

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0094
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0486/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Najib EL MESSNAOUI 2. mevrouw Françoise DE BACKER 3. de heer Marc WEYN vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partij	de nv HOF VAN WAAS vertegenwoordigd door advocaat Thomas BIENSTMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Nieuwebosstraat 5

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 15 maart 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster van 4 november 2013 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woon- en zorgcentrum op de percelen gelegen te 9250 Waasmunster, Nijverheidslaan zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 764E, 765A, 766A, 767B, 768G en 768H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 mei 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 3 juli 2017 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 12 september 2017 met nummer RvVb/S/1718/0033 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 juni 2018.

Advocaat Roy VANDERCRUYSSSEN *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Erika RENTMEESTERS voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Aline HEYRMAN *loco* advocaat Thomas BIENSTMAN voert het woord voor de tussenkomende 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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 16 juli 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een woon- en zorgcentrum” op de percelen gelegen te 9250 Waasmunster, Nijverheidslaan zn.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 september 2013 tot en met 1 oktober 2013, dienen de tweede en de derde verzoekende partij een van de 46 bezwaarschriften in.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 27 september 2013 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Deze aanvraag betreft het bouwen van een woon- en zorgcentrum.

Het project situeert zich ter hoogte van de Nijverheidslaan en de Koning Astridlaan.

De ecologische impact van het project is gering. Volgens het geldende plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan liggen de betrokken percelen in woongebied en parkgebied.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies op voorwaarde dat er tijdens het uitvoeren van de werken:

...”

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 30 september 2013 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 18 oktober 2013 ongunstig:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met het geldende plan, zoals hoger omschreven;

Gelet echter op de ingediende bezwaren dewelke door het college worden aanvaard;

Gelet op het ongunstig advies van het onroerend erfgoed;

Gelet op het feit dat door het ontwerp ook een inbreuk wordt gepleegd op de aanwezige erfgoedwaarde;

Gelet op het ongunstig advies van de Gecoro, waar eveneens verwezen wordt naar de hoge terreinbezetting, het verdwijnen van een grote oppervlakte bos aanwezig op het perceel en de onveilige verkeerssituatie dat hierdoor zal ontstaan ten opzichte van het aanwezige dubbelrichting fietspad gelegen ter hoogte van de rooilijn;

Overwegende dat op het 3 partijenoverleg een ongunstig advies werd afgeleverd met verschillende opmerkingen waaronder de grootschaligheid, de inpasbaarheid binnen de omgeving en de wenselijke inplanting van een woonzorgcentrum binnen het centrumgebieden en niet buiten het centrum; Overwegende dat het ingediend ontwerp wel een vermindering van het aantal assistentiewoningen van 80 naar 70 voorziet;

Het ingediend ontwerp is functioneel niet inpasbaar binnen deze woonomgeving;

Het project heeft door zijn grootschaligheid een te grote impact op het wooncomfort van de omgeving;

De ruimtelijke draagkracht wordt door dit ontwerp binnen deze residentiële woonomgeving overschreden;

Overwegende dat de goede plaatselijke ordening wordt verstoord;

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 oktober 2013 ongunstig:

“ ...

Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen. Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 4 november 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

*De aanvraag is volgens het gewestplan St. Niklaas - Lokeren (KB 07/11/1978) gelegen in het **woongebied en woonpark**.*

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art 5.1.0. en 6.1.2.1.4. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De bouwplaats is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg.

Het project wordt opgevat als twee aparte gebouwen met in het midden ertussen de gemeenschappelijke functies.

Er wordt geopteerd voor max. 3 bouwlagen bovengronds en een bouwlaag ondergronds. Het bouwblok (B) palend aan de beschermde villa Vogelzang voorziet 2 bouwlagen. De totale hoogte is hier 6,75m. Het andere bouwblok (A) gelegen ten noorden en ten oosten van het perceel voorziet 3 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag inspringt ten opzichte van de onderste 2.

De totale hoogte is hier 10 m.

Deze afstand van 10m wordt ook behouden ten opzichte van de perceelsgrenzen. De gemeenschappelijke functies zijn enkel op het gelijkvloers voorzien en hebben 1 bouwlaag. De ontsluiting van het project met de wagen wordt voorzien langs de Nijverheidslaan, waar een bovengrondse parkeerplaats van 37 plaatsen wordt voorzien. Deze toegang zou aansluiten met de oprit van het vergund project Goethals op het aanpalend perceel links. Langs de Koningin Astridstraat wordt er een verkeersluwe toegang voorzien voor fietsers en wandelaars. Het domein blijft ook toegankelijk voor wandelaars zodat dit ook kan gebruikt worden als wandelpark, in het verlengde van de groene heideomgeving.

De omgeving wordt gekenmerkt door alleenstaande woningen gelegen binnen een bosrijke omgeving. Op de hoek van het perceel Nijverheidslaan- Kon.Astridstraat is de beschermde Villa Vogelzang gelegen. Rechts daarvan worden ondertussen 2 meergezinswoningen van elk 6 wooneenheden achter elkaar opgericht en verbonden met een ondergrondse garage, waarvan de inrit zich situeert rechts van de bouwblokken. Naast deze toegangsweg wordt de toegangsweg, gezamenlijk voor het nieuwe project voorzien waarbij de gebouwen worden opgetrokken achter de Villa Vogelzang en de 2 bouwblokken langs de Nijverheidslaan.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek waarbij er 46 bezwaarschriften werden ingediend. De ingediende bezwaren hebben betrekking op de hierboven vermelde opsomming onder openbaar onderzoek.

De ingediende bezwaren worden door het college aanvaard.

Overwegende dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met het geldende plan, zoals hoger omschreven;

Gelet echter op de ingediende bezwaren dewelke door het college worden aanvaard; Gelet op het ongunstig advies van het onroerend erfgoed;

Gelet op het feit dat door het ontwerp ook een inbreuk wordt gepleegd op de aanwezige erfgoedwaarde;

Gelet op het ongunstig advies van de Gecoro, waar eveneens verwezen wordt naar de hoge terreinbezetting, het verdwijnen van een grote oppervlakte bos aanwezig op het perceel en de onveilige verkeerssituatie dat hierdoor zal ontstaan ten opzichte van het aanwezige dubbelrichting fietspad gelegen ter hoogte van de rooilijn;

Overwegende dat op het 3 partijenoverleg een ongunstig advies werd afgeleverd met verschillende opmerkingen waaronder de grootschaligheid, de inpasbaarheid binnen de omgeving en de wenselijke inplanting van een woonzorgcentrum binnen het centrumgebieden en niet buiten het centrum; Overwegende dat het ingediend ontwerp wel een vermindering van het aantal assistentiewoningen van 80 naar 70 voorziet;

Het ingediend ontwerp is functioneel niet inpasbaar binnen deze woonomgeving;

Het project heeft door zijn grootschaligheid een te grote impact op het wooncomfort van de omgeving; De ruimtelijke draagkracht wordt door dit ontwerp binnen deze residentiële woonomgeving overschreden;

Overwegende dat de goede plaatselijke ordening wordt verstoord;

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de ingediende aanvraag niet aanvaard worden.
...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 17 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 februari 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 11 februari 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 maart 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

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

Het gevraagde voldoet aan de nog geldende bepalingen van het decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 betreffende het grond - en pandbeleid.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De omgeving wordt gekenmerkt door overwegend alleenstaande woningen ingeplant binnen een bosrijke omgeving.

Onderhavig ontwerp wordt ingepast op een zeer ruim perceel, binnen een groene en kwalitatieve omgeving.

Het beoogde project wordt opgevat als twee aparte, ondergronds verbonden L-vormige gebouwen met in het midden ertussen gemeenschappelijke functies. Het project voorziet in 38 wooneenheden in een woonzorgcentrum, 2 plaatsen voor kortverblijf en 70 assistentiewoningen.

De bebouwing bestaat uit (maximaal) 3 bouwlagen bovengronds en een bouwlaag ondergronds.

Het bouwblok (B) langs de kant van de beschermde villa Vogelzang voorziet in een opbouw met 2 bouwlagen. De totale hoogte bedraagt 6,75 m.

Het bouwblok (A) gelegen op het noordoostelijk terreindeel voorziet in 3 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag inspringt ten opzichte van de onderste 2. De totale hoogte bedraagt hier 10 m. De inplanting van de bouwwerken behouden eenzelfde afstand van 10 m ten opzichte van de perceelsgrenzen.

De gemeenschappelijke functies (cafetaria, ontmoetingspunt, onthaal en burelen), welke zich tussen de twee L-vormige bouwblokken bevinden, zijn enkel op het gelijkvloers uitgebouwd en bestaan dus slechts uit 1 gelijkvloerse bouwlaag.

Op 5 maart 2012 werd voor de percelen waarop Villa Vogelzang zich bevindt door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van 2 appartementsgebouwen. Deze gebouwen bevinden zich vlak bij de villa, met de tuin ervan tussen de villa en het vergunde project.

De impact van onderhavige aanvraag op de villa is dan ook niet van die aard dat deze nog langer negatief kan genoemd worden.

Het project wordt ingeplant in zuiver woongebied, slechts een klein deel ligt in woonpark, daarvan wordt het groene karakter alleszins bewaard.

Het ontwerp slaagt erin om ook voor het in woongebied gelegen terreindeel voldoende groene accenten te behouden, wat zowel de toekomstige bewoners zal ten goede komen als de inpasbaarheid van het geheel in deze omgeving.

Samen met appellant wordt vastgesteld dat andere, zwaardere projecten binnen deze gemeente ondanks hun volledige ligging in woonpark wel vergund werden.

Het kwalitatief en op maat van het perceel en van de omgeving ontworpen woonzorgcentrum, dat binnen een gabariet met beperkte hoogte ingepast wordt, past binnen deze groene omgeving buiten het centrum van de gemeente waasmunster. Het gegeven dat de zorgbehoevende ouderen binnen deze helende groene omgeving kunnen verblijven zal bijdragen aan hun welzijn en herstel, waar zij eerder behoefte aan hebben dan aan een uitgebreid winkelapparaat, dat daarenboven evenmin te vinden is in de kern van Waasmunster.

Appellant wijst er terecht op dat het geheel omgeven wordt door een mooi aangelegde tuin waar sociale interactie mogelijk is tussen bewoners en tussen bewoners en buurtbewoners en dat er bij het ontwerp van het gebouw heel wat ontmoetingsmogelijkheden en -ruimten voorzien werden. Er wordt eveneens voorzien in een aantal faciliteiten, zoals kapsalon en winkeltje.

De voorgestelde woonfunctie past binnen deze woonomgeving, het werd ontworpen met respect voor de schaalgrootte van de omgeving en de aldaar gangbare terreinbezetting, dit onder meer door de opdeling van het geheel in afzonderlijke volumes die vrij laag gehouden zijn.

Appellant toont met een verduidelikend plan aan dat nog bijkomende parkeerplaatsen kunnen aangelegd worden, wat de impact op de verkeersafwikkeling ten goede komt. Dit samen met het beperkte aantal verkeersbewegingen dat met een dergelijke ontwikkeling gepaard gaat laat toe te concluderen dat het gevraagde verkeerstechnisch geen problemen zal stellen.

Samen met appellant wordt geconcludeerd dat het project functioneel inpasbaar is binnen deze woonomgeving. De mobiliteitsimpact wordt tot een uiterst minimum beperkt, er ontstaat geen onveilige verkeerssituatie.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de bijkomende parkeerplaatsen, zoals weergegeven op het aanvullend plan, worden uitgevoerd.

De voorwaarden van het brandweeradvies, het advies van de Polder Schelde Durme Oost, en van het agentschap voor Natuur en Bos zijn na te leven, ook de erin opgenomen voorwaarden

...

De verzoekende partijen vorderen op 22 mei 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze beslissing bij de Raad.

De Raad willigt met een arrest van 4 november 2014 (nummer S/2014/0148) de vordering tot schorsing in en vernietigt de beslissing van 27 maart 2014 met het arrest van 13 september 2016 (nummer RvVb/A/1617/0046). De Raad oordeelt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening, mede in het licht van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, het andersluidend verslag van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar en de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren, op een onzorgvuldige en kennelijk onredelijke wijze heeft beoordeeld.

2.

De administratieve procedure wordt hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 1 december 2016. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag om het beroep van de tussenkomen partij niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

Het beoogde project wordt opgevat als twee aparte, ondergronds verbonden L-vormige gebouwen met in het midden ertussen gemeenschappelijke functies. Het project voorziet in 38 woonegelegenheden in een woonzorgcentrum, 2 plaatsen voor kortverblijf en 70 assistentiewoningen.

De bebouwing bestaat uit (maximaal) 3 bouwlagen bovengronds en een bouwlaag ondergronds.

Het bouwblok (B) langs de kant van de beschermde villa Vogelzang voorziet in een opbouw met 2 bouwlagen. De totale hoogte bedraagt 6.75m.

Het bouwblok (A) gelegen op het noordoostelijk terreindeel voorziet in 3 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag inspringt ten opzichte van de onderste 2. De totale hoogte bedraagt hier 10m. De inplanting van de bouwwerken behouden eenzelfde afstand van 10m ten opzichte van de perceelsgrenzen.

De gemeenschappelijke functies (cafetaria, ontmoetingspunt, onthaal en burelen), welke zich tussen de twee L-vormige bouwblokken bevinden, zijn enkel op het gelijkvloers uitgebouwd en bestaan dus slechts uit 1 gelijkvloers bouwlaag.

De omgeving wordt er gekenmerkt door overwegend alleenstaande woningen ingeplant binnen een bosrijke omgeving.

Het beoogde project, dat in tweede bouwzone gelegen is ten opzichte van de straat waarnaar ontsloten wordt, zou slechts kunnen inpasbaar genoemd worden wanneer het op een zeer ruim perceel ingeplant wordt. Onderhavig terrein verdraagt het voorliggend ontwerp niet: er resteert in verhouding tot de omliggende terreinen onvoldoende kwalitatieve buitenruimte om het gevraagde kwalitatief te bufferen. De voorgestelde terreinvulling staat dan ook buiten proportie in vergelijking met de aard van de bewoning in de omgeving en het voorliggende project hoort op deze manier niet thuis in deze voor de gemeente Waasmunster kenmerkende villazone.

Het beoogde project heeft een al te grote impact op de inrichtingswijze en het wooncomfort van de omgeving, mede waardoor de draagkracht van het perceel en van de omgeving overschreden wordt. In de bezwaren wordt terecht verwezen naar de aantasting van het groene karakter van de omgeving, kenmerkend voor de gemeente Waasmunster.

Samen met de Gecoro en het college van burgemeester en schepenen wordt dan ook -net als tijdens het driepartijenoverleg- besloten dat hetgeen hier gevraagd wordt onder meer door de hoge terreinbezetting, door het verdwijnen van een grote oppervlakte bos aanwezig op het perceel, en door de impact op de verkeerssituatie bezwaarlijk in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg genoemd kan worden, de schaal van het project verzoent zich niet met de omgeving, en de locatie, met onvoldoende binding met het centrum, is niet geschikt voor hetgeen hier gevraagd wordt.

Het project heeft door zijn grootschaligheid een te grote impact op het wooncomfort van de omgeving. De ingediende bezwaren worden als aanvaard en gegrond beschouwd.

Het Agentschap R-O - Onroerend Erfgoed bracht over deze aanvraag een ongunstig advies uit op 30 september 2013: 'De voorgestelde bebouwing is te grootschalig op die plek en

schaadt de erfgoedwaarde van de beschermde villa. Het oorspronkelijk karakter van het open heidelandschap wordt door de nieuwbouw teniet gedaan. Door de hoge terreinbezetting verdwijnt op die plek het boskarakter waardoor een typisch erfgoedkenmerk, zijnde heidevilla's op een bebost perceel, verdwijnt.'

Uit dit advies blijkt eveneens dat door het ontwerp ook een inbreuk wordt gepleegd op de aanwezige erfgoedwaarde. Het ontwerp miskent de geest van de plek.

De ruimtelijke draagkracht wordt door dit ontwerp binnen deze residentiële woonomgeving overschreden en de goede plaatselijke ordening wordt verstoord, zodat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking kan komen.

...

Na de hoorzitting van 13 december 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 januari 2017 gegrond 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.

Er 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.

In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

De natuurtoets

In de natuurtoets dient de overheid na te gaan of de aanvraag geen vermijdbare schade aan de natuur doet ontstaan. “Vermijdbare” schade, betekent vooreerst dat het gaat om schade die, bij de uitvoering van het project, kan worden vermeden. Het vermijden van die schade gebeurt uiteraard niet door het zonder meer weigeren van het project. In die optiek zou immers alle schade vermijdbaar zijn.

Het deels ontbossen van een bebost perceel om er een woning op te plaatsen, maakt onvermijdbare schade uit: het uitvoeren van een woning veronderstelt nu eenmaal dat er een deel van het perceel wordt ontbost.

Overigens moet niet alle vermijdbare schade worden vermeden. Het is ook mogelijk om maatregelen te treffen om zodanige schade te beperken, of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen. De overheid beschikt ter zake over een ruime bevoegdheid. Het volstaat daarbij dat ook aandacht wordt besteed aan de milieubelangen, zonder dat aan die milieubelang steeds een doorslaggevend belang moet worden toegekend. De natuurtoets schrijft dus

zeker niet voor dat altijd en overal in een volledige kwantitatieve en kwalitatieve compensatie moet worden voorzien van de eventueel aangetaste natuurwaarden.

In casu wordt er bij het project naar gestreefd om zoveel als mogelijk groen te behouden. Hiertoe werd het oorspronkelijk ontwerp reeds herwerkt, waarbij er voor het behoud van de bebossing werd gekozen in plaats van voor een aangelegde tuin: Op dat vlak is het project dus een schoolvoorbeeld van het vermijden van vermijdbare schade aan de natuur. Door de compacte bebouwing kan een zo groot mogelijk stuk van de site behouden blijven als bos.

Daarbij wordt er ook voor geopteerd om de bestaande bebossing te rooien en opnieuw aan te planten met streekeigen bomen. Zes bestaande, majesteuze beuken worden behouden. Zoals uit het aanvraagdossier blijkt, zullen de nodige maatregelen worden genomen om die bomen te beschermen tegen uitdroging tijdens de werken. Ook zullen zij tijdelijk ingezwachteld worden teneinde te vermijden dat de eerste blootstelling aan de zon ervoor zorgt dat zij beschadigd raken.

De aanvraag voorziet dus voldoende maatregelen om de vermijdbare schade aan de natuur daadwerkelijk te vermijden.

Het Agentschap voor Natuur en Bos deelt de mening dat de ecologische impact van het project gering is.

De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening (BS 29.04.2013) in uitvoering van het decreet van 23.03.2012 over de m.e.r.-screening (BS 20.04.2012).

In de project m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-m.e.r. kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve dient de aanvraag geen project- m.e.r. te bevatten.

De juridische aspecten

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

Het gevraagde voldoet aan de nog geldende bepalingen van het decreet van het Vlaamse Gewest van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandbeleid.

De aanvraag voldoet volledig aan de toegankelijkheidsverordening. Niettemin kan het naleven van de toegankelijkheidsverordening als voorwaarde opgelegd, aangezien artikel 11 van de Toegankelijkheidsverordening haar daartoe verplicht.

Appellant voegde een licht gewijzigd plan toe met 7 extra parkeerplaatsen. Dit betreft geen essentiële wijziging van de aanvraag. Op het aangepaste plan werd slechts aan elke rij parkeerplaatsen één plaats toegevoegd en ter hoogte van de groenzone twee parkeerplaatsen. De impact op de groenzone is verwaarloosbaar is.

Van enige essentiële wijziging is er dus geenszins sprake. Daarenboven heeft de decreetgever er sedert de vorige beslissing andermaal voor geopteerd om de mogelijkheid tot het aanpassen van de plannen verder te versoepelen.

Het is duidelijk dat aan deze soepelere voorwaarden is voldaan:

De wijziging doet geen afbreuk aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijziging vloeit voort uit de bezwaren en is bovendien kennelijk bijkomstig en de wijziging brengt ook geen enkele schending van de rechten van derden met zich mee.

De goede ruimtelijke ordening

De omgeving wordt gekenmerkt door overwegend alleenstaande woningen ingeplant binnen een bosrijke omgeving.

Onderhavig ontwerp wordt ingepast op een zeer ruim perceel, binnen een groene en kwalitatieve omgeving.

Het beoogde project wordt opgevat als twee aparte, ondergronds verbonden L-vormige gebouwen met in het midden ertussen gemeenschappelijke functies. Het project voorziet in 38 woonegelegenheden in een woonzorgcentrum, 2 plaatsen voor kortverblijf en 70 assistentiewoningen.

De bebouwing bestaat uit (maximaal) 3 bouwlagen bovengronds en een bouwlaag ondergronds.

Het bouwblok (B) langs de kant van de beschermde villa Vogelzang voorziet in een opbouw met 2 bouwlagen. De totale hoogte bedraagt 6,75 m.

Het bouwblok (A) gelegen op het noordoostelijk terreindeel voorziet in 3 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag inspringt ten opzichte van de onderste 2. De totale hoogte bedraagt hier 10 m. De inplanting van de bouwwerken behouden eenzelfde afstand van 10 m ten opzichte van de perceelsgrenzen.

De gemeenschappelijke functies (cafetaria, ontmoetingspunt, onthaal en burelen), welke zich tussen de twee L-vormige bouwblokken bevinden, zijn enkel op het gelijkvloers uitgebouwd en bestaan dus slechts uit 1 gelijkvloers bouwlaag.

Op 5 maart 2012 werd voor de percelen waarop Villa Vogelzang zich bevindt door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van 2 appartementsgebouwen. Deze gebouwen bevinden zich vlak bij de villa, met de tuin ervan tussen de villa en het vergunde project. De impact van onderhavige aanvraag op de villa is dan ook niet van die aard dat deze nog langer negatief kan genoemd worden.

Het project wordt ingeplant in zuiver woongebied, slechts een klein deel ligt in woonpark, daarvan wordt het groene karakter alleszins bewaard.

Het ontwerp slaagt erin om ook voor het in woongebied gelegen terreindeel voldoende groene accenten te behouden, wat zowel de toekomstige bewoners zal ten goede komen als de inpasbaarheid van het geheel in deze omgeving. Samen met appellant wordt vastgesteld dat andere, zwaardere projecten binnen deze gemeente ondanks hun volledige ligging in woonpark wel vergund werden.

Het kwalitatief en op maat van het perceel en van de omgeving ontworpen woonzorgcentrum, dat binnen een gabariet met beperkte hoogte ingepast wordt, past

binnen deze groene omgeving buiten het centrum van de gemeente Waasmunster. Het gegeven dat de zorgbehoevende ouderen binnen deze helende groene omgeving kunnen verblijven zal bijdragen aan hun welzijn en herstel, waar zij eerder behoefte aan hebben dan aan een uitgebreid winkelapparaat, dat daarenboven evenmin te vinden is in de kern van Waasmunster.

Appellant wijst er terecht op dat het geheel omgeven wordt door een mooi aangelegde tuin waar sociale interactie mogelijk is tussen bewoners en tussen bewoners en buurtbewoners en dat er bij het ontwerp van het gebouw heel wat ontmoetingsmogelijkheden en -ruimten voorzien werden. Er wordt eveneens voorzien in een aantal faciliteiten, zoals kapsalon en winkeltje.

De voorgestelde woonfunctie past binnen deze woonomgeving, het werd ontworpen met respect voor de schaalgrootte van de omgeving en de aldaar gangbare terreinbezetting, dit onder meer door de opdeling van het geheel in afzonderlijke volumes die vrij laag gehouden zijn.

Dat de onmiddellijke omgeving in rekening moet worden gebracht bij de vergunningverlening, betekent immers nog niet dat elke nieuwe aanvraag een verderzetting dient te zijn van hetgeen in de onmiddellijke omgeving voorkomt, wel integendeel. Het is de vergunningverlenende overheid zeker toegestaan om door middel van een duidelijke opportuniteitsbeslissing een nieuwe wijze van ruimtelijke ontwikkeling in te zetten. Hier is dit aanvaardbaar, nu grote villa's op omvangrijke percelen niet meer beantwoorden aan een hedendaagse, moderne visie op de goede ruimtelijke ordening en een zuinig ruimtegebruik.

De tendens van verdichting is zoals overal in Vlaanderen ook in de onmiddellijke omgeving reeds ingezet ingevolge de bouw van twee appartementsblokken op het onmiddellijk aanpalende perceel.

De bouwplaats paalt aan een woonpark (en er voor een klein deel zelfs in is gelegen), waarbij de toets aan de onmiddellijke omgeving er niet toe kan leiden dat men zich in het woongebied zou moeten spiegelen aan de voorschriften die in een aanpalend woonparkgebied gelden.

Het project voorziet in een ruim behoud van het aanwezige groen.

De verwijzing van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar naar de vermeende aantasting van het groene karakter van de omgeving is niet correct. Op vandaag is het perceel immers bebost. Het perceel ligt echter wel in woongebied. Het ontwerp voorziet het behoud van een zeer groot deel van de bebossing.

Door de compacte inplanting van de gebouwen, is het deel aan bos dat behouden kan blijven, overigens veel groter dan wanneer men het perceel zou verkavelen. Door te verwijzen naar het groene karakter van de actueel bestaande toestand, verzet de PSA zich overigens ten onrechte tegen de realisatie van de gewestplanbestemming van het terrein. Het ontwerp vindt een goed evenwicht, door een compacte bebouwing en het behoud van voldoende groen.

De hier gekozen locatie de perfecte locatie is voor een woon- en zorgcentrum met serviceflats. Hier vindt men het evenwicht tussen een groene, rustgevende omgeving (die

vooral van belang is voor de bewoners van het woon- en zorgcentrum), terwijl men zich tegelijkertijd toch zeer nabij winkels, horeca en ontspanningsmogelijkheden bevindt.

Binnen deze context is de schaal van het aangevraagde zeker niet overmatig. Er werd ervoor gekozen om te werken met twee bouwblokken, verbonden met een enkele bouwlaag waarin een aantal gemeenschappelijke functies worden ondergebracht. De hoogtes van de twee bouwblokken is bewust laag gehouden en bedraagt 6,75m, respectievelijk 10m. Zelfs het hoogste bouwblok is dus lager dan de appartementsgebouwen op het aanpalende perceel. De ontwerpen bebouwde oppervlakte bedraagt 3.653 m², zijnde dus 26 % van de terreinoppervlakte.

Daarbij wordt ook steeds meer dan voldoende afstand gehouden van de perceelsgrenzen, wat een tweede ingreep is om druk op de onmiddellijke omgeving te vermijden.

Daarnaast is er ook een voldoende behoud van groen op de site. Zowel langs de kant Nijverheidslaan als langs de Koningin Astridstraat wordt een zone als bos behouden. Dit heeft een dubbele, positieve impact: enerzijds verlaagt het behoud van deze aanzienlijke groenzones de druk op de onmiddellijke omgeving verder. Anderzijds verzekert het ook de bewoners van het rust- en verzorgingstehuis van het nodige groen, wat een rustgevende werking heeft.

Het ontwerp past zich voldoende in in de onmiddellijke omgeving en dat ook de schaal en het ruimtegebruik aanvaardbaar zijn.

De mobiliteitsimpact van het gevraagde is aanvaardbaar.

Appellant toont met een verduidelijkend plan aan dat nog bijkomende parkeerplaatsen kunnen aangelegd worden, wat de impact op de verkeersafwikkeling ten goede komt. Dit samen met het beperkte aantal verkeersbewegingen dat met een dergelijke ontwikkeling gepaard gaat laat toe te concluderen dat het gevraagde verkeerstechnisch geen problemen zal stellen.

De bezwaarindieners fixeren zich immers bestendig op de absolute cijfers, en verwijzen voortdurend naar het feit dat het gaat om een WZC met 40 bedden en 70 serviceflats om de omvang van het project op mobiliteitsvlak te schetsen. De hoeveelheid mobiliteit is echter zeer beperkt, en dit wel om meerdere redenen:

Het gaat om een woon- en zorgcentrum met serviceflats. Appellant verduidelijkt terecht dat de bewoners van het woon- en zorgcentrum hebben uiteraard geen eigen wagen meer. Ook de bewoners van de serviceflats zijn echter per definitie mensen met een verminderde zelfredzaamheid, waarbij het nog bezitten van een eigen wagen een zeldzaamheid is. Appellant haalt aan dat in het WZC Weverbos, waar de aanvrager 28 assistentiewoningen heeft, er nog slechts 2 bewoners zijn die een eigen wagen hebben.

Ook het personeelsbestand is beperkt. Er wordt immers niet ter plaatse gekookt en ook een deel van de administratieve taken wordt in de centrale administratie elders afgehandeld. Serviceflats zijn daarenboven minder personeelintensief dan kamers in een woon- en zorgcentrum.

Er zullen tussen de 25 en de 35 medewerkers tewerkgesteld worden, die echter evident nooit allemaal tegelijkertijd aanwezig zullen zijn. De verwachting is dat er 's ochtends, op

het piekmoment, een tiental personeelsleden actief zullen zijn. De wissel gebeurt 's ochtends met de nachtploeg (2 personen) en nadien geleidelijk aan tussen 11 uur en 15 uur met de namiddagploeg (een achttal personen), wat wil zeggen dat de mensen van de ochtendploeg niet allemaal op hetzelfde tijdstip stoppen en bovendien ook de mensen van de namiddagploeg niet allemaal tegelijk beginnen.

Het bezoek concentreert zich in de namiddag en de vooravond, op het moment dat het aantal werkende medewerkers al verminderd is.

Het doktersbezoek gebeurt voornamelijk in de namiddag. Voor het rusthuis: gemiddeld één bezoek per maand, voor de assistentiewoningen zal dit een stuk lager liggen. Uiteraard zal het voorkomen dat een huisdokter zijn meerdere patiënten tegelijkertijd bezoekt.

Het aantal leveringen is beperkt doordat er ter plaatste niet wordt gekookt (één levering per camionet per dag vanuit de centrale keuken in plaats van allerlei individuele leveranciers die langskomen).

Verder worden nog een beperkt aantal vrachtwagenbewegingen voorzien van o.a. de wasserij, de brouwer, de bakker,

Doordat een afzonderlijke laad- en loszone is voorzien, hebben deze leveringen geen impact op het aantal parkeerplaatsen.

Appellant toont aan dat de kwantiteit van het verkeer al bij al beperkt is. Het gevraagde kan niet vergeleken worden met een geheel met 110 klassieke wooneenheden. De mobiliteitsimpact is veel lager.

Daarnaast kunnen medewerkers en bezoekers zich ook te voet of met de fiets naar de site kunnen begeven. Er zijn daartoe 30 fietsparkeerplaatsen voorzien. Voorts is er pal voor de site een bushalte gelegen langs de Nijverheidslaan.

De hoeveelheid verkeer van en naar het centrum is dus beperkt. Meteen is ook gezegd dat ook het aantal parkeerplaatsen volstaat.

De impact van het gevraagde op de verkeersdruk en -veiligheid zal dan ook beperkt zijn. Alle gemotoriseerd verkeer zal aansluiten op de Nijverheidslaan en níét op de veel rustigere Koningin Astridstraat. De impact van wat extra verkeer op die belangrijke verkeersader zal verwaarloosbaar zijn.

Een woon- en zorgcentrum zal, net als serviceflats, weinig hinder naar de omgeving toe veroorzaken. De manier van leven in zo'n WZC of serviceflat is immers minder dynamisch dan bij gewone appartementsgebouwen of verkavelingen waar jonge gezinnen met kinderen neerstrijken. Ook op dit punt kan de aanvraag dus positief beoordeeld worden. Wat het visueel-esthetisch aspect betreft, werd gekozen voor een sobere, eigentijdse vormgeving van de gebouwen. Door het werken met twee bouwblokken, die verschillen in hoogte en verbonden zijn door een lager volume, wordt het ontwerp voldoende luchtig gehouden. Op die manier zijn de gebouwen mooi vormgegeven, zowel bekeken van op de site zelf als van de straatkant.

Er werd tijdens de administratieve procedure nogal wat aandacht besteed aan de impact van de aangevraagde werken op de villa Vogelzang, die als monument werd beschermd. De villa kan de verdere ontwikkeling van het achterliggende perceel niet onmogelijk maken.

Beschermingsvoorschriften kunnen geen beperkingen opleggen die werken of handelingen conform het toepasselijke gewestplan onmogelijk maken. Dit is vaste rechtspraak. Dit werd overigens ook expliciet in het nieuwe decreet Onroerend Erfgoed ingeschreven (artikel 6.1.1/1 decreet Onroerend Erfgoed).

In het ontwerp is er voldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van die villa. Zo werd de hoogte van het eerste gebouw, dat paalt aan de villa, beperkt tot twee bouwlagen, goed voor een totale hoogte van slechts 6,75m.

Bovendien wordt het dichtste gebouw op 11 meter van de grens van het perceel waar Villa Vogelzang zich bevindt gerealiseerd. De afstand tot de villa bedraagt ongeveer 23 meter. Verder van belang is dat beschermde villa én villatuin niet gericht zijn op het project, maar hoofdzakelijk op de Koningin Astridstraat en de Nijverheidslaan.

Het zicht op de villa met zijn oprit en voorgevel neemt men immers via de Koningin Astridstraat: De villatuin, die mede beschermd is, bevindt zich op tussen de villa en de Nijverheidslaan:

De twee grote bouwblokken achter de villa betreffen de nieuwbouw appartementsgebouwen van het project Goethals. Deze gebouwen bevinden zich dus nog tussen de villa en de aan te leggen parking.

Het aangevraagde is dus slechts zijdelings gelegen van het beschermd monument én houdt bovendien meer dan voldoende afstand. De impact op de erfgoedwaarde is dus verwaarloosbaar.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar haalt geen argumenten aan tegen die van de aanvrager, die gestoeld zijn op de recente ruimtelijke ontwikkelingen rondom de beschermde villa (meer bepaald de realisatie van het project Goethals). Het aangevraagde heeft geen negatieve impact op dit beschermd monument.

De erfgoedwaarde van een aanpalend monument kan niet de realisatie van de gewestplanbestemming op de site kan verhinderen.

In het verslag van de PSA worden geen aandacht besteed aan de vele positieve elementen van het ontwerp (zuinig ruimtegebruik, inbreiding, behoud van een groot aantal groenelementen, goede verenigbaarheid van de functie met zijn onmiddellijke omgeving en het daarmee gepaard gaande gebruiksgenot van het aangevraagde, het zeer laagdynamische karakter van een dergelijk woon- en zorgcentrum, de mooie vormgeving van het ontwerp, de positieve natuurtoets, de conformiteit met het Grond- en Pandendecreet, ...).

Samen met appellant wordt geconcludeerd dat het project functioneel inpasbaar is binnen deze woonomgeving. De mobiliteitsimpact wordt tot een uiterst minimum beperkt, er ontstaat geen onveilige verkeerssituatie.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de bijkomende parkeerplaatsen, zoals weergegeven op het aanvullend plan, worden uitgevoerd.

De voorwaarden van het brandweeradvies, het advies van de Polder Schelde Durme Oost, en van het agentschap voor Natuur en Bos zijn na te leven, ook de erin opgenomen voorwaarden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten hun belang bij hun beroep als volgt uiteen:

“...

Overeenkomstig artikel 4.8.11 § 1, 2e VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden van de vergunningsbeslissing, een beroep instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Verzoekende partijen won en allen in de onmiddellijke omgeving van het geplande project :

(figuur)

Zij zullen rechtstreeks beïnvloed worden door het aangevraagde en hiervan hinder ondervinden als directe omwonenden. Ten eerste zal hun uitzicht fundamenteel wijzigen. Waar zij nu uitkijken op een groot en biologisch zeer waardevol bos, zal dit door de vergunning zo goed als volledig verdwijnen. Het volledige bos wordt immers gekapt zodat 14.066 m² aan bos verdwijnt. Slechts 3.940 m², verspreid over 3 stukjes (vooraan tussen de Nijverheidslaan en de parking : 533 m², achter gebouw A : 698 m² en tussen de Koningin Astridstraat en gebouw A : 2.709 m²) zou opnieuw bebost worden door de aanplant van 'streekeigen bomen'.

(figuur)

Meer dan 10.000 m² bestaand bos zal door de vergunning onherroepelijk verdwijnen, en 3.940 m² zal er pas na jaren terug staan. De visuele hinder die verzoekers zullen ondervinden, staat dan ook vast.

Daarnaast vrezen verzoekers terecht aanzienlijke verkeersoverlast. Waar het terrein momenteel onbebouwd is — en dus geen verkeer genereert — zal er door de bestreden beslissing een woon- en zorgcentrum opgericht worden met niet minder dan 110 woongelegenheden, waarvan 40 rusthuisbedden en 70 serviceflats, geschikt voor 1 of 2 personen. Dat betekent dus dat er minstens 110 bewoners en allicht zelfs meer (voor de flats waar men met 2 in verblijft) zullen bijkomen. Zelfs indien nog maar de helft van de serviceflatbewoners over een eigen auto zou beschikken, betekent dit een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen. Daar moet dan nog het verkeer bijgerekend worden van leveranciers, bezoekers, dokters en (vooral) personeel. Het is evident dat een woonzorgcentrum van dergelijke omvang heel wat verzorgend en verplegend personeel vereist, dat 24u/24, 7 dagen op 7 beschikbaar en aanwezig is. Gelet op de slechte bereikbaarheid van de site met het openbaar vervoer (enkel per bus, slechts een paar keer per dag), zal het merendeel met de auto komen, met een aanzienlijke verkeerstoename tot gevolg.

Zoals aangetoond wordt in de als stuk bijgevoegde situatieschets, is het risico op overlast door dit toenemende verkeer zeer groot, nu de bestaande wegenis hierop niet voorzien is. Ten eerste worden verkeersonveilige situaties gecreëerd en dit zowel voor de fietsers die langs het dubbelzijdig fietspad op de Nijverheidslaan de site moeten passeren, als voor het verkeer dat uit de Koningin Astridstraat en/of de Potaardestraat komt (zowel zwakke weggebruikers als automobilisten). Verzoekende partijen en hun kinderen zullen, als omwonenden, dagdagelijks met dit probleem van onveiligheid geconfronteerd worden. Ten tweede zal het bijkomende verkeer voor parkeerproblemen zorgen. Initieel voorzag het aanvraagdossier op het eigen terrein slechts 37 parkeerplaatsen. Met bijkomende parkeerplaatsen die volgens een 'verduidelikend plan' dat in graad van beroep aan de Deputatie getoond werd, maar dat geen deel uitmaakte van het oorspronkelijke dossier, kan in principe geen rekening gehouden worden nu deze de aanvraag essentieel gewijzigd hebben (zie verder). 37 Parkeerplaatsen (of zelfs 44 parkeerplaatsen indien wel rekening gehouden wordt met de laatste planaanpassing) kunnen al niet volstaan om de eigen voertuigen van de meer dan 110 bewoners op te vangen, laat staan dat zij plaats kunnen bieden aan het personeel. Men mag daarbij ook niet vergeten dat het verzorgend en verplegend personeel in ploegen werkt en minstens op 2 momenten per dag overlappend (bij het overdragen van de dienst) aanwezig is. Het verkeer van 2 ploegen moet dus opgevangen kunnen worden. Daarbovenop moet het verkeer van de bezoekers er nog bij gerekend worden : dit is in de praktijk onmogelijk. 'Wildparkeren' zal het gevolg zijn, waardoor verzoekers belemmerd zullen worden. De als stuk bijgevoegde simulatie toont dit duidelijk aan. Vooral in de Koningin Astridstraat zal de hinder aanzienlijk zijn : aangezien er in deze straat een toegang voor voetgangers voorzien is, zullen bezoekers zich in de Koningin Astridstraat parkeren, die hiervoor echter niet uitgerust is en te smal is.

Dat verzoekende partijen rechtstreekse, minstens onrechtstreekse hinder en nadelen zullen ondervinden van de bestreden beslissing, staat dan ook vast. Zij beschikken bijgevolg over het rechtens vereiste belang om huidige procedure in te stellen.

Dit werd door Uw Raad in het vernietigingsarrest van 13/09/2016 ook vastgesteld, temeer daar op dit vlak geen excepties werden opgeworpen.

...

2.

De tussenkommende partij zet het volgende uiteen inzake het belang van de verzoekende partijen:

“ ...

A. VERZOEKENDE PARTIJEN GAAN VOORBIJ AAN DE BESTEMMING VAN DE BOUWPLAATS

12.

Vooreerst dient te worden benadrukt dat de woningen van verzoekers allen gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied, waarbij **van verzoekers de nodige tolerantie mag worden verwacht**.

Het is vaste rechtspraak van uw Raad dat van de buurtbewoners, een normale mate van tolerantie met betrekking tot eventuele hinder eigen aan wat in dergelijke omgeving mag worden verwacht:

*“[...] Van bewoners van een dergelijk gebied, zoals de verzoekende partij, **mag een grotere mate van tolerantie verwacht worden ten aanzien van hinder inherent aan een woongebied alvorens er sprake kan zijn van een ernstige aantasting van de leefomgeving en het woongenot van de verzoekende partij.***

*Een nadeel zal bijgevolg pas getuigen van de voor de schorsing vereiste ernst **wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woongebied, waarin diverse functies en bestemmingen mogelijk zijn, en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.** De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij nalaat om zulks op voldoende concrete wijze aan te tonen.”*

Meer specifiek voor wat betreft het verdwijnen van (een deel van) het groen op de bouwplaats, moet worden vastgesteld dat dit het gevolg is van de ligging van de bouwplaats in woongebied, zodat de verzoekende partijen niet in redelijkheid kunnen verwachten dat het aldaar gelegen groen in diezelfde staat zou behouden blijven:

“Onverminderd de vraag of de door de verzoekende partij ingeroepen nadelige gevolgen (aantasting uitzicht op weilanden en boomgaard, verdwijnen van het landelijk karakter van haar woning...) op zich volstaan om tot het bestaan van een uiterst dringende noodzakelijkheid te besluiten, valt uit het betoog van de verzoekende partij onvoldoende precies en concreet af te leiden of vermelde nadelige gevolgen wel rechtstreeks voortvloeien uit de bestreden beslissing.

*Het komt de Raad voor dat de ingeroepen nadelige gevolgen, minstens zoals uiteengezet door de verzoekende partij, **inherent zijn aan de bestemming van het gebied, zijnde een voor woningbouw bestemd gebied.** Dit nog los van de overweging dat de genoemde nadelige gevolgen niet zozeer lijken voort te vloeien uit de bestreden beslissing maar uit de nog af te leveren stedenbouwkundige vergunning(en).*

*De Raad merkt bijkomend op dat **de verzoekende partij – gegeven de bestemming van het gebied – niet in redelijkheid kon verwachten dat de haar omringende percelen onbebouwd zouden blijven en dat de omgeving haar actuele karakter en voorkomen zou blijven behouden en zich dus evenmin***

hierop nuttig kan beroepen om het bestaan van een uiterst dringende noodzakelijkheid aan te tonen.”

Deze rechtspraak is eveneens relevant in het kader van de beoordeling van het belang in de vernietigingsprocedure, nu verzoekende partijen aannemelijk moeten maken dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks verband bestaat tussen de uitvoering van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen waarop zij zich beroepen (supra), hetgeen in casu niet het geval is, nu de (vermeende) hinderlijke aspecten van het woon- en zorgcentrum, waarop verzoekende partijen zich beroepen, inherent zijn aan (lees: het gevolg zijn van) de bestemming van de bouwplaats, zijnde een voor woningbouw bestemd gebied.

Verzoekende partijen dienen aan te tonen dat de (vermeende) hinder waarop zij zich beroepen de normaal te aanvaarden hinder - eigen aan een voor woningbouw bestemd gebied - overstijgt, wat in casu niet gebeurt.

B. VAN ENIGE VISUELE HINDER KAN GEEN SPRAKE ZIJN

13.

Er moet worden vastgesteld dat de visuele hinder door het verlies aan groen waarvan de verzoekende partijen gewag maken, nagenoeg onbestaande is.

Vooreerst werden de gebouwen binnen het project bewust laag gehouden. Hierdoor is de impact op de omgeving beperkt en is van visuele hinder voor verzoekers geen sprake.

Geen van de woningen van verzoeksters heeft een rechtstreeks zicht op het geplande project.

***Daarenboven is elk van de woningen in die mate afgeschermd van de omgeving met een ondoorzichtbaar groenscherm dat vanop elk van de drie percelen van verzoekers zelfs geen zicht kan genomen worden op het project (zie onderstaande foto's).
(figuur)***

DERDE VERZOEKER

De voorgevel van de woning kijkt uit op de Nijverheidslaan. De achtergevel kijkt uit op achterliggende percelen. Vanuit de zijgevel dichtst gelegen aan de Astridstraat zou vanop de eerste verdieping zicht kunnen genomen worden op het project. Gelet op het grote groenscherm (foto 2) is dit evenwel onmogelijk. Foto 3 is genomen vanop het kruispunt Nijverheidslaan Astridstraat en toont opnieuw de grote groenzone waarachter de woning van derde verzoeker gelegen is.

FOTO 1

WONING VAN DERDE VERZOEKER

(figuur)

De woning ligt volledig ingesloten door een groenscherm. Van enige visuele impact van het project van de tussenkomende partij kan geen sprake zijn. Zichtrichting kruispunt Nijverheidslaan / Koningin Astridstraat

FOTO 2

WONING VAN DERDE VERZOEKER

(figuur)

Het groenscherm rond de woning blijkt hier nog duidelijker. Van enige visuele impact van het project van de tussenkomende partij kan geen sprake zijn.

FOTO 3

WONING VAN DERDE VERZOEKER

(figuur)

Achter dit groenscherm ligt de woning van derde verzoeker.

TWEEDE VERZOEKER

De voorgevel van de woning kijkt uit op een zeer ruim privaat bos (foto's 4 en 5) gelegen tussen de woning en de Astridstraat. De aanwezigheid van dit bos verhindert volkomen enig zicht op het project.

FOTO 4

DIT IS DE WONING VAN TWEEDE VERZOEKER

(figuur)

De woning zelf ligt op geruime afstand van de Koningin Astridstraat en wordt gescheiden van de Astridstraat door een privaat bos

FOTO 5

DIT IS DE WONING VAN TWEEDE VERZOEKER

(figuur)

Zicht op privaat bos zich bevindend voor de voorgevel van de woning en bekeken vanuit de Astridstraat.

FOTO 6

DIT IS DE ACHTERZIJDE WONING VAN TWEEDE VERZOEKER.

(figuur)

De visuele impact van een achterliggende project is veel groter. Op de achtergrond blijkt nogmaals het groenscherm aan de zijde van de Koningin Astridstraat.

EERSTE VERZOEKER

*Ook vanuit de woning van **eerste verzoeker** is geen sprake van enige visuele hinder. Meer nog, het project zal grotendeels verborgen liggen achter het reeds vergunde project Goethals (foto's 7-9).*

FOTO 7

DIT IS HET PROJECT GOETHALS

(figuur)

De foto werd genomen vanaf het perceel van eerste verzoeker. Dit project is goed zichtbaar vanaf het perceel van eerste verzoeker.

FOTO 8

(figuur)

Aan deze zijde komt het project van de tussenkomende partij. Dit groen blijft behouden.

Er is slechts één deel dat verdwijnt voor de gezamenlijke uitrit... terwijl dit deel al definitief is vergund aan het project Goethals, maar dus gezamenlijk door beide projecten wordt gebruikt. Van hinder door project van de tussenkomende partij is geen sprake.

FOTO 9

(figuur)

Het groene karakter blijft behouden tegenover de woning van eerste verzoeker

Verder wordt het groene karakter langs de Nijverheidslaan behouden. Er wordt een groene strook van 10 m voorzien, met behoud van de historische vegetatie.

14.

In dit verband weze nog opgemerkt dat de simulatie die verzoekende partijen voortbrengen van het zicht op het project vanuit de Koningin Astridstraat fout is.

Dit is de simulatie van de verzoekende partijen.

(figuur)

Het contrast met onderstaande simulatie van de tussenkomende partij kan niet groter zijn. Uit de simulatie van de tussenkomende partij blijkt echter:

- dat de afstand tot de betrokken Koningin Astridstraat veel groter is dan aangegeven op de simulatie van verzoekende partijen,
- dat de hoogte en omvang van het gebouw niet zo omvangrijk is als in het verzoekschrift van de verzoekende partij wordt voorgesteld – het volstaat de raamopeningen te tellen om te zien dat de simulatie van verzoekende partijen foutief is want veel groter dan voorgenomen;
- dat het groene karakter wordt behouden; een groot deel van het uitzicht tweede verzoeker is trouwens gericht op een volledig behouden groengedeelte. Die simulatie toont naast en achter het gebouw immers niet het groen dat zal behouden blijven én dat zal worden gecreëerd.

(figuur)

Inderdaad mocht de tussenkomende partij hoger reeds aantonen dat de verzoekende partijen er ten onrechte van uit gaan dat alle bomen zullen worden gerooid (supra, I., randnummer 4).

De simulatie die de verzoekende partijen voortbrengen geeft aldus op een (bewust) verkeerde voorstelling van de feitelijke toestand en de onmiddellijke omgeving.

C. DE (VERMEENDE) VERKEERSHINDER WORDT ONVOLDOENDE WAARSCHIJNLIJK GEMAAKT

15.

Wat de (vermeende) verkeershinder van de uitbating van het woon- en zorgcentrum betreft, wordt onvoldoende waarschijnlijk gemaakt dat er effectief hinder mag worden verwacht. Hiervoor kan worden verwezen naar de bespreking van het tweede middel, sub 3.4. waarin uitgebreid wordt uiteengezet hoe verzoekende partijen het woon- en zorgcentrum door middel van een reeks ongefundeerde beweringen – onterecht - proberen af te schilderen als een verkeersgenererende, hinderlijke functie. Dat het verkeer uitgaande van een woon- en zorgcentrum evenwel geen zwaar of intensief verkeer is waarvan hinder mag worden verwacht, is niet alleen van algemene bekendheid, maar blijkt tevens uit de rechtspraak van de Raad van State (infra) .

De ondersteuning van een middel om de beoordeling ten gronde van de bestreden beslissing te bestrijden kan voorts niet worden aangewend ter ondersteuning van het rechtens vereiste belang.

D. DE (VERMEENDE) LAWAAIHINDER WORDT NIET AANGETOOND

16.

Wat het (vermeende) lawaaihinder betreft, beperken verzoekende partijen zich tot het pareren dat de rust van de omwonenden zal verstoord worden “door de vele bezoekers” en “de dagelijkse (en mogelijke nachtelijke) leveringen”.

Net zoals het onwaarschijnlijk is dat het aangevraagde woon- en zorgcentrum – omwille van zijn aard – effectief verkeershinder zal veroorzaken (supra), is het onwaarschijnlijk dat de bewoners, potentiële bezoekers of de personeelsleden van het woon- en zorgcentrum ingevolge lawaaihinder het rustige woongenot van verzoekende partijen zullen verstoren. Zoals ook bevestigd door de Raad van State mag van een dergelijk publiek immers worden verwacht dat het van de nodige voorzichtigheid en rust getuigt .

*Hoe en wie er last zal hebben van de leveringen aan het woon- en zorgcentrum wordt geenszins in het verzoekschrift tot nietigverklaring geconcretiseerd. Hieronder blijkt overigens dat er slechts één levering per dag is van de reeds bereide maaltijden (in plaats van allerlei individuele leveranciers), én dat de nachtleveringen plaatsvinden in een ondergrondse ruimte, die zich te midden van het perceel bevindt, op grote afstand van de omwonenden (en al zeker van de verzoekende partijen) (infra, III, randnummer 46). Dat verzoekende partijen hiervan hinder zullen ondervinden is aldus **niet** aannemelijk.*

Daarenboven wordt niet aannemelijk gemaakt dat deze hinder dermate ingrijpend zou zijn dat ze de normaal te verwachten hinder die inherent is aan een voor woningbouw bestemd gebied zou overstijgen.

17.

Bijgevolg maken verzoekende partijen niet voldoende aannemelijk dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Verzoekende partijen beschikken niet over het rechtens vereist belang om conform artikel 4.8.11, § 1, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een beroep in te dienen bij uw Raad.

18.

Dat in het kader van de voorgaande procedure, die aanleiding heeft gegeven tot het arrest nr. RvVb/A/1617/0046 van 13 september 2016, geen excepties zijn opgeworpen betreffende het belang doet geen enkel recht ontstaan in hoofde van verzoekende partijen, dit in tegenstelling tot hetgeen wordt geïnsinueerd op p. 14 van het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring.

...

3.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota:

“ ...

De visuele hinder die verzoekers hierdoor zullen ondervinden, staat dan ook vast. Het loutere feit dat hun zicht op de site afgeschermd zou zijn door beplantingen op hun eigen perceel, is daarbij niet relevant. Hun leefomgeving en woonkwaliteit wordt immers niet

alleen bepaald door het zicht dat zij hebben vanuit hun woning. Essentie is dat het groene karakter van de omgeving kenmerkend is en grotendeels verloren gaat. De foto's die tussenkomende partij voorleggen, tonen net aan dat de omgeving gekenmerkt wordt door grote percelen met ruime residentiële woningen, ingekleed in en omgeven door groen, hetgeen niet het geval is voor de site die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag.

(...)

Tussenkomende partij betwist dit en werpt een exceptie op bij gebrek aan belang. Zij miskent daarbij echter het schorsingsarrest nr. S/2014/0148 van 04/11/2014 waarin een eerdere, gelijklopende exceptie door Uw Raad reeds werd afgewezen :

“1. Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2. De Raad is van oordeel dat de verzoekende partijen aan de hand van de hoger geciteerde toelichting en de bij hun verzoekschrift gevoegde stukken, voldoende aannemelijk maken dat hun woon- en leefklimaat zal worden aangetast en dat dit als hinderlijk in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, moet worden aangemerkt.”

Daar waar het belang van verzoekende partijen bij een beroep tegen een eerste vergunningsbeslissing reeds werd aanvaard, geldt evident hetzelfde ten aanzien van een tweede vergunningsbeslissing over dezelfde aanvraag.

Het citaat uit het arrest nr. S/2013/0152 dd. 04/06/2013 dat tussenkomende partij aanhaalt, is trouwens niet eens relevant, nu dit betrekking had op de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel en niet op de beoordeling van het belang. Voor zoveel als nodig wijzen verzoekende partijen er op dat Uw Raad eerder ook al aanvaardde dat verzoekers niet alleen voldoende belang hebben, maar ook een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigen te ondervinden :

“4. Gegeven voorgaande vaststellingen, is de Raad van oordeel dat het ontbossen van een oppervlakte van meer dan 10.000m² (zijnde circa 72% van de totale oppervlakte) van percelen die deels gelegen zijn in woonpark en deels in woongebied, met het oog op het oprichten van een gebouwencomplex van 40 woongelegenheden en 70 assistentiewoningen, een dermate ernstige aantasting van het bestaande uitzicht en van de woon- en leefomgeving van de tweede verzoekende partij tot gevolg heeft dat in redelijkheid niet kan betwist worden dat zulks dient aangemerkt te worden als een ernstig nadeel in de zin van artikel 4.8.18, §2 VCRO. De tweede verzoekende partij dient evenzeer bijgetreden te worden wanneer zij stelt dat het nadeel tevens moeilijk te herstellen is. De gebeurlijke

vernietiging van de bestreden beslissing zal, wanneer het terrein daadwerkelijk wordt ontbost, het ernstig bevonden nadeel niet ongedaan kunnen maken. Een ernstig nadeel dat voortvloeit uit een dergelijk omvangrijke ontbossing dient, gegeven de concrete elementen van het dossier, op zich als moeilijk te herstellen aangemerkt te worden aangezien enig dienstig herstel eerder onwaarschijnlijk, minstens niet evident, kan worden genoemd.”

Dat er sprake is van een risico op rechtstreekse, minstens onrechtstreekse hinder of nadelen, kan bijgevolg niet ernstig betwist worden. Dit risico is niet louter het gevolg van de bestemming van het perceel tot woongebied, zoals tussenkomende partij voorhoudt : het is niet omdat een perceel dergelijke bestemming heeft, dat de omwonenden om het even welke invulling moeten aanvaarden als normaal.

...”

4.

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

“ ...

B. VAN ENIGE VISUELE HINDER KAN GEEN SPRAKE ZIJN

(...)

Dat het zicht van verzoekende partijen op de projectsite afgeschermd is door beplantingen op hun eigen perceel wordt door verzoekende partijen niet betwist (!).

Bijgevolg staat vast dat van enige visuele hinder geen sprake kan zijn.

De verwijzing naar het (algemene) kenmerkende groene karakter van de omgeving (zie p. 13 van de wederantwoordnota van de verzoekende partij) volstaat niet om het bestaan van enige visuele hinder ingevolge het aangevraagde project voldoende aannemelijk te maken, resp. de aard en de omvang hiervan voldoende te concretiseren.

Dit geldt des te meer nu het groene karakter van de omgeving in het aangevraagde project zo veel mogelijk wordt bewaard, zodat redelijkerwijze niet zomaar kan worden aangenomen dat het woon-en omgevingsgenot van verzoekende partijen door het aangevraagde in het gedrang zou komen.

(...)

Dat uw Raad, in het kader van een afzonderlijke procedure tegen de voorafgaande vergunningsbeslissing d.d. 27 maart 2014 (zie hiervoor randnummer 7 van de schriftelijke uiteenzetting), ingevolge de toenmalige opgeworpen exceptie, prima facie heeft geoordeeld dat verzoekende partijen het rechtens vereiste belang cfr. art. 4.8.11, §1, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voldoende aannemelijk hebben gemaakt, en er sprake zou zijn geweest van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, bindt de Raad niet in haar uitspraak inzake onderhavig vernietigingsberoep tegen de vergunningsbeslissing d.d. 26 januari 2017 (d.i. de bestreden beslissing) en is verder ook niet van die aard om afbreuk te doen aan bovenstaande elementen die tussenkomende partij in het kader van onderhavige procedure – een en ander voor de eerste maal - doet gelden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De verzoekende partij zal het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partij kan worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

Artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd. Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

2.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partijen aan de hand van de hoger geciteerde toelichting en de bij hun verzoekschrift gevoegde stukken, voldoende aannemelijk maken dat hun woon- en leefklimaat zal worden aangetast en dat dit als hinderlijk in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, moet worden aangemerkt.

In hun verzoekschrift situeren de verzoekende partijen hun woningen (waarvan zij de bewoners zijn) ten aanzien van het betrokken bouwperceel, door middel van een luchtfoto met aanduiding van hun percelen ten opzichte van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. Hieruit blijkt dat zij in de onmiddellijke omgeving van de betrokken bouwpercelen woonachtig zijn. De tussenkomende partij betwist in dit verband niet dat de verzoekende partijen wonen waar zij stellen te wonen.

Uit deze luchtfoto blijkt dat de woning van de tweede verzoekende partij vlak naast de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen is. Bovendien blijkt uit de plannen dat net ter hoogte van het van het perceel van de tweede verzoekende partij, er inderdaad geen deel van het bos zal worden behouden, en dit om plaats te maken voor een brandweg in grasrooster, een klein pad in grijze klinkers en de zijgevel van één van de gebouwen van 43,30 meter lang, zodat haar uitzicht inderdaad fundamenteel zal wijzigen. De lange zijgevel zal – ondanks de beperkte aanleg van beplanting – duidelijk en volledig zichtbaar zijn vanaf het perceel van de tweede verzoekende partij. Het feit dat de woning van de tweede verzoekende partij zelf omringd is door eigen groen en bomen doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

Nog daargelaten de vraag of de eerste en derde verzoekende partij zich succesvol kunnen beroepen op visuele hinder, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij mobiliteitshinder kunnen ondervinden. Vooreerst kan uit het verzoekschrift worden afgeleid dat zij allen binnen een afstand wonen waar verkeers- en parkeeroverlast zou kunnen ondervonden worden. Zij zetten bovendien afdoende uiteen dat er een aannemelijk risico bestaat dat het voorzien van 110 woongelegenheden een aanzienlijke verkeerstoename met zich zal meebrengen, met verkeersonveilige situaties (onder meer voor fietsers) als mogelijk gevolg. Ook de vrees voor parkeeroverlast, gelet op het voorzien van 44 parkeerplaatsen voor de bewoners, bezoekers en personeel van het complex met 110 woongelegenheden, is een aannemelijk risico. Daarnaast voegen zij ook een fotodossier bij hun verzoekschrift (stuk 5) dewelke de (gevreesde) verkeerssituatie verduidelijkt.

Het door de tussenkomende partij gevoerde betoog dat er onvoldoende waarschijnlijk wordt gemaakt dat er *effectief* hinder mag worden verwacht van een – naar eigen zeggen niet hinderlijke, en evenmin verkeersgenererende functie van een woonzorgcentrum - vertrekt van een verkeerde premisse. De verzoekende partijen dienen namelijk niet aan te tonen dat zij effectief hinder en nadelen zullen ondervinden van de bestreden beslissing, gezien het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat dat zij de aangevoerde hinder/nadelen van de bestreden beslissing (on)rechtstreeks zullen ondervinden. Het door tussenkomende partijen aangevoerde arrest van de Raad van State doet niet anders besluiten. Nog los van de vaststelling dat de feitelijke constellatie totaal verschillend is (elf woongelegenheden in een verzorgingstehuis ten opzichte van 110 woongelegenheden in een woonzorgcentrum en serviceflats *in casu*), werd ook in het betrokken arrest het belang van de verzoekende partij aanvaard door de Raad van State. Het was enkel naar aanleiding van de concrete beoordeling van de gegrondheid van een middel inzake de materiële motiveringsplicht (waarbij werd aangevoerd dat het bezwaar inzake verkeer onvoldoende werd beantwoord) dat de Raad van State stelde dat de door verzoeker gevreesde verkeersonveiligheid en verkeershinder moet worden gerelativeerd.

De tussenkomende partij merkt tevens op dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de hinder de normaal aanvaardbare hinder in woongebied overstijgt. Weerom vertrekt de tussenkomende partij van een verkeerde premisse. Het is immers in het kader van de uiteenzetting van het belang niet vereist dat de verzoekende partijen zouden aantonen dat de hinder en nadelen de normaal aanvaardbare hinder kan overstijgen. De Raad merkt op dat de tussenkomende partij haar standpunt terzake steunt op citaten uit arresten die evenwel niet relevant zijn, nu het citaten betreffen uit passages waar de ernst van de nadelen die de schorsing, respectievelijk schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid moeten verantwoorden, werd beoordeeld. Deze beoordeling is geenszins gelijk te stellen met de beoordeling van het belang bij het vernietigingsberoep.

3.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beroepen zich in het tweede middel op een schending van artikel 4.3.1, §1 en artikel 4.3.1, § 2 VCRO, artikel 16 van het Natuurdecreet, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

“ ...

Niettegenstaande de manifest ongunstige adviezen van de gemeente Waasmunster, de provinciale en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, heeft verwerende partij nog steeds op niet afdoende en kennelijk onredelijke gronden geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

Bovendien moet de vergunningverlenende overheid rekening houden met de adviezen die op dit punt verleend werden; wanneer deze adviezen niet bindend zijn, kan zij hiervan afwijken maar moet zij hiervoor een afdoende motivering geven. Ook moet op afdoende wijze geantwoord worden op de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek ingediend werden.

Dit werd door Uw Raad in het vorige vernietigingsarrest al zeer duidelijk gesteld :

(...)

In casu moet vastgesteld worden dat ook in de 2e vergunningsbeslissing nog steeds niet aan al deze voorwaarden niet voldaan is.

Verzoekende partijen herhalen dat door enkele van hen een zeer uitgebreid bezwaar werd ingediend waarin gewezen werd op de manifeste onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De verschillende criteria, opgesomd in het hierboven weergegeven artikel 4.3.1 § 2 werden gedetailleerd besproken:

"Het is evident dat het project op verschillende punten de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt :

- *Functionele inpasbaarheid: de aanvraag past niet binnen het uitsluitend residentieel karakter van de buurt. In de onmiddellijke omgeving komt geen enkel project met een gelijkaardige functie voor nu deze omgeving gekenmerkt wordt door uitsluitend residentiële woningen — type villa's op relatief grote kavels. Een woon- en zorgcentrum met 110 woonentiteiten zal het rustige, groene karakter grondig verstoren.*
- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid: de aanvraag voorziet het oprichten van 3 gebouwen, waarvan de hoofdgebouwen (met de woonentiteiten) afmetingen hebben die ongezien zijn in de omgeving. Men creëert 2 grote bouwblokken op relatief korte afstand van de perceelsgrenzen. Door bijna 10.000 m² op een totaal van 14.000 m² te bebouwen en/of te verharderen en hierin 110 woonentiteiten te voorzien, wordt de draagkracht van het perceel én van de omgeving manifest overschreden. Zelfs binnen het woongebied hanteerde de gemeente in het verleden*

strengere normen om het groene karakter van de Heide zoveel mogelijk te behouden : voor de recente verkaveling van het nabijgelegen kadastraal perceel 771 r werd onder meer als voorwaarde gesteld dat enkel eengezinswoningen toegelaten waren met uitsluiting van elke andere nevenbestemming (zoals vrij beroep, kantoor, ...), dat de bebouwbare oppervlakte beperkt moest blijven tot 250 m² (op een totale perceelsoppervlakte van 3.000 m²), dat ten minste 113e van de bestaande bebossing behouden moest blijven, ... Ook al geldt deze verkaveling niet voor huidig perceel en vormt dit geen bindend beoordelingselement, het toont het gewenste beleid van de vergunningverlenende overheid aan zodat hiermee in toepassing van artikel 4.3.1 § 2 VCRO rekening gehouden kan worden.

- *Mobiliteitsimpact en veiligheid : de aanvraag voorziet één enkele toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer langs de Nijverheidslaan om geen overlast te bezorgen langs de Koningin Astridstraat. Het aantal parkeerplaatsen dat op de eigen site voorzien wordt is echter ontoereikend zodat te vrezen valt dat veel bezoekers toch gebruik zullen maken van de Koningin Astridstraat om toegang te nemen en hun wagen te parkeren. Dit zal nog versterkt worden door het voorziene pad voor voetgangers en fietsers dat op deze straat uitkomt. Zoals blijkt uit bovenvermelde foto's is deze straat te smal en hiervoor niet geschikt (reden waarom, zoals gezegd, bij een verkavelingsvergunning voor een perceel aan de overzijde van de Koningin Astridstraat elke andere functies dan wonen uitgesloten werd).*

Ten onrechte houdt de aanvrager voor dat 37 parkeerplaatsen ruimschoots volstaan, verwijzend naar een ander gelijkaardig project. Bezwaarindieners hebben er evenwel al op gewezen dat dit andere project in de praktijk wel degelijk klachten krijgt voor verkeersoverlast : nauwelijks enkele maanden na de opening van het woon- en zorgcentrum Weverbos werd in de gemeenteraad van Gent melding gemaakt van overlast afkomstig van leveranciers en bezoekers die wild parkeren, de weg versperren, ... en de klachten houden aan. Het is evident dat 37 parkeerplaatsen voor de bewoners van 110 woonentiteiten, de leveranciers, het personeel én hun bezoekers nooit kan volstaan. In het aanvraagdossier wordt zelf melding gemaakt van 25 à 35 personeelsleden, waarvan er op sommige momenten 18 à 20 tegelijk aanwezig kunnen zijn (men stelt zelf dat de mensen van de ochtendploeg, een tiental niet allemaal op hetzelfde tijdstip stoppen en dat de overgang met de namiddagploeg geleidelijk aan gebeurt). Tel daarbij nog de voertuigen van de eigen bewoners en het is duidelijk dat er al geen parkeerplaats meer is voor bezoekers en leveranciers. In de onmiddellijke omgeving is er geen mogelijkheid om de bijkomende parkeerdruk op te vangen, zodat dit onvermijdelijk zal leiden tot overlast en levensgevaarlijke situaties.

Ook de enige toegangsweg naar de Nijverheidslaan is problematisch. Deze straat werd enkele jaren geleden heraangelegd, waarbij veel aandacht werd geschonken aan de aanleg van een veilig fietspad : een dubbel fietspad, afgescheiden van de rijbaan werd aangelegd langs de kant van de straat waar de toegangsweg voorzien wordt. Ook werd het richtingsverkeer van de omliggende straten die uitkomen op het fietspad van de Nijverheidslaan aangepast om het kruisen van het fietspad door auto's te beperken. Door op deze plaats een in- en uitrit van een groot woon- en zorgcentrum te voorzien waarlangs alle gemotoriseerd verkeer moet verlopen van zowel het woon- en zorgcentrum als de nieuwe appartementen, wordt opnieuw een verkeersonveilige situatie gecreëerd voor in de eerste plaats de voorbijrijdende fietsers. Bovendien is het beleid er momenteel op gericht om het zwaar vrachtverkeer langs de Nijverheidslaan te weren, waar deze inrichting (in

tegenstelling tot een klassieke verkaveling met eengezinswoningen) juist vrachtverkeer bij creëert.

Rekening houdend met al deze elementen, kan men niet anders dan concluderen dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt en alleen al om deze reden geweigerd moet worden.

De inrichting van een dergelijk project op deze locatie is — in tegenstelling tot wat de aanvrager graag wil doen geloven — allerm minst geschikt. Allicht zijn veel theorieën te geven over de meest ideale ligging van voorzieningen voor ouderen waarbij zowel argumenten voor een ligging in een dorpskern als in een groene omgeving gegeven kunnen worden. De visie van de aanvrager is echter al te eenzijdig en wordt bovendien ook nauwelijks met objectieve gegevens onderbouwd. Naar de mening van verzoekende partijen zijn er binnen de gemeente Waasmunster wel degelijk alternatieve locaties voorhanden die het beste van de 2 combineren : de ligging in een groene omgeving met zicht op de natuur maar tegelijkertijd vlak bij de dorpskern met de nodige voorzieningen binnen handbereik.

Bovendien blijkt uit de commotie die het project teweeg gebracht heeft in de onmiddellijke en ruimere omgeving en de artikels die hierover al in de pers verschenen zijn zeer duidelijk dat er voor de aanvraag geen draagvlak bestaat."

Door het CBS van Waasmunster werden deze bezwaren gegrond bevonden en ook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar volgde dit standpunt. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kwam eveneens tot de duidelijke en onderbouwde conclusie dat het project niet past binnen de omgeving. Hij stelde in het verleden al vast en herhaalt in zijn recente advies:

- *Dat het project, in 2e bouwzone gelegen ten opzichte van de straat waarop ontsloten wordt, de draagkracht van het perceel overschrijdt. In verhouding tot de omliggende terreinen blijft er onvoldoende kwalitatieve buitenruimte over om het gevraagde kwalitatief te bufferen.*
- *Dat het project de draagkracht van de omgeving overschrijdt : de impact op het wooncomfort van de woonomgeving, die gekenmerkt wordt door alleenstaande woningen op ruime percelen in een bosrijke omgeving, is onaanvaardbaar groot. Het groene karakter van de omgeving, kenmerkend voor dit deel van de gemeente Waasmunster, gaat verloren*
- *Dat een te grote oppervlakte bos verloren gaat, dat de terreinbezetting te hoog is en dat de verkeersimpact te groot is.*
- *Dat het project van een woonzorgcentrum onvoldoende binding heeft met het centrum van de gemeente.*
- *Dat de erfgoedwaarde van de als monument beschermde villa met tuin geschaad wordt, evenals het typische heidelandschap van de omgeving.*
- *Dat, samengevat, de site niet geschikt is voor het project dat hier gevraagd wordt.*

*Verwerende partij heeft in de 2e vergunningsbeslissing getracht haar besluit om de vergunning toch te verlenen beter te motiveren, en heeft daarbij letterlijk de argumenten van de aanvrager, overgemaakt in een aanvullende nota, voor waar overgenomen. Nog steeds beperkt zij zich echter tot vage, algemene overwegingen, gebruik makend van nietszeggende stijlformules **die niet aan de concrete omstandigheden getoetst zijn, en van manifest foutieve argumenten**, in een poging om te verantwoorden dat het project de toets met de goede ruimtelijke ordening toch zou doorstaan.*

(...)

c)

Verweerster toetst de aanvraag niet aan deze bestaande onmiddellijke omgeving, terwijl net dit het eerste beoordelingscriterium moet zijn. Zij verwijst ten onrechte naar niet nader genoemde 'andere, zwaardere projecten binnen de gemeente' die geen deel uitmaken van de in de omgeving bestaande toestand en hoe dan ook geen beoordelingscriterium kunnen uitmaken: (...)

Niettegenstaande Uw Raad in het vernietigingsarrest reeds nadrukkelijk aangaf dat de algemene verwijzing naar 'andere projecten in de gemeente' zonder in de bestreden beslissing aan te geven 'welke projecten daarmee beoogd worden' niet aanvaard kan worden, maar hiermee heeft verwerende partij geen rekening willen houden.

De loutere vaststelling dat het gebouw opgesplitst wordt in verschillende volumes en 'beperkt in hoogte' is, volstaat uiteraard niet om te concluderen dat het project verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Het pleidooi dat verwerende partij van de aanvrager overneemt over het heilzame karakter van een inplanting van een seniorie in een rustige, bosrijke omgeving maar toch dicht bij alle voorzieningen, kan evenmin overtuigen.

De aanvraag past niet binnen het uitsluitend residentieel karakter van de buurt. Een woon- en zorgcentrum met 110 woonentiteiten zal het rustige, groene karakter grondig verstoren. In de onmiddellijke omgeving komt geen enkel project met een gelijkaardige functie voor nu deze omgeving gekenmerkt wordt door uitsluitend residentiële woningen — type villa's op relatief grote kavels. De verwijzing naar andere gelijkaardige projecten in de buurt is dus kennelijk onjuist. Uw Raad heeft in het vernietigingsarrest reeds benadrukt dat verwerende partij voorbij ging aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, en dat blijft in de bestreden beslissing een probleem.

Verwerende partij (en de aanvrager) beseffen dit zeer goed, en trachten dit probleem op te lossen door als tegenargument op te werpen dat men geen 'behoudsgezinde visie' kan hanteren en dat niet elk project een verderzetting moet zijn van hetgeen reeds in de onmiddellijke omgeving voorkomt. Dit is echter een dooddoener: dit argument doortrekken zou betekenen dat om het even welk project om het even waar vergund moet kunnen worden en dat nooit nog rekening gehouden moet worden met wat in de onmiddellijke omgeving bestaat. Dit argument bewijst dus dat men net géén rekening wil houden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. Ook de aangehaalde 'tendens naar verdichting' betekent niet dat elk onbebouwd stuk bouwgrond dan maar letterlijk 'volgebouwd' moet worden. Recente beleidsbeslissingen op Vlaams niveau lijken eerder het tegenovergestelde te suggereren, met name dat men de open en groene ruimte zo veel mogelijk moet behouden.

Daar waar volgens de aanvrager de locatie perfect geschikt is voor een woon- en zorgcentrum door de ligging in een groene omgeving maar toch dicht bij winkels, merken verzoekende partijen op dat het project evenwel zelf die groene omgeving doet verdwijnen. Bovendien is ook dit argument kennelijk onjuist. In tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing wordt voorgehouden, ligt het project helemaal niet dicht bij winkels, integendeel. De enige winkel die 'in de buurt' gelegen is, is een bakker die zich op een afstand van meer dan 700m (ter hoogte van het kruispunt Nijverheidslaan — Ommegangsdreef — Dommelstraat) bevindt. Andere winkels bevinden zich niet op de plaats die de aanvrager in zijn nota aangeeft (het hart van de Heide waar zich wel verschillende horecazaken bevinden, maar geen winkels) maar in het dorpscentrum van Waasmunster zelf, aan de andere kant van de N446, op bijna 2km afstand of in het centrum van de deelgemeente

Sombeke (rode cirkels). Nu de aanvrager zelf beweert dat de bewoners ouderen zijn die minder mobiel zijn en geen eigen wagen hebben (reden waarom er niet veel parkeerplaatsen nodig zijn) en nu er nauwelijks openbaar vervoer is vanop de locatie van de projectsite, zijn deze afstanden aanzienlijk. Ook de aanwezigheid van het cultureel centrum in de buurt is niet relevant, gelet op de concrete plannen van de gemeente om dit cultureel centrum te verhuizen naar het centrum van de gemeente ter hoogte van de Roosenberglaan (vlak bij de winkels, en dus eveneens op bijna 2km afstand).
(figuur)

Van een ideale 'centrale ligging' is dan ook geen sprake, zodat dit argument om de verenigbaarheid met de omgeving te verantwoordelijk, kennelijk onredelijk is.

Nu alle andere argumenten kennelijk onredelijk zijn, blijft de vaststelling dat verwerende partij de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening enkel verantwoordt op grond van de zeer algemene overweging dat 'de voorgestelde woonfunctie past binnen deze woonomgeving, werd ontwerpen met respect voor de schaalgrootte van de omgeving en de aldaar gangbare terreinbezetting'. Deze overweging is te vaag en bovendien in strijd met de werkelijkheid.

d)

Een ander aspect dat verwerende partij inhoudelijk opnieuw minimaliseert, is de enorme impact op de mobiliteit. Verweerder verwijst enerzijds naar een 'verduidelijkend plan' waarop bijkomende parkeerplaatsen aangeduid zijn om te stellen dat dit de impact op de verkeersafwikkeling 'ten goede komt' en neemt anderzijds de beweringen van de aanvrager over dat het beperkte aantal verkeersbewegingen verkeerstechnisch geen problemen zullen opleveren:

"De bezwaarindieners fixeren zich immers bestendig op absolute cijfers, en verwijzen voortdurend naar het feit dat het gaat om een WZC met 40 bedden en 70 serviceflats om de omvang van het project op mobiliteitsvlak te schetsen. De hoeveelheid mobiliteit is echter zeer beperkt, en dit wel om meerdere redenen:

Het gaat om een woon- en zorgcentrum met serviceflats. Appellant verduidelijkt terecht dat de bewoners van het woon- en zorgcentrum hebben uiteraard geen eigen wagen meer. Ook de bewoners van de serviceflats zijn echter per definitie mensen met een verminderde zelfredzaamheid, waarbij het nog bezitten van een eigen wagen een zeldzaamheid is. Appellant haalt aan dat in het WZC Weverbos, waar de aanvrager 28 assistentiewoningen heeft, er nog slechts 2 bewoners zijn die een eigen wagen hebben. Ook het personeelsbestand is beperkt. Er wordt immers niet ter plaatse gekookt en ook een deel van de administratieve taken wordt in de centrale administratie elders afgehandeld. Serviceflats zijn daarenboven minder personeelsintensief dan kamers in een woon- en zorgcentrum.

Er zullen tussen de 25 en 35 medewerkers tewerkgesteld worden, die echter evident nooit allemaal tegelijkertijd aanwezig zullen zijn. De verwachting is dat er 's ochtends, op het piekmoment, een tiental personeelsleden actief zullen zijn. De wissel gebeurt 's ochtends met de nachtploeg (2 personen) en nadien geleidelijk aan tussen 11 uur en 15 uur met de namiddagploeg (een achttal personen).

Het bezoek concentreert zich in de namiddag en de vooravond, op het moment dat het aantal werkende medewerkers al verminderd is.

Het doktersbezoek gebeurt voornamelijk in de namiddag. Voor het rusthuis : gemiddeld één bezoek per maand, voor de assistentiewoningen zal dit een stuk lager liggen. Uiteraard zal het voorkomen dat een huisdokter zijn meerdere patiënten tegelijkertijd bezoekt

Het aantal leveringen is beperkt doordat er ter plaatse niet wordt gekookt (één levering per camionet per dag vanuit de centrale keuken in plaats van allerlei individuele leveranciers die langskomen).

Verder worden nog een beperkt aantal vrachtwagenbewegingen voorzien van o.a. de wasserij, de brouwer, de bakker, ...

Doordat een afzonderlijke laad- en loszone is voorzien, hebben deze leveringen geen impact op het aantal parkeerplaatsen.

Appellant toont aan dat de kwantiteit van het verkeer al bij al beperkt is. Het gevraagde kan niet vergeleken worden met een geheel van 110 klassieke wooneenheden. De mobiliteitsimpact is veel lager. Daarnaast kunnen medewerkers en bezoekers zich ook te voet of met de fiets naar de site kunnen begeven. Er zijn daartoe 30 fietsparkeerplaatsen voorzien. Voorts is er pal voor de site een bushalte gelegen langs de Nijverheidslaan.

De hoeveelheid verkeer van en naar het centrum is dus beperkt. Meteen is ook gezegd dat het aantal parkeerplaatsen volstaat.

De impact van het gevraagde op de verkeersdruk — en veiligheid zal dan ook beperkt zijn.

Alle gemotoriseerd verkeer zal aansluiten op de Nijverheidslaan en niet op de veel rustigere Koningin Astridstraat. De impact van wat extra verkeer op die belangrijke verkeersader zal verwaarloosbaar zijn."

Verzoekers herhalen nogmaals dat het project blijkens het aanvraagdossier betrekking heeft op een woon- en zorgcentrum met 110 woongelegenheden : 38 in het woonzorgcentrum (= rusthuisbedden), 2 plaatsen voor kortverblijf en 70 assistentiewoningen. Dit zijn misschien wel absolute cijfers, maar zij zijn niet te negeren. Dergelijk project brengt onvermijdelijk een verkeersdynamiek met zich mee die in niets te vergelijken is met wat de omwonenden bij een 'normale ontwikkeling' van het woongebied (zijnde maximaal 10 bouwloten op een totale oppervlakte van 14.000 m², gelet op het residentiële karakter van het gebied dat gekenmerkt wordt door grote, bosrijke percelen). In de bestreden beslissing wordt enkel ingegaan op de door verzoekers in bezwaren opgeworpen noodzaak aan voldoende parkeerplaatsen, maar wordt nauwelijks aandacht besteed aan de impact op het vlak van verkeersafwikkeling.

Wat het aantal parkeerplaatsen betreft, waren in de initiële aanvraag 37 autostaanplaatsen in open lucht voorzien. In graad van beroep zou er een 'verduidelijkend plan' neergelegd zijn met aanduiding van plaatsen waar 'bijkomende parkeerplaatsen' mogelijk zijn ; zoals in het eerste middel weergegeven, mag met deze bijkomende plaatsen (waarvan het aantal in de beslissing zelf niet eens vermeld wordt — volgens het aanvullend plan zou het om 7 bijkomende plaatsen gaan) echter geen rekening gehouden worden. Maar zelfs wanneer men dit wel doet, is het aantal parkeerplaatsen nog steeds onvoldoende voor een woonzorgcentrum van deze omvang. De argumenten die verwerende partij overneemt van de aanvrager om het tegendeel aan te tonen, kunnen niet overtuigen.

Uit het dossier blijkt :

- *Dat er dagelijkse levering zal zijn van warme maaltijden aangezien ter plaatse niet gekookt wordt. Ontbijt en avondmaal wordt daarentegen blijkbaar wel ter plaatse voorzien, hetgeen leveringen en personeel vereist. Hiermee houdt verwerende partij geen rekening.*
- *Dat er volgens de plannen in de ondergrondse verdieping een ruimte voor 'nachtleveringen' voorzien is, zodat er ook 's nachts hinder zal zijn van leveranciers. Dit wordt nergens betwist.*

- *Dat er tussen 25 en 35 werknemers tewerkgesteld zullen zijn, waarmee blijkbaar enkel het verplegend personeel bedoeld wordt. Weliswaar werken deze niet allemaal gelijktijdig, maar onvermijdelijk zullen er dagelijks piekmomenten zijn bij het wisselen van ploegen waarop het personeel van meerdere shiften (volgens de bestreden beslissing een 'tiental' in de ochtendploeg en een 'achtal' in de namiddag) gelijktijdig aanwezig is. Aangestipt moet worden dat de personeelsrefter zelf voorzien is voor 25 zitplaatsen zodat de aanvrager zelf ook de aanwezigheid van zoveel mensen tegelijk verwacht. Ook al is de periode van overlapping kort, het neemt niet weg dat op die momenten een parkeerprobleem zal ontstaan.*
- *Dat bij dit personeel dokters niet meegerekend worden, die dus ook voor eigen verkeersbewegingen zorgen. Dat slechts 1 x per maand een dokter zou langskomen in het rusthuis, is weinig geloofwaardig. Per patiënt is dit misschien slechts 1 x per maand, maar doktersbezoeken zullen dagelijks plaatsvinden. Bovendien houdt men geen rekening met de komst van psychologen, therapeuten, kinesisten, osteopaten, enz.*
- *Dat ter plaatse faciliteiten voorzien worden zoals een winkeltje, kapsalon, ... Ook leveringen voor deze voorzieningen en het personeel om uit te baten, zorgen voor bijkomend verkeer. Hiermee wordt geen rekening gehouden.*
- *Dat verder ook met vrijwilligers wordt gewerkt die de bewoners komen vergezellen en ondersteunen. Dit blijkt duidelijk uit de informatie die de geplande uitbater van het rusthuis, VZW DE FOYER op zijn eigen website vermeldt. Ook met het verkeer dat hierdoor veroorzaakt wordt, houdt men geen rekening.*
- *Dat men ervan uitgaat dat slechts een verwaarloosbaar aantal bewoners van een assistentiewoning over een eigen wagen beschikt. Men bewijst dit echter op geen enkele manier (een loutere eenzijdige verwijzing naar één ander project waar 2 bewoners op 28 assistentiewoningen een eigen auto zou hebben, kan bezwaarlijk volstaan). Verzoekende partijen moeten vaststellen dat de uitbater, VZW DE FOYER zelf haar assistentiewoningen aanprijst als woningen waarin ouderen terecht kunnen die nog meer dan voldoende zelfredzaamheid hebben maar die op zoek zijn naar een kleinere woning vlakbij het gezelschap van andere ouderen met de nodige omkadering voor het geval er problemen zouden zijn. De autonomie van de bewoners van de serviceflats staat centraal. In een promotieflyer voor een gelijkaardig complex laat VZW DE FOYER 2 bewoners aan het woord die letterlijk stellen : "Maar we blijven ook niet altijd hier" vertelt Raymonde. Hun auto heeft misschien wel een eigen standplaats in de ondergrondse parking, maar die plaats is vaak leeg. "Soms gaan we 't stad of op reis. Elke maand gaan we zeker eens naar de zee." (stuk 8) Men promoot dus zelf de mogelijkheid voor de bewoners van de serviceflats om te gaan en te staan waar ze willen, en daarbij gebruik te maken van hun eigen wagen. Dat in de praktijk dus nauwelijks 2 op 28 bewoners over een eigen wagen zouden beschikken, is manifest foutief. Hoe dan ook gaat het hier bovendien niet om 28 assistentiewoningen maar om 110 woonentiteiten voor 1 of 2 personen, waarvan 70 assistentiewoningen !*
- *Dat vooral het verkeer van bezoekers zwaar onderschat wordt. In de bestreden beslissing beperkt men zich tot de stelling dat bezoek vooral in de namiddag en avond komt, op een ogenblik dat er minder personeel zou zijn. Het lijkt echter weinig correct te stellen dat er tijdens de namiddag en avond minder personeel is, op momenten dat er bezoek is en/of de bewoners eten moeten krijgen en geholpen moeten worden voor het slapen gaan ... Bovendien gaat men nog steeds niet verder niet in op de hoeveelheid bezoek dat te verwachten is. Een woonzorgcentrum met 110 woongelegenheden (en allicht nog meer bewoners nu het ook om woonentiteiten voor 2 personen gaat) zal heel wat bezoek veroorzaken — zeker in het weekend. 44 Parkeerplaatsen zullen op zich al niet volstaan om tijdens piekmomenten al het bezoek op te vangen !*

Al deze argumenten wijzen er op dat verwerende partij ten onrechte de beweringen van de aanvrager zonder meer heeft overgenomen als correct, zonder hier zelf een eigen

onderzoek aan te wijzen. Geheel ten onrechte en zonder concreet onderzoek oordeelt verweerster dat het project slechts een beperkt aantal verkeersbewegingen met zich mee zal brengen. Zoals aangetoond voorziet het aanvraagdossier onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein om alle voertuigen van bewoners, personeel, leveranciers, vrijwilligers en bezoekers op te vangen. Verzoekers hebben aangetoond dat dit aanleiding zal geven tot overlast in de onmiddellijke omgeving nu er geen mogelijkheid bestaat om op het openbaar domein te parkeren. Het project overschrijdt de draagkracht van het perceel én van de omgeving, hetgeen volstaat om de vergunning te weigeren.

"Het weigeringsmotief dat onvoldoende parkeergelegenheid wordt voorzien op het eigen perceel, waardoor de reeds bestaande parkeerproblematiek in de buurt wordt verergerd en de draagkracht van het perceel zelf en de omgeving overschrijdt, kan worden teruggebracht tot de aandachtspunten mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid in de zin van artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 1° VCRO en is als relevant aan te merken in een verstedelijkt woongebied gekenmerkt door gesloten bebouwing. Dit weigeringsmotief volstaat om de vergunning te weigeren."

Bovendien beperkt verweerster zich, wat de mobiliteitsimpact betreft, tot het aspect van het aantal parkeerplaatsen, maar negeert zij — ook in de 2e vergunningsbeslissing — de hinder door het ontstaan van verkeersonveilige situaties. Verzoekers hebben er in hun bezwaarschrift reeds op gewezen dat de ontsluiting van het hele project problematisch is. In bijgevoegde situatieschets tonen zij dit nogmaals aan. Alle verkeer van en naar het woon- en zorgcentrum verloopt langs een in-en uitrit die uitkomt op de Nijverheidslaan en daar een dubbel fietspad moet kruisen. Enkele jaren geleden werd de Nijverheidslaan heraangelegd waarbij 1 dubbel fietspad werd voorzien. Tegelijk werd de verkeersafwikkeling van de straten die hierop uitgeven geregeld (eenrichtingsverkeer), zodat het aantal kruisende bewegingen over het fietspad tot een minimum beperkt zou worden. De Nijverheidslaan is immers een drukke verbindingsweg tussen Waasmunster en Sint-Niklaas die door de fietsende schoolgaande jeugd dagelijks gebruikt wordt. Rekening houdend met de beperkte zichtbaarheid door aanwezige bomen, zal de grote hoeveelheid op- en afrijdend verkeer een onveilige situatie creëren voor de zwakke weggebruikers. Dit wordt nog versterkt door de ligging van de toekomstige in-en uitrit ter hoogte van een gevaarlijke bocht waar de zichtbaarheid al slecht is en in het verleden al veel ongevallen gebeurden.

Deze verkeersonveiligheid zal bovendien nog versterkt worden door de te verwachten parkeerproblemen. Dit zal ertoe leiden dat bezoekers zich in de berm van de Nijverheidslaan zullen parkeren, hetgeen het probleem van slechte zichtbaarheid nog zal doen toenemen. Dit is niet alleen nefast voor de fietsers maar ook voor de auto's die uit de Koningin Astridstraat of de overliggende Potaardestraat komen en de Nijverheidslaan moeten kruisen : geparkeerde voertuigen zullen het zicht belemmeren, hetgeen duidelijk aangetoond wordt in bijgevoegde situatieschets. Ook in de Koningin Astridstraat zal geparkeerd worden, nu men langs daar een toegang voor voetgangers voorziet : bezoekers zullen zich zo dicht mogelijk bij deze toegang willen parkeren. De bijgevoegde foto's tonen echter aan dat de Koningin Astridstraat hier niet op voorzien is en dat de doorgang verhinderd zal worden. De bewoners van deze straat, waaronder verzoekende partijen, zullen problemen ondervinden om hun eigendom te bereiken ...

In tegenstelling tot wat verweerster voorhoudt, zal het project dan ook onaanvaardbare verkeershinder met zich meebrengen en een uiterst negatieve impact hebben op de mobiliteit. Hierdoor komt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang zodat het project ook om deze reden geweigerd had moeten worden.

Gelet op dit alles, is ook het tweede middel manifest gegrond.

...

2.

De verwerende partij repliceert het volgende in haar antwoordnota:

“ ...

In het tweede middel bekritiseert verzoekende partij in essentie de inhoudelijke beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, en de motivering die de deputatie daarover voorziet.

De toets van de goede ruimtelijke ordening is een louter opportuniteitsoordeel hetgeen een exclusieve bevoegdheid is van de deputatie.

Wat de motivering van dit oordeel betreft is duidelijk dat de deputatie ditmaal een meer gedetailleerde en concrete motivering voorziet.

Verzoekende partij is het niet eens met dit oordeel, doch dit maakt niet dat de motivering ervan onvoldoende zou zijn.

Verzoekende partij bekritiseert de motivering omtrent de erfgoedwaarden, de natuurwaarden, de schaal en ligging, en de mobiliteitsimpact.

Hieronder wordt in dezelfde volgorde de motivering van de deputatie omtrent die aspecten geciteerd:

Erfgoed:

(...)

Natuur:

(...)

Schaal en ligging:

(...)

Mobiliteitsimpact:

(...)

Uit bovenstaande uitgebreide citaten blijkt dat de deputatie weldegelijk een concrete en afdoende motivering heeft voorzien.

Het tweede middel is niet ernstig en ongegrond.

...”

3.

De tussenkomenende partij antwoordt op haar beurt:

“ ...

3.3. De toetsing van de aanvraag aan de onmiddellijke omgeving.

40.

Volgens de verzoekende partijen zou de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving onvoldoende zijn beoordeeld. Nochtans moet worden vastgesteld dat de verwerende partij wel zéér uitvoerig de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving heeft onderzocht én tot een gemotiveerd besluit is gekomen.

De verwerende partij overwoog onder meer:

(...)

De verzoekende partijen slagen er werkelijk niet in om de onredelijkheid, laat staan de kennelijke onredelijkheid, van deze beoordeling aan te tonen.

De weinige concrete grieven die zij daartoe aanbrengen, zijn manifest ongegrond.

41.

*Zo wijzen zij er op dat er in de onmiddellijke omgeving **“geen enkel project met een gelijkaardige functie [voorkomt] nu deze omgeving gekenmerkt wordt door uitsluitend residentiële woningen – type villa’s op relatief grote kavels”**.*

Dat er “geen enkel project met een gelijkaardige functie” in de omgeving voorkomt is niet correct, tenzij men zou aannemen dat een woon- en zorgcentrum enkel kan vergund worden tussen andere woon- en zorgcentra.

De verzoekende partijen vergeten kennelijk dat een woon- en zorgcentrum tot de normale uitrusting van een woongebied behoort. Ook de Raad van State wijst er op dat een bejaardentehuis gewoon een vorm van bewoning is.

Dit alles nog daargelaten het feit dat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet vereist dat er overal dezelfde functies worden voorzien, maar enkel dat deze met elkaar verenigbaar zijn. Hetzelfde geldt voor de “functionele inpasbaarheid”, waarbij moet worden nagagaan “of de functie van het gebouw past in de omgeving waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies”. De verzoekende partijen maken op geen enkele wijze inzichtelijk hoe een woon- en zorgcentrum, wat nota bene een véél lagerdynamische functie is dan de bebouwing met meergezinswoningen of een verkaveling, niet in die omgeving zou passen.

Daarenboven focussen zij steeds op hun eigen, verder van het project gelegen villa’s op ruime percelen. Die zijn echter slechts in de ruimere omgeving van de aanvraag gelegen. In de onmiddellijke omgeving, met name op het onmiddellijk aanpalende perceel, komen immers evenzeer meergezinswoningen voor. Die meergezinswoningen zijn ten minste aan de zelfde zijde van de straat gelegen, in tegenstelling tot de woningen waarnaar de verzoekende partijen verwijzen.

Er hoeft nochtans niet aan te worden herinnerd dat de aanvraag in de eerste instantie moet worden getoetst aan de onmiddellijke omgeving. Weliswaar kan ook de ruimere omgeving in acht worden genomen, maar deze kan nooit primeren op de toetsing aan de onmiddellijke omgeving.

Waar de verzoekende partijen dus aanvoeren dat de verwerende partij eerder met hun woningen rekening had moeten houden dan met de onmiddellijk aanpalende appartementsblokken, faalt hun betoog naar recht.

42.

Vervolgens zou het niet correct zijn dat project in een groene omgeving wordt voorzien omdat, volgens de verzoekende partijen, “het project evenwel zelf die groene omgeving doet verdwijnen”.

Hoger (supra, I., randnummer 4) werd reeds aangetoond dat de verzoekende partijen er ten onrechte van uit gaan dat alle bomen op het perceel zullen worden gerooid en slechts een deel opnieuw aangeplant, zodat ook deze grief op een misvatting berust.

Overigens bevindt er zich ook op de onmiddellijk aanpalende percelen nog heel wat groen, zodat er wel degelijk kan gesproken worden van een groene omgeving. De eigen luchtfoto van de verzoekende partijen kan ter staving dienen:

(...)

43.

Vervolgens zou de verwerende partij volgens de verzoekende partijen de vergunning hebben verleend omdat de bouwplaats dicht bij winkels zou liggen. Vervolgens put men zich uit in een overzicht van de winkels in de buurt.

Nochtans was de (vermeende) aanwezigheid van winkels geen doorslaggevend element om de vergunning te verlenen, wel integendeel. De verwerende partij stelde:

Het kwalitatief en op maat van het perceel en van de omgeving ontworpen woonzorgcentrum, dat binnen een gabariet met beperkte hoogte ingepast wordt, past binnen deze groene omgeving buiten het centrum van de gemeente Waasmunster.

Het gegeven dat de zorgbehoevende ouderen binnen deze helende groene omgeving kunnen verblijven zal bijdragen aan hun welzijn en herstel, **waar zij eerder behoefte aan hebben dan aan een uitgebreid winkelapparaat**, dat daarenboven evenmin te vinden is in de kern van Waasmunster.

Appellant wijst er terecht op dat het geheel omgeven wordt door een mooi aangelegde tuin waar sociale interactie mogelijk is tussen bewoners en tussen bewoners en buurtbewoners en dat er bij het ontwerp van het gebouw heel wat ontmoetingsmogelijkheden en -ruimten voorzien werden. Er wordt eveneens voorzien in een aantal faciliteiten, zoals kapsalon en winkeltje.”

De verzoekende partijen focussen zich allicht op de passage even verder in de bestreden beslissing, waar wordt gesteld:

“De hier gekozen locatie de perfecte locatie is voor een woon- en zorgcentrum met serviceflats. Hier vindt men het evenwicht tussen een groene rustgevende omgeving (die vooral van belang is voor de bewoners van het woon- en zorgcentrum), terwijl men zich tegelijkertijd toch zeer nabij winkels, horeca en ontspanningsmogelijkheden bevindt.”

Dat de verwerende partij daarmee niet bedoelt dat er een uitgebreid winkelapparaat aanwezig is, mocht hoger reeds blijken. Dat er horeca in de omgeving aanwezig is, ontkennen de verzoekende partijen evenmin.

Blijkbaar lezen zij in de verwijzing naar ontspanningsmogelijkheden een verwijzing naar het cultureel centrum, waarvoor er “concrete plannen” zouden zijn om dit te verhuizen. Men toont die plannen (?) echter niet aan. Overigens, zelfs al zou dit het geval zijn, dan nog zou de verwerende partij geen rekening mogen houden met die (niet aangetoonde) voornemens om het cultureel centrum te verhuizen, nu de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet mag uitgaan van een toekomstige en onzekere gebeurtenis als ware het een vaststaand feit. Bovendien gaan deze (niet aangetoonde) plannen/voornemens het bestek van de concrete aanvraag te buiten.

44.

Hoger mocht reeds blijken dat de verwerende partij zéér uitvoerig de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving heeft onderzocht en gemotiveerd. De omstandigheid dat in de bestreden beslissing nog wordt verwezen naar “andere projecten in de gemeente”, is dan ook een overtollig motief.

3.4. Het mobiliteitsaspect

45.

Ook wat de mobiliteit betreft, werd de bestreden beslissing bijzonder uitvoerig gemotiveerd: (...)

46.

Ook hier weer moet men vaststellen dat de verzoekende partijen weinig verder komen dan het ventileren van hun tegengestelde mening. Hun bezwaren zijn nochtans uitvoerig ontmoet in de bestreden beslissing.

Zo blijven zij maar beweren dat 44 parkeerplaatsen te weinig zou zijn voor het project. Zij geven echter niet aan waarom dat zo zou zijn.

Opnieuw volgt een uitvoerige reeks van “beweringen”, die op geen enkele wijze gefundeerd of bewezen worden en vaak zelfs uitdrukkelijk ontmoet zijn in de bestreden beslissing. Bekijken we de beweringen van de verzoekende partijen even nader.

Bewering 1: “Dergelijk project brengt onvermijdelijk een verkeersdynamiek met zich mee die in niets te vergelijken is met wat de omwonenden bij een ‘normale ontwikkeling’ van het woongebied (zijnde maximaal 10 bouwloten op een totale oppervlakte van 14.000 m², gelet op het residentiële karakter van het gebied dat gekenmerkt wordt door grote, bosrijke percelen). In de bestreden beslissing wordt enkel ingegaan op de door verzoekers in bezwaren opgeworpen noodzaak aan voldoende parkeerplaatsen, maar wordt nauwelijks aandacht besteed aan de impact op het vlak van verkeersafwikkeling.”

De verwerende partij had er op gewezen dat de impact van een woon- en zorgcentrum veel lager is omdat het per definitie gaat om personen die ofwel niet meer kunnen autorijden (de bewoners van het woon- en zorgcentrum) of mensen met een verminderde zelfredzaamheid (bewoners van de serviceflats). Terecht wees de verwerende partij er op dat, qua verkeersbewegingen, een woon- en zorgcentrum dus véél minder verkeer genereert dan wanneer de bouwplaats zou verkaveld worden.

Daar stellen de verzoekende partijen slechts tegenover dat men op die bouwplaats, met een oppervlakte van 14.000m² slechts 10 bouwkvavels zouden worden voorzien (!). Men gaat daarbij dus uit van bouwloten met een oppervlakte van 1.400m²...

Bewering 2: Dat er dagelijkse levering zal zijn van warme maaltijden aangezien ter plaatse niet gekookt wordt. Ontbijt en avondmaal wordt daarentegen blijkbaar wel ter plaatse voorzien, hetgeen leveringen en personeel vereist. Hiermee houdt verwerende partij geen rekening.”

De verwerende partij wees er nochtans uitdrukkelijk op dat dit net zorgt voor minder verkeersbewegingen, nu er slechts één levering per dag is van de reeds bereide maaltijden, in plaats van allerlei individuele leveranciers.

Bewering 3: “Dat er volgens de plannen in de ondergrondse verdieping een ruimte voor ‘nachtleveringen’ voorzien is, zodat er ook ’s nachts hinder zal zijn van leveranciers. Dit wordt nergens betwist. “

Er is inderdaad een ondergrondse ruimte voor nachtleveringen. Wie er last zou kunnen hebben van dergelijke leveringen, die overigens ook nog eens te midden het ruime perceel gebeuren, op grote afstand van de omwonenden (en al helemaal van de verzoekende partijen), wordt niet verduidelijkt.

Bewering 4: “Dat er tussen 25 en 35 werknemers tewerkgesteld zullen zijn, waarmee blijkbaar enkel het verplegend personeel bedoeld wordt. Weliswaar werken deze niet allemaal gelijktijdig, maar onvermijdelijk zullen er dagelijks piekmomenten zijn bij het wisselen van ploegen waarop het personeel van meerdere shiften (volgens de bestreden beslissing een ‘tiental’ in de ochtendploeg en een ‘achtal’ in de namiddag) gelijktijdig aanwezig is. Aangestipt moet worden dat de personeelsrefter zelf voorzien is voor 25 zitplaatsen zodat de aanvrager zelf ook de aanwezigheid van zoveel mensen tegelijk verwacht. Ook al is de periode van overlapping kort, het neemt niet weg dat op die momenten een parkeerprobleem zal ontstaan.”

De aanvrager heeft er inderdaad op gewezen dat er tussen de 25 en de 35 werknemers zullen zijn in het woon- en zorgcentrum. Dit omvat alle personeel, dus ook van het kapsalon, ... Dat personeel is nooit tegelijkertijd allemaal aanwezig, ook dat is een evidentie.

Inderdaad zal dit in de praktijk betekenen dat er ongeveer 10 personen in de voormiddag aanwezig zullen zijn en een achtal in de namiddag. Ook werd er op gewezen dat de overdracht tussen de schiften geleidelijk gebeurt en niet in één keer. Waarom de verzoekende partijen dit maar niet willen geloven, is de tussenkomende partij een raadsel. Evident is het weinig ernstig om het gegeven dat de personeelsrefter een capaciteit van 25 plaatsen heeft, af te leiden dat er dan ook 25 personeelsleden tegelijkertijd aanwezig zullen zijn... Het is evident dat deze ruimer bemeten is dan het strikte aantal verwachtte aanwezigen, al was het maar om deze ruimte ook eens uitzonderlijk te gebruiken voor het organiseren van een personeelsfeest, ... Deze ruimte zal overigens worden ingericht met een deel tafels enerzijds en een zitgedeelte anderzijds. Er zullen dus geen eetplaatsen voor 25 personen tegelijkertijd worden voorzien.

Bewering 5: “Dat bij dit personeel dokters niet meegerekend worden, die dus ook voor eigen verkeersbewegingen zorgen. Dat slechts 1 x per maand een dokter zou langskomen in het rusthuis, is weinig geloofwaardig. Per patiënt is dit misschien slechts 1 x per maand, maar doktersbezoeken zullen dagelijks plaatsvinden. Bovendien houdt men geen rekening met de komst van psychologen, therapeuten, kinesisten, osteopaten, enz.”

In de bestreden beslissing wordt uiteraard bedoeld dat er gemiddeld 1X per maand een dokter langskomt per bewoner. Dit kan ook afgeleid worden uit de opmerking dat het ook “zal voorkomen dat een huisdokter zijn meerdere patiënten tegelijkertijd bezoekt”. In zoverre de verzoekende partijen dus willen laten uitschijnen als zou de verwerende partij hebben aangenomen dat er slechts 1 X per maand één dokter zou langskomen voor het gehele complex, is men weinig ernstig.

In een woon- en zorgcentrum van deze omvang mag men verwachten dat er een tweetal doktersbezoeken plaatsvinden per dag. Een doktersbezoek duurt zo'n 10 minuten,

eventueel worden meerdere patiënten opeenvolgend bezocht. Er zal dus niet veel langer dan maximaal een uur per dag een parkeerplaats bezet zijn vanwege een doktersbezoek.

De verzoekende partijen gaan dus erg detaillistisch te werk, maar alle zaken die zij opsommen hebben gewoonweg geen grote impact op de mobiliteit.

Bewering 6: “Dat ter plaatse faciliteiten voorzien worden zoals een winkeltje, kapsalon, ... Ook leveringen voor deze voorzieningen en het personeel om uit te baten, zorgen voor bijkomend verkeer. Hiermee wordt geen rekening gehouden.”

Zoals hoger aangegeven betreffen de door de aanvrager aangeleverde personeelscijfers alle personeelsleden.

Ook met de leveringen wordt in de bestreden beslissing wel degelijk rekening gehouden (p. 11-12):
(...)

Bewering 7: “Dat verder ook met vrijwilligers wordt gewerkt die de bewoners komen vergezellen en ondersteunen. Dit blijkt duidelijk uit de informatie die de geplande uitbater van het rusthuis, VZW DE FOYER op zijn eigen website vermeldt. Ook met het verkeer dat hierdoor veroorzaakt wordt, houdt men geen rekening.”

Het hoeft werkelijk geen betoog dat het niveau van detail die men blijkbaar verwacht van de verwerende partij in haar beoordeling van de mobiliteitsimpact, niet ernstig is. Evident hoeft de verwerende partij in de bestreden beslissing geen lijsten op te nemen met de concrete mobiliteitsbewegingen die zij verwacht, met naam en toenaam...

Ook hier weer blijkt niets meer of minder dat de verzoekende partijen een andere visie hebben op de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving, zonder echter de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling aan te tonen. Zie, voor een nagenoeg identiek geval, het arrest nr. 211.151 van de Raad van State:

“Het betoog van de verzoeker in de memorie van wederantwoord dat de verkeerstoename ernstig wordt onderschat omdat de bezoekers van het nieuwe verzorgingstehuis zich met de wagen zullen verplaatsen en omdat de leveringen voor het tehuis langs de Oostremstraat zullen plaatsvinden **betreft andermaal een afwijkende visie van de verzoeker op de verenigbaarheid van het gevraagde met de onmiddellijke omgeving**. In zoverre de verzoeker betoogt dat alle 28 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen bedoeld zijn om voor elk personeelslid van het zorgcentrum een eigen parkeerplaats te voorzien en dat bijgevolg een deel van het personeel de nieuwe parkeerplaatsen aan de Oostremstraat zal gebruiken om zich van daaruit naar het bestaande zorgcentrum te begeven, **gaat hij bovendien uit van een hypothese die niet concreet wordt aangetoond**. Het gegeven dat hij geen antwoord heeft gekregen op de vraag of de parkeerplaatsen enkel bestemd zijn voor de drie werknemers van het nieuwe complex, houdt op zich geen bevestiging van zijn hypothese in. Voorts wordt in het bestreden besluit gesteld dat “de in- en uitrit en bijkomende parkings langs de Oostremstraat (...) een bijkomende belasting (zal) zijn voor de Oostremstraat, maar niet van die aard dat alle verkeer van het centrum langs de Oostremstraat zal gebeuren” en dat de “nursing-home met de 11 verblijfplaatsen met zijn parkings en toegang (...) een aparte entiteit (zijn) voor leveringen en bezoeken”. Hieruit blijkt dat, anders dan de verzoeker voorhoudt, de eerste verwerende partij bij het onderzoek van de te verwachten

verkeersoverlast eveneens rekening heeft gehouden met de leveringen en de bezoeken.”

Ook in onderhavige casus valt overigens op dat de verzoekende partijen uitgaan van erg zwartgallige, volstrekt onaangetoonde hypothesen (zoals bijvoorbeeld de bewering dat de bezoekers liever in de Koningin Astridstraat zouden parkeren omdat aan die zijde ook een toegangspad is voorzien, eerder dan op de parking).

Bewering 8: “Dat men ervan uitgaat dat slechts een verwaarloosbaar aantal bewoners van een assistentiewoning over een eigen wagen beschikt. Men bewijst dit echter op geen enkele manier (een loutere eenzijdige verwijzing naar één ander project waar 2 bewoners op 28 assistentiewoningen een eigen auto zou hebben, kan bezwaarlijk volstaan). Verzoekende partijen moeten vaststellen dat de uitbater, VZW DE FOYER zelf haar assistentiewoningen aanprijst als woningen waarin ouderen terecht kunnen die nog meer dan voldoende zelfredzaamheid hebben maar die op zoek zijn naar een kleinere woning vlakbij het gezelschap van andere ouderen met de nodige omkadering voor het geval er problemen zouden zijn. De autonomie van de bewoners van de serviceflats staat centraal. In een promotieflyer voor een gelijkaardig complex laat VZW DE FOYER 2 bewoners aan het woord die letterlijk stellen : “Maar we blijven ook niet altijd hier”, vertelt Raymonde. Hun auto heeft misschien wel een eigen standplaats in de ondergrondse parking, maar die plaats is vaak leeg. “Soms gaan we ‘t stad of op reis. Elke maand gaan we zeker eens naar de zee.” (stuk 8) Men promoot dus zelf de mogelijkheid voor de bewoners van de serviceflats om te gaan en te staan waar ze willen, en daarbij gebruik te maken van hun eigen wagen. Dat in de praktijk dus nauwelijks 2 op 28 bewoners over een eigen wagen zouden beschikken, is manifest foutief. Hoe dan ook gaat het hier bovendien niet om 28 assistentiewoningen maar om 110 woonentiteiten voor 1 of 2 personen, waarvan 70 assistentiewoningen !”

Het is evident weinig ernstig om de mobiliteitsimpact van het woon- en zorgcentrum te gaan weerleggen aan de hand van een folder waarin twee bewoners aan het woord zijn die inderdaad nog mobiel zijn...

Noch de aanvrager, noch de verwerende partij hebben ooit beweerd dat geen enkele bewoner nog mobiel is. Uiteraard worden de meest boeiende en dynamische verhalen naar boven gehaald bij het maken van een folder ter promotie van de voorziening.

Meer zelfs, tussenkomende partij richt zijn promotiecampagnes expliciet op ouderen die nog enigszins zelfstandig zijn. Nagenoeg alle bewoners van de assistentiewoningen uitbaat, zijn echter toch al in grote(re) mate zorgbehoevend. Er is ook helemaal geen promotiecampagne nodig om deze personen naar een assistentiewoning te lokken. Wel hoopt tussenkomende partij om met deze campagne nu ook mensen naar de assistentiewoningen te lokken die nog relatief zelfstandig zijn. Binnenkort wordt overigens een gelijkaardige campagne gelanceerd (voor een ander woon- en zorgcentrum).

Bewering 9: “Dat vooral het verkeer van bezoekers zwaar onderschat wordt. In de bestreden beslissing beperkt men zich tot de stelling dat bezoek vooral in de namiddag en avond komt, op een ogenblik dat er minder personeel zou zijn. Het lijkt echter weinig correct te stellen dat er tijdens de namiddag en avond minder personeel is, op momenten dat er bezoek is en/of de bewoners eten moeten krijgen en geholpen moeten worden voor het slapen gaan ... Bovendien gaat men nog steeds niet verder niet in op de hoeveelheid bezoek dat te verwachten is. Een

woonzorgcentrum met 110 woongelegenheden (en allicht nog meer bewoners nu het ook om woonentiteiten voor 2 personen gaat) zal heel wat bezoek veroorzaken – zeker in het weekend. 44 Parkeerplaatsen zullen op zich al niet volstaan om tijdens piekmomenten al het bezoek op te vangen ! “

Blijkbaar menen de verzoekende partijen beter te weten dan de aanvrager, een uitbater van woon- en zorgcentra, wanneer er het meeste personeel aanwezig is. De voormiddag is steeds een drukker periode, waarbij de bewoners uit bed worden gehaald, hun persoonlijke verzorging van de bewoners gebeurt (baden, ...), enzovoort.

De dagelijkse hoeveelheid bezoekers van een woon- en zorgcentrum is (helaas) niet bijzonder groot. Bezoekers zorgen overigens niet voor een grotere nood aan aanwezig personeel, nu deze bezoekers evident niet mee verzorgd of bediend worden.

Waar de verzoekende partijen beweren dat 44 parkeerplaatsen (lees: 44 wagens) al niet zouden volstaan om het bezoek op piekmomenten op te vangen, stemt dit geenszins overeen met de daadwerkelijke werking van een woon- en zorgcentrum. Zelfs al zou elke bewoner wekelijks bezoek krijgen – wat in de praktijk, hoe jammerlijk ook, allesbehalve het geval is – dan zou bijna de helft van dat bezoek geheel toevallig dus in dezelfde tijdsspanne van 2 uur moeten komen (en met de wagen) om de parking te vullen, zoals de verzoekende partijen beweren.

Bewering 10: *Tot slot menen de verzoekende partijen dat een gegeven dat het project paalt aan de Nijverheidslaan op zich al tot gevolg heeft dat er verkeersonveilige situaties zullen ontstaan. Zij menen dat dit door de verwerende partij niet onderzocht werd.*

Ook hier weer moet worden vastgesteld dat er geen enkele onwettigheid voor handen is, maar dat de verzoekende partijen er gewoon een andere mening op nahouden dan de verwerende partij. De verwerende partij achtte het immers positief dat het gemotoriseerd verkeer uitsluitend via de Nijverheidslaan verloopt en niet via de rustigere Koningin Astridstraat:

“Alle gemotoriseerd verkeer zal aansluiten op de Nijverheidslaan en niét op de veel rustigere Koningin Astridstraat. De impact van wat extra verkeer op die verkeersader zal verwaarloosbaar zijn.”

Het enige argument dat de verzoekende partijen aanhalen is dat het kruisen van het fietspad tot een gevaarlijke situatie aanleiding zou geven. Echter is het evident dat het verkeer van elke ontwikkeling (net als iedere woning in diezelfde straat overigens) op een of andere manier dit fietspad zal moeten kruisen. De verwerende partij heeft uitvoerig gemotiveerd dat dit voor een verkeersluwe functie als een woon- en zorgcentrum geen probleem vormt.

Dat het verkeer uitgaande van een woon- en zorgcentrum geen zwaar of intensief verkeer is, is overigens van algemene bekendheid. In de woorden van de Raad van State:

“Gelet op de aard van het betrokken bouwwerk -een verzorgingstehuis-, zijn bewoners -hulpbehoevende personen verblijvend in individueel ingerichte woongelegenheden-, de personeelsleden die er werken en de potentiële bezoekers, moeten de door de verzoeker gevreesde verkeersonveiligheid en de toename van de verkeershinder sterk worden gerelativeerd. Van een dergelijk

publiek mag immers worden verwacht dat het van de nodige voorzichtigheid en rust getuigt. De eerste verwerende partij mocht in het bestreden besluit bijgevolg in alle redelijkheid oordelen dat “de in- en uitrit en bijkomende parkings langs de Oostremstraat (...) een bijkomende belasting (zal) zijn voor de Oostremstraat, maar niet van die aard dat alle verkeer van het centrum langs de Oostremstraat zal gebeuren”, dat de “verkeersonveiligheid aan het kruispunt Bijlokstraat (...) niet (verhoogt) door de verkeerstoename” en dat “de verkeerssituatie en de -reglementering (niet) wijzigen (...) door de te verwachten verkeerstoename”. Overigens kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat de betrokken autobestuurders zich niet zouden houden aan de voorschriften van het algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg, die onder meer hun rijstijl ten opzichte van zwakke weggebruikers bepalen.”

Het mag dan ook verbazen hoe de verzoekende partijen blijvend proberen om het woon- en zorgcentrum, zowat de meest laagdynamische functie die men in een woongebied kan verwachten, af te schilderen als een verkeersgenererende, hinderlijke functie.

47.

De tussenkomenende partij is hierboven uitvoeriger dan nodig ingegaan op de – vaak bij de haren getrokken – beweringen van de verzoekende partijen.

Feit is en blijft dat de verzoekende partijen niet zomaar kunnen blijven beweren dat er zeker een grote mobiliteitsimpact zal zijn, maar wel moeten aantonen dat de motivering van de verwerende partij kennelijk onredelijk is.

Hierin slagen zijn hoegenaamd niet, niet in het minst omdat zowat al hun beweringen zo niet apert onjuist, dan wel duidelijk in de bestreden beslissing ontmoet zijn.

Het middel is dan ook niet gegrond.

...

4.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

“ ...

Dit argument bewijst dus dat men net géén rekening wil houden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, hetgeen Uw Raad eerder, in een vergelijkbaar dossier, ook erkende :

“Dat er niet zoiets bestaat als ‘WVC-gebieden’, en dat een woon- en zorgcentrum niet vergelijkbaar is met residentiële woningen, ontslaat de verwerende partij niet van de plicht om te beoordelen of de aanvraag ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar in de onmiddellijke omgeving is, ook op het vlak van volume en afmetingen. De verwerende partij lijkt eerder te motiveren waarom zij aan de onmiddellijke omgeving voorbijgaat.”

...”

5.

De tussenkomenende partij voegt niets toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen leveren in hun tweede middel onder meer uitvoerig kritiek op de in de bestreden beslissing opgenomen formele motieven met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening en wijzen op de bezwaren die zij hebben geuit tijdens het openbaar onderzoek, op de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en het andersluidende advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen menen in het bijzonder dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voorbijgaat aan de onmiddellijke omgeving (gekenmerkt door residentiële villa's waaronder hun woningen).

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° b) VCRO moet een stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt dienaangaande als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueelvormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen. Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en zij kan, maar zij is geenszins verplicht, om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de in de omgeving bestaande toestand. Afhankelijk van de aard en de omvang van het voorwerp van de aanvraag, en in zoverre zulks voor de beoordeling daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden.

Gelet op de aard van de aanvraag is de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het aanvraagperceel, een relevant te beoordelen aspect. De in de nabije omgeving bestaande “*alleenstaande woningen ingeplant binnen een bosrijke omgeving*”, waaronder ook de woningen

van de verzoekende partijen, zal dan ook bij het beoordelen van de inpasbaarheid en de draagkracht van de omgeving moeten betrokken worden.

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

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

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. Deze verplichting houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

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

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

Wanneer er doorheen de administratieve procedure reeds andersluidend werd geoordeeld, en ook indien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend advies heeft verleend, geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht. Wanneer de verwerende partij andersluidend wenst te oordelen vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op de punten waarmee zij een ander standpunt inneemt, des te concreter en zorgvuldiger neemt in het licht van de andersluidende standpunten. Ook wanneer er doorheen de administratieve procedure reeds bezwaren zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, dient de verwerende partij een bijzondere aandacht te hebben voor deze argumenten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie ingenomen in eerdere beslissingen, hetzij deze in de bezwaren/ beroepsnota's of in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in andersluidende zin wordt beslist. Op straffe van schending van

het zorgvuldigheidsbeginsel dient zij haar (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

3.

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster zijn weigeringsbeslissing onder meer steunt op de overweging dat het project te grootschalig is, dat er een te hoge terreinbezetting wordt nagestreefd en dat de ruimtelijke draagkracht binnen deze residentiële woonomgeving wordt overschreden. Het college van burgemeester en schepenen besluit hieruit dat het ontwerp niet inpasbaar is in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening verstoort.

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde dat de draagkracht van de percelen en van de omgeving worden overschreden door het project. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de schaal van het project zich niet verzoent met de omgeving en er in verhouding met de omliggende terreinen onvoldoende kwalitatieve buitenruimte resteert om het aangevraagde kwalitatief te bufferen. De vooropgestelde terreinbezetting is in vergelijking met de in de omgeving bestaande bebouwing volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar buiten proportie. Hij stelt daarom vast dat het project niet thuishoort in de voor de gemeente Waasmunster kenmerkende villazone.

In het kader van het openbaar onderzoek werden bezwaren ingediend waarbij de inpasbaarheid van het project in de omgeving werd betwist wegens de grootschaligheid van het project binnen de residentiële woonomgeving, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid.

4.

Uit de voorgaande vaststellingen blijkt dat het aangevraagde project door zowel het college van burgemeester en schepenen als verschillende adviesinstanties in grote mate negatief wordt onthaald. Met verwijzing naar het voorgaande, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren.

Uit het administratief dossier blijkt dat de tussenkomende partij op 9 december 2016 een replieknota (met aangehecht de eerder aan de verwerende partij overgemaakte 'nota na vernietigingsarrest' van 27 oktober 2016) heeft ingediend naar aanleiding van het voor haar negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Ook de verzoekende partijen hebben, nog voor de hoorzitting, een aanvullende nota ingediend bij de verwerende partij.

In de bestreden beslissing neemt de verwerende partij met betrekking tot de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar negatief beschouwde aspecten een geheel andersluidend standpunt in, hiermee uitdrukkelijk, zo blijkt uit een onderzoek van de stukken van het administratief dossier, volledig en quasi-letterlijk de replieknota van de tussenkomende partij overnemend, zoals door de verzoekende partijen terecht wordt opgemerkt.

5.

Met betrekking tot de inpasbaarheid van het project in de omgeving bevat de bestreden beslissing de volgende overwegingen:

“ ...

Samen met appellant wordt vastgesteld dat andere, zwaardere projecten binnen deze gemeente ondanks hun volledige ligging in woonpark wel vergund werden.

Het kwalitatief en op maat van het perceel en van de omgeving ontworpen woonzorgcentrum, dat binnen een gabariet met beperkte hoogte ingepast wordt, past binnen deze groene omgeving buiten het centrum van de gemeente Waasmunster

...

De voorgestelde woonfunctie past binnen deze woonomgeving, het werd ontworpen met respect voor de schaalgrootte van de omgeving en de aldaar gangbare terreinbezetting, dit onder meer door de opdeling van het geheel in afzonderlijke volumes die vrij laag gehouden zijn.

Dat de onmiddellijke omgeving in rekening moet worden gebracht bij de vergunningverlening, betekent immers nog niet dat elke nieuwe aanvraag een verderzetting dient te zijn van hetgeen in de onmiddellijke omgeving voorkomt, wel integendeel. Het is de vergunningverlenende overheid zeker toegestaan om door middel van een duidelijke opportuniteitsbeslissing een nieuwe wijze van ruimtelijke ontwikkeling in te zetten.

Hier is dit aanvaardbaar, nu grote villa's op omvangrijke percelen niet meer beantwoorden aan een hedendaagse, moderne visie op de goede ruimtelijke ordening en een zuinig ruimtegebruik.

De tendens van verdichting is zoals overal in Vlaanderen ook in de onmiddellijke omgeving reeds ingezet ingevolge de bouw van twee appartementsblokken op het onmiddellijk aanpalende perceel.

...

Binnen deze context is de schaal van het aangevraagde zeker niet overmatig.

Er werd ervoor gekozen om te werken met twee bouwblokken, verbonden met een enkele bouwlaag waarin een aantal gemeenschappelijke functies worden ondergebracht.

De hoogtes van de twee bouwblokken is bewust laag gehouden en bedraagt 6,75m, respectievelijk 10m. Zelfs het hoogste bouwblok is dus lager dan de appartementsgebouwen op het aanpalende perceel.

De ontwerpen bebouwde oppervlakte bedraagt 3.653 m², zijnde dus 26 % van de terreinoppervlakte.

Daarbij wordt ook steeds meer dan voldoende afstand gehouden van de perceelsgrenzen, wat een tweede ingreep is om druk op de onmiddellijke omgeving te vermijden.

Het ontwerp past zich voldoende in in de onmiddellijke omgeving en dat ook de schaal en het ruimtegebruik aanvaardbaar zijn.

...”

6.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet afdoende, en daarbij gebruik makend van impertinente motieven, motiveert waarom de aanvraag - voor wat hoger vermelde aandachtspunten betreft - verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen merken immers terecht op dat de verwerende partij voorbijgaat aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. Zoals de Raad eerder in haar vernietigingsarrest (nr. RvVb/S/1718/0033) van 12 september 2017 oordeelde, kan de verwerende partij uiteraard niet verwijzen naar ‘andere en zwaardere projecten binnen de gemeente (in woonpark)’ om vervolgens voetstoots aan te nemen dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt, nu uit de bestreden beslissing niet blijkt welke projecten de verwerende partij daarmee beoogt.

Bovendien dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij hiermee voornamelijk lijkt te verwijzen naar de ruimere omgeving (“projecten binnen deze gemeente”), doch daarmee voorbijgaat aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. Immers oordeelde de

provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn andersluidend verslag uitdrukkelijk dat het project “*niet thuis[hoort] in deze voor de gemeente Waasmunster kenmerkende villazone.*”

Daarnaast kunnen de overwegingen dat het project “werd ontworpen met respect voor de schaalgrootte van de omgeving en de aldaar gangbare terreinbezetting” “door de opdeling van het geheel in afzonderlijke volumes die vrij laag gehouden zijn”, evenmin volstaan als beoordeling en motivering voor wat de (inpasbaarheid van de) vooropgestelde terreinbezetting en de schaal van het project binnen de in de omgeving bestaande toestand betreft, gelet op de algemene bewoordingen ervan. Wat concreet moet worden begrepen als ‘de gangbare terreinbezetting van de onmiddellijke omgeving’ laat de verwerende partij in het midden, laat staan dat zij de kenmerken van het betrokken project hieraan aftoetst.

Hoewel de verwerende partij de hoogtes en bouwlagen van de projectgebouwen, alsook het aandeel bebouwde oppervlakte met concrete cijfers verduidelijkt, merkt de Raad op dat – behoudens voor wat betreft de hoogte – er geen vergelijking wordt gemaakt met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, voor wat betreft diezelfde kenmerken. De Raad merkt hierbij op dat, ook andere ruimtelijke- en schaalaspecten, in de mate zij al aan bod komen, geenszins worden getoetst op hun verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand.

Deze motivering klemmt des te meer nu onder meer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn andersluidend verslag uitdrukkelijk stelt dat het terrein het voorwerp van de aanvraag niet kan verdragen en daarbij stelt dat de voorgestelde terreininvulling buiten proportie is *in vergelijking met de bewoning in de omgeving*. Tot slot stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog dat de aanvraag een te grote impact heeft op de inrichtingswijze en het wooncomfort van de omgeving, waardoor de draagkracht van het perceel en van de omgeving wordt overschreden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde daarom in zijn andersluidend verslag uitdrukkelijk dat het project “*niet thuis[hoort] in deze voor de gemeente Waasmunster kenmerkende villazone.*”

De Raad merkt bovendien op dat de verwerende partij eerder lijkt te motiveren waarom zij aan de onmiddellijke omgeving voorbijgaat. Zo verwijst zij in de bestreden beslissing naar “de mogelijkheid van het invoeren van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, gezien niet elke nieuwe aanvraag een verderzetting zou moeten zijn van hetgeen in de onmiddellijke omgeving voorkomt”. In de mate zij hiermee lijkt voor te houden dat een nieuwe gewenste ruimtelijke ontwikkeling voorgaat op de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, zonder enige pertinente motivering, is haar oordeel kennelijk onredelijk.

Hoewel artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO toestaat dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, kan in rekening brengen, dient de verwerende partij uiteraard afdoende concreet te motiveren wat deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling inhoudt. Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan dan (in het licht van het rechtszekerheidsbeginsel) slechts in rekening worden gebracht voor zover zij voldoende duidelijk is vastgelegd en openbaar is gemaakt.

Indien de verwerende partij, als vergunningverlenend bestuursorgaan en gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, een ander ruimtelijk beleid voorstaat dan het college van burgemeester en schepenen en zich daarbij beroept op een beleidsmatig gewenste ontwikkeling dan zal zij dat beleid op zorgvuldige wijze nader dienen te concretiseren. Zo niet kan een vergunningsbeslissing die de emanatie vormt van dat beweerdelijke beleid, maar gemotiveerd wordt aan de hand van loutere stijlclausules ter verantwoording van dat beweerdelijk beleid, eveneens als kennelijk onredelijk worden aangemerkt.

In casu stelt de Raad vast dat de verwerende partij deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling tweeërlei verantwoordt. Ten eerste stelt zij dat *“het aanvaardbaar is, nu grote villa’s op omvangrijke percelen niet meer beantwoorden aan een hedendaagse, moderne visie op de goede ruimtelijke ordening en een zuinig ruimtegebruik”*, hetgeen evenwel een stijlformule betreft. Daarnaast stelt ze dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kadert *“in de tendens van verdichting, die zoals overal in Vlaanderen reeds is ingezet door de bouw van twee appartementsblokken op het onmiddellijk aanpalend perceel”*.

Nog daargelaten de vraag of het louter bestaan van (stedenbouwkundige vergunningen voor) twee appartementsblokken kunnen worden gezien als de uiting van een “beleidsmatig gewenste ontwikkeling”, nu deze kwalificatie een voldoende duidelijke beleidslijn impliceert, stelt de Raad vast dat de verwerende partij niet motiveert waarom uit de bouw van twee appartementsblokken zou kunnen worden afgeleid dat er verdichting wenselijk zou zijn/ zou worden nagestreefd. De loutere stijlformule dat dit een tendens zou zijn in geheel Vlaanderen, kan alleszins niet volstaan zodat de verwijzing naar die beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de bestreden beslissing naar het oordeel van de Raad eerder als een stijlformule voorkomt.

7.

Zoals reeds gesteld diende de verwerende partij, gelet op de uitvoerige bezwaren en de uitgebreide andersluidende adviezen op dit punt, de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde, en in het bijzonder de toets van (onder andere) de schaal van het project ten aanzien van de omgeving, des te zorgvuldig te beoordelen en te motiveren, wat zij *in casu* nagelaten heeft.

Hoewel het op zich niet mag worden uitgesloten dat het bestuur zich door de argumentatie van de aanvrager (dewelke principieel het recht heeft om zich te verweren en schriftelijk bijkomende argumenten aan te reiken om een dreigende ongunstige uitkomst van de beroepsprocedure af te wenden) laat overtuigen, kan dit alleszins niet zonder kritisch onderzoek van de deugdelijkheid in feite en in rechte ervan. De boven ontoereikend bevonden motivering in de bestreden beslissing lijkt een letterlijke kopie van deze argumenten te zijn.

Door het woordelijk overnemen van deze motivering van de aanvrager in de bestreden beslissing (weliswaar met veranderde volgorde), rijst er gerede twijfel of de beoordeling van de stedenbouwkundige en ruimtelijke toelaatbaarheid van de aanvraag wel op een eigen onderzoek van de verwerende partij gesteund is.

De Raad is dan ook van oordeel dat, mede in het licht van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren, de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening op een onzorgvuldige en kennelijk onredelijke wijze tot stand gekomen is en dat de bestreden beslissing in die zin evenzeer de motiveringsplicht en zorgvuldigheidsplicht schendt.

8.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Eerste middel – tweede middelonderdeel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel beroepen de verzoekende partijen zich op de schending van artikel 4.3.1 § 1 en artikel 4.3.1, § 2 VCRO, artikel 4.2.19, § 1 VCRO, artikel 3, § 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken), artikel 97, § 2 van het Bosdecreet en artikel 16 van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna: Natuurdecreet), de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel zetten zij uiteen:

“ ...

In de bestreden beslissing wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden die nodig zijn om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de bestemmingsvoorschriften, de goede ruimtelijke ordening en de boswetgeving, maar die evenwel (...) intern tegenstrijdig zijn. Reeds ten aanzien van de vorige aanvraag werd dit middel opgeworpen, maar niet onderzocht door de Raad. Omdat de bestreden beslissing evenzeer gebaseerd is op een in graad van beroep toegevoegd aangepast plan, blijft dit middel echter gelden.

(...)

In casu werd in de loop van de beroepsprocedure blijkbaar een aangepast plan toegevoegd waarop 4 extra parkeerplaatsen werden aangeduid. Als voorwaarde werd ook opgelegd dat deze parkeerplaatsen ook effectief uitgevoerd moeten worden, om een oplossing te bieden voor het te verwachten probleem van verkeersoverlast.

(...)

*Door de vergunning wordt het perceel maximaal ontbost en neemt men (op betwistbare wijze, zie verder) genoegen met het 'behoud' (na heraanplant) van (nauwelijks) 3.179 m² als bos. Van die 3.179 m² wordt wel uitdrukkelijk als voorwaarde opgelegd dat zij in elk geval ALS BOS behouden moet blijven, dat hierin geen constructies opgericht mogen worden of ingrijpende wijzigingen van de bodem, - de strooisel, -kruid- of boomlaag uitgevoerd mogen worden. Het is dan ook vreemd te moeten vaststellen dat men door de wijziging van de plannen **wel toelaat dat in één van de als bos te behouden stroken (die al maar 533 m² groot is) 4 bijkomende parkeerplaatsen aangelegd worden.** Dit blijkt duidelijk uit een vergelijking van het plan waarop de als bos te behouden zones aangeduid zijn, en het plan met de nieuwe parkeerplaatsen.*

(figuur)

*Beide plannen werden door de aanvrager zelf toegevoegd aan zijn aanvullende nota voor verwerende partij, zodat er geen discussie (meer) kan bestaan over de correctheid ervan. De 4 extra parkeerplaatsen, op bovenstaand plan in de rode cirkel aangeduid, komen duidelijk te liggen in de op bovenste plan in bruin aangeduide **zone die blijkens de voorwaarden als bos te behouden is.***

(...)

Door enerzijds als voorwaarde op te leggen dat de zones, aangeduid op het plan als bos te behouden zijn en expliciet te bepalen dat het niet toegelaten is "in deze zones constructies op te richten" maar door tegelijkertijd in die zone een verboden constructie toe te laten (de aanleg van 4 parkeerplaatsen), (...) handelt men onzorgvuldig (...).

Bovendien wijzigt (...) legt verwerende partij op deze manier bovendien tegenstrijdige en daardoor niet uitvoerbare voorwaarden op : het is voor de aanvrager onmogelijk om tegelijk de ene voorwaarde na te komen dat de op het plan aangeduide zones 'bos' moeten blijven en hierin geen constructies toegelaten zijn en de andere voorwaarde na te leven dat men de op het aangepaste plan aangeduide extra parkeerplaatsen moet aanleggen.

... ”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop in haar antwoordnota:

“ ...

Bij het instellen van een vernietigingsverzoek is niet alleen vereist dat men een persoonlijk belang kan aantonen voor het instellen van het verzoek zelf, maar is eveneens vereist dat men een persoonlijk belang heeft bij het opwerpen van de individuele middelen. Een algemeen belang is in geen van beide gevallen voldoende.

Hoewel aanvaard wordt dat verzoekende partij in deze nadelen zou kunnen ondervinden van de bestreden beslissing, en dus een persoonlijk voordeel kan verwerven door de vernietiging van de bestreden beslissing, valt niet in te zien wat het persoonlijk belang van verzoekende partij is bij een eventuele vernietiging op grond van het eerste middel.

Verzoekende partij kan met andere woorden geen persoonlijk voordeel verkrijgen door de schendingen die in het eerste middel zijn opgesomd, op te werpen.

Het is immers duidelijk dat het al dan niet voorzien van 4 bijkomende parkeerplaatsen in de realiteit niet opgemerkt kan worden door verzoekende partij. Niet alleen zal het zicht op de site niet merkbaar wijzigen, ook hun gebruik heeft geen enkele impact op de eigendommen of woonkwaliteit van verzoekende partij.

Minstens maakt zij dit niet aannemelijk in haar verzoekschrift.

Het middel is onontvankelijk.

(...)

De voorwaarde omtrent de bijkomende parkeerplaatsen zou tot gevolg hebben dat 'als bos te behouden ruimte' bijkomend zou verdwijnen.

Er kan worden opgemerkt dat door deze bijkomende parkeerplaatsen geen bijkomende bomen moeten verdwijnen. De als bos te behouden oppervlakte vermindert inderdaad, doch minimaal. Dit wordt expliciet toegelaten door deze planaanpassing te vergunnen.

... ”

3.

De tussenkomende partij antwoordt in haar schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

3. De opgelegde voorwaarden zijn niet tegenstrijdig.

Het is inderdaad juist dat de bestreden beslissing enerzijds oplegt de bijkomende parkeerplaatsen uit te voeren en anderzijds om de zones die op het plan zijn aangeduid als bos, ook daadwerkelijk als bos te behouden.

Beide voorwaarden zijn evenwel perfect tegelijkertijd uitvoerbaar.

Nu op het aangepaste plan aan elke rij parkeerplaatsen slecht één plaats werd toegevoegd en ter hoogte van de groenzone slechts twee parkeerplaatsen (zie de voorstelling van het aangepast plan hierboven), is de impact op de groenzone immers verwaarloosbaar.

De omstandigheid dat een zeer klein deel van het oorspronkelijk als bos te behouden deel wordt aangewend, zorgt er uiteraard niet voor dat de hele voorwaarde om alle resterende stukken bos “als bos” te behouden, plots onuitvoerbaar zouden worden.

Dit niet in het minst omdat er ook een verduidelijkend plan is waaruit onomstotelijk blijkt waar deze bijkomende parkeerplaatsen moeten worden voorzien, zodat er geen enkele twijfel kan bestaan over de wijze waarop deze moeten worden uitgevoerd.

Ook op dit vlak is het middel niet gegrond.

...

4.

De verzoekende partijen antwoorden het volgende in hun wederantwoordnota:

“ ...

(...)

Verzoekende partijen nemen er akte van dat tussenkomende partij dit ook erkent in haar schriftelijke uiteenzetting waarin zij stelt: “Nu op het aangepaste plan aan elke rij parkeerplaatsen slechts één plaats werd toegevoegd en ter hoogte van de groenzone slechts twee parkeerplaatsen (zie de voorstelling van het aangepast plan hierboven), is de impact op de groenzone immers verwaarloosbaar. De omstandigheid dat een zeer klein deel van het oorspronkelijk als bos te behouden deel wordt aangewend, zorgt er uiteraard niet voor dat de hele voorwaarde om alle resterende stukken bos ‘als bos’ te behouden, plots onuitvoerbaar zouden worden.” Het voorzien van bijkomende verhardingen in een ‘bos’ in de zin van het Bosdecreet (zelfs in waterdoorlatende materialen) wijzigt evenwel de functie van bos (hoe ‘verwaarloosbaar’ ook)

(...)

Het gaat niet op te stellen dat verzoekers niet kunnen vragen om méér parkeerplaatsen te voorzien en tegelijk het behoud van meer bos kunnen eisen. Zij kunnen dit evident wel en het maakt net één van de essentiële argumenten van hun verweer uit: tussenkomende partij wenst een project te creëren dat de draagkracht van het perceel overschrijdt omdat het, door de omvang, te veel parkeerplaatsen vereist die op die plaats niet voorzien kunnen worden omdat hierdoor te veel waardevol groen moet verdwijnen in een uitermate groene en residentiële omgeving.

...”

4.

De tussenkomende partij herhaalt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende:

“ ...

Zoals reeds uiteengezet in het randnummer 29 van de schriftelijke uiteenzetting is het geenszins zo dat het opleggen van 4 bijkomende parkeerplaatsen in de groene zone tegenstrijdig zou zijn met voormelde voorwaarde, nu beide perfect tegelijkertijd uitvoerbaar zijn. Deze uiteenzetting wordt hier dan ook als hernomen beschouwd.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In een eerste middel, stellen de verzoekende partijen - in wat de Raad als een tweede middelonderdeel beschouwt - in essentie dat de vergunningsvoorwaarde inzake het uitvoeren van de extra parkeerplaatsen zoals aangegeven op het aangepaste plan, alsook de vergunningsvoorwaarde dat de resterende bosoppervlakte van 3179 m² als bos moet behouden blijven en er in deze zone geen constructies mogen worden opgericht, onuitvoerbaar zijn, gelet op het feit dat deze voorwaarden met elkaar tegenstrijdig zijn.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het middel.

Een verzoekende partij heeft belang bij het middel(onderdeel) indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van het middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien zij door de ingeroepen onwettigheid wordt benadeeld/ de aangevoerde schending haar een waarborg heeft ontnomen.

De verwerende partij betwist het belang bij de *“schendingen die in het eerste middel zijn opgesomd”*, nu deze de verzoekende partijen geen persoonlijk voordeel zouden kunnen opleveren. Zij verduidelijkt dat het al dan niet voorzien van 4 (sic) bijkomende parkeerplaatsen, het uitzicht niet zal veranderen, noch een andere impact zou kunnen hebben op de eigendommen of woonkwaliteit van de verzoekende partijen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij meent dat de vier bijkomende parkeerplaatsen geen invloed zouden hebben op de hinder en nadelen in hoofde van de verzoekende partijen. Nog los van de vaststelling dat dit een loutere bewering betreft, dewelke verder niet aannemelijk wordt gemaakt, zodat op basis daarvan niet kan worden besloten dat de verzoekende partijen belang bij het middel(onderdeel) zouden ontberen, is het evenmin duidelijk hoe deze “exceptie” zou moeten begrepen worden ten aanzien van de verschillende ingeroepen onwettigheden en in het bijzonder in het licht van het tweede middelonderdeel (schending van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO *juncto* artikel 4.2.19 VCRO inzake vergunningsvoorwaarden).

De Raad merkt hierbij op dat een onduidelijke exceptie, evenmin als een onduidelijk middel, geen beoordeling toelaat door de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

3.1

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO moet een stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen. De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen evenwel niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen en de planaanpassingen moeten een ‘beperkt’ karakter hebben, te begrijpen als ‘kleine’

aanpassingen. Deze planaanpassingen moeten bovendien voldoen aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO:

“ ...

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

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

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

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

...”

Bovendien is vereist, overeenkomstig artikel 4.2.19 VCRO, dat indien ter zake voorwaarden worden opgelegd, deze voldoende precies zijn bepaald, redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, ze kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager en ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

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

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

3.2

De Raad stelt vast dat de plannen als volgt worden aangepast in graad van administratief beroep: er worden zeven extra parkeerplaatsen voorzien, hetgeen afgeleid kan worden uit plan 1/12 (“*inplantingsplan*” – “*gewijzigd: 24 maart 2014: parking*”) waar wordt vermeld dat het aantal parkeerplaatsen op 44 wordt gebracht.

In de bestreden beslissing wordt dienaangaande het volgende overwogen:

“ ...

Appellant voegde een licht gewijzigd plan toe met 7 extra parkeerplaatsen.

Dit betreft geen essentiële wijziging van de aanvraag.

Op het aangepaste plan werd slechts aan elke rij parkeerplaatsen één plaats toegevoegd en ter hoogte van de groenzone twee parkeerplaatsen. De impact op de groenzone is verwaarloosbaar.

(...)

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de bijkomende parkeerplaatsen, zoals weergegeven op het aanvullend plan, worden uitgevoerd.

...”

Een andere vergunningsvoorwaarde luidt als volgt:

“ ...

De te ontbossen oppervlakte bedraagt 10.887 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het bosdecreet. De resterende bosoppervlakte (3179 m²) moet als bos behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten op ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

Het plan goedgekeurd door het Agentschap Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.

...”

3.3

Uit het onderzoek door de Raad van het administratief dossier, en in het bijzonder uit de vergelijking tussen het oorspronkelijk en aanvullend inplantingsplan (1/12), blijkt dat er ter hoogte van de oorspronkelijke vier parkeerplaatsen aan de Nijverheidslaan, er vier bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien.

Deze vier bijkomende parkeerplaatsen zijn evenwel gelegen in één van de zones waarvan de bosoppervlakte als bos diende behouden te blijven. Deze zones worden expliciet aangeduid in het (ontbossings)plan dat door het Agentschap Natuur en Bos werd goedgekeurd en hun oppervlaktes worden in het advies van 17 oktober 2013 omschreven (“zone 1: ter hoogte van de Nijverheidslaan – oppervlakte: 533 m²; zone 3: 2646 m²”. Een tweede zone van 290 m² werd geschrapt.) Dit brengt de totaal te behouden bosoppervlakte op 3179 m², zoals de bestreden beslissing ook oplegt als voorwaarde.

Echter, uit het ontbossingsplan blijkt duidelijk dat in deze berekening van de oppervlakte van zone 1 (zijnde 533 m²) slechts rekening werd gehouden met de (aanpalende) aanwezigheid van vier parkeerplaatsen. Een uitbreiding met vier bijkomende parkeerplaatsen brengt aldus onvermijdelijk een vermindering van de als bos te behouden oppervlakte met zich mee. Nu anderzijds als voorwaarde wordt opgelegd dat er vier bijkomende parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd, is er hoe dan ook sprake van tegenstrijdige vergunningsvoorwaarden. Beide voorwaarden kunnen immers geenszins beiden worden uitgevoerd.

Het verweer van de verwerende partij dat de bomen ter hoogte van de nieuwe parkeerplaatsen behouden zullen blijven, is niet relevant, nu het gaat om behoud van de *bosoppervlakte* en niet enkel om het behoud van de bomen zelf. Zij erkent uitdrukkelijk in haar antwoordnota dat “*de als bos te behouden oppervlakte inderdaad vermindert, doch minimaal*”. Zij stelt dat dit evenwel “*expliciet wordt toegelaten door deze planaanpassing te vergunnen*”. Nu de Raad enkel kan rekening houden met de in de bestreden beslissing veruitwendigde motieven en er met verduidelijkingen in de antwoordnota geen rekening kan gehouden worden (*a posteriori motivering*), stelt de Raad vast dat in de bestreden beslissing geenszins een expliciete motivering wordt opgenomen, dewelke zou verduidelijken dat slechts een kleinere bosoppervlakte zou dienen te worden behouden.

Op basis van de vaststellingen hierboven, inzonderheid (de tegenstrijdigheid tussen) de verschillende voorwaarden, de plannen en de motieven van de bestreden beslissing, wordt geoordeeld dat de eerste voorwaarde (aanleg parkeerplaatsen) niet kan worden uitgevoerd zonder

daarmee de uitvoerbaarheid van de tweede voorwaarde (behoud van bosoppervlakte) in het gedrang te brengen.

Minstens is er sprake van onduidelijkheid omtrent de vraag of de ene voorwaarde de uitvoerbaarheid van de andere aantast. In die optiek zijn de beide voorwaarden in (het beschikkend gedeelte van) de bestreden beslissing niet voldoende precies.

Het stond nochtans aan verwerende partij om (als zorgvuldige overheid) de gevolgen van de strikt na te leven voorwaarden nader te concretiseren en (gemotiveerd) te beoordelen in de bestreden beslissing en op de goedgekeurde bouwplannen. Gelet op de verschillende uiteenlopende voorwaarden diende de verwerende partij in de bestreden beslissing duidelijk aan te geven welke (cumulatieve) voorwaarden er aan de bestreden vergunning worden gekoppeld, met aanduiding op de plannen van de (onderlinge) implicaties van deze voorwaarden. Zo merkt de Raad ten overvloede nog op dat op het grondplan omgevingsaanleg zoals aanwezig in het administratief dossier, hetwelk ook een bijlage uitmaakt van de bestreden beslissing, klaarblijkelijk niet werd aangepast, alwaar er slechts vier – in plaats van acht – parkeerplaatsen worden ingetekend ter hoogte van de Nijverheidslaan.

4.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond. De overige middelonderdelen van het eerste middel worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv HOF VAN WAAS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 januari 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een woon- en zorgcentrum op de percelen gelegen te 9250 Waasmunster, Nijverheidslaan zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 764E, 765A, 766A, 767B, 768G en 768H.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 september 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER