

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 oktober 2019 met nummer RvVb-S-1920-0192
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0792-SA

| | |
|-----------------------|--|
| Verzoekende partij | het college van burgemeester en schepenen van de gemeente MALLE vertegenwoordigd door advocaat Luk JANSSENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2560 Nijlen, Bouwelsesteenweg 10C |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN |
| Tussenkommende partij | de vzw EMMAÛS vertegenwoordigd door vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Véronique WILDEMEERSCH met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 3 juni 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 april 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 13 augustus 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een omgevingsvergunning verleend volgens de voorgebrachte plannen en onder voorwaarden voor het bouwen van een psychiatrisch verzorgingstehuis met 60 bedden en het aanleggen van een terrein op het perceel gelegen te 2390 Malle, Antwerpsesteenweg 369, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 422 G2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 juli 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 14 augustus 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen nota over de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkommende partij over de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 10 september 2019.

Advocaat Joke DERWA *loco* advocaat Luk JANSSENS voert het woord voor de verzoekende partij en advocaat Floris SEBREGHTS voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 25 april 2018 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor “het bouwen van een psychiatrisch verzorgingstehuis met 60 bedden en het aanleggen van een terrein” op het perceel gelegen te 2390 Malle, Antwerpsesteenweg 369.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 in gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 mei 2018 tot en met 5 juni 2018, worden er 26 bezwaarschriften ingediend.

De GECORO adviseert op 3 juli 2018 ongunstig:

“... ”

De schaalgrootte is niet wenselijk. Zo is bijvoorbeeld Monnikenheide in Oostmalle beperkter en men heeft dit toch ook kunnen verwezenlijken? De impact op de omgeving is daar veel beperkter.

Moest het gehele park deel uitmaken van het project, dan zou dit meer in balans zijn. De tuin die men voorziet in het ontwerp is een restgrond en biedt weinig kwaliteit. Een halvering van het aantal residenten zou minstens aangewezen zijn.

Onze gemeente is een mooi voorbeeld van zorg. Wel zitten ze door het gewestplan geclusterd en geïsoleerd buiten de dorpskern. Maatschappelijk is het zinniger dat het verspreid geclusterd wordt. Maar voor Emmaüs is dat financieel en organisatorisch weer meer impactvol. De GECORO stelt dat het economische mag niet primeren in een dergelijk sociaal project.

De mobiliteit in de Hallebaan wordt ervaren als problematisch, zelfs zonder dit project.

Parkeren mag niet toegelaten worden in de zijtuinstrook. Men heeft op de linkerperceelsgrens wel verschillende parkeerplaatsen voorzien in het ontwerp. Het is een zwaar programma.

Het behoud bomen moet maximaal worden nagestreefd.

De intensiteit van het programma op deze plek overschrijdt de draagwijdte van de omgeving.

“... ”

De gemeentelijke omgevingsambtenaren adviseren in hun verslag van 9 augustus 2018 om de omgevingsvergunning te weigeren. Zij besluiten als volgt:

“ ...

De draagkracht van het perceel wordt overschreden door een zeer dense invulling van de projectsite met een overbeladen programma, waarbij wordt vastgesteld dat het perceel uitgehold wordt. Het project is te zwaar in deze omgeving, het kan niet door de ruimte, noch door een dergelijke kleine gemeenschap van buurtbewoners, gedragen worden.

De gemeentelijk omgevingsambtenaren adviseren het project ongunstig. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening concludeert dat het project niet inpasbaar is op de projectsite en de draagkracht van de omgeving wordt overschreden. De milieubeoordeling met bijhorende voorwaarden wordt bijgevolg zonder voorwerp. Deze heeft betrekking op de uitvoering van de omgevingsvergunning, die echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is.

...”

De verzoekende partij weigert op 13 augustus 2018 op grond van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaren een omgevingsvergunning aan de tussenkommende partij. Zij beslist:

“ ...

De gemeentelijk omgevingsambtenaar neemt omtrent de volgende bezwaarschriften/opmerkingen volgend standpunt in:

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen wordt er onvoldoende gemotiveerd hoeveel werknemers en bezoekers maximaal tegelijkertijd aanwezig zijn. De Hallebaan is ter hoogte van deze locatie inderdaad niet geschikt om te parkeren langs de rijweg. De Hallebaan loopt hier in een bocht, de rijweg is smal en tevens is er veel fietsverkeer. Het parkeren van wagens langs de rijweg kan voor gevaarlijke situaties zorgen. Gezien er uit de beschrijvende nota onvoldoende blijkt dat het aantal parkeerplaatsen volstaat, kan dit bezwaar worden bijgetreden.

Geluidshinder wordt niet als een stedenbouwkundig aspect bekeken. Dit wordt binnen het kader van draagvlak van het project in de omgeving benaderd, echter zonder mogelijke hinder door geluid als waar aan te nemen. Er wordt niet aangetoond of er een mogelijke geluidshinder zou ontstaan die onverzoenbaar is met de woonbestemming.

Leveringen en bewoning zijn eigen aan een verzorgingsinstelling, doch eveneens aan grote wooncomplexen (bijvoorbeeld maaltijdbezorging, poestdiensten, tuinonderhoud, leveringen online aankopen, ...). Het betreft geen distributiecentrum, maar een PVT. In de optiek dat het project 60 bedden bevat, is de hinder door leveringen in principe beperkt. Wel zal er meer beweging ontstaan dan wat men op heden gewend is, doordat het perceel een nieuwe invulling zal krijgen. Deze is louter als functie niet vreemd aan de woonomgeving. Een woonfunctie voor dit aantal personen zal een gelijkaardige impact teweeg brengen op vlak van geluid en leveringen.

Langs de perceelsgrenzen wordt er geen bufferzone voorzien. De beschrijvende nota stelt dat de parkeerzone dient als bufferzone, echter kan moeilijk verantwoord worden dat een parking kan fungeren als buffer. Het is raadzaam een dergelijke functie kwalitatief af te schermen van de reeds in gebruik genomen omgeving. Het wonen in collectieve vorm, maar vooral waarbij door een groot aantal bijkomende bewoners een druk wordt gelegd op de omgeving, behoeft een kwalitatieve buffer naar de omgeving.

De privacy van de omwonenden wordt in principe niet geschonden, de inijk is eerder beperkt. Men voldoet aan de afstanden die worden beschreven in het Burgerlijk Wetboek.

De afstand van de gebouwen tot aan de perceelsgrens is aanvaardbaar. Er wordt minstens 5 meter afstand gehanteerd. Wel grenst de parking aan de linkerbuur zijn perceel, wat een mingenot kan betekenen voor diens bewoning.

Het perceel wordt ten overvolle benut. Door de wijze van architectuur en geschrante inplanting, wordt ook de niet bebouwde zone opgeslokt door het nieuwe volume. In de beschrijvende nota wordt gesteld dat de footprint van het gebouw (1.703 m²) minder dan 40% van het perceelsoppervlak bedraagt (1.804 m²). Hoewel de architectuur kleinschaligheid beoogt, is er een tegenovergesteld effect van ruimte-inname door het voorzien van geschrante gebouwen met patio's.

Er kan gesteld worden dat er voor een oppervlakte van ca. 413 m² een bijkomende ruimte-inname ontstaat. Dit vertaalt naar het volume, is een grotere inname dan 40%.

Hierbij werden verhardingen zelfs niet meegerekend. De groene ruimte die resteert is in feite een restruimte die gecreëerd wordt door plaatsing van het gebouw en verhardingen. Het gebouw staat niet in het groen, maar slokt het op. De weergave van de ingenomen ruimte moet correct worden gemaakt, in alle dimensies.

De projectsite is reeds sinds het gewestplan middels Koninklijk Besluit van 30 september 1977 bestemd als zone voor openbaar nut. Men heeft jaren het genot gehad van een groene zone die ruimtelijk-juridisch voorbestemd is om een gemeenschapsfunctie te herbergen. Dit wordt door betreffende invulling voorzien. Het aangrenzende perceel dat in eigendom is van gemeente Malle, wordt omgevormd tot een publiek toegankelijk park met sport- en spelaccomodatie. Dit geeft mogelijks zelfs een meerwaarde voor de omgeving. Een mogelijke waardevermindering wordt niet aangetoond en is niet van stedenbouwkundige aard.

...

Men stelt dat er geen sociale draagkracht is naar de omgeving. Hierbij kan enkel opgemerkt worden dat de bijzondere doelgroep wel kan worden opgenomen door de buurt indien het aantal bewoners minder groot zou zijn. In dat opzicht wordt de draagkracht van de omgeving overschreden. De sociale draagkracht en functieverweving van een project, en zeker dit type project, is de essentie van ruimtelijke ordening. Hier wordt bijgetreden dat 60 nieuwe buurtbewoners een grote impact kunnen hebben op een buurtgemeenschap aan de rand van een dorp in het buitengebied. Al zeker wanneer deze bijzondere zorgen behoeven.

Aangewezen is het om te onderzoeken hoe een kleinschaliger project in de omgeving kan worden ingepast. Daarbij wordt gedacht aan 15 tot 25 of misschien 30 bedden. Het gebouw zal zo een kleinere schaal hebben, waardoor het perceel meer kan opvangen in de eigen behoeften. Momenteel is dit niet het geval. Het kan onmogelijk voor 60 mensen een eigen plek en ademruimte bieden. Uit een kleinschaliger en herwerkt voorstel, zal blijken wat het maximale aantal bedden bedraagt. De kwaliteit van de invulling van het perceel zal hier duidelijkheid in moeten scheppen.

...

De onvoldoende (buiten-)ruimte voor de bewoners werd hierboven reeds aangehaald en wordt bijgetreden.

Er wordt slechts 1 toegang voorzien langs de Hallebaan. Dit is voor een project van deze grootorde, waarbij het gemotoriseerd verkeer vermoedelijk beperkt zal blijven omdat de bewoners zelf niet over een wagen beschikken, vermoedelijk voldoende. Aangewezen zou wel zijn om in de Hallebaan verdere maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid daar te verhogen. Opties hierbij zijn een parkeerverbod, aanleg van een fietspad en/of voetpad, instellen van een regime van enkelrichting of zelfs doodlopend, ... Tegen het voorzien van 1 ingang bestaat geen bezwaar, noch tegen de locatie waar men deze voorziet. Wel wordt

er verwacht in dialoog met de gemeente te bekijken welke verkeersmaatregelen er nodig zijn om conflicten met de gebruikers van de Hallebaan maximaal uit te sluiten.

De draagkracht van het perceel wordt overschreden door de zeer dense invulling van de site, waarbij wordt vastgesteld dat het perceel uitgehold wordt om een project te voorzien dat kan gefinancierd worden met subsidies. Hoewel subsidies geen stedenbouwkundig aspect zijn, liggen zij aan de basis van deze aanvraag.

Een noodzaak om subsidies te krijgen is een PVT met 60 bedden.

Bijgevolg worden we geconfronteerd met een tweeledige missie. De noodzaak aan integratie in een lokale buurt, doch moet het project voldoende groot zijn om op een financiering te kunnen rekenen. Deze zienswijzen staan haaks op elkaar en beogen geen harmonieus samenleven.

Op vlak van wenselijkheid om dit project te realiseren, primeert het stedenbouwkundige aspect op het al dan niet vergaren van subsidies. Het project is te zwaar in deze omgeving, het kan niet door de ruimte, noch door een dergelijke kleine gemeenschap van buurtbewoners, gedragen worden.

...

BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING **ONGUNSTIG**

De aanvraag betreft het bouwen van een psychiatrisch verzorgingstehuis met 60 bedden en het aanleggen van het terrein.

Het is fundamenteel dat bij het beoordelen van een aanvraag tot omgevingsvergunning wordt bekeken of het project de draagkracht van het gebied niet overschrijdt.

De draagkracht van de ruimte wordt omschreven als de mogelijkheid om nu en in de toekomst menselijke activiteiten op te nemen zonder dat dit tot conflicten leidt. Zo mag de te realiseren bestemming de aanwezige en de te realiseren bestemmingen in de omgeving niet in het gedrang brengen. Meer bepaald kan een onmogelijkheid tot bestaanbaarheid met de al dan niet voorziene verweving van functies worden veroorzaakt door het al dan niet storend karakter van hetgeen gepland wordt.

In eerste instantie moet op perceelsniveau worden gezocht naar een ruimtelijk evenwicht. Er dient gestreefd te worden naar een evenwicht tussen de open ruimte en bebouwing zonder hierbij de bestemming van het perceel uit het oog te verliezen. De aanvraag biedt geen harmonieuze invulling van het perceel, de ruimte is te beperkt om het programma te realiseren.

De GECORO heeft tijdens de vergadering van 25 juni 2013 advies verleend naar aanleiding van het stedenbouwkundig attest nr. 2013/06. Zij hebben toen reeds opgemerkt dat de toegang tot lot 2a, dit is het perceel van onderhavige aanvraag, kan leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties door de smalte van Hallebaan en de flauwe bocht in deze weg. Weliswaar is de inrichting van het openbaar domein een taak en een bevoegdheid van het gemeentebestuur. Bij de verdere uitwerking van de invulling van dit terrein moest dit verder onderzocht worden en indien nodig maatregelen getroffen worden.

Emmaüs heeft in aanloop naar onderhavige aanvraag het gemeentebestuur niet gevraagd om een heraanleg van het openbaar domein te bekijken. Om in de toekomst de omgeving veiliger te maken voor de bewoners, het personeel, de bezoekers etc., wordt er verwacht in dialoog met de gemeente te bekijken welke verkeersmaatregelen er nodig zijn om conflicten met de gebruikers van de Hallebaan maximaal uit te sluiten.

De draagkracht van het perceel wordt overschreden door de zeer dense invulling van de site, waarbij wordt vastgesteld dat het perceel uitgehold wordt om een project te voorzien dat kan gefinancierd worden met subsidies. Hoewel subsidies geen stedenbouwkundig aspect zijn, liggen zij aan de basis van deze aanvraag. Een noodzaak om subsidies te krijgen is een PVT met 60 bedden.

Bijgevolg worden we geconfronteerd met een tweeledige missie. De noodzaak aan integratie in een lokale buurt, doch moet het project voldoende groot zijn om op een financiering te kunnen rekenen. Deze zienswijzen staan haaks op elkaar en beogen geen harmonieus samenleven.

Op vlak van wenselijkheid om dit project te realiseren, primeert het stedenbouwkundige aspect op het al dan niet vergaren van subsidies. Het project is te zwaar in deze omgeving, het kan niet door de ruimte, noch door een dergelijke kleine gemeenschap van buurtbewoners, gedragen worden.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomen partij op 20 september 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verzoekende partij adviseert op 22 oktober 2018 ongunstig, waarbij zij haar standpunt zoals weergegeven in de beslissing van 13 augustus 2018 behoudt.

Na aanpassing van de plannen adviseert Brandweer Zone Rand op 17 januari 2019 voorwaardelijk gunstig.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 januari 2019 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren:

“ ...

B Legaliteit: voorwaardelijk OK

...

De aanvraag bevat een afwijking van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de dorpelhoogte en het uitzetten van de dorpelhoogte en voorgevelbouwlijn.

De binnenpas van het project wordt voorzien op ca. 26 cm boven het peil van de as van de weg. Dit is in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

In toepassing van deze gemeentelijke verordening moet het peil der dorpels van de deuren of elke andere toegang van de hoofdgebouwen, zich bevinden op 30 cm boven de kruin van de wegverharding.

Om de aanraag in overeenstemming te brengen met de verordening dient een binnenpas op 30 cm als voorwaarde in de vergunning opgenomen te worden.

...

D Goede ruimtelijke ordening: niet OK

...

Beroeper vermeldt dat het afgeleverde stedenbouwkundig attest van 2013 vermeldt dat dit eigendom 'principieel' in aanmerking komt voor het bouwen van een zorgcentrum.

Eenzijds is dit stedenbouwkundig attest niet meer geldig, anderzijds is de ruimtelijke context niet dermate gewijzigd waardoor de ruimtelijke beoordeling nog deels kan gevolgd worden. Het stedenbouwkundig attest vermeld voor dit eigendom:

Er kan principieel een zorgcentrum komen. De voorgestelde voorschriften worden enkel gevolgd voor de aansluiting op de voorgevelbouw/ijn en zoals voorgesteld, wordt er naast de rechterbuur de bouwhoogte beperkt tot één bouwlaag, Bij indiening van de stedenbouwkundige aanvraag zal het ontwerp afgetoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening.

Het stedenbouwkundig attest dateert van 2013/ is vervallen en heeft geen juridische waarde.

Zoals in het stedenbouwkundig attest vermeld werd, wordt deze aanvraag onderworpen aan de aftoetsing aan de goede ruimtelijke ordening. De bestemming van woonzorgcentrum in deze aanvraag wordt niet ongunstig beoordeeld. Het ongunstige aspect bevindt zich in de beoordeling van deze goede ruimtelijke ordening, meer specifiek de hinderaspecten, het ruimtegebruik en de schaalgrootte.

De aanvraag kan gekaderd worden in een groter geheel waarbij de achterliggende eergezinswoningen en het aanpalende park mee in overweging genomen worden bij de ruimtelijke beoordeling. Bijkomend dient het aangevraagde ook op niveau van de eigenlijke projectsite bekeken te worden en moet de rechtstreekse impact van de aanvraag op zich in kaart gebracht worden.

...

De mobiliteitsimpact van de aanvraag is onaanvaardbaar.

De aanvraag zal een aanzienlijk aantal bijkomende verkeersbewegingen teweeg brengen door onder andere bewoners, bezoekers, personeel en leveranciers. Ook sociale assistenten, kinesisten en dokters zullen gebruik moeten maken van deze parkings. Deze werden niet opgenomen in de mobiliteitstudie.

Het gebouw en de bijhorende parkings zijn bereikbaar via één toegangsweg vanuit de Hallebaan. Aangezien dit de enige inrit is, doet deze ook dienst voor personeel en leveringen.

Het project voorziet 25 parkeerplaatsen rondom de inrit aan de linkerkant van het perceel, De 15 parkeerplaatsen aan de linkerkant van de toegangsweg liggen tot op 1 m van de perceelsgrens.

Gelet op deze bovengrondse ligging van de inrit en parkeerplaatsen, kort tegen de perceelsgrens en ingesloten tussen de bebouwing van de aanvraag en de aanpalende woning, zal dit tot overlast leiden in de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag voorziet een fietsenstalling voor 10 fietsen.

Uit de mobiliteitsberekening die aan de aanvraag werd toegevoegd, kan afgeleid worden dat er verschillende dagdelen zijn waarop een twintigtal parkings bezet zijn waarvan er een 7-tal voor bezoekers worden gerekend. Gelet op de aanwezigheid van 60 kamers lijkt de parkeerbehoefte op piekmomenten onderschat, temeer omdat parkeren in de voorliggende straat niet mogelijk is.

Beroeper vermeld dat de parking bewust bovengronds wordt voorzien omdat de kosten voor een ondergrondse parking te hoog zouden oplopen. Financiële aspecten hebben echter geen invloed op de ruimtelijke beoordeling van een project. De huidige ligging van de inrit en de parking is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

De schaal van het gebouw en het ruimtegebruik overschrijden de draagkracht van het perceel en de omgeving.

Het gebouw heeft een totale breedte van 41,29 m en een totale bouwdiepte van 65,70 m. De volumewerking van het gebouw leidt tot een groot ruimtebeslag en beperkte open ruimtes op het perceel. De schaal en het ruimtegebruik zijn niet afgestemd op de omgeving.

Door de hoge bezettingsgraad en ruimte-inname op het perceel blijft er slechts een beperkte buitenruimte vrij ter ontspanning van de bewoners. Het argument van beroeper dat het park aangewend zal worden voor ontspanning van de bewoners, bevestigt het gebrek aan buitenruimte op het eigen perceel.

De verhoging van het ruimtelijk rendement dient conform art. 4.3.1. 52 van de VCRO te gebeuren met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en de rendementsverhoging dient in de betrokken omgeving verantwoord te zijn.

Het maximaliseren van het ruimtelijk rendement dient steeds te gebeuren rekening houdend met de hinderaspecten naar de omgeving, In deze aanvraag is er niet langer een evenwicht tussen ruimtelijk rendement en de hinderaspecten.

De parking in rekening brengen als (groen)buffer naar de linkeraanpalende woning is onaanvaardbaar, De parking zal integendeel hinderaspecten naar de omgeving veroorzaken.

...

De aanvraag creëert onaanvaardbare hinder naar de omgeving.

De toegangsweg met omliggende parkings wordt onvoldoende gebufferd naar de aanpalende percelen. Aangezien ook de leveringen via deze toegangsweg gebeuren, zal dit tot (geluids)overlast leiden op het aanpalende perceel. (uitvoerige bespreking onder ...

Op 12 februari 2019 vindt een hoorzitting plaats.

Nadat de beslissingstermijn van de verwerende partij op verzoek van de tussenkomende partij verlengd wordt, adviseert de provinciale omgevingsambtenaar in een bijkomend verslag van 28 maart 2019 opnieuw om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

De deputatie heeft in deze zitting beslist om een termijnverlenging te verlenen op verzoek van de aanvrager (+ 60 dagen) conform artikel 66§2 van het omgevingsvergunningsdecreet.

Het verzoek was gemotiveerd. De aanvrager wenste nog in het gesprek te gaan met het college van burgemeester en schepenen van Malle.

Er werden geen documenten bijgebracht door de aanvrager.

Noch via het omgevingsloket, noch rechtstreeks aan de dienst Omgevingsberoepen werden stukken bijgebracht als resultaat van overleg tussen de aanvrager en het college van burgemeester en schepenen.

In een telefonisch contact met de gemeente Malle op 26 maart 2019 werd gemeld dat de aanvrager geen contact heeft genomen en niet in overleg is gegaan met het gemeentebestuur.

Voorgesteld wordt het origineel standpunt van de POA te behouden en de vergunning te weigeren.

...

Na de hoorzitting van 2 april 2019 verklaart de verwerende partij het beroep op 11 april 2019 gegrond en verleent een omgevingsvergunning volgens de voorgebrachte plannen en onder voorwaarden:

“ ...

4. ARGUMENTATIE BEROEPER

Emmaüs vzw:

- a. In 2013 werd een stedenbouwkundig attest afgeleverd waarin voor dit perceel de bestemming 'zorgcentrum' werd opgenomen. Dit stedenbouwkundig attest kan nog steeds als ruimtelijk kader dienen aangezien de randvoorwaarden niet gewijzigd zijn. De Gecoro gaf hierover gunstig advies.*
- b. De aanvraag is een schoolvoorbeeld van ruimtelijk rendement, wat een beleidspunt in de ruimtelijke ordening is.*
- c. De gewijzigde plannen in beroep bevatten de nodige interne planaanpassingen om tegemoet te komen aan de verschillende opmerkingen uit het ongunstig advies van de brandweer.*
- d. Het ongunstig advies van Eandis is onterecht, het negatieve advies is gebaseerd op achterhaalde gegevens.*
- e. De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening.*
- f. De aanvraag moet bekeken worden in functie van de totale site, inclusief de achterliggende zone voor meergezinswoningen en de aanpalende parkzone.*
- g. De parking wordt uitgevoerd in grastegels en groen aangekleed en doet dienst als groenbuffer.*
- h. De schaal van het project is gelet op de ligging in zone voor gemeenschapsvoorzieningen aanvaardbaar.*
- i. De aanvraag kadert binnen het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, de nadruk ligt op een intensiever gebruik van de ruimte, hetgeen een verhoging van het ruimtelijk rendement impliceert. De aanvraag voorziet in kwalitatief ruimtelijk rendement.*
- j. De aanvraag brengt de verkeersleefbaarheid van de Hallebaan niet in het gedrang, het project veroorzaakt geen onaanvaardbare mobiliteitshinder.*

...

9. BEOORDELING

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met het omgevingsvergunningsdecreet door het opleggen van voorwaarden.

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

...

B Legaliteit:

...

De aanvraag bevat een afwijking van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de dorpelhoogte en het uitzetten van de dorpelhoogte en voorgevelbouwlijn.

De binnenpas van het project wordt voorzien op ca. 26 cm boven het peil van de as van de weg. Dit is in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

In toepassing van deze gemeentelijke verordening moet het peil der dorpels van de deuren of elke andere toegang van de hoofdgebouwen, zich bevinden op 30 cm boven de kruin van de wegverharding.

De afwijking bedraagt 4cm, in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat deze beperkte afwijking geen ruimtelijke impact heeft.

...

D Goede ruimtelijke ordening:

Het projectgebied situeert zich in het centrum van de deelgemeente Westmalle tussen de gewestweg N12-Antwerpsesteenweg en de gemeenteweg Hallebaan.

De omgeving wordt gekenmerkt als woonomgeving met voornamelijk open bebouwing met als functie zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. Rechts naast het eigendom van de aanvraag bevindt zich het gemeentelijk openbaar park 'Torenhof'.

De aanvraag heeft betrekking op de meest zuidelijke punt van de parktuin Torenhof en wordt ontsloten via de Hallebaan.

De projectsite is momenteel onbebouwd en beplant met 24 bomen die worden geveld.

Het afgeleverde stedenbouwkundig attest van 2013 vermeldt dat dit eigendom 'principeel' in aanmerking komt voor het bouwen van een zorgcentrum.

Eenzijds is dit stedenbouwkundig attest niet meer geldig, anderzijds is de ruimtelijke context niet dermate gewijzigd waardoor de ruimtelijke beoordeling nog deels kan gevolgd worden.

Het stedenbouwkundig attest verdeelt 2 percelen in drie loten waarbij:

- *Lot 1a bestemd was voor meergezinswoningen met ondergrondse garage*
- *Lot 2a voor gemeenschapsvoorzieningen*
- *Lot 3 als openbaar park*

Het stedenbouwkundig attest vermeld voor dit eigendom:

'Er kan principeel een zorgcentrum komen. De voorgestelde voorschriften worden enkel gevolgd voor de aansluiting op de voorgevelbouwlijn en zoals voorgesteld, wordt er naast de rechterbuur de bouwhoogte beperkt tot één bouwlaag. Bij indiening van de

stedenbouwkundige aanvraag zal het ontwerp afgetoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening.'

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de ontwikkeling van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en kadert binnen de globale visie van het stedenbouwkundig attest. Het betreft de laatste van de drie zones die ontwikkeld wordt.

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.

De aanvraag betreft het bouwen en exploiteren van een psychiatrisch verzorgingstehuis. Voorzieningen in de zorgsector, waaronder een psychiatrisch verzorgingstehuis, zijn functioneel inpasbaar binnen de bestemming van gemeenschapsvoorziening.

De projectsite situeert zich in de kern van de deelgemeente Westmalle. De bestemming van de aanvraag is verenigbaar met de omgeving en de planologische bestemming.

De mobiliteitsimpact van de aanvraag is aanvaardbaar.

De aanvraag zal een stijging van het aantal verkeersbewegingen teweeg brengen door onder andere bewoners, bezoekers, personeel en leveranciers. Gelet op de functie van het project kan worden aangenomen dat het gemotoriseerd verkeer beperkt zal blijven omdat de bewoners doorgaans niet over een eigen wagen beschikken.

Het gebouw en de bijhorende parkings zijn bereikbaar via een toegangsweg vanuit de Hallebaan. Aangezien dit de enige inrit is, doet deze ook dienst voor personeel en leveringen.

In de nota bij het aanvraagdossier wordt een realistische inschatting gemaakt van de mobiliteitsimpact van het project. Hieruit blijkt dat de aanvraag voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het project voorziet 25 parkeerplaatsen rondom de inrit aan de linkerkant van het perceel, waarvan 2 voor mindervaliden.

De aanvraag voorziet een fietsenstalling voor 10 fietsen.

Er wordt voldoende circulatie- en opstelruimte voorzien op eigen terrein waarbij leveringen via een aparte toegang onmiddellijk naar de berguimtes in de kelder kunnen worden getransporteerd.

De schaal van het gebouw en het ruimtegebruik overschrijden de draagkracht van het perceel en de omgeving.

Gelet op de historiek van het dossier wordt voorliggende aanvraag bekeken in functie van de totale site waarvan reeds een zone voor meergezinswoningen en een zone voor park gerealiseerd werden.

De footprint van het gebouw bedraagt 1703 m². Op perceelsniveau komt dit neer op een bebouwingspercentage van 37,7%. De resterende open ruimte op het perceel wordt als groene ruimte aangelegd en sluit aan bij het naastgelegen park.

Het project is opgebouwd uit verschillende geschrante volumes met patio's die met elkaar verbonden zijn. Elk volume wordt afgewerkt met een kroonlijsthoogte van 6,77m en een nokhoogte van 10,27m. De voorgestelde schaal overstijgt de schaal van de omgeving niet.

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden voor verhoging van het ruimtelijk rendement.

Met de Codextrein werd het concept 'kwalitatief ruimtelijk rendement' ingevoerd als toetsingsgrond. Art. 4.3.1, §2, 2°b van de VCRO bepaalt :

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen: de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

- 1. de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
- 2. de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is*

Door de inplanting van de gebouwen, afstanden tot de perceelsgrenzen en aansluiting bij het naastgelegen openbaar park, wordt in het project een kwalitatieve verdichting en verhoging van het ruimtelijk rendement gecreëerd waarbij de hinder naar de omgeving tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijft.

De rendementsverhoging gebeurde met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Het materiaalgebruik en de vormgeving zijn verenigbaar met het bebouwde weefsel in de omgeving.

De gevels worden hoofdzakelijk opgetrokken in rood-genuanceerd gevelmetselwerk. De dakbedekking bestaat uit leien.

De gebouwen worden uitgevoerd in duurzame en kwalitatieve materialen. Het kleur- en materiaalgebruik zijn esthetisch verantwoord en sluiten aan bij de omgeving.

Het project bevat voldoende maatregelen om de hinder voor te omgeving te beperken.

Het gebouw wordt op voldoende afstand van de perceelsgrenzen ingeplant.

De bouwhoogte van het project sluit aan bij het bebouwde weefsel in de omgeving waardoor de hinder door inkijk en schending van privacy beperkt blijven tot wat gebruikelijk is in een woonomgeving.

Ter hoogte van de parking wordt langs de linker perceelsgrens een groenbuffer voorzien met bomen om de visuele en geluidshinder naar het linker aanpalende perceel te beperken.

...

Een vergunning wordt verleend volgens de voorgebrachte plannen en onder de volgende voorwaarden:

- Het advies van Brandweerzone Rand van 17 januari 2019 moet strikt nageleefd worden;*
- Het advies van Pidpa-riolering van 24 mei 2018 moet strikt nageleefd worden;*

- *Het advies van DIW van 11 juni moet strikt nageleefd te worden;*
- *Gelet op de weigering in eerste aanleg, zal voor de meldingsplichtige aspecten opnieuw een melding gedaan moeten worden bij het college van burgemeester en schepenen.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

2.

Ook de heer Eric BREUGELMANS, mevrouw Gerd D'HERTEFELT, de heer Cyriel KEYSERS, mevrouw Marleen GROOTJANS, de heer François VAN ROY en mevrouw Arlette BELLEMANS, allen buurtbewoners, vorderen met een aangetekende brief van 24 mei 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1819/RvVb/0770/SA.

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 omschrijft de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

45. Vooreerst dient vastgesteld dat het perceel op heden een pracht stuk open groene ruimte uitmaakt in een intussen relatief dichtbebouwde residentiële woonwijk. Op de site bevinden zich verschillende waardevolle bomen, sommige tientallen decennia oud, die een onlosmakelijk geheel vormen met het bos in het naastgelegen park Torenhof.

... ”

Bovendien vertegenwoordigen de bomen een grote lokaal-maatschappelijke waarde omwille van het gebruik dat ervan wordt gemaakt door wandelaars, fietsers en verenigingen.

46. Vooraleer de funderingswerken zelfs maar van start kunnen gaan, dienen bovenstaande bomen echter te worden gerooid. Verzoekende partij dreigt niet alleen een belangrijk groen-element in de kern van haar gemeente definitief te verliezen, tevens wordt in belangrijke mate afbreuk gedaan aan de bestaande belevingswaarde van het park.

47. Hierbij hoeft het geen betoog dat het herstel van het perceel in haar oorspronkelijk toestand na een vernietigingsarrest van Uw Raad géén sinecure is en minstens verschillende jaren in beslag neemt!

48. Voormeld project is bovendien in strijd met het groenbeleid dat verzoekende partij voor de gemeente Malle wenst te voeren en dat erop gericht is Malle te doen uitgroeien tot een uitgesproken groene gemeente, met groen dat van in de open ruimte infiltreert tot in de kernen.

Het mag duidelijk zijn dat het vergunde project haaks staat op deze uitgangspunten.

49. Verzoekende partij stelt daarnaast vast dat het ondoenbaar is om na de vernietiging van de bestreden beslissing het psychiatrisch centrum nog te laten afbreken en de patiënten die er intussen reeds zouden verblijven op straat te zetten. Om deze reden schorste de Raad van State in het verleden reeds de tenuitvoerlegging van een vergunning voor de bouw van een omvangrijk bejaardentehuis.

50. Tevens vreest verzoekende partij terecht dat de bouw van het vergunde complex, en in het bijzonder de overdreven verdichting die hiermee gepaard, later als precedent zal kunnen worden ingeroepen waardoor zij haar bestuursopdracht i.v.m. de ruimtelijke ordening, waarbij zij streeft naar een evenwicht van voldoende dichtheid en kwalitatief wonen, in ernstige mate bemoeilijkt ziet. Door de bouw van het centrum vreest verzoekende partij aldus de mogelijkheid te verliezen om zelf nog een ruimtelijk beleid te voeren voor het betreffende gebied.

51. Tot slot dreigt ook een bestending van de problematische verkeerssituatie ter hoogte van de Hallebaan. De creatie van duurzame mobiliteit, met een sterke prioriteit voor verkeersveiligheid, is echter één van de grootste bekommernissen van verzoekende partij, zoals zij reeds meermaals heeft benadrukt via verschillende mediakanalen.

52. Gelet op de werkingstijd van Uw Raad die gemiddeld twee jaar bedraagt, zal de bouw van het psychiatrisch centrum na het doorlopen van de vernietigingsprocedure zo goed als afgerond zijn. Gelet op bovenstaande is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing dan ook gegrond.

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop:

“ ...

V.2.2 Geen hoogdringendheid !

71. In hoofde van een bestuurlijke overheid kan er maar sprake zijn van een persoonlijk nadeel, als de bestreden beslissing de uitvoering van de overheidstaak of de

bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt of als de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen. In een arrest²⁷ van 27 september 2016 heeft Uw Raad dit als volgt verwoord:

...

72. Er moet worden vastgesteld dat in voorliggend dossier niet aan deze voorwaarden is voldaan.

Het gevoerde plannings- en vergunningenbeleid van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle wordt door de verleende vergunning immers niet verhinderd, noch in ernstige mate bemoeilijkt, noch brengt de tenuitvoerlegging van de verleende vergunning de werking van de diensten van het college van burgemeester en schepenen in die mate in het gedrang dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen.

73. Minstens wordt door de verzoekende partij niet op afdoende wijze geconcretiseerd hoe de realisatie van de bestreden beslissing haar plannings- en vergunningenbeleid zou verhinderen of in ernstige mate bemoeilijken.

74. Verzoekende partij meent dat zij door de uitvoering van de thans bestreden beslissing nadelige gevolgen zou ondervinden en meent dat met de kap van de bomen een belangrijk groen-element in de kern van haar gemeente dreigt verloren te gaan waardoor afbreuk wordt gedaan aan de bestaande belevingswaarde van het naastgelegen park. Verder zou het project met dergelijke verdichtingsgraad een precedent scheppen waardoor haar ruimtelijk beleid wordt bemoeilijkt en zou de reeds problematische verkeerssituatie worden bestendigd.

75. Nergens in het verzoekschrift wordt door verzoekende partij concreet uiteengezet waaruit het door haar gevoerde planning- en vergunningenbeleid uit bestaat, en op welke wijze de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hierop een hypotheek legt. Ter zake brengt verzoekende partij geen vergunningsbeslissingen of andere (ruimtelijke) beleidsdocumenten (vb. gemeentelijk RUP) bij die aantonen dat het haar, als gevolg van de verleende omgevingsvergunning, onmogelijk, minstens zeer moeilijk, wordt gemaakt om een eigen ruimtelijk planning en vergunningenbeleid te voeren dan wel dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing daarop een dermate determinerende en nefaste invloed zal hebben. De verantwoording van de hoogdringendheid getuigt overigens duidelijk van een gebrek aan een effectief te beschermen ruimtelijk of stedenbouwkundig beleid. De verzoekende partij toont evenmin aan in welke mate de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van hun diensten in het gedrang zou brengen.

76. Verzoekende partij beperkt zich tot het louter poneren van een aantal hypothesen en beperkt zich tot vaagheden, die op geen enkele manier worden onderbouwd, laat staan worden geconcretiseerd aan de hand van enig concreet stuk of element zodat deze een gebeurlijke schorsing van de bestreden beslissing allerminst kunnen verantwoorden.

77. In eerste instantie meent verzoekende partij dat de geplande ontbossing effectief afbreuk zou doen aan de bestaande belevingswaarde van het naastgelegen park en haar groenbeleid. Zij meent dat het gaat om waardevolle bomen die 'onlosmakelijk' een heel zouden vormen met de bomen van het park maar laat volledig na dit te staven. Zo betreffen de bomen geen waardevolle en opmerkelijke erfgoedbomen die zouden zijn beschermd als cultuurhistorisch landschap of die zouden zijn vastgesteld op de Inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de Inventaris van historische tuinen en parken.

78. Verzoeker brengt daarenboven geen studies bij waaruit het waardevol karakter van de betreffende bomen zou blijken. Zij brengt enkel een aantal foto's bij waaruit geenszins kan worden afgeleid dat het gaat om waardevolle bomen, zoals verzoeker doet uitschijnen.

79. Verder verwijst verzoekende partij naar het feit dat een belangrijk groen-element in de kern van de gemeente verloren zou dreigen te gaan en dat de aanvraag in strijd zou zijn met het groenbeleid van verzoekende partij. Ook omtrent dit zogenaamde groenbeleid en de vermeende strijdigheid die de kap van de bomen daarop zou hebben, brengt verzoekende partij geen stukken bij. Welk concreet groenbeleid zij op heden voert/zou voeren is niet duidelijk en wordt ook niet uiteengezet. Zo gaat verzoekende partij bv. niet in op maatregelen die zij neemt of de principes die zij vooropstelt in dat kader. Indien zij de kap van de bomen had willen vrijwaren, had zij beroep kunnen doen op de daarvoor geëigende middelen. Dat heeft zij niet gedaan. Bovendien moet worden opgemerkt dat het perceel geen onderdeel uitmaakt van het park.

80. Evenmin wordt aannemelijk gemaakt dat de bomen een grote lokaal-maatschappelijke waarde zouden vertegenwoordigen. De stelling dat van de bomen gebruik zou worden gemaakt door wandelaars, fietsers en verenigingen kan bezwaarlijk als afdoende worden beschouwd.

81. De vrees van verzoekende partij dat de bestreden beslissing als precedent zou gelden en hiermee de mogelijkheid verloren zou gaan om zelf nog een ruimtelijk beleid te voeren kan evenmin overtuigen. Verzoekende partij gaat hiermee voorbij aan het feit dat elke (toekomstige) aanvraag een concreet onderzoek noodzaakt van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Deze zienswijze volgt ook uit een arrest van Uw Raad:

...

82. Bovendien moet worden opgemerkt dat er geen sprake is van een ruimtelijke of stedenbouwkundig beleid. De aanvraag is zodoende niet gelegen binnen de omschrijving van een ruimtelijke uitvoeringsplan.

83. In dit kader wenst tussenkomende partij ook nog te verwijzen naar het stedenbouwkundige attest van 13 december 2013, dat duidelijk voorzag in de ontwikkeling van de zone. Hoewel het stedenbouwkundige attest inmiddels is vervallen, kan het nog el als richtinggevend kader worden gehanteerd. Het kan uiteraard niet de bedoeling van verzoeker zijn geweest om vandaag de dag substantiële afwijkingen op te leggen t.o.v. de stedenbouwkundige voorschriften die bij het stedenbouwkundig attest werden gevoegd.

84. Hoewel verzoekende partij meent dat er een bestending zou dreigen van de problematische verkeerssituatie ter hoogte van de Hallebaan, blijft zij vooreerst in gebreke aan te tonen dat de geschetste nadelen hun oorzaak vinden in de bestreden beslissing zelf. Uw Raad oordeelde reeds dat de vrees voor verkeersproblemen geen evidente reden van hoogdringendheid is in een schorsingsprocedure.²⁹

85. Het krantenartikel dat door verzoekende partij in de ruimtelijke en planologische situering van het project wordt aangehaald om de huidige verkeersdrukke op de Hallebaan aan te tonen, kan bezwaarlijk ernstig worden genomen. Een telling op één moment tijdens spitsuren – net na afloop van de schooldag – is niet representatief. Er worden verder geen onafhankelijke studies bijgebracht waaruit zou blijken dat de verkeerssituatie op heden problematisch zou zijn, noch dat voorliggend project daarop een negatieve impact zou hebben.

86. Waar verzoekende partij de vermeende hoogdringendheid voornamelijk tracht te onderbouwen aan de hand van de uitvoerbaarheid van de aan tussenkomende partij verleende omgevingsvergunning, wenst tussenkomende partij vooreerst te benadrukken dat de loutere uitvoerbaarheid niet volstaat om aan te nemen dat een hoogdringende behandeling wenselijk en noodzakelijk is. Ter ondersteuning hiervan verwijst tussenkomende partij naar de hierboven toegelichte rechtspraak van Uw Raad die ter zake voor zich spreekt.

87. Verzoekende partij steunt de hoogdringendheid in grote mate op de gevreesde ontbossing dewelke met het project gepaard zal gaan. De loutere vrees dat men zal beginnen met kappen van de bomen vormt geen reden om de hoogdringendheid te aanvaarden. Dit blijkt uit een recent arrest³¹ van Uw Raad van 6 juni 2017, waarin het volgende werd overwogen:

...

88. Uw Raad oordeelde reeds dat het rooien van bomen nog niet met zich meebrengt dat een vordering tot schorsing per definitie hoogdringend is. De verzoekende partij moet immers nog steeds de impact, omvang en waarachtigheid van de nadelige gevolgen die zij vreest te zullen ondervinden voldoende concreet omschrijven. Ter ondersteuning van dit standpunt verwijst tussenkomende partij opnieuw naar het hierboven reeds aangehaalde arrest van 4 december 2018 waarin Uw Raad als volgt heeft geoordeeld:

...

89. Bij de lezing van de uiteenzetting van verzoekende partij i.v.m. de hoogdringendheid valt het op dat verzoekende partij, hoewel dit vereist is, niet afdoende aannemelijk maakt dat de behandeling van de vordering tot nietigverklaring te laat zou komen om eventuele nadelige gevolgen te voorkomen.

91. Verzoekende partij maakt overigens niet aannemelijk dat de kapping met absolute zekerheid zou zijn uitgevoerd rekening houdend met bepaalde factoren zoals o.a. de oppervlakte van het perceel die maakt dat het rooien van de betrokken bomen op zeer korte tijd zou kunnen worden voltooid.

92. Evenmin concretiseert verzoekende partij de mogelijke nadelige gevolgen die zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing persoonlijk meent te zullen ondervinden.

93. Het concretiseren van de nadelige gevolgen dewelke men vreest te zullen ondervinden, is in deze eens te meer noodzakelijk aangezien de site waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft volgens het gewestplan een gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningenfunctie heeft. De zone komt aldus duidelijk in aanmerking voor bebouwing.

- Algemeen kan worden besloten dat de verzoekende partij onvoldoende concreet en aannemelijk maakt dat het haar, als gevolg van de verleende omgevingsvergunning, onmogelijk, minstens zeer moeilijk, wordt gemaakt om een eigen ruimtelijk beleid te voeren dan wel dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing daarop een dermate determinerende en nefaste invloed zal hebben. De nadelige gevolgen worden niet op afdoende wijze geconcretiseerd en verzoekende partij zich beperkt tot een vage uiteenzetting van de vermeende hoogdringendheid. Bijgevolg is aan de grondvoorwaarden om tot schorsing van de bestreden beslissing over te gaan niet voldaan.

...

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.

2.1.

De bestreden beslissing verleent een vergunning voor de bouw van een psychiatrisch verzorgingstehuis.

In hoofde van een bestuurlijke overheid, zoals de verzoekende partij, kan er maar sprake zijn van een persoonlijk nadeel, als de bestreden beslissing de uitvoering van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt of als de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen vervullen.

De verzoekende partij betoogt dat zij door de voorziene rooi van waardevolle bomen in de kern van haar gemeente een belangrijk groenelement dreigt te verliezen en er afbreuk wordt gedaan aan de bestaande belevingswaarde van het park. Dit zou in strijd zijn met het groenbeleid van de verzoekende partij dat erop gericht is de gemeente Malle uit te doen groeien tot een uitgesproken groene gemeente.

2.2.

Nog los van de vaststelling dat uit de plannen blijkt dat de aanvraag, als onderdeel van de omgevingsaanleg voorziet in de aanplanting van bomen rond het tehuis en rechts van het aanvraagperceel en het bestaande openbaar parkgebied grotendeels behouden blijft, toont de verzoekende partij in haar argumentatie niet aan dat deze bomen op deze locatie in die mate waardevol zijn dat het verwijderen ervan nefast zal zijn voor het bestaande groen in haar gemeente en de uitoefening van haar overheidstaken hierdoor verhinderd dan wel in ernstige mate bemoeilijkt wordt.

De verzoekende partij legt overigens geen enkel stuk neer waaruit haar groenbeleid blijkt en in welke zin of op welke wijze zij vermeld beleid, dat er kennelijk op gericht is de gemeente Malle te doen uitgroeien tot een uitgesproken groene gemeente, concrete uitvoering geeft. De vrees van de verzoekende partij dat het na een mogelijke vernietiging ondoenbaar is om het tehuis nog te laten afbreken en de patiënten op straat te zetten, noch het argument dat het herstel in de

oorspronkelijke toestand niet evident zou zijn, volstaat daarnaast op zich niet ter verantwoording van de hoogdringendheid.

3.

De verzoekende partij voert in haar uiteenzetting aan dat de aanvraag later als precedent zal kunnen worden ingeroepen waardoor zij vreest de mogelijkheid te verliezen om zelf nog een ruimtelijk beleid te voeren waarbij gestreefd wordt naar een evenwicht tussen voldoende dichtheid en kwalitatief wonen. Deze vrees is echter al te hypothetisch en laat de Raad niet toe om na te gaan of de verzoekende partij als gevolg van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in de uitoefening van haar overheidstaken zou gehinderd worden, noch dat de werking van haar diensten in die mate in het gedrang wordt gebracht, dat zij haar taak als overheid niet meer kan uitoefenen.

De verzoekende partij gaat daarnaast voorbij aan het gegeven dat elke aanvraag een concreet onderzoek noodzaakt van de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening, waarbij zij als college van burgemeester en schepenen bevoegd is te oordelen over aanvragen zoals de betrokken aanvraag. De omstandigheid dat de verwerende partij in een specifiek dossier een ander standpunt huldigt dan de verzoekende partij, hetgeen inherent is aan de devolutieve werking van het administratief beroep, verhindert de verzoekende partij allerminst een eigen ruimtelijk beleid te voeren. De verzoekende partij toont alvast niet aan dat zij met een zekere wetmatigheid en op volgehouden wijze door de verwerende partij wordt gefnuikt in de uitvoering van haar ruimtelijk beleid en dat het voorliggende dossier op dit punt exemplarisch is.

4.

Waar de verzoekende partij aanvoert dat de problematische verkeerssituatie dreigt bestendig te worden ter hoogte van de Hallebaan, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij onvoldoende concrete gegevens aanreikt waaruit kan blijken dat de verkeersproblematiek in die mate zal toenemen en de uitoefening van haar politionele bevoegdheden inzake verkeersveiligheid in die mate gehinderd zal worden, dat een uitspraak bij hoogdringendheid aangewezen is.

De verzoekende partij beperkt zich tot het opwerpen van een hypothetisch nadeel, zonder evenmin aan te tonen dat dit nadelig gevolg zich onmiddellijk dan wel op relatief korte termijn zal manifesteren, gezien de verbouwwerken klaarblijkelijk nog niet werden aangevat en het eerder om een omvangrijk project gaat. De verzoekende partij lijkt bovendien uit het oog te verliezen dat zij zelf maatregelen kan nemen om de verkeersproblemen die kennelijk reeds bestaan het hoofd te bieden en die de (plaatselijke) verkeersveiligheid in voorkomend geval ten goede komen.

5.

Tot slot volstaat de loutere verwijzing naar de potentiële doorlooptijd van een vordering tot vernietiging en de vermoedelijke duur van de uitvoering van de werken op zich niet om tot enige 'hoogdringend' te kunnen besluiten. Uit wat voorafging is immers reeds gebleken dat de verzoekende partij niet aantoont dat er sprake is van dermate zwaarwichtige nadelen dat een hoogdringende behandeling van de zaak zich zonder meer opdringt.

Gegeven het voorgaande maakt de verzoekende partij als bestuurlijke overheid niet concreet aannemelijk dat de aangevoerde negatieve impact van de bestreden beslissing op haar stedenbouwkundige beleid van die aard is dat niet kan gewacht worden op de afhandeling van het annulatieberoep.

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. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. 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 22 oktober 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER