016 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 6 februari 2017 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 februari 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

*Gelet op de liggingen van de percelen, de bestemmingen van het gebied, de bij de aanvraag gevoegde motivatie en de plaatselijke perceelstoestand;*

*Gelet op de elementen van de ingewonnen adviezen;*

*Gelet op het resultaat van het gehouden openbaar onderzoek en de beoordeling van de ingekomen bezwaarschriften;*

*Gelet op de reeds vorige vergunning verleend door de deputatie;  
Dat huidige aanvraag tegemoet komt aan de opmerking gemaakt over de natuurtoets (rectificatie);*

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

- Functionele inlasbaarheid: de ingediende aanvraag is functioneel inpasbaar in het bebouwde plaatselijke omgevingspatroon.*
- Mobiliteitsimpact: er is voldoende parkeergelegenheid voorzien op eigen terrein.*
- Schaal: het ingediende project is qua schaal inpasbaar in de context van het omliggend bebouwingsbeeld (zie beschrijving van de aanvraag en de omgeving).*
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid: het voorgestelde project is ruimtelijk verenigbaar met de directe omgeving.*
- Visueel-vormelijke elementen: de aanvraag is visueel-vormelijk in overeenstemming is met de nabije omgeving.*
- Cultuurhistorische aspecten: /*
- Bodemreliëf: het bestaande bodemreliëf blijft behouden.*

*Aangezien de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt, is voorliggend project voor vergunning vatbaar;*

...

*Algemene conclusie*

*Het college van burgemeester en schepenen kan de stedenbouwkundige vergunning voor de erkende assistentiewoningen rechtstreeks verlenen onder de volgende voorwaarden:*

- het moet gaan over erkende assistentiewoningen volgens de bepalingen van het Woonzorgdecreet van 1 januari 2013 en de leidraad goede praktijk 'hoe omgaan met assistentiewoningen'.*
- de brandweg in het agrarisch gebied dient waterdoorlatend te zijn en mag niet toegankelijk zijn voor de dagelijkse circulatie van gemotoriseerd verkeer van bewoners en bezoekers. Er dienen wegneembare paaltjes te worden gezet op het einde van de bouwzone.*
- de uitgebrachte adviezen zijn op te volgen  
de aannemer zal alvorens de werken aan te vatten een bodemsonderingsonderzoek laten uitvoeren waaruit zal moeten blijken dat de draagkracht van de grond voldoende is voor de oprichting van het project*

...”

Tegen deze beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 28 april 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 juni 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De hoorzitting vindt plaats op 20 juni 2017.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 juni 2017 nogmaals om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“...

*De juridische aspecten*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Aangezien er op het terrein zelf onvoldoende ruimte overblijft voor de realisatie van een tuin, wat bij een dergelijk complex verwacht mag worden, zal voor de bij dergelijke complexen gangbare tuin naar alle waarschijnlijkheid in het agrarisch gebied aangelegd worden, wat neerkomt op de vertuining van het agrarisch gebied. Een dergelijke vertuining van het agrarisch gebied door overbezetting van het woongebied met landelijk karakter strijdt met de bedoeling van het geldende plan.*

*De goede ruimtelijke ordening*

*Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van 32 assistentiewoningen met ondergrondse parking en polyvalente zaal.*

*Het project is gesitueerd in een lintvormige uitloper vanuit de kern van de deelgemeente Steenhuize-Wijnhuize, op ongeveer 500 meter van die kern. In de directe omgeving bevinden er zich geen meergezinswoningen, maar eerder kleinschalige eengezinswoningen, op enkele grotere gehelen na, waaronder het naastgelegen rusthuis. De omgeving is vrij landelijk.*

*De voorziene functie is op zich verenigbaar met deze omgeving. Er dient evenwel te worden nagegaan in hoeverre het voor deze functie beoogde bouwprogramma qua schaal op kwalitatieve ingepast geraakt op dit terrein binnen deze omgeving.*

*Het project benut quasi de volledige diepte van het landelijk woongebied. Het gebouw heeft een bouwdiepte van ± 45m en wordt tot bijna tegen de grens met het agrarisch gebied opgericht. Er bestaan geen recente precedents in de omgeving met dergelijke bouwdiepte.*

*Het woonzorgcentrum in een voormalige rijkswachtkazerne aan de linkerkant van de bouwplaats bestaat uit 3 evenwijdig achter elkaar ingeplante volumes. De volumewerking van dat geheel kan dus niet vergeleken worden met deze van het gevraagde. Het achterste volume heeft een achtergevel die 6m minder diep komt dan de achtergevel van het geplande bouwwerk. Bovendien is dit achterste volume aan die zijde veel lager. Het ontworpen gebouw komt dus dieper en hoger dan het aanpalend gebouw, en dit over één groot volume. Het linksaanpalende gebouw is dan ook geen referentie om voorliggend grootschalig project te verantwoorden.*

*De oude schuur rechts kan evenmin als precedent gelden. Die schuur is lager en veel minder diep dan het thans geplande gebouw. Bovendien bevinden er zich geen ramen in de gevel die uitzicht geven op het aanpalende perceel.*

*Het project voorziet in 5 volwaardige bouwlagen, heeft een volume van 12.012m<sup>3</sup>, en komt zo al te imposant over in deze rustieke en/of landelijke omgeving. Ook hiervoor is er geen precedent in de omgeving.*

*Op een diepte van 50m vanaf de rooilijn worden bouwvrije stroken van slechts 6 tot 8 m gevrijwaard t.o.v. de aanpalende percelen. De zijgevels zijn ter hoogte van deze achterste grens maar liefst 17,4m hoog, met 5 volwaardige bouwlagen. In die zijgevels zitten over de volledige oppervlakte ramen die uitkijken op de aanpalende percelen. De ramen van de derde en vierde bouwlaag bevinden zich op een hoogte van 11m, en komen dus boven de nok van de rechtsaanpalende schuur uit. Een dergelijke inkijk / uitkijk kan niet beschouwd worden als een normale burenhinder in deze omgeving.*

*De woning rechts heeft 2 bouwlagen en een dak waaronder zich geen volwaardige bebouwing bevindt.*

*Dit is de typologie die in de omgeving het vaakst voorkomt: één of 2 bouwlagen met een zadeldak, dat bij 2 bouwlagen doorgaans niet bewoonbaar is. Het rusthuis aan de linkerkant heeft een grotere hoogte dan de gangbare.*

*Geen enkel element uit de onmiddellijke omgeving verantwoordt bijgevolg het oprichten van een grootschalige 'meergezinswoning' in een dergelijke landelijke omgeving.*

*Er wordt vastgesteld dat quasi de volledige breedte van de bouwvrije stroken ingenomen wordt door een brandweg en parkeerplaatsen. Op die manier blijft geen ruimte over om een kwalitatieve ingroening te gaan realiseren.*

*Er dient geconcludeerd worden dat de voorziene bouwvrije stroken niet zullen volstaan om tot een kwalitatieve ingroening van het project te komen. De breedte van de bouwvrije stroken staan niet in verhouding tot de hoogte van het gebouw. Door op zo'n korte afstand*

*van de perceelsgrenzen met dergelijke hoogte te bouwen neemt de impact op de aanpalende percelen onaanvaardbare proporties aan. Het gegeven dat op het rechts aanpalend perceel een bijgebouw tot tegen de perceelsgrens opgericht is, is niet van die aard dat het de hier voorgestelde bouwhoogte verantwoordt.*

*De aanvraag is gelegen in 50 m woongebied met landelijk karakter met daarachter agrarisch gebied. De nieuwbouw wordt bijna opgericht tot een bouwdiepte van 50 m van de voorste perceelsgrens, hetgeen stedenbouwkundig onaanvaardbaar is. Het bouwen tot op de grens van het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied toont aan dat het achterste terreindeel zal vertuind worden. Het is immers weinig aannemelijk dat een dergelijk imposant complex zonder tuin zal uitgebaat worden. Een vertuining van het in agrarisch gebied gelegen terreindeel gaat in tegen de bedoeling van het gewestplan. Ten opzichte van het achterliggende agrarisch gebied is het gangbaar dat een bouwvrije strook voorzien wordt met een diepte die in verhouding staat tot de hoogte van hetgeen voorzien wordt. Alle functies die nodig zijn voor de in woongebied met landelijk karakter gelegen bebouwing dienen in die zone kunnen ontwikkeld worden.*

*De betreffende 50m woonzone heeft een oppervlakte van ongeveer 2300m<sup>2</sup> (44 m op 50 m). Hierdoor wordt een dichtheid bekomen van 139 wooneenheden per hectare, wat de in dergelijke uiterst landelijke woonkernen gangbare dichtheid ruim overstijgt. Een dergelijke mate van verdichting is hier niet wenselijk.*

*Het ontwerp van dit grootschalige project houdt geen rekening met de typebebouwing in de betrokken landelijke omgeving.*

*Het project is qua volumes en architectuur in strijd met de overwegende typologie in de omgeving en overstijgt hiermee de draagkracht van deze omgeving.*

*Er dient besloten dat het op te richten gebouw te grootschalig is, en niet aanvaardbaar is binnen voor dit perceel in een landelijke omgeving, in de rand van deze landelijke kern. Het overstijgt de draagkracht van dit terrein en van deze omgeving.*

*De voorgestelde werken leiden tot een bebouwingstoestand die de ruimtelijke draagkracht van het perceel in zijn omgeving overstijgt, en niet kwalitatief inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving, maar deze daarentegen zal verstoren.*

#### Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen voor inwilliging vatbaar zijn.*

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

De verwerende partij verklaart het beroep op 10 augustus 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

*“... ”*

#### De watertoets

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied of in een risicozone voor overstroming, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.*

*Er wordt voorzien in 3 hemelwaterputten van 10 000 liter met overloop naar een ondergrondse infiltratievoorziening.*

*De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie legt als voorwaarde op dat de buffervoorziening (bufferputten) uitgebreid moeten worden naar een capaciteit van minstens 29 400 liter waarbij de volledige buffervoorziening steeds vertraagd leeg moet kunnen lopen d.m.v. ofwel een knijpleiding met diameter 110mm onderaan deze buffervoorziening, ofwel een pompinstallatie met maximale capaciteit van 2l/s.*

*Deze voorwaarde kan worden opgelegd, waardoor wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

#### *De toegankelijkheidstoets*

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.*

#### *De MER-toets*

*Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.*

*De aanvraag betreft het oprichten van 32 erkende assistentiewoningen met ondergrondse parkings.*

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

#### *De natuurtoets*

*Door de op 2 december 2015 en op 10 november 2010 door het college van burgemeester en schepenen verleende vergunningen voor het vellen van respectievelijk 10 en 20 fruitbomen, werd de hoogstamboomgaard die volgens de biologische waarderingskaart biologisch waardevol werd geacht, volledig vernietigd.*

*Bij de kapvergunning werd als voorwaarde opgelegd dat een heraanplant dient uitgevoerd te worden. Volgens het college van burgemeester en schepenen werd deze heraanplant ondertussen uitgevoerd (zie behandeling bezwaren openbaar onderzoek).*

*Van een hoogstamboomgaard is op deze plek geen sprake meer, enkel kan nog van een grasland gesproken worden. De biologische waarde van dit terrein is dan ook niet groter dan deze van een ander grasland in deze omgeving.*

*De aanvraag doorstaat de natuurtoets, nu geen sprake is van vermijdbare schade aan eventuele natuurwaarden.*

*Het gaat om een in woongebied met landelijk karakter gelegen terrein dat voor bebouwing bestemd is. Het op dit terrein realiseren van deze bestemming kan niet gehypothekerd worden door de vermeende natuurwaarden.*

### De juridische aspecten

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Het volledige project wordt volledig ontwikkeld binnen het woongebied met landelijk karakter ontwikkeld.*

*Het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dat er op het terrein zelf onvoldoende ruimte overblijft voor de realisatie van een tuin, wordt niet bijgetreden, nu er binnen het achterliggend gebied geen ingrepen gepland zijn, op de brandweg na, daar waar de vaste rechtspraak is dat dergelijke brandwegen bestemmingsongevoelig zijn.*

*Het kan de aanvrager niet ten kwade geduid worden dat het achterliggend terreindeel eveneens tot zijn perceel behoort. Deze aanvraag kan dan ook niet beoordeeld worden op basis van veronderstellingen over het gebruik dat aan dat terreindeel mogelijk zou kunnen gegeven worden. Zo er zich later stedenbouwkundige misdrijven voordoen aldaar, kan daartegen handhavend opgetreden te worden.*

### De goede ruimtelijke ordening

*Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van 32 assistentiewoningen met polyvalente zaal en ondergrondse parking.*

*Het project is gesitueerd in een lintvormige uitloper vanuit de landelijke kern van de deelgemeente Steenhuize-Wijnhuize, op ongeveer 500 meter van die kern. Het betreft een heterogene omgeving met zowel woningen (eengezinswoningen zowel als meergezinswoning) als grootschaligere gebouwen zoals het Kasteel van Steenhuize, een AVEVE-winkel en een voormalig schoolgebouw, en het naastgelegen rusthuis.*

*Het terrein is gelegen langs de Tolstraat, een verbindingsweg tussen voornoemde kern en de N42 - de gewestweg die Gent met Geraardsbergen verbindt, waarlangs een bebouwd lint voorkomt. Deze straat heeft aldus een belangrijke verbindende functie, wat mee maakt dat een andere invulling kan verdragen worden dan in een lint van bvb een doorlopende straat, weg van de kern.*

*De voorziene functie is verenigbaar met deze omgeving.*

*Het voor deze functie beoogde bouwprogramma is qua schaal op kwalitatieve ingepast geraakt op dit terrein binnen deze omgeving.*

*Het project benut op een duurzame en zuinige wijze het in woongebied met landelijk karakter gelegen terreindeel.*

*Het gebouw komt tot een vrij ruime diepte op het perceel, dergelijke ruime dieptes zijn evenwel niet uitzonderlijk binnen deze omgeving, zo kan verwezen worden naar de aanpalende percelen, waarop ook tot op grote diepte bebouwing voorkomt, en ook naar andere bebouwing in deze omgeving die tot vergelijkbare dieptes reikt. Het gebouw is qua lengte 5 meter korter dan het rustoord en nauwelijks 3m langer dan de 38m diepe schuur rechts.*

*Het woonzorgcentrum in een voormalige rijkswachtkazerne aan de linkerkant van de bouwplaats bestaat uit 3 evenwijdig achter elkaar ingeplante volumes. De volumewerking van dat geheel kan wel degelijk vergeleken worden met deze van het gevraagde. Het achterste volume heeft een achtergevel tot op een vergelijkbare diepte komt als deze van de achtergevel van het geplande bouwwerk, daarenboven is het achter dit woonzorgcentrum gelegen terreindeel ook nog in gebruik in functie van de voorliggende bebouwing.*



*De oude schuur rechts kan wel degelijk als vergelijkbaar precedent gelden qua bouwdiepte. De afstand van dit gebouw ten opzichte van de grens met onderhavig terrein is daarenboven uiterst beperkt, wat in voorliggend ontwerp niet het geval is.*

*Het project voorziet in drie volwaardige bouwlagen en twee teruggetrokken bouwlagen, de ontwerp is er in geslaagd dit volume door schakeringen en terugtrekkingen een verschijning te geven die zich op deze plek laat verdragen, en in dialoog treedt met de omgevende bebouwing. Het betreft een hedendaagse invulling, als het ware een hertaling van andere, oudere gebouwen in deze omgeving.*

*Er worden voldoende brede zijstroken gevrijwaard, die in verhouding staan met de voorgestelde bouwhoogte.*

*In deze omgeving komen wel degelijk elementen voor die het oprichten van het gevraagde in deze landelijke omgeving verantwoorden.*

*De voorziene zijstroken volstaan wel degelijk om tot een kwalitatieve ingroening van het project te komen. De breedte van de zijstroken staat in verhouding tot de hoogte van het gebouw. De impact van het gevraagde op de aanpalende percelen is niet van die aard dat deze de maat van normale burenhinder zal komen te overstijgen. De oriëntatie van die percelen kan bezwaarlijk als naar dit terrein gericht genoemd worden, nu bvb op het rechts aanpalend perceel langs de perceelsgrens een lang schuurgebouw staat, die het gevraagde in belangrijke mate aan het zicht zal onttrekken. Met dit gegeven mag wel degelijk rekening gehouden worden.*

*Dat in de zijstroken ook een brandweg en parkeerplaatsen voorzien zijn is geen reden om het gevraagde niet te vergunnen. Een dergelijk gebruik zal de integratie van het gevraagde in de omgeving niet hypothekeren.*

*De betreffende 50m woonzone heeft een oppervlakte van ongeveer 2300m<sup>2</sup> (44 m op 50 m). Hierdoor wordt een dichtheid bekomen van 139 wooneenheden per hectare. Dichtheid is evenwel een parameter die niet louter op perceelsniveau kan en mag bekeken worden. Wanneer de gemiddelde dichtheid beschouwd wordt op wijk of buurtniveau, dan dient vastgesteld dat deze niet afwijkt van de in dergelijke landelijke woonkernen gangbare dichtheid. Een dergelijke mate van verdichting is hier aanvaardbaar.*

*Het ontwerp van dit grootschalige project houdt voldoende rekening met de bebouwing in deze omgeving.*

*Het project strijdt zoals hiervoor reeds aangehaald qua volumes en architectuur niet met de typologie in de omgeving en overstijgt de draagkracht van deze omgeving niet.*

*De door het college van burgemeester en schepenen gemaakte evaluatie van dit project wordt bijgetreden, zij zijn immers de beste kenner van deze plek. Het gevraagde is inderdaad functioneel inpasbaar in het bebouwde plaatselijke omgevingspatroon, ook in dergelijke omgevingen moet immers plaats zijn voor voorzieningen voor ouderen. Er is inderdaad voldoende parkeergelegenheid voorzien op eigen terrein, de impact op de verkeerssituatie ter plaatse zal niet van die aard zijn dat deze onaanvaardbaar zal verstoord worden. Het ingediende project is zoals hiervoor omschreven qua schaal inpasbaar in de context van het omliggend bebouwingsbeeld. Het ontwerp getuigt van een zuinig ruimtegebruik en een verantwoorde bouwdichtheid: het hier behaalde ruimtelijk rendement kadert in de heden ten dage daaromtrent vooropgestelde doelstellingen. Het ontwerp toont zich visueel-vormelijk zeer kwalitatief.*

*Reeds eerder oordeelde de deputatie dat een dergelijk ontwerp op deze plek kan aanvaard worden. Voorliggend ontwerp is ten opzichte van deze vorige aanvragen nog aangepast, zodat er geen redenen zijn om het eerder ingenomen standpunt aangaande de inpasbaarheid van het gevraagde op deze plek en binnen deze omgeving te gaan wijzigen. Dergelijke assistentiewoningen kunnen zeker ook in een deelgemeente opgericht worden, het is immers zo dat het vergrijzende deel van de dorpsbewoners in de mate van het mogelijke graag in hun vertrouwde omgeving ouder worden. Hiervoor is aangepaste kijk op woondichtheid te verantwoorden. Het gevraagde is hier zeker aanvaardbaar gezien het aansluit bij het naastgelegen rustoord. Het clusteren van deze functies biedt ook meerwaarde.*

*Qua gabariet richt het gebouw zich naar het links aanpalende rust- en verzorgingstehuis waarvan het hoofdvolume een vergelijkbare kroonlijsthoogte heeft. Door te werken met teruggetrokken bouwlagen wordt geen al te imposante constructie gecreëerd. Op die manier wordt de impact op de omgeving zoveel als mogelijk beperkt. Ook de bouwdiepte is vergelijkbaar aan deze van het rust- en verzorgingstehuis.*

*Aan de straatzijde wordt de impact bewust beperkt door volgende ingrepen:*

*- de gevelbreedte bedraagt aan de straat slechts 18m, het gebouw verbreedt naar achteren toe;*

*- de hoogte wordt aan de straatkant bewust beperkt tot 9,43m. Huidige aanvraag is visueel dan ook beter inpasbaar in de omgeving dan vorige, waarbij de impact aan de straatzijde veel groter was.*

*Tenslotte dient erop gewezen dat de bovenste bouwlagen teruggetrokken zijn, waardoor de afstand tot de perceelsgrenzen groter is, hetgeen de impact naar de naastgelegen percelen verkleint.*

*De bouwvrije stroken zijn voldoende breed en kwalitatief.*

*De aanwezige brandweg wordt aangelegd in waterdoorlatende grasdallen (geen beton), zodat dit groen aanvoelt. Bovendien is voor het overige een parking voorzien, maar wordt deze kwaliteitsvol ingevuld. Aan de andere kant wordt een polyvalente ruimte voorzien met daarbij een tuin van ongeveer 323 m<sup>2</sup>. In totaliteit is er 502 m<sup>2</sup> groene ruimte (zonder de ruimte die voor parking wordt aangewend).*

*Het voorgestelde programma is aanvaardbaar op deze locatie. Slechts 1151m<sup>2</sup> van de oppervlakte van 2300m<sup>2</sup> in woongebied wordt ingenomen door bebouwing. Ten opzichte van de vorige vergunde meergezinswoning is het volume gedaald.*

*De door het college van burgemeester en schepenen gemaakte beoordeling van deze aanvraag en de naar aanleiding van het openbaar onderzoek ingediende bezwaren wordt bijtreden. De door haar opgelegde voorwaarden dienen overgenomen te worden.*

*De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma, dat bijdraagt tot een duurzame ruimtelijke ordening door een nood aan serviceflats te lenigen, op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.*

### Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.*

...”

Ook de heer Nikolaas HUYGENS en mevrouw Marieke FORTUIN vorderen met een aangetekende brief van 13 oktober 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1718/RvVb/0110/A.

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

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken.

De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

##### **A. Hoogdringendheid**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt dat indien het resultaat van de vernietigingsprocedure moet worden afgewacht, er een reële kans bestaat dat de stedenbouwkundige vergunning volledig uitgevoerd zal zijn. Als dan de bestreden beslissing vernietigd zou worden, zou het disproportioneel zijn om de 32 assistentiewoningen af te breken en het terrein in de oorspronkelijke staat te herstellen.

De aanvraag behelst de creatie van 32 units in de achteruitbouwzone met raampartijen in de beide zijgevels en terrassen, wat volgens de verzoekende partij resulteert in een schending van haar privacy door inkijk. Dit wordt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bevestigd. Het project zal volgens haar eveneens geluidshinder veroorzaken en zorgen voor een daling van de woonkwaliteit door een stijging van het aantal bewoners op het terrein. Het project is zodanig groot dat er geen tuinzone meer kan worden voorzien binnen het woongebied en deze misschien moet worden voorzien in het agrarisch gebied. Indien een louter vernietigingsverzoek zou worden

ingediend, zou er onomkeerbare schade ontstaan en wordt de verzoekende partij voor voldongen feiten geplaatst. De verleende stedenbouwkundige vergunning mag immers ten uitvoer worden gelegd vanaf de 36<sup>ste</sup> dag na de aanplakking van de vergunning.

De verzoekende partij wijst er nog op dat de tussenkomenende partij niet heeft willen bevestigen dat zij het verloop van de vernietigingsprocedure zou afwachten voor de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De tussenkomenende partij lijkt wel degelijk intenties te hebben om te starten met de werken vanaf de 36<sup>ste</sup> dag na de aanplakking van de vergunning. Een schorsing dringt zich dus op.

2.

De verwerende partij wijst erop dat de uiteenzetting over de hoogdringendheid strikt gescheiden dient te worden van de uiteenzetting over het belang van de verzoekende partij. Het is niet omdat de verzoekende partij mogelijk belang heeft bij de voorliggende vordering dat zij daarmee ook aantoont dat de uitvoering van de bestreden beslissing dermate ernstige nadelen zal veroorzaken én dat de eventuele vernietiging van de beslissing onherroepelijk te laat zal komen.

De verzoekende partij verduidelijkt op geen enkele wijze waarom er een reële kans zou zijn dat het project in zijn totaliteit zal zijn opgericht vooraleer de Raad zich over de eventuele nietigheid zou hebben gebogen. Op heden blijkt er geen enkele bouwactiviteit gaande te zijn op het bouwperceel, minstens wordt het tegendeel niet aangetoond door de verzoekende partij. De loutere uitvoerbaarheid van de vergunning werd door de Raad meermaals beschouwd als een logisch gevolg van de vergunningsprocedure en volstaat op zich niet als element om de hoogdringendheid van de schorsing te verantwoorden. Ook een desgevallend moeilijk herstel wordt door de Raad op zich niet aanvaard als reden om de hoogdringendheid te verantwoorden indien deze hoogdringendheid verder uit niets anders blijkt. De verzoekende partij stelt zelf dat de mogelijke geluidshinder en privacyhinder zich na de bouwwerken zal voordoen en dus bij de ingebruikname van het project. Een schorsing van de voorliggende beslissing is op heden niet aan de orde, aangezien de hoogdringendheid niet vaststaat

De verwerende partij stelt verder dat de verzoekende partij een rechtspersoon is die geen zintuiglijke hinder zoals privacyhinder of schaduwhinder kan ondergaan. De verzoekende partij maakt in haar inleidend verzoekschrift alleszins niet aannemelijk dat er hinder of nadelen kunnen ontstaan die haar werking en de verwezenlijking van haar doel in het gedrang brengen. Met latere toevoegingen kan geen rekening meer worden gehouden. De verzoekende partij baseert haar hinder en nadelen op de loutere hypothese dat het achtergelegen gebied zou worden "vertuind". Dit betreft een ongefundeerde aanname. De verzoekende partij kan bovendien niet verwachten dat zij een eeuwigdurend recht zou hebben op het onbebouwd karakter van de naast haar perceel gelegen percelen. Het betreft immers woongebied met landelijk karakter waar bebouwing mogelijk is.

3.

De tussenkomenende partij wijst er in eerste instantie op dat de verzoekende partij een rechtspersoon is. Zij meent dat een rechtspersoon weliswaar een belang kan hebben bij verwijzing naar zintuiglijke hinder, maar dat het wel belangrijk is dat de rechtspersoon aanduidt waarom de ingeroepen hinder en nadelen constitutief van belang kunnen zijn. Dit laat de verzoekende partij volgens de tussenkomenende partij manifest na. Het onbebouwd karakter van het perceel verleent de verzoekende partij geen rechten om er nadelen uit te putten.

De verzoekende partij kan volgens de tussenkomenende partij ook niet met goed gevolg naar de ligging in de achterbouwzone of de grootte van de bebouwing verwijzen. De constructies van de verzoekende partij hebben een grotere bouwdiepte dan het voorliggende vergunde project waarbij

het verschil zit in de ruimte die de tussenkomende partij laat ten aanzien van het openbaar domein aan de straatzijde. De residentie van de verzoekende partij heeft een kroonlijsthoogte van 11,20m en een nokhoogte van 16,3m, dit terwijl de hoogte van de constructies van de tussenkomende partij vooraan maar 9,43m meten en de nok van de bovenste, beperkte en teruggetrokken bouwlaag van de tussenkomende partij maar 16m. Het gebouw komt op haar hoogste punt dus niet hoger dan het hoofdgebouw van de verzoekende partij. De voorziene bouwvrije stroken zijn ruimschoots voldoende en zijn meer dan de bouwvrije stroken die de verzoekende partij voorziet. Er is in de bouwvrije stroken van de verzoekende partij geen groenaanleg, maar een doorgang voor autoverkeer naar een onvergunde parking.

De tussenkomende partij stelt verder dat het volstrekt onduidelijk is waarom er sprake zou zijn van geluidshinder, verlies van privacy of een impact op het woonklimaat. Er worden geen foto's toegevoegd noch worden er simulaties gemaakt. Nochtans is het belangrijk dat de Raad kan inschatten of deze hinder en nadelen aannemelijk zijn en de nodige ernst vertonen om de schorsing te verantwoorden. Nog los van de vraag of inkijk in de tuin als ernstige privacyhinder moet worden beschouwd, moet worden vastgesteld dat de tuin van de verzoekende partij ook gelegen is in agrarisch gebied en dat er tussen de tuinzone en de gevraagde constructie nog een parking gelegen is. Ook de terrassen van de vergunde constructie zijn op erg ruime afstand van de tuin gelegen. De inkijk is volgens de tussenkomende partij dus verwaarloosbaar.

De loutere bewering van mogelijke aspecten van hinder zoals geluidshinder en privacyhinder is te algemeen, zodat een en ander naar mening van de tussenkomende partij toch lijkt op een loutere *actio popularis*. Wat betreft het woonklimaat is er volgens de tussenkomende partij overigens slechts sprake van een impact, zelfs niet van een nadeel. Elke bebouwing heeft een impact, die daarom nog niet noodzakelijk leidt tot hinder of nadelen en zeker niet tot nadelen die een schorsing zouden verantwoorden.

De tussenkomende partij stelt tot slot dat de verzoekende partij wel erg voortvarend is met haar vordering. Op het terrein gebeurde er tot op heden helemaal niets van vergunningsplichtige werken. De potentiële uitvoerbaarheid van de vergunningsbeslissing verantwoordt op zichzelf geen schorsingsverzoek. De nadelen die de verzoekende partij inroept, zijn bovendien niet gekoppeld aan de tenuitvoerlegging van de werken zelf, maar wel aan de bewoning ervan.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

## 2.

De aanvraag betreft het bouwen van 32 erkende assistentiewoningen met een ondergrondse parkeergarage en een polyvalente zaal. De verzoekende partij baat een rusthuis uit op het naastgelegen perceel.

### 2.1

De verzoekende partij voert aan dat het vergunde project inkijk zal genereren in de tuinzone van haar perceel en geluidshinder en een daling van de bestaande woonkwaliteit met zich zal meebrengen.

De Raad moet echter vaststellen dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift niet met concrete gegevens aannemelijk maakt dat zij, rechtstreeks dan wel onrechtstreeks, zal worden geconfronteerd met de ingeroepen nadelige gevolgen. De verzoekende partij is een rechtspersoon die op zich geen zintuigelijke hinder, zoals geluidshinder en een schending van de privacy, kan ondervinden. De verzoekende partij zet ook niet uiteen in welke mate de ingeroepen nadelige gevolgen een negatieve impact hebben op de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel.

Het verzoekschrift bevat bovendien geen concrete gegevens die het bestaan van de nadelige gevolgen aannemelijk maken. Dat het een grootschalig project betreft op een op heden onbebouwd perceel, waarbij de tuin mogelijks in agrarisch gebied moet worden voorzien, verantwoordt de schorsing op zich niet. Er worden geen simulaties of een situering van de woonentiteiten en tuinzone op het perceel van de verzoekende partij bijgevoegd om een eventuele aantasting van de privacy of geluidshinder voor de bewoners van het rusthuis van de verzoekende partij aan te tonen. Het verzoekschrift bevat enkel een afbeelding van het vergunde project. Aan de hand van deze afbeelding kan de Raad niet nagaan in welke mate er inkijk zal zijn op het perceel van de verzoekende partij.

Bij gebrek aan voldoende concrete gegevens kan de Raad de eventuele nadelige gevolgen van het project voor de verzoekende partij dan ook niet inschatten.

### 2.2.

De verzoekende partij toont evenmin concreet aan dat de behandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van nadelige gevolgen te voorkomen. De verwijzing naar het gegeven dat de vergunning uitvoerbaar is vanaf de 36<sup>ste</sup> dag en dat de tussenkomen partij niet uitdrukkelijk te kennen heeft gegeven dat zij met de uitvoering wil wachten tot de uitspraak ten gronde, is niet voldoende om de schorsing bij hoogdringendheid te rechtvaardigen. Dit geldt des te meer nu het een omvangrijk project betreft waarvan de voltooiing enige tijd in beslag kan nemen, en nu het gros van de ingeroepen hinderaspecten eerder gelieerd lijken te zijn aan de ingebruikname van vergunde assistentiewoningen.

Ook de verwijzing naar de moeilijke herstelbaarheid en dus 'voldongen feit' waarvoor de verzoekende partij zich zouden geplaatst zien mocht er niet geschorst worden, toont op zich geen hoogdringendheid aan.

## 3.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba TOP WASH is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 april 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT