

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0176 van 16 december 2014
in de zaak 1314/0552/SA/3/0474

In zake:

1. de heer **Paul 'S HEEREN**
2. mevrouw **Maria DURWAEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Andy BEELEN
kantoor houdende te 3740 Bilzen, Grensstraat 4
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Annelies MAES

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de vzw **WOONZORGCENTRUM OCURA**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Inke DEDECKER
kantoor houdende te 3600 Genk, Jaarbeurslaan 19/31
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 april 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 13 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herk-de-Stad van 28 oktober 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de nieuwbouw van een woonzorgcentrum met 76 woongelegenheden en een dagverzorgingscentrum na sloop van een aantal oude constructies.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3540 Herk-de-Stad, Diestsesteenweg 1 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 287h2, 287k2 en 287n2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 juli 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Andy BEELEN die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Annelies MAES die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Inke DEDECKER die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De vzw WOONZORGCENTRUM OCURA verzoekt met een aangetekende brief van 24 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 15 juli 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

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

IV. FEITEN

Op 22 april 2013 heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Herk-de-Stad aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de “nieuwbouw van een woonzorgcentrum met 76 woongelegenheden en van een dagverzorgingscentrum, met voorafgaandelijke sloop van oude stallingen & aansluitende sloop van het oude rusthuis met aanhorigheden” op een terrein gelegen te “Diestsesteenweg 1 en met als kadastrale omschrijving Herk-de-Stad, afd. 1 sectie A nr: 287 H2”.

Op 15 juli 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Herk-de-Stad een gelijkaardige aanvraag in, ditmaal voor een stedenbouwkundige vergunning voor de “*VERVANGINGSNIEUWBOUW WOONZORGCENTRUM OCURA*” op hetzelfde adres doch met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 287h2, 287k2 en 287n2.

Volgens de beschrijvende nota “bouwaanvraag fase 1” omvat het project een nieuwe zorgcampus ‘Sint-Ursula-Ocura’, en heeft fase 1 “enkel en alleen” betrekking op:

“ ...

- *de sloop van de oude stallingen langsheen de heden bestaande Trompetweg;*

- de nieuwbouw van het WoonZorgCentrum en van het DagVerzorgingsCentrum;
- de sloop van het bestaande rusthuis bestaande kopbebouwing Diestsesteenweg nr. 1 met aanhorigheden, na ontruiming en inhuizing naar de nieuwbouw fase 1 - een tijdelijke verkeersontsluiting van en naar de Diestsesteenweg zal thv de gesloopte positie van het bestaande rusthuis worden voorzien voor de tijdelijke bereikbaarheid op deze positie van de gerealiseerde bouwfase 1 - deze verkeersontsluiting zal buiten gebruik worden gesteld na de realisatie & ingebruikname van de Trompetweg als 'nieuw' openbaar domein, op basis van het weerhouden stappenplan & bijhorende timing zoals hierboven vermeld en in bouwfase 2 definitief worden ingericht als een ruimtelijke doorsteek voor zacht weggebruik en hulpdiensten;
- alle noodzakelijke omgevingswerken & aanleg van nieuwe parkeergelegenheid binnen de contouren van de projectzone, inclusief de koppeling voor de ontsluiting van deze nieuwe parkeervoorziening met de bestaande infrastructuur van de parking sporthal aan de noordzijde van de projectzone, alsook de aansluiting op het nieuwe openbare domein Trompetweg (zie bouwaanvraagplan nr. 1/9 INPLANTINGSPLAN BESTAANDE TOESTAND & bouwaanvraagplan nr. 2/9 OMGEVINGSPLAN).

...

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan 'Hasselt-Genk', deels gelegen in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied. De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 25 oktober 2006 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 12 'Daelersveld', meer bepaald deels in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (het achterste deel van het terrein) en deels in een zone voor openbaar domein (Trompetweg). De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 juli 2013 tot en met 24 augustus 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend. De eerste verzoekende partij deelt wel een bezwaarschrift, gedagtekend op 14 september 2013, mee aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Herk-de-Stad na het openbaar onderzoek.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 6 augustus 2013 een gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Hasselt brengt op 7 augustus 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed brengt op 9 augustus 2013 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 16 september 2013 een voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Overwegende dat het goed, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, ligt in woongebied en woonuitbreidingsgebied;

Overwegende dat het goed deels gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA "12 Daelersveld" van 10 april 2006;

Historiek

21. 12.1971: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een klooster;
28.07.1972: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een verdiep;
27.12.2006: stedenbouwkundige vergunning voor het inrichten, verbouwen en uitbreiden van een residentie tot rustoord,
22.04.2013: weigering stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw van een woonzorgcentrum met 76 woongelegenheden en van een dagverzorgingscentrum, met voorafgaandelijke sloop van de oude stallingen en aanhorigheden; aansluitende sloop van het oude rusthuis met aanhorigheden

(1) Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt de nieuwbouw van een woonzorgcentrum met 76 woongelegenheden en van een dagverzorgingscentrum, met voorafgaandelijke sloop van de oude stallingen en aansluitende sloop van het oude rusthuis met aanhorigheden. Een gelijkaardige aanvraag werd op 22 april 2013 geweigerd. Wij wensen te verwijzen naar de principiële goedkeuring stappenplan realisatie openbaar domein Trompetweg van de gemeenteraad van Herk-de-Stad dd. 10 juni 2013. Vzw Ocura gaat akkoord (in hun brief van 6 juni 2013) met de grondverwerving voor het toekomstig openbaar domein en zal deze grond kosteloos overdragen aan de gemeente. Bovendien gaat vzw Ocura akkoord om de kosten ten laste te nemen voor de bovengrondse aanleg voor het deel van het toekomstig openbaar domein dat door Ocura wordt overgedragen aan de gemeente. Het voorgelegde ontwerp werd aangepast aan de bemerkingen die geleid hebben tot hogergenoemde weigering. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend. Gezien de omvang van het project is het noodzakelijk dat alle uitgebrachte adviezen worden nageleefd bij de opbouw. Derhalve wordt de aanvraag gunstig geadviseerd onder voorwaarden.

(1) Watertoets

Overwegende dat het Vlaams Gewest een geïntegreerd rioleringsbeleid wenst te realiseren; dat het hergebruik van het hemelwater gevraagd wordt in het B.V.I.R. van 1/10/2004;

Het voorgelegde project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

In het dossier bevindt zich een hydraulische nota waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de "Code van de goede praktijk" en aan de lozingsvoorwaarden van de Provincie Limburg.

...

GUNSTIG voor nieuwbouw van een woonzorgcentrum met 76 woongelegenheden en van een dagverzorgingscentrum, met voorafgaandelijke sloop van oude stallingen & aansluitende sloop van het oude rusthuis met aanhorigheden.

Voorwaarden:

- **Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de korpsbevelhebber van de Stedelijke Brandweer Hasselt hiervan in te lichten, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven.**
- **De uitgebrachte adviezen van Brandweer Hasselt, Infrax, Toegankelijkheidsbureau, Onroerend Erfgoed Limburg en VIM dienen nageleefd te worden (zie externe adviezen)...."**

..."

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 8 oktober 2013 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

OVERWEGEND GEDEELTE

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 16/09/2013 een gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving mits rekening wordt gehouden met de uitgebrachte adviezen van de adviesverlenende instanties;

Overwegende dat een vorige aanvraag werd geweigerd gezien de bebouwing voorzien werd langs een onvoldoende uitgeruste weg (grindweg); dat het project voorlopig ontsloten kan worden via verharding (aan te leggen bij fase 2), die uitkomt op de Diestersteenweg; dat uit het dossier blijkt dat het gemeentebestuur inmiddels zich geëngageerd heeft om een voldoende uitgeruste weg (Trompetweg) aan te leggen om het woonzorgcentrum bereikbaar te maken (gemeenteraadsbeslissing van 10/06/2013); dat de gemeenteraad een stappenplan heeft opgemaakt waarbij gesteld wordt dat de verwerving van de grond, de opmaak van het rooilijnplan, de opmaak van het wegenisdossier en de aanleg van wegenis en riolering een termijn van 29 maanden zal duren; dat gelet op de tijdsdruk, die op het dossier rust, kan aanvaard worden dat de bouwwerken vergund worden voordat de wegeniswerken vergund zijn (afwijkend van art. 4.3.5 VCRO) en dat de toegang tijdelijk genomen wordt via de voldoende uitgeruste Diestersteenweg; dat het dossier onder tijdsdruk staat gezien de aanvrager een aanzienlijk bedrag aan subsidies (VIPA) dreigt te verliezen "indien het bevel van aanvang van dit project niet gegeven is voor 8 maart 2014 (zie toelichting toegevoegd aan het dossier via mail van 03/10/2013);

Overwegende dat uit de beslissing van de gemeenteraad blijkt dat de aanvrager akkoord gaat met de grondverwerving van (een deel van) het toekomstig openbaar domein, het dragen van een deel van de kosten voor de aanleg van het openbaar domein en het gratis overdragen van het openbaar domein aan de gemeente; dat het gemeentebestuur in navolging van art. 4.3.5§3 VCRO een financiële waarborg kan eisen om de uitvoering van (het afgesproken deel van) de wegeniswerken te waarborgen;

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Gunstig

Voorwaarden

- *De voorwaarden opgelegd door het schepencollege en de adviesverlenende instanties dienen stipt nageleefd.*
- *De toegang via de aan te leggen verharding naar de Diestersteenweg (fase 2) kan slechts tijdelijk toegestaan worden als hoofdtoegang naar het woonzorgcentrum. Binnen de 3 jaar na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning dient het openbaar domein aangelegd te zijn en dient de hoofdtoegang naar het woonzorgcentrum genomen via de nieuwe Trompetweg. De verharding naar de Diestersteenweg kan vanaf dat moment slechts in noodgevallen (hulpverlening,*

brandweer, -) en door zachte weggebruikers aangewend worden. Dit gebruik dient gepast aangegeven door signalisatie, paaltjes, ...

- *De eventueel door de gemeente op te leggen waarborgsom om de uitvoering van (het afgesproken deel van) de wegeniswerken te waarborgen, dient gestort vooraleer de bouwwerken kunnen starten.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herk-de-Stad verleent, in navolging van zijn eerder voorwaardelijk gunstig advies, op 28 oktober 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij onder de volgende voorwaarden:

“ ...

- ***De toegang via de aan te leggen verharding naar de Diestersteenweg (fase 2) kan slechts tijdelijk toegestaan worden als hoofdtoegang naar het woonzorgcentrum. Binnen de 3 jaar na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning dient het openbaar domein aangelegd te zijn en dient de hoofdtoegang naar het woonzorgcentrum genomen via de nieuwe Trompetweg. De verharding naar de Diestersteenweg kan vanaf dat moment slechts in noodgevallen (hulpverlening, brandweer, ...) en door zachte weggebruikers aangewend worden. Dit gebruik dient gepast aangegeven door signalisatie, paaltjes, ...***
- ***Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de korpsbevelhebber van de Stedelijke Brandweer Hasselt hiervan in te lichten, ten einde de, burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde 'brandvoorkomingsmaatregelen' gevolg werd gegeven.***
- ***De uitgebrachte adviezen van Brandweer Hasselt, Infrax, Toegankelijkheidsbureau, Onroerend Erfgoed Limburg en VMM dienen nageleefd te worden (zie externe adviezen).***

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 28 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 januari 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Aanvraag De aanvraag betreft fase 1 van het realiseren van een zorgcampus aan de Diestersteenweg/Guldensporenlaan/Trompetweg.

Voorliggende aanvraag omvat:

- *de sloop van het bestaande rusthuis (hoek Guldensporenlaan/Diestersteenweg) en de kloosterhoeve/stallingen aan de Trompetweg,*
- *het nieuw bouwen van een woonzorgcentrum voor 76 bewoners en dagzorgcentrum voor 15 bewoners,*
- *aanleg parking (35 plaatsen), aanleg voorlopige ontsluiting/definitieve brandweg; In een tweede fase wenst de*

aanvrager 29 assistentiewoningen te realiseren ter plaatse van het te slopen bestaande rusthuis en het bakkershuis te herbestemming van het bakkershuis tot polyvalente ruimte voor de assistentiewoningen

De in voorliggende aanvraag voorziene nieuwbouw wordt ingeplant aan de Trompetweg op 3 meter van de rooilijn ter plaatse van de af te breken en op de rooilijn ingeplante kloosterhoeve.

De nieuwbouw bestaat uit vier vleugels met 3 bouwlagen ingeplant in de kloostertuin en rond een patio.

De naar de Trompetweg gerichte voorgevel heeft een lengte van circa 70 meter. De bouwdiepte ten aanzien van de Trompetstraat is circa 45 meter.

Op het gelijkvloers wordt het dagzorgcentrum ingericht en de administratieve en logistieke functies van het woonzorgcentrum.

Op de eerste en tweede verdieping situeren zich per verdiep aan de buitenzijde van 3 vleugels telkens 38 zorgkamers, rond de binnenpatio en in de 4^{de} vleugel gericht naar het klooster bevinden zich de gemeenschappelijke ruimtes en zuid-gericht gemeenschappelijk terras.

Het woonzorgcentrum wordt voor bewoners en bezoekers ontsloten via de nog aan te leggen Trompetweg.

Het onbebouwde deel van de kloostertuin wordt ingerichte als parking (36pl), brandweg en tuinzone.

De brandweg ontsluit het binnengebied via de Diestersteenweg en de parking.

De parking en de toegang voor logistiek en personeel sluit aan op de parking van de scholencampus.

De gevelmaterialen zijn buitengevels in grijs-bruin / genuanceerd zwart dunbed metselwerk, gevels gericht naar de patio in wit geprefabriceerd beton zwart, aluminium buitenschrijnwerk op het gelijkvloers en wit aluminium schrijnwerk op de verdiepingen.

Context

Het projectgebied is gelegen in de kern van Herk-de-Stad (woonkern in buitengebied).

De projectzone heeft een oppervlakte van circa 1ha (9.575m²) is een deel (kloostertuin met de bijgebouwen) van het karaktervolle Sint-Ursula site, een karaktervol 19^e/vroeg 20ste eeuwse neogotisch kloostercomplex. De site is gesitueerd op de hoek van de Trompetweg en de Diestersteenweg/Guldensporenlaan.

Het straatbeeld aan de Diestersteenweg/Guldensporenlaan is divers, er komen zowel residentiële woningen met één bouwlaag en hellend dak als dienstengebouwen en handelshuizen met 3 a 4 bouwlagen voor, het straatbeeld wordt gedomineerd door het Sint-Ursulaklooster.

De Trompetweg (voormalige Halensche weg) is als voetweg aangeduid in de atlas van de Buurtwegen.

In het BPA Daelersveld wordt de weg aangeduid als te behouden 'verbinding fietswandelpad' tussen de nieuwe verkaveling/zone voor woningbouw/projectzone en zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut (scholencampus) en het stadscentrum.

De projectzone ligt deels (achterste zone en Trompetweg) in het volgens het BPA 'Daelersveld' te verdichten woonuitbreidingsgebied.

De bestaande bebouwing in de projectzone bestaat uit: het bestaande rusthuis op de hoek Diestersteenweg/Guldensporenlaan, het bakkershuis op de hoek van de Diestersteenweg en de Trompetweg en de voormalige kloosterhoeve/stallingen in de Trompetweg.

Beoordeling

De aanvraag betreft het bouwen van een woonzorgcentrum (rusthuis met 76 kamers + dagzorgcentrum) binnen de woon- en zorgprogrammatie voor Herk-de-Stad.

Het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden (VIPA) keurde op 8 maart 2012 het subsidiedossier voor de bouw van de infrastructuur (WZC 70 wgl. en DVC 15) goed. (...) Volgens de omzendbrief bij de gewestplannen kan deze inrichtingen toegelaten worden in woongebied voor zover ze verenigbaar is met de onmiddellijke (woon)omgeving.

Het beroepschrift wijst echter op volgende mogelijke hinder :

- privacy-hinder en schaduwhinder door de inplanting van het woonzorgcentrum,*
- geluids, geurhinder, etc., mobiliteitshinder en verkeersonveiligheid door de aanleg van een nieuwe uitgeruste weg (Trompetweg) ter plaatse van de huidige grindweg (thans een toegangsweg tot garage beroeper en fiets en voetgangersweg met een breedte van 3 a 4 meter),*
- de onverenigbaarheid van de schaal, bestemming en bestaanbaarheid met de onmiddellijke omgeving met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving,*
- onverenigbaarheid van de bouwdichtheid en het aantal woongelegenheden met de onmiddellijke omgeving.*

De bewaren worden als volgt beoordeeld:

- De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van de vooropgestelde zorgvoorzieningen voor ouderen.
De schaal en dichtheid is eigen aan de bestemming.
De inplanting van deze inrichting in aansluiting op het centrum, het klooster, de scholencampus en de recente verkaveling 'Daelersveld' is qua bestemming, bouwdichtheid en schaal verenigbaar met de gewenste verdichting en versterking van de kern van Herk-de-Stad en het vrijwaren van het omgevende open ruimtegebied.*
- De inplanting van het grootschalig volume met een kroonlijshoogte van 12 meter op te korte afstand (8m60) van de perceelsgrens van de bestaande residentiële kavel werkt visueel storend ten aanzien van de tuinzone van deze woning, in analogie met artikel 2.5.2.1. van de BPA-voorschriften voor de aansluitende zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut dient het gebouw met 3 bouwlagen ingeplant te worden op een minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met de aanpalende residentiële kavel*

gelijk aan de hoogte van het gebouw (minimum 12 meter i.p.v. de voorziene 8m60 afstand).

- Een aantal kamers van het woonzorgcentrum (5 op de eerste en 5 op de tweede verdieping) nemen rechtstreeks zicht op de kavel van de beroeper. Ten aanzien van de achtertuinzone ontstaat onaanvaardbare privacy-hinder.

Deze privacy-hinder ten gevolge van het huidige volume met drie bouwlagen kan enkel tot een aanvaardbaar niveau herleid worden door het volume op voldoende afstand in te planten en een afdoende groen buffering te voorzien (in functie van het bufferen van 3 bouwlagen is een ruime afstand vereist).

- Er wordt geen abnormale schaduwhinder veroorzaakt, de kroonlijsthoogte van de nieuwbouw is ongeveer gelijk aan de nokhoogte van de af te breken kloosterhoeve (circa 12 meter), door het 3 meter achterwaarts inplanten van de nieuwbouw wordt er geen overdreven bijkomende schaduwhinder veroorzaakt. De schaduwhinder is niet abnormaal in de te verdichten kern.
- De projectsite grenst aan de Diestersteenweg, Guldensporenlaan en Trompetweg (niet uitgerust).

Een nieuwe insteekweg aan de Diestersteenweg (tussen de kapel en het klooster / huidige brandweg) werd naar aanleiding van een vorige aanvraag ongunstig geadviseerd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de verkeersonveiligheid (nieuwe ontsluiting te dicht op druk verkeerskruispunt in de nabijheid van de scholen) en het verstoren van de rust en privacy in het binnengebied.

Voorliggende aanvraag voorziet de ontsluiting van het woonzorgcentrum via de Trompetstraat.

De Trompetweg is op de kaart van de Buurtwegen aangeduid als voetgangersweg.

De herwaardering van deze voetgangersweg is juridisch vastgelegd in het BPA 'Daelersveld' (onteigeningplan en bestemmingsplan).

Uit het aanvraagdossier (stappenplan) blijkt dat de gronden voor het toekomstige openbaar domein kosteloos zullen overgedragen worden aan de gemeente en dat de afbakening verder bekeken zal worden in samenspraak met de Technische Dienst van de gemeente.

Uit voorliggende aanvraag kan echter niet afgeleid worden hoe de Trompetweg ingericht zal worden.

De aanvraag laat geen nauwkeurige beoordeling toe met betrekking tot de te verwachten hinder voor de beroeper ten gevolge van de opwaardering van de bestaande voetgangersweg (gebruik? inrichting? groenaanleg?).

In bijkomende orde dient gesteld dat:

- Een onderliggend masterplan voor de volledige site ontbreekt. Het plan met de omgevingsaanleg geeft aan dat de omvangrijke bestaande kloostergebouwen (4-5 bouwlagen) met kapel integraal te behouden zijn, de huidige bestemming wordt niet aangegeven.

Uit de aanvraag kan niet afgeleid worden welke de toekomstige herbestemming mogelijk geacht worden in functie van het vrijwaren van deze gebouwen met erfgoedwaarde.

Alvorens een vergunning verleend kan worden voor nieuwbouw dienen de mogelijkheden tot herbestemming van de bestaande gebouwen onderzocht te worden.

- *Volgens het erfgoedadvies de afbraak van de kloosterhoeve verantwoord is in functie van de gewenste verdichting en dient het klooster en het bakkershuis behouden te worden.*
- *In functie van een zuinig ruimtegebruik in het te verdichten gebied blijft voor het grootschalig project een ondergrondse parking aangewezen.*

...

Na de hoorzitting van 28 januari 2014 beslist de verwerende partij op 13 maart 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 januari 2013

Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 28 januari 2014 advocaat Andy Beelen namens beroeper, advocaat Inke Dedecker, mevrouw Lotte Poncelet namens de stad Herk-de-Stad, advocaat Duchateau namens Ocura vzw, de heer Patrick Sibergs namens Ocura vzw en de heer Roel Cleender namens Ocura vzw zijn verschenen;

Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

Overwegende het perceel gelegen is in het gewestplan Hasselt-Genk in woongebied en woonuitbreidingsgebied; dat het gewestplan werd goedgekeurd op 3 april 1979; dat in de woongebieden en woonuitbreidingsgebieden de voorschriften van respectievelijk artikels 5 § 0.1 en 5 § 1.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) van toepassing zijn; dat de woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven; dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat de woonuitbreidingsgebieden uitsluitend zijn bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor

voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor;

Overwegende dat de ordening ter plaatse verder bepaald is door het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Daelersveld'; dat het BPA werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 25 oktober 2006; dat de Trompetweg in het BPA werd aangeduid als 'zone voor openbaar domein 'als verbinding fiets-/wandelpad'; dat het achterste deel van het perceel wordt aangeduid als 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut', dat de aanvraag verenigbaar is met de BPA-voorschriften;

Overwegende dat uit de bij de aanvraag gevoegde historische nota en het erfgoedadvies blijkt dat de kloosterhoeve/stallen een geringe erfgoedwaarde bezitten en dat het bakkershuis een waardevol interieur heeft;

Overwegende dat uit het gunstig wateradvies van de Vlaamse Milieumaatschappij blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de normen en doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid mits rekening gehouden wordt met de in het advies opgenomen bijkomende aandachtspunten;

Overwegende dat de aanvraag valt onder het Besluit van de Vlaamse Regering van 05 juni 2009, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 februari 2011 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (gebouw waarbij de totale publiek toegankelijke oppervlakte groter is dan 150m²); dat uit het voorwaardelijk gunstig toegankelijkheidsadvies opgemaakt door het toegankelijkheidsbureau blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de toegankelijkheidsnormen mits het opleggen van een voorwaarde met betrekking tot de minimale afmetingen voor de toiletten en mits de evacuatie van personen bij brand besproken wordt met de brandweer.

Overwegende dat uit de bij de aanvraag gevoegde mer-screening blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn;

Overwegende dat het een aanvraag betreft ingediend door een publiek rechterlijk persoon (vzw Ocura) die behandeld wordt volgens de reguliere procedure;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaar werd ingediend; dat het bezwaar wijst op volgende mogelijke hinder:

- visuele-, privacy en schaduwhinder door inplanting van het volume ter hoogte van de aanpalende achtertuin;
- onveilige verkeerssituatie door het voorzien van de hoofdontsluiting via een servitudeweg voor zwakke weggebruikers;

Overwegende dat de normen sociaal en bescheiden woonaanbod niet gelden voor het bouwproject waarbij uitsluitend erkende zorgvoorzieningen worden opgericht;

Overwegende dat de gemeenteraad op 10 juni 2013 het stappenplan voor de realisatie van het openbaar domein van de Trompetweg principieel goedkeurde; dat het stappenplan als doel heeft de timing vast te leggen voor de definitieve ontsluiting via de Trompetweg (termijn van 29 maanden) en een voorlopige ontsluiting voorziet via de Diestersteenweg (brandweg); dat ook deze voorlopige weg kan pas in gebruik genomen worden na afbraak van het huidige rusthuis; dat uit dit stappenplan blijkt dat:

- *het de bedoeling is de Trompetweg verkeersvrij te houden, dat er geen ondergrondse parking meer wordt voorzien voor het woonzorgcentrum;*
- *dat de aanvrager akkoord gaat met de grondverwerving van (een deel van) het toekomstig openbaar domein, het dragen van een deel van de kosten voor de aanleg van het openbaar domein en het gratis overdragen van het openbaar domein aan de gemeente, dat het gemeentebestuur in navolging van artikel 4.3.5 § 3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een financiële waarborg kan eisen om de uitvoering van de wegeniswerken te waarborgen;*

dat in de bij de aanvraag gevoegde brief van Ocura aan het college van burgemeester en schepenen dd. 6 juni 2013 de aanvrager dit bevestigt; dat de goedkeuring van het rooilijnplan is geagendeerd op de zitting van het college van burgemeester en schepenen van februari; dat het bouwperceel grenst aan een voldoende uitgeruste weg (Diestersteenweg);

Overwegende dat de aanvraag fase 1 betreft van het realiseren van een zorgcampus aan de Diestersteenweg/Guldensporenlaan/Trompetweg;

dat voorliggende aanvraag het volgende omvat:

- *de sloop van het bestaande rusthuis (hoek Guldensporenlaan/Diestersteenweg) en de kloosterhoeve/stallingen aan de Trompetweg;*
- *het bouwen van een woonzorgcentrum voor 76 bewoners en dagzorgcentrum voor 15 bewoners;*
- *aanleg parking (35 plaatsen), aanleg voorlopige ontsluiting/definitieve brandweg;*

Overwegende dat de aanvrager in een tweede fase 29 assistentiewoningen wenst te realiseren ter plaatse van het te slopen rusthuis, en het bakkershuis wenst te herbestemmen tot polyvalente ruimte voor de assistentiewoningen; dat de in voorliggende aanvraag voorziene nieuwbouw aan de Trompetweg wordt ingeplant op 3 meter van de rooilijn, dus 3 meter achteruit ten opzichte van de inplanting van de af te breken constructies; dat de nieuwbouw uit vier vleugels bestaat met 3 bouwlagen ingeplant in de kloostertuin en rond een patio; dat de naar de Trompetweg gerichte voorgevel een lengte van circa 70 meter heeft; dat de bouwdiepte ten aanzien van de Trompetweg circa 45 meter is; dat het dagzorgcentrum en de administratieve en logistieke functies van het woonzorgcentrum op het gelijkvloers worden ingericht; dat zich op de eerste en tweede verdieping van drie vleugels aan de buitenzijde en per bouwlaag telkens 38 zorgkamers situeren; dat zich rond de binnenpatio en in de 4^e vleugel gericht naar het klooster, de gemeenschappelijke ruimtes en zuid-gericht gemeenschappelijk terras bevinden; dat het woonzorgcentrum voor bewoners en bezoekers wordt ontsloten via de nog aan te leggen Trompetweg;

Overwegende dat het onbebouwde deel van de kloostertuin wordt ingericht als parking (36pl), brandweg en tuinzone; dat de brandweg het binnengebied ontsluit via de Diestersteenweg en de parking; dat de parking en de toegang voor logistiek en personeel aansluiten op de parking van de scholencampus; dat de gevelmaterialen buitengevels in grijs-bruin / genuanceerd zwart dunbed metselwerk zijn; dat de gevels gericht naar de patio in wit geprefabriceerd beton zwart zijn; dat het buitenschrijnwerk op het gelijkvloers aluminium is en wit aluminium schrijnwerk op de verdiepingen;

Overwegende dat het projectgebied gelegen is in de kern van Herk-de-Stad (hoofddorp in het buitengebied); dat de projectzone een oppervlakte van circa 1 ha (9.575m²) heeft, en onderdeel uitmaakt van de karaktervolle Sint-Ursula site, een 19^{de}/vroeg 20^{ste} eeuws neogotisch kloostercomplex; dat de site gesitueerd is op de hoek van de Trompetweg en de Diestersteenweg/Guldensporenlaan; dat het straatbeeld aan de

Diestersteenweg/Guldensporenlaan divers is; dat er zowel residentiële woningen met één bouwlaag en hellend dak als dienstengebouwen en handelshuizen met 3 à 4 bouwlagen voorkomen; dat het straatbeeld wordt gedomineerd door het Sint-Ursulaklooster; dat de Trompetweg (voormalige Halensche weg) als voetweg is aangeduid in de atlas van de Buurtwegen; dat de weg in het BPA Daelersveld wordt aangeduid als te behouden 'verbinding fiets-Waddelpad' tussen de nieuwe verkaveling/zone voor woningbouw/projectzone en zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut (scholencampus) en het stadscentrum; dat de projectzone deels (achterste zone en Trompetweg) in het volgens het BPA 'Daelersveld' te verdichten woonuitbreidingsgebied ligt; dat de huidige bebouwing in de projectzone bestaat uit het bestaande rusthuis op de hoek Diestersteenweg/Guldensporenlaan bestaat, het bakkershuis op de hoek van de Diestersteenweg en de Trompetweg en de voormalige kloosterhoeve/stallingen in de Trompetweg;

Overwegende dat de aanvraag een rusthuis met 76 kamers en dagzorgcentrum voorziet binnen de woon- en zorgprogrammatie voor Herk-de-Stad; dat het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden (VIPA) op 8 maart 2012 het subsidiedossier voor de bouw van de infrastructuur (WZC 70 wgl. en DVC 15) goedkeurde; (...) dat volgens de omzendbrief bij de gewestplannen deze inrichtingen kunnen toegelaten worden in woongebied voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat het beroepschrift wijst op volgende mogelijke hinder, zijnde privacy-hinder en schaduwhinder door de inplanting van het woonzorgcentrum :

- geluids, geurhinder, etc., mobiliteitshinder en verkeersonveiligheid door de aanleg van een nieuwe uitgeruste weg (Trompetweg) ter plaatse van de huidige grindweg (thans een toegangsweg tot garage beroeper en fiets en voetgangersweg met een breedte van 3 a 4 meter);*
- de onverenigbaarheid van de schaal, bestemming en bestaanbaarheid met de onmiddellijke omgeving met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;*
- onverenigbaarheid van de bouwdichtheid en het aantal woonegelegenheden met de onmiddellijke omgeving;*

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het realiseren van de vooropgestelde zorgvoorzieningen voor ouderen; dat de schaal en dichtheid eigen is aan de bestemming; dat de inplanting van de ontworpen inrichting aansluitend op het klooster, de scholencampus en de recente verkaveling 'Daelersveld', qua bestemming, bouwdichtheid en schaal inpasbaar is in het centrum van Herk-de-Stad, en bijdraagt tot de gewenste verdichting en versterking van de woonkern en het vrijwaren van het omgevende open ruimtegebied;

Overwegende dat het te realiseren gebouw geen abnormale schaduwhinder zal veroorzaken; dat de kroonlijsthoogte van de nieuwbouw ongeveer gelijk aan de nokhoogte van de af te breken kloosterhoeve (circa 12 meter); dat er door het 3 meter achterwaarts inplanten van de nieuwbouw geen bijkomende schaduwhinder wordt veroorzaakt; dat schaduw op woongebouwen niet abnormaal is in een woonkern en vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is indien men kiest voor een verdichtingsmodel voor de kern van het hoofdorp, in casu de kern van Herk de Stad;

Overwegende dat het project de ontsluiting van het woonzorgcentrum via de Trompetweg voorziet; op de atlas van de Buurtwegen aangeduid is als voetgangersweg; dat, de

herwaardering van deze voetgangersweg juridisch is vastgelegd in het BPA 'Daelersveld' (onteigeningplan en bestemmingsplan); dat uit het aanvraagdossier (stappenplan) blijkt dat de gronden voor het toekomstige openbaar domein kosteloos zullen overgedragen worden aan de gemeente en dat de afbakening verder bekeken zal worden in samenspraak met de Technische Dienst van de gemeente;

Overwegende dat in de kern van Herk-de-Stad; geselecteerd op provinciaal niveau als structuurondersteunend hoofddorp, bijkomende ruimte voor kleinschalige woonzorgcentra (20 tot 80 units), dienstencentra en dagverzorgingscentra moet worden voorzien; dat het perceel is gelegen in het centrum van het hoofddorp op de hoek van de Guldensporenlaan en de bestaande voetweg 'Halensche weg' (Trompetweg) in de onmiddellijke omgeving van de site van het Sint-Ursulaklooster en de scholencampus; dat wat betreft de opgeworpen bezwaren moet worden gesteld dat :

- een verminderde privacy inherent is aan het hoekperceel dat gelegen is in de onmiddellijke omgeving van de bestaande grootschalige kloostersite. Het bestaande woonhuis van de af te breken kloosterhoeve met twee bouwlagen en hellend dak bevindt zich thans ter hoogte van de tuinzone van de woning van de beroeper; het ontworpen nieuwbouwvolume met 3 bouwlagen wordt 3 meter verder ingeplant ten aanzien de kwestieuze residentiële kavel, zodat er meer ruimte tot kwestieuze woning wordt voorzien;*
- de mogelijke inkijk is beperkt tot 4 vensters op de eerste verdieping en 5 op de tweede verdieping, en een gemeenschappelijke zithoek op de eerste verdieping, er is geen inkijk vanaf buitenterrassen. Beperkte inkijk kan voor het hoekperceel in de gegeven verstedelijkte context niet als abnormaal beschouwd worden;*
- het verdwijnen van het voormalig semi-privatief karakter van de Halensche weg (Trompetweg) en de daarmee verbonden toename van privacy-hinder is eigen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de verdichting van het hoofddorp, de weg werd in het BPA 'Daelersveld', immers opgenomen als belangrijke te herwaarderen ontsluiting van de recent ontwikkelde woonwijk en de scholencampus naar het centrum,*
- de beoordeling van voorliggende aanvraag staat los van de mogelijke herbestemming voor het klooster. Dit gegeven dient beoordeeld bij het indienen van een nieuwe bouwaanvraag;*
- er wordt niet geopteerd voor een ondergrondse parking om autovrij karakter van de Halensche weg (Trompetweg) te kunnen behouden. Het perceel grenst aan de Diestersteenweg en de openbare parking 'Daelersveld', de Diestersteenweg is een voldoende uitgeruste weg.*
- voor het uitvoeren van de wegeniswerken in functie van het opwaarderen van de Halensche weg (Trompetweg) moet een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag ingediend te worden. De wegeniswerken voor deze weg staan los van voorliggende aanvraag en de deputatie kan voorliggende aanvraag voldoende objectief beoordelen zonder de inrichtingsplannen voor deze weg;*
- er werd advies verleend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, door de administratie Onroerend Erfgoed, door de Vlaamse Milieumaatschappij en door het toegankelijkheidsbureau. Uit de (voorwaardelijk)gunstige adviezen blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en direct werkende normen binnen andere beleidsvelden.*

Overwegende dat om voormelde redenen de deputatie van oordeel is dat het beroep niet kan worden ingewilligd; dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen houdende stedenbouwkundige vergunning aan Ocura VZW wordt bevestigd;

dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de voorwaarden gesteld door het college van burgemeester en schepenen;

Gehoord het verslag van Inge Moors, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 *Het door de heer Andy Beelen, Grensstraat 4, 3740 Bilzen, namens de heer Paul 's Heeren ingesteld beroep wordt **niet ingewilligd**.*

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 oktober 2013 houdende het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning aan Ocura vzw, Prins Bisschopssingel 75, 3500 Hasselt wordt bevestigd.

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden :

- ***Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de korpsbevelhebber van de Stedelijke Brandweer Hasselt hiervan in te lichten, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven,***
- ***De uitgebrachte adviezen van Brandweer Hasselt, Infrax, Toegankelijkheidsbureau, Onroerend Erfgoed Limburg en VMM dienen nageleefd te worden (zie externe adviezen).***
- ***De toegang via de aan te leggen verharding naar de Diestersteenweg (fase 2) kan slechts tijdelijk toegestaan worden als hoofdtoegang naar het woonzorgcentrum. Binnen de 3 jaar na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning dient het openbaar domein aangelegd te zijn en dient de hoofdtoegang naar het woonzorgcentrum genomen via de nieuwe Trompetweg. De verharding naar de Diestersteenweg kan vanaf dat moment slechts in noodgevallen (hulpverlening, brandweer, ...) en door zachte weggebruikers aangewend worden. Dit gebruik dient gepast aangegeven door signalisatie, paaltjes.***
- ***De eventueel door de gemeente op te leggen waarborgsom om de uitvoering van (het afgesproken deel van) de wegeniswerken te waarborgen, dient gestort vooraleer de bouwwerken kunnen starten.***

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

7. Het nieuw op te richten gebouw aan de grindweg gaat 76 woongelegenheden omvatten. Aan de kant van verzoekers zal het gebouw een breedte krijgen van liefst ca. 75m en een nokhoogte van ca. 13m. Op de 1^e verdieping en de 2^e verdieping worden aan de kant van verzoekers in totaal 34 kamers en 3 zithoeken voorzien met vensters die middels rechtstreekse of schuinse uitzichten (ooghoogte resp. bijna 7m hoogte en meer dan 10m hoogte, zie stuk 16 – commentaar bij plannen) uitgeven op de zijkant en de achterkant van de woning en op de zij- en de achtertuin van verzoekers. De hoofdtoegang tot het woonzorgcentrum is eveneens voorzien aan de grindweg c.q. Trompetweg (zie oa. stuk 15 en stuk 16 - commentaar). De bestreden beslissing vermeldt dat de ontsluiting via deze grindweg c.q. Trompetweg zal verlopen (zie stuk 2: “dat het woonzorgcentrum voor bewoners en bezoekers wordt ontsloten via de nog aan te leggen Trompetweg”; dit staat ook in de voorwaarden: “Binnen de 3 jaar na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning dient het openbaar domein aangelegd te zijn en dient de hoofdtoegang naar het woonzorgcentrum genomen via de nieuwe Trompetweg”).

Verzoekers worden m.a.w. bedreigd met een significante wijziging van hun leefklimaat, met ernstige hinder (o.a. visuele hinder, privacyhinder, geluids- en verkeershinder, verminderde lichtinval, etc.) en ook zal hun eigendom een aanzienlijke waardevermindering ondergaan indien het project gerealiseerd zou kunnen worden.

Deze nieuwe toestand verschilt ingrijpend t.o.v. de bestaande toestand. Momenteel fungeert de Trompetweg slechts als voetgangers- en fietsverbinding (zie stuk 15). En momenteel is er op de Sint-Ursula-Site, een 19^e eeuwse neogotisch kloostercomplex, waar nog weinig of geen activiteit meer is.

Het deel van het complex dat momenteel uitsteekt op de eigendom van verzoekers heeft bovendien een kroonlijst die zich slechts op overwegend ca. 3,5m hoogte en deels ca. 5m hoogte boven de grindweg bevindt. De nokhoogte situeert zich overwegend ca. 6,5m, deels ca. 7,5m boven de grindweg. Dit deel heeft ook maar enkele kleine venstertjes, waarvan de bovenkant zich ca. 2m boven de grindweg bevindt, zijnde ongeveer op dezelfde hoogte als de bovenkant van de haag die het perceel van verzoekers afschermt. Voor de rest kenmerkt dit deel zich als een blinde gevel (zie stuk 15). Er is m.a.w. momenteel geen inkijk op de eigendom van verzoekers.

Er is dan ook een frappant verschil met de toestand, de hinder en het gebruik die zal ontstaan bij tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Ook de PSA stelt in zijn advies d.d. 27.01.2014 dat verzoekers bij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing met onaanvaardbare privacyhinder te kampen gaan krijgen (stuk 3):

“Een aantal kamers van het woonzorgcentrum (5 op de eerste en 5 op de tweede verdieping) nemen rechtstreeks zicht op de kavel van beroeper. Ten aanzien van de achtertuintzone ontstaat onaanvaardbare privacyhinder. Deze privacyhinder tegen gevolge van het huidig volume met drie bouwlagen kan enkel tot een aanvaardbaar niveau herleid worden door het volume op voldoende afstand in te planten en een afdoende groenbuffering te voorzien (in functie van het bufferen van 3 bouwlagen is een ruime afstand vereist.”

De voorwaarden die de PSA vermeldt om de privacyhinder tot een aanvaardbaar niveau te herleiden, worden niet weerhouden door de deputatie in de bestreden beslissing. Bovendien geven niet alleen rechtstreekse maar ook onrechtstreekse zichten aanleiding tot privacyhinder. De PSA weerhoudt in zijn advies tot beoordeling van de privacyhinder als aspect van goede ruimtelijke ordening in toepassing van art. 4.3.1 VCRO enkel de rechtstreekse zichten die 10 kamers kenmerken terwijl er i.c. zichten zijn op de kavel van verzoekers vanuit 34 kamers en 3 zithoeken. Zelfs in naar ruimtelijke ordeningsrecht stedelijk gebied (i.c. stedelijk gebied leper) kan de inkijk vanuit 9 appartementen op de eigendom van de verzoeker reeds als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel gekwalificeerd worden (zie R.v.st., nr. 173.589, 19.07.2007). In casu is de situatie drastisch erger voor verzoekers en bovendien is Herk-de-Stad naar ruimtelijke ordeningsrecht dan ook nog eens naar ruimtelijke ordeningsrecht geen stedelijk gebied maar buitengebied (zie Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Niscode: 71.024)..

Onderzoek heeft bovendien uitgewezen dat de ooghoogtes van op de 1^e en de 2^e verdieping hoogtes van bijna 7m en meer dan 10m bereiken (zie stuk 16, commentaar bij plannen: de onderkant vensters 1^e verdiep bevindt zich op peil 14,32 terwijl de onderkant van de vensters op het 2^e verdiep zich op peil 17,74 bevindt. De onderkant van de vensters valt samen met vloerniveau. Zicht op oogniveau is ca. 1,70m hoger. Ooghoogte 1^e verdiep is dan: $14,32 + 1,70 - 9,16 = 6,86$. Ooghoogte 2^e verdiep is dan: $17,74 + 1,70 - 9,16 = 10,28$).

Gelet op dergelijke ooghoogtes van bijna 7m (1^e verdiep) en meer dan 10m hoogte (2^e verdiep) is het als het ware alsof verzoekers, wanneer ze zich ter hoogte van de ramen in de zijkant/ achterkant van hun woning bevinden en zeker wanneer zij zich in hun zijtuin of achtertuin bevinden (zie stuk 17, zie ook stuk 15), spelers op een voetbalveld zijn die vanuit een tribune/ loge (de vensters van het woonzorgcentrum) gevolgd en bekeken kunnen worden, met dat verschil dat die spelers willen gevolgd en bekeken worden (ze worden er voor betaald) en verzoekers dat helemaal niet wensen!

De hogere nokhoogte van ca. 13m impliceert ook dat de lichtinval op het perceel van verzoekers zal verminderen in vergelijking met de thans bestaande toestand. Dit zal voornamelijk in de herfst en de winter en 's avonds merkbaar zijn. Het woonzorgcentrum ligt ten westen van de woning van verzoekers (zie stuk 15.2. waar noordpijl is aangegeven).

Omtrent de verkeers- en geluidshinder tengevolge van de wijziging naar aanleg en

gebruik van de Trompetweg spreekt de PSA zich in zijn verslag niet uit, stellende dat het nog onduidelijk is hoe de Trompetweg ingericht zal worden. De PSA geeft wel aan dat er ook op dit punt een risico op hinder is voor verzoekers (zie stuk 3).

Los van het feit dat een risico op hinder volstaat voor het bevelen van de schorsing (zie bv. R.v.st., nr. 60.221, 18.06.1996; zie bv. ook R.v.st., nr. 221.739, 13.12.2012 waarbij zelfs de schorsing werd bevolen van een RUP onder de motivering dat het op termijn de privacy en het woonklimaat in het gedrang kon gaan brengen terwijl het RUP op zich nog niet eens een toelating tot bouwen impliceerde; of nog, R.v.st., nr. 225.324, 04.11.2013 – eveneens schorsing van een RUP dat bij verwezenlijking via vergunningen aanleiding kon geven tot hinder), werd hoger bovendien aangegeven dat de deputatie intussen duidelijk stelde, tot in de voorwaarden toe, dat de ontsluiting van het woonzorgcentrum voor bewoners en bezoekers zal verlopen via deze Trompweg en dat aan de Trompetweg de hoofdtoegang moet worden genomen. De deputatie neemt m.a.w. dan ook iedere mogelijke twijfel omtrent de hinder voor verzoekers weg. Het is immers duidelijk dat wanneer de ontsluiting van het woonzorgcentrum (76 woongelegenheden!) voor bewoners en bezoekers via de Trompetweg zal verlopen en dus vlak langs de woning en de tuin van verzoekers (zie stukken 15-17), dit aanleiding zal geven tot significant verkeer, geluids- en geurhinder (roepende en pratende mensen, slaande deuren, stoppende, vertrekkende, manoeuvrerende voertuigen, autoradio's...) in hoofde van verzoekers (zie ook R.v.st., nr. 222.955, 22.03.2013: realisatie van woonbestemming aan voorheen rustige straat is een MTHEN, te meer omdat exacte inrichting van de ontsluiting onduidelijk is; of nog, R.v.st., 197.847, 16.11.2009, gelet op de aard en de omvang van de vergunde werken – c.q. de oprichting van 34 woongelegenheden op 8 meter van de perceelsgrens met de eigendom van verzoekers – kan aangenomen worden dat de tenuitvoerlegging van die bestreden beslissing verzoekers een MTHEN berokkent).

In artikel 1 Eerste Protocol bij het EVRM, integraal van toepassing in de Belgische rechtsorde, staat bovendien uitdrukkelijk dat alle natuurlijke personen recht hebben op het ongestoord genot van hun eigendom: “**Alle** natuurlijke personen of rechtspersonen hebben recht op het ongestoord genot van hun eigendom.”

Het fundamenteel beginsel van het respect voor de eigendom van een ander betreft **een grondrecht** dat reeds jarenlang erkend wordt in de rechtspraak van o.a. het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (zie reeds het basisarrest Hof Mensenrechten, arrest Sporrang en Lönnroth van 23 september 1982, Publ. Cour eur. D.H., Serie A, nr. 52).

In casu is er bij tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geen sprake meer van “ongestoord genot”, maar integendeel van ernstig verstoord genot in hoofde van verzoekers.
...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

2 De verzoekende partijen voeren ter staving van hun beweerd moeilijk te herstellen ernstig nadeel de volgende omstandigheden aan in hun verzoekschrift:

- er is privacyhinder door de rechtstreekse of schuinse uitzichten vanuit de kamers op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping van het vergunde gebouw/woonzorgcentrum langsheen de Trompetweg op de zij- en achterkant van de woning en op de zij- en achtertuin van

de verzoekende partijen, terwijl vanuit het huidige, te slopen oude gebouw geen inkijk zou zijn op de eigendom van de verzoekende partijen

- door de hogere nokhoogte van het gebouw (van ongeveer 13 m t.o.v. 6,5/7,5 m voorheen) zou er verminderde lichtinval zijn op het perceel van de verzoekende partijen, voornamelijk in de herfst en winter en 's avonds
- de ontsluiting van en hoofdtoegang tot het woonzorgcentrum zal gebeuren via de Trompetweg, vlak langs de woning en tuin van verzoekende partijen, wat aanleiding zal geven tot verkeers-, geluids- en geurhinder.

De verzoekende partijen concluderen dat hun leefklimaat significant zal worden gewijzigd met ernstige hinder, ernstig verstoord genot van hun eigendom en een aanzienlijke waardevermindering tot gevolg.

3 De uiteenzetting van de verzoekende partijen schiet evenwel duidelijk te kort om een schorsing in kortgeding door uw Raad te verantwoorden.

3.1 Allereerst moet worden opgemerkt dat onmiddellijk al kan worden vastgesteld dat de uiteenzetting van verzoekende partijen omtrent hun beweerde nadelen summier is en dat zij manifest nalaten ter onderbouwing van hun beweringen m.b.t. de hinder concrete en precieze gegevens bij te brengen waaruit enerzijds de "ernst" van de nadelen blijkt die zij ondergaan of dreigen te ondergaan, hetgeen betekent dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Volgens de rechtspraak van uw Raad moet in dergelijk geval het schorsingsverzoek worden verworpen (zie bijv. arrest nr. S/2011/0154 van 12 december 2011; arrest nr. S/2011/0159 van 14 december 2011).

Ons college merkt hierbij nog op dat bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen uw Raad trouwens enkel rekening houdt (en kan rekening houden) met wat in dat verband in het verzoekschrift wordt aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten.

De uiteenzetting van de verzoekende partijen omtrent het MHEN schiet tekort en mist overtuigingskracht.

Uit de inmiddels gevestigde rechtspraak van uw Raad blijkt duidelijk dat:

- de verzoekende partij op concrete wijze, zonder zich te beperken tot algemeenheden of vaagheden, moet aantonen dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan ondergaan
- aan de hand van de medegedeelde stukken het voor uw Raad mogelijk moet zijn in te schatten of er al dan niet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorhanden is
- dit betekent dat de verzoekende partij voldoende aannemelijke aanduidingen zal moeten geven omtrent de aard en de omvang van het te verwachten nadeel, waarbij zij er niet mag van uitgaan dat de Raad in haar plaats tot reconstructie van het feitenmateriaal doorheen de ganse uiteenzetting van het verzoekschrift zal overgaan (zie RvV, arrest nr. S/2012/0002 van 10 januari 2012).

De verzoekende partijen laten in casu, zoals reeds gezegd, volkomen na hun zeer summiere en vage beweringen concreet hard te maken met overtuigingsstukken. Er worden blijkbaar enkel foto's bijgebracht die geenszins de beweerde nadelen concreet hard maken. De verzoekende partijen maken aldus het effect van de door de bestreden beslissing vergunde werken op hun woning niet aanschouwelijk, waardoor uw Raad ook niet in de mogelijkheid wordt gesteld een afdoende inschatting van de beweerde privacy- en lichthinder te maken (zie bijv. in die zin: arrest nr. S/2011/140 van 7 november 2011 en arrest nr. S/2011/131 van 18 oktober 2011).

Het verzoek tot schorsing moet om deze reden alleen al verworpen worden, nl. bij gebrek aan voldoende aangetoond en bewezen MHEN.

- 3.2** *Verder moet er ook in dit opzicht nog op worden gewezen dat de kwestieuze projectzone gelegen is nabij het centrum van Herk-de-Stad, nl. op de site gelegen langs de Diestsesteenweg en Guldensporenlaan en in de nabijheid van de scholencampus met sporthal en het Jessa-ziekenhuis, campus Sint-Ursula, m.a.w. in een, stedelijke omgeving waar centrum-en dienstfuncties verweven zijn met de woonfunctie (zie stukken nrs. 12.3, 12.11 en 12.15). Volgens het gewestplan zijn de percelen waarop de vergunning slaat, net zoals de percelen waar de verzoekende partijen woonachtig zijn, gelegen in woongebied.*

Uiteraard moeten de bewoners van dergelijk gebied rekening houden met de hinder uitgaande van bebouwing die inherent is aan dergelijke zone.

Het bestreden besluit overweegt hierover trouwens nog:

"Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het realiseren van de vooropgestelde zorg voorzieningen voor ouderen; dat de schaal en dichtheid eigen is aan de bestemming; dat de inplanting van de ontworpen inrichting aansluitend op het klooster, de scholencampus en de recente verkaveling Daelersveld; qua bestemming, bouwdichtheid en schaal inpasbaar is in het centrum van Herk-de-Stad, en bijdraagt tot de gewenste verdichting en versterking van de woonkern en het vrijwaren van het omgevende open ruimtegebied,"

Deze omstandigheden maken dan ook dat de beweerde nadelen van zicht- en lichthinder de vereiste ernst ontberen om een schorsing van het bestreden besluit te verantwoorden, voor zover ze al concreet hard gemaakt waren met afdoende stavingsstukken, quod non.

Uw Raad heeft trouwens reeds geoordeeld dat het aan de verzoekende partij is om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een verstedelijkte omgeving enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden anderzijds op voldoende concrete wijze aan te tonen, waartoe de huidige verzoekende partijen in gebreke blijven (zie arrest nr. S/2012/60, 28 maart 2012).

In een recent arrest van 7 mei 2013 (arrest nr. S/2013/117 in de zaak 1112/868/SA/3/800) werd trouwens m.b.t. een vergunning voor een woonzorgcentrum door uw Raad geoordeeld dat het verlies aan uitzicht en de mogelijke (privacy)hinder als gevolg van de realisatie van dit woonzorgcentrum in

een woongebied als "inherent" moeten worden beschouwd aan dergelijk woongebied, dat gekenmerkt wordt door een verwevenheid van uiteenlopende functies en bestemmingen.

3.3 *De verzoekende partijen stellen vooreerst ernstige privacyhinder te zullen ondervinden ten gevolge van de mogelijke inkijk vanuit de verdiepingen van het woonzorgcentrum op hun tuin.*

Het beweerde nadeel is niet ernstig te noemen om een schorsing van het vergunningsbesluit te verantwoorden, in het licht van de volgende concrete omstandigheden.

Allereerst moet worden gewezen op de gemotiveerde bespreking in het bestreden besluit zelf van dit hinderaspect, waarbij de deputatie in alle redelijkheid als volgt oordeelde:

In het bijzonder moet ter weerlegging van de ernst van het beweerde nadeel worden benadrukt

- dat tussen de vergunde nieuwbouw en de perceelsgrens met de eigendom van de verzoekende partijen een grotere afstand zal zijn dan de afstand tot de huidige constructies, doordat enerzijds het vergunde complex drie meter van de rooilijn zal worden ingeplant, terwijl de huidige af te breken kloosterhoeven tot tegen de rooilijn (Trompetweg) gelegen zijn, anderzijds de Trompetweg een breedte zal hebben (na herinrichting ervan) van 10 meter*
- dat er slechts inkijk mogelijk zou zijn vanuit 9 zorgkamers (op eerste en tweede verdieping samen) op de tuin van de verzoekende partijen*
- dat de mogelijkheid tot inkijk gerelativeerd moet worden omwille van de indeling van het woonzorgcentrum waarbij de leefruimten van het centrum zijn ingetekend aan de andere zijde van de vleugel; de bewuste kamers die uitgeven op de oostkant zijn de kleine "slaapkamers"*
- dat vanuit de trappenhal geen inkijk mogelijk is bij gebrek aan ramen*
- dat de zithoek enkel zal worden gebruikt door de bewoners van het woonzorgcentrum bij de ontvangst van bezoekers*
- dat er rond de woning van de verzoekende partijen een haag werd geplant met een actuele hoogte van 1m80, waardoor mogelijke inkijk vanuit de eerste verdieping hoe dan ook al beperkt zal zijn.*
- dat een zekere beperkte inkijk eigen is aan het wonen in een centrum, als horende tot de normale ongemakken van een woonkernomgeving, minstens dat de verzoekende partijen nalaten voldoende concreet aan te tonen dat de normale mate van tolerantie die mag worden verwacht in een woongebied op ernstige wijze wordt overschreden (cf. supra sub 3.2).*

3.4 *Betreffende de verminderde lichtinval op woning en tuin van de verzoekende partijen kan worden geantwoord dat in het bestreden besluit zelf hierover in alle redelijkheid werd overwogen wat volgt:*

"Overwegende dat het te realiseren gebouw geen abnormale schaduwhinder zal veroorzaken; dat de kroonlijsthoogte van de nieuwbouw ongeveer gelijk aan de nokhoogte van de af te breken kloosterhoeve (circa 12 meter); dat er door het 3 meter achterwaarts inplanten van de nieuwbouw geen bijkomende schaduwhinder wordt veroorzaakt; dat schaduw op woongebouwen niet

abnormaal is in een woonkern en vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is indien men kiest voor een verdichtingsmodel voor de kern van het hoofdorp, in casu de kern van Herk de Stad;"

Ook dit aspect moet dus dermate worden gerelativeerd dat er van enig ernstig nadeel geen sprake kan zijn.

- 3.5** *De verzoekende partijen halen tevens in hun verzoekschrift aan dat hun eigendom een aanzienlijke waardevermindering zal ondergaan indien het project gerealiseerd zou kunnen worden.*

Hierop kan summier worden geantwoord dat, overeenkomstig de gevestigde rechtspraak van uw Raad een mogelijke waardevermindering een financieel nadeel is dat in beginsel herstelbaar is, waardoor niet voldaan is aan de voorwaarde van het "moeilijk te herstellen" karakter van het nadeel, vereist voor een schorsing.

- 3.6** *Ten slotte halen de verzoekende partijen ernstige verkeers-, geluids- en geurhinder aan ten gevolge van het gewijzigde gebruik van de Trompetweg.*

Ook dit nadeel is niet ernstig, minstens vloeit het niet in voldoende mate voort uit de bestreden beslissing zelf, zeker niet om een schorsing in kortgeding te verantwoorden.

Dit blijkt uit de volgende omstandigheden:

- de aanvraag waarvoor de vergunning werd verleend betreft de fase 1 van de bouw van het zorgcomplex en heeft noch betrekking op fase 2, noch op de inrichting van de Trompetweg, waarvoor het gemeentebestuur via een afzonderlijke procedure een bouwaanvraagdossier zal indienen (zie stuk nr. 6.1.3, blz. 1-2); in het bestreden besluit wordt trouwens overwogen: "voor het uitvoeren van de wegeniswerken in functie van het opwaarderen van de Halensche weg (Trompetweg) moet een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag ingediend te worden. De wegeniswerken voor deze weg staan los van voorliggende aanvraag en de deputatie kan voorliggende aanvraag voldoende objectief beoordelen zonder de inrichtingsplannen voor deze weg,"*
- in de vergunde eerste fase zal met het oog op de toegankelijkheid van de nieuwbouw een tijdelijke ontsluiting worden gerealiseerd via een doorsteekweg t.h.v. de Diestsesteenweg, een voldoende uitgeruste weg*
- in het bestreden besluit wordt als voorwaarde opgelegd dat de toegang via de aan te leggen verharding naar de Diestsesteenweg slechts tijdelijk wordt toegestaan als hoofdtoegang naar het woonzorgcentrum en dat binnen drie jaar na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning het openbaar domein moet aangelegd zijn en de hoofdtoegang naar het woonzorgcentrum moet worden genomen via de nieuwe Trompetweg*
- uit het aanvraagdossier blijkt dat er een stappenplan werd vastgesteld in overleg met het gemeentebestuur voor de realisatie van het openbaar domein van de ("nieuwe") Trompetweg; uit dit stappenplan blijkt dat de procedure voor de omzetting naar openbaar domein en aanleg van de Trompetweg minstens 29 maanden zal duren (zie stukken nrs. 6.1.9).*

Deze omstandigheden tonen aan dat een schorsing niet nodig is ter voorkoming van enig nadeel gelegen in het gebruik van de Trompetweg, simpel omdat deze weg,

zeker niet voor een eventuele uitspraak over de grond van de zaak, zal zijn heraangelegd.

Trouwens ook de ernst van de beweerde hinderaspecten bij een toekomstig gebruik van de Trompetweg eens deze heringericht zou zijn, moet serieus gerelativeerd worden. Uit het aanvraagdossier zelf en de toelichting verstrekt door de aanvrager bij de hoorzitting (zie stuk nr. 13) blijkt dat:

- de Trompetweg autoluw zal worden gehouden, doordat de parking voor het woon- en dagzorgcentrum niet toegankelijk zal zijn via de Trompetweg, maar ontsloten zal worden via de reeds achtergelegen parking voor de sporthal; er werd trouwens niet geopteerd voor een ondergrondse parking onder het woonzorggebouw, omdat de ontsluiting dan wél via de Trompetweg moest gebeuren*
- de bezoekers van het woonzorgcentrum hun wagen zullen achterlaten op deze parking, waar overdag voldoende plaatsen beschikbaar zullen zijn om de geringe bezoekersstroom van een woonzorgcentrum op te vangen en van daaruit gebruik kunnen maken van de Trompetweg om naar de hoofdingang van het centrum te stappen (voetgangersverkeer)*
- de toegang tot deze autoparking niet kan genomen worden via de Trompetweg, aangezien de doorgang zal worden verhinderd door de nodige signalisatie of technische ingrepen (het plaatsen van een paaltje)*
- de hoofdtoegang via de Trompetweg, enkel gebruikt zal worden - het voetgangers- en fietsersverkeer buiten beschouwing gelaten - door voertuigen van o.a. dokters en verpleegkundigen die hun wagen gedurende korte tijd kunnen parkeren aan het einde van de Trompetweg, door het busje van de dagopvang (tweemaal per dag) en door de weinige wagens van personen die bezoekers of bewoners komen ophalen of afzetten om vervolgens hun wagen elders te parkeren*
- de Trompetweg door de bezoekers enkel te voet zal worden gebruikt om zich na het parkeren van de wagen te begeven naar de hoofdingang van het woonzorgcentrum*
- er een aparte toegang is voorzien voor logistiek en personeel in de noordwestelijke gevel van het gebouw, rechtstreeks aansluitend op de parking van de sporthal, waardoor de Trompetweg ook niet zal worden gebruikt door personeel of leveranciers.*

Uit het voorgaande blijkt dan ook duidelijk dat het verkeer dat ter hoogte van de woning van de verzoekende partijen door het woonzorgcentrum zal worden gegenereerd niet alleen in de periode vóór een uitspraak door uw Raad over de grond van de zaak onbestaande zal zijn, maar ook na realisatie van het openbaar domein (binnen de drie jaar) hoe dan ook zeer beperkt zal zijn.

Het beweerde nadeel verantwoordt in ieder geval geen schorsing van de vergunningsbeslissing.

3.7 *Al de bovenvermelde omstandigheden tonen aan dat er geen sprake kan zijn van een voldoende aangetoond moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen dat een schorsing van de vergunningsbeslissing verantwoordt.*

Uit het voorgaande volgt dan ook dat er niet voldaan is aan de in artikel 4.8.18, §2 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts kan

geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat dan ook reeds om de vordering tot schorsing af te wijzen.

...

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

4.2. Geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van verzoekers

Verzoekers voeren aan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te lijden bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de vergunning, dat zich manifesteert op volgende vlakken:

- Visuele hinder en privacyhinder*
- Verlies aan zonlicht*
- Geluids- en verkeershinder*
- Aanzienlijke waardevermindering van de eigendom van verzoekers*
- Schending van het recht op ongestoord genot van de eigendom van verzoekers*

4.2.1. Omtrent de beweerde visuele hinder en privacyhinder

Het vergunde woonzorgcentrum/dagverzorgingscentrum omvat 3 bouwlagen met daarop een technische verdieping en 76 woonegelegenheden.

De noordoostelijke gevel van de constructie wordt gekenmerkt door een bouwbreedte van 73m96 en een nokhoogte van 12m.

Het perceel van verzoekers is gelegen op de hoek van de Guldensporenlaan en de Trompetweg.

De Trompetweg zal een breedte hebben van 10m.

Deze afstand staat garant voor een voldoende privacy.

Volgens verzoekers zouden de bouwbreedte en hoogte van de constructie hun bestaande leefkwaliteit op significante wijze verminderen, nu de wijze van inplanting van de verschillende woonegelegenheden op de eerste en tweede verdieping zou resulteren in een rechtstreekse inkijk op hun woning en tuin.

In het verzoekschrift wordt verwezen naar de 34 kamers, 3 zithoeken en een trappenhuis met tot op de grond reikende vensters, uitgevend op hun woning met tuin die middels rechtstreekse of schuinse uitzichten zouden uitgeven op de zijkant en achterkant van de woning en op de zij- en achtertuin van de woning van verzoekers.

Vooreerst weze opgemerkt dat er in hoofde van een burger geen recht bestaat op behoud van een bestaande toestand. Verzoekers kunnen zich dan ook niet dienstig beroepen op art. 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM.

Bovendien kan er worden verwezen naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot rechte en schuine zichten.

In het B.W. wordt met name in art. 678 B.W. bepaald dat men op het besloten of niet

besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken mag hebben, tenzij er een afstand van negentien decimeter is tussen de muur waar men die maakt, en het erf en in art. 679 B.W. dat men op datzelfde erf geen zijdelingse of schuine uitzichten mag hebben, tenzij er een afstand is van zes decimeter.

Deze afstanden worden gerespecteerd. Het woonzorgcentrum zal ingeplant worden op 3 meter van de rooilijn van de Trompetweg.

Verzoekers zijn trouwens geen naburen, er bevindt zich immers openbaar domein tussen hun eigendommen.

Bovendien wordt de hinder ernstig overdreven.

Uit het inplantingsplan blijkt dat het woonzorgcentrum evenwijdig met de woning van verzoekers zal ingeplant worden, zodat het in ieder geval onmogelijk is om vanuit alle kamers op de eerste en tweede verdieping in te kijken in de woning en tuin van verzoekers. De situatie zou totaal verschillend zijn geweest indien het woonzorgcentrum pal achter de woning van verzoekers was gelegen.

Bovendien is de hinder op een hoekperceel uit zijn aard groter, omdat het perceel grenst aan twee straten.

Wanneer de achterste grens van het perceel van verzoekers zou worden doorgetrokken in de richting van het woonzorgcentrum, blijkt dat er in totaal slechts 9 kamers uitkijken op de woning en tuin van verzoekers, zoals blijkt uit de onderstaande plannen:

[Plan: woongelegenheden op 1^{ste} verdieping]

[Plan: woongelegenheden op 2^{de} verdieping]

De normale ooghoogte van een rechtstaande persoon in één van de 2 kamers op de eerste verdieping bedraagt ongeveer 1m65.

Het vloerpeil op de eerste verdieping is op de plannen ingetekend op 4m32, zodat er vanaf deze verdieping enkel inkijk mogelijk zou zijn vanaf een hoogte van 5m97.

Het vloerpeil op de tweede verdieping is op de plannen ingetekend op 7m74cm, zodat er vanaf de tweede verdieping enkel een inkijk mogelijk is vanaf een hoogte van 9m39.

Gezien de afstand van meer dan 10 meter tussen de noordoostelijke gevel van het woonzorgcentrum en de grens van het perceel van verzoekers, impliceert dit concreet dat de inkijk niet vanuit een dichtbijgelegen punt zal kunnen gebeuren.

De mogelijkheid tot inkijk wordt bovendien gereduceerd door de indeling van het woonzorgcentrum: de leefruimten van het woonzorgcentrum zijn ingetekend aan de andere zijde van de vleugel en kijken derhalve niet uit op de woning van verzoekers.

Een mogelijke inkijk op de woning en tuin vanuit de drie zithoeken zal zeer beperkt zijn, nu deze ruimtes enkel zullen worden gebruikt door de bewoners van het woonzorgcentrum bij de ontvangst van bezoekers.

De trappenhal biedt, in tegenstelling tot hetgeen in het verzoekschrift wordt beweerd,

geen mogelijkheid tot inkijk, nu er daar geen raam wordt voorzien.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat er rondom de woning van verzoekers een haag werd geplant met een actuele hoogte van 1m80, hetgeen impliceert dat een mogelijke inkijk vanuit de kamers op de eerste verdieping zeer beperkt is.

Gelet op Trompetweg, met een breedte van 10m, zal de noordoostelijke gevel van het woonzorgcentrum overigens op verdere afstand van de woning worden opgetrokken dan de gevel van de actueel aanwezige stallingen.

Tevens dient te worden benadrukt dat de kwestieuze percelen zich midden in het centrum van Herk - de - Stad, derhalve een verstedelijkte context, bevinden en volgens het gewestplan gelegen zijn in een woongebied, hetgeen een multifunctioneel gebied is.

Zulks blijkt onmiskenbaar uit de bijgevoegde foto's. (stuk 11)

Een zekere inkijk is eigen aan wonen in het centrum. Zulks hoort bij de normale ongemakken van een woonkernomgeving.

De minimale kans op inkijk dient dan ook te worden getolereerd in het licht van de bestemming van het gebied waarin de woning van verzoekers gelegen is.

Tenslotte is niet onbelangrijk om op te merken dat er op de hoek van het perceel een boerderij - woning gelegen is, waarin nu reeds mensen wonen. Deze woning is op navolgende foto in het rood omcirkeld.

Vanuit deze woning kijkt men eveneens recht op de woning van verzoekers.

Verzoekers hebben hier nooit enige hinder of schending van hun privacy door ondervonden. Zij hebben hieromtrent in het verleden immers nooit enige opmerking geformuleerd.

[luchtfoto met aanduidingen]

Gelet op voorgaande dient te worden besloten dat er geen visuele hinder en privacyhinder zal veroorzaakt worden die een moeilijk te herstellen nadeel vormt in hoofde van verzoekers.

4.2.2. Omtrent het beweerde verlies aan zonlicht

Verzoekers maken in hun verzoekschrift ook gewag van een verlies aan natuurlijke lichtinval / zonlicht door de hogere nokhoogte van het woonzorgcentrum in vergelijking met dat van het bestaande kloostercomplex

Ter weerlegging van dit argument citeert verzoekster tot tussenkomst uit de bestreden beslissing: (stuk 3)

“Overwegende dat het te realiseren gebouw geen abnormale schaduwhinder zal veroorzaken.; dat de kroonlijsthoogte van de nieuwbouw ongeveer gelijk aan de nokhoogte van de af te breken kloosterhoeve (circa 12 meter); dat er door het 3 meter achterwaarts inplanten van de nieuwbouw geen bijkomende schaduwhinder wordt veroorzaakt; dat schaduw op woongebouwen niet abnormaal is in een woonkern en

vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel indien men kiest voor een verdichtingsmodel voor de kern van het hoofddorp, in casu de kern van Herk de Stad;”

4.2.3. Omtrent de beweerde verkeers- en geluidshinder

Verzoekers wijzen er in hun verzoekschrift op dat het vergunde project onaanvaardbare verkeers- en geluidshinder zal veroorzaken.

- Wat betreft de beweerde geluidshinder

Verzoekers poneren dat zij ernstige geluids- en zelfs geur(!)hinder zullen ondervinden ingevolge de constant af- en aanrijdende voertuigen die voor/langs hun woning zullen stoppen en vertrekken, alsook van dichtslaande deuren, autoradio's, pratende en roepende bewoners en bezoekers.

De hinder die verzoekers beweren te zullen ondervinden ingevolge het gebruik van de Trompetweg is ernstig overdreven.

Aan dit aspect, en meer bepaald de ontsluiting, werd immers zeer veel aandacht besteed bij het ontwerp van de plannen.

Nadat de Trompetweg zal zijn aangelegd, zal de hoofdtoegang van het woonzorgcentrum moeten worden genomen via deze weg.

Deze hoofdtoegang zal uitsluitend worden gebruikt door:

- Voertuigen van o.a. dokters en verpleegkundigen die hun wagen gedurende korte tijd kunnen parkeren aan het einde van de Trompetweg teneinde hun patiëntenbezoek op snelle en efficiënte wijze te kunnen organiseren.
- Het busje van de dagopvang dat slechts tweemaal per dag de woning van verzoekers zal passeren om mensen van en naar de dagopvang te brengen.
- Enkele wagens van personen die bezoekers of bewoners komen ophalen of afzetten om vervolgens hun wagen elders te parkeren.

De overige bezoekers zullen hun wagen achterlaten op het parkeerterrein van de sporthal, waar overdag voldoende plaatsen beschikbaar zullen zijn om de geringe bezoekersstroom van een woonzorgcentrum op te vangen.

De toegang tot deze parkeerplaatsen kan niet genomen worden via de Trompetweg, aangezien de doorgang ten hoogte van de achterste grens van het perceel van verzoekers zal worden verhinderd door het plaatsen van een paaltje of een blauwe stippellijn.

De bezoekers hebben tevens de mogelijkheid om gratis te parkeren op de parking van de nabijgelegen supermarkt Carrefour of het ziekenhuis.

De Trompetweg zal door deze bezoekers dan ook enkel te voet worden gebruikt, om zich na het parkeren van de wagen te begeven naar de hoofdingang van het woonzorgcentrum /dagopvangcentrum.

Tenslotte is er aparte toegang voor logistiek en personeel voorzien in de noordwestelijke gevel van het gebouw, rechtstreeks aansluitend op de parking van de sporthal. Noch de

leveranciers noch het personeel zullen de Trompetweg derhalve gebruiken. De doorgang wordt trouwens verhinderd.

Het autoverkeer dat ter hoogte van de woning van verzoekers door het woonzorgcentrum gegenereerd wordt, is dan ook zeer beperkt.

Indien men midden in het centrum wenst te wonen, dient het geluid van een voorbij wandelende bezoeker en een sporadisch passerende wagen in ieder geval te worden getolereerd.

Verzoekers gebruiken de weg trouwens zélf om naar hun garage te rijden!

- Wat betreft de beweerde mobiliteits hinder

Verzoekers zijn tevens van mening dat de toegang tot het woonzorgcentrum via de Trompetweg aanleiding zal geven tot verkeers hinder.

Verzoekster tot tussenkomst benadrukt dat er geen enkel gegeven wordt aangereikt waaruit blijkt dat er sprake is van verkeers hinder, enerzijds, en deze hinder aanleiding zou geven tot een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel bij onmiddellijke tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning anderzijds.

Bovendien is er geenszins sprake van verkeers hinder.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de aanwezigheid van verkeer eigen is aan het wonen in het centrum.

Daarnaast dient de impact van het toekomstige verkeer door de bouw van het woonzorgcentrum zeer sterk te worden gerelativeerd.

Gelet op het geringe gebruik van de Trompetweg, is er geen sprake van de creatie van mobiliteitsproblemen.

Integendeel, de meeste bewoners zullen zelfs geen auto hebben, het betreft immers een woonzorgcentrum, wat maakt dat er veel minder hinder zal worden veroorzaakt door de bouw van een woonzorgcentrum dan bijvoorbeeld door de bouw van een appartement.

De toegang tot het woonzorgcentrum wordt georganiseerd op verschillende plaatsen en de ontsluiting werd op zorgvuldige wijze vastgelegd met in achtneming van o.a. de resultaten van de doorgevoerde parkeerstudie.

Het sporadische gebruik van de Trompetweg door voertuigen zal daarenboven uiterst gespreid verlopen, waardoor de mogelijke hinder kan worden vergeleken met deze die wordt teweeggebracht door een eengezinswoning.

Tevens dient er te worden opgemerkt dat er in de nabije omgeving van de woning van verzoekers een school is gelegen.

De bouw en opening van het woonzorgcentrum en het sporadische gebruik van de Trompetweg door voetgangers, fietsers en enkele voertuigen kan dan ook moeilijk worden beschouwd als een storende en onaanvaardbare hinderveroorzakende factor indien er rekening wordt gehouden met de onmiddellijke nabijheid van een

scholencomplex.

4.2.4. Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat er geen sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van verzoekers.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Omdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, halen de verzoekende partijen een significante wijziging aan van hun leefklimaat (visuele hinder, privacyhinder, geluids- en verkeershinder, verminderde lichtinval) en een aanzienlijke waardevermindering van hun eigendom. Zij wijzen erop dat de nieuwe toestand ingrijpend zal verschillen ten opzichte van de bestaande toestand.

De verzoekende partijen wijzen in hun uiteenzetting, zoals ingeschreven op de inventaris, onder meer naar de volgende stukken: “Beslissing deputatie d.d. 13.03.2014 tot het vergunnen van de aanvraag van OCURA onder voorwaarden” (stuk 2), “Fotodossier eigendom partijen 's Heeren-Durwael + bestaande toestand grindweg en kloostersite (met commentaar)” (stuk 15), “Foto's bouwaanvraagplannen OCURA (met commentaar)” (stuk 16) en “Plan bouwvergunning 's Heeren-Durwael” (stuk 17).

3.

De woningen van de verzoekende partijen, evenals het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, moeten gesitueerd worden in een voor woningbouw bestemd gebied. Er wordt

niet betwist dat zowel hun woning als de bouwplaats gelegen zijn in de “kern” van de gemeente Herk-de-Stad.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een verstedelijkt woongebied, 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.

Voorgaande overweging mag evenwel niet zo worden begrepen dat van de verzoekende partijen mag worden verwacht dat zij elk nadeel, dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dat zogenaamd inherent is aan de bestemming van het gebied, zonder meer dienen te tolereren.

4.

Uit de beschrijvende nota, zoals geciteerd bij de feiten uiteenzetting, blijkt dat de aanvraag “fase 1” omvat van de door de tussenkomen partij beoogde “nieuwe” zorgcampus. Dit betreft in feite de reconversie van de thans bebouwde site ‘Sint-Ursula’, waarop zich reeds een rusthuis bevindt, gelegen aan de Diestsesteenweg-Guldensporenlaan-Trompetweg.

De door de verzoekende partijen bijgebrachte stukken geven samen met de plannen in het administratief dossier een goede kijk op de situering en oriëntatie van hun eigendom ten opzichte van de projectzone. Eenzelfde vaststelling geldt voor de aard en omvang van de hier thans bestaande toestand en de voorziene reconversie.

Uit de plannen, in het bijzonder de terreinprofielen en het inplantingsplan ‘bestaande toestand’ en ‘nieuwe toestand’, blijkt dat volgens fase 1 het “bestaand woonzorgcentrum te slopen na realisatie van nieuwbouw WZC” zal worden vervangen door een nieuw “woonzorgcentrum (met) 3 bouwlagen + technische verdieping”, die gedeeltelijk recht tegenover hun woning zal worden ingeplant dankzij de “voorafgaandelijke sloop bestaande stallingen”.

Volgens respectievelijk het inplantingsplan ‘bestaande toestand’ en ‘nieuwe toestand’ bevinden deze stallingen aan de “bestaande wegenis met kiezelverharding” en “bestaande grindweg”, waarbij telkens wordt vermeld “breedte = 4m”. Deze grindweg is de Trompetweg. De woning van de verzoekende partijen is gelegen aan de overzijde. De omvang van deze stallen blijkt uit de door de verzoekende partijen bijgebrachte foto’s.

5.

Uit de beschrijving in bestreden beslissing, blijkt onder meer dat de nieuwbouw, bestaande uit vier vleugels met 3 bouwlagen, wordt ingeplant in de kloostertuin met een binnenpatio, dat dit woonzorgcentrum ook een dagzorgcentrum op het gelijkvloerse zal hebben, en dat zich op de eerste en tweede verdieping van drie van de vier vleugels aan de buitenzijde en per bouwlaag telkens 38 zorgkamers zullen situeren.

Voor zover dit complex gericht is naar de Trompetweg, wordt overwogen dat de Trompetweg, 3 meter verder wordt ingeplant van de rooilijn dan de af te breken constructies, dat de voorgevel een lengte van circa 70 meter heeft, dat de bouwdiepte circa 45 meter bedraagt, en dat het woonzorgcentrum voor bewoners en bezoekers wordt ontsloten via de nog aan te leggen Trompetweg.

6.

Uit de bovenstaande gegevens blijkt dat de nieuwe voorziene inplanting van het woonzorgcentrum veel dichterbij de woning van de verzoekende partijen dan deze

van het “bestaand woonzorgcentrum”. Eveneens is de naar de Trompetweg gerichte gevel van het nieuwe woonzorgcentrum in geen enkel opzicht, zowel naar aard als omvang, te vergelijken met deze van de te slopen stallingen.

De verklaringen van de tussenkomende partij en de verwerende partij inzake de herinrichting van de Trompetweg, los van de vraag of dit het voorwerp uitmaakt van de voorliggende aanvraag, lijken bovendien enigszins tegenstrijdig. Immers, volgens verwerende partij zal op termijn de “hoofdtoegang” naar het woonzorgcentrum moet worden genomen via de Trompetweg die enerzijds “autoluw” zal gehouden worden en anderzijds ook dienstig voor “voertuigen” zal zijn, terwijl de tussenkomende partij stelt dat de Trompetweg “enkel te voet” zal worden gebruikt. Nochtans lijkt niet te worden betwist dat de vergunde fase de aanzet zal vormen tot de heraanleg van deze grindweg.

De Raad is dan ook van oordeel dat de verzoekende partijen in het licht van de voorgaande gegevens op een voldoende concrete en onderbouwde wijze aantoont dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een drastische wijziging van hun woon- en leefomgeving met zich zal meebrengen, die in redelijkheid niet als normaal te tolereren - ook niet in verstedelijkt gebied - kan worden beschouwd en die bijgevolg de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

De verwerende partij en de tussenkomende partij kunnen bovendien niet worden gevolgd in zoverre zij de ernst van het vermelde nadeel meermaals pogen te minimaliseren. Aan de hand van de door de verzoekende partijen gevoegde stukken, het administratief dossier en de vastgestelde onzekerheden over de verdere definitieve ontsluiting van de betrokken site, dient de Raad tot het tegendeel te besluiten.

7.

Het door de Raad ernstig bevonden nadeel, gegeven de aard en de omvang van het vergunde project, is evenzeer moeilijk te herstellen. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partijen, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing bij wijze van voorlopige voorziening geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Ernstige middelen

Standpunten van de partijen

1.

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.2.19 en artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van het zorgvuldigheidsbeginsel, van de materiële en formele motiveringsplicht en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

11. De voorwaarde die de deputatie aan de vergunning koppelt en die luidt “de toegang via de aan te leggen verharding naar de Diestersteenweg (fase 2) kan slechts tijdelijk toegestaan worden als hoofdtoegang naar het woonzorgcentrum. Binnen de 3 jaar na het

verlenen van de stedenbouwkundige vergunning dient het openbaar domein aangelegd te zijn en dient de hoofdtoegang naar het woonzorgcentrum genomen via de nieuwe Trompetweg.” is onwettig.

De deputatie geeft vooreerst in haar beslissing aan dat de ingediende aanvraag fase 1 betreft en dus niet fase 2 (zie stuk 2):

“Overwegende dat de aanvraag fase 1 betreft van het realiseren van een zorgcampus aan de Diestersteenweg/ Guldensporenlaan/ Trompetweg;
Dat voorliggende aanvraag het volgende omvat:

- De sloop van het bestaande rusthuis (hoek Guldensporenlaan/ Diestersteenweg) en de kloosterhoeve/ stallingen aan de Trompetweg;
- Het bouwen van een woonzorgcentrum voor 76 bewoners en dagzorgcentrum voor 15 bewoners
- Aanleg parking (35 plaatsen), aanleg voorlopige ontsluiting/ definitieve brandweg;”

Datzelfde stond ook al te lezen in de beslissing van het CBS d.d. 28.10.13 (zie stuk 10):

“dat het project voorlopig ontsloten kan worden via verharding (aan te leggen bij fase 2), die uitkomt op de Diestersteenweg..”

De deputatie moet thans dan ook niet komen voorhouden dat de verharding plots wel zou hebben deel uitgemaakt van de aanvraag voor fase 1.

12. Tweedens verleent de deputatie een vergunning om op heden een woonzorgcentrum op te richten onder de voorwaarde dat binnen 3 jaar het openbaar domein aangelegd moet zijn en de hoofdtoegang via de nieuwe Trompetweg dient te worden genomen (zie stuk 2).

Deze voorwaarde is niet alleen in strijd met het BPA (cf. supra – art. 7.7.4 VCRO), zij is ook nog eens manifest in strijd met art. 4.2.19 VCRO dat o.m. bepaalt dat voorwaarden verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager EN dat zij de uitvoering van de vergunde handeling niet afhankelijk kunnen maken van een bijkomende beoordeling door de overheid:

Art. 4.2.19. §1. Onverminderd de voorwaarde van rechtswege [in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 199], kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. **Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.**

Die regel wordt hier duidelijk al 2x met de voeten getreden.

Verkrijger OCURA, hier de aanvrager, kan het openbaar domein immers niet aanleggen (d.i. de grindweg omvormen naar een uitgeruste weg) en de hoofdtoegang via de Trompetweg nemen door enig toedoen van zichzelf. Verkrijger OCURA beschikt actueel niet eens over een stedenbouwkundige vergunning om dat te doen en voor de aanleg van het openbaar domein en het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor de

opwaardering van de grindweg zijn duidelijk nog bijkomende beoordelingen vereist van het College en van de Gemeenteraad.

Helemaal frappant wordt het wanneer men vaststelt dat de deputatie dit dan ook nog eens zwart op wit in haar eigen beslissing toegeeft, waar zij stelt (zie stuk 2):

“ voor het uitvoeren van de wegeniswerken in functie van het opwaarderen van de Halensche weg (Trompetweg) moet een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag ingediend worden. De wegeniswerken voor deze weg staan los van voorliggende aanvraag en de deputatie kan voorliggende aanvraag voldoende objectief beoordelen zonder de inrichtingsplannen voor deze weg;

De deputatie weet m.a.w. dat zij met verkrijger OCURA de vergunning onder voormelde voorwaarden te verlenen art. 4.2.19 VCRO manifest met de voeten treedt, maar toch doet zij het.

Wanneer een vergunning niet kan afgegeven worden middels wettige voorwaarden moet zij conform art. 4.3.1 VCRO geweigerd worden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“...

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen een schending aan van artikel 4.2.19 en 4.3.1 VCRO, wederom samen genomen met het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële en formele motiveringsplicht.

Zij stellen dat de in het bestreden besluit opgelegde voorwaarde dat binnen de drie jaar de hoofdtoegang naar het woonzorgcentrum moet genomen worden via de Trompetweg en het openbaar domein moet zijn aangelegd in strijd zou zijn met artikel 4.2.19, omdat de voorwaarde niet kan worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager en daarnaast een bijkomende beoordeling vereist van de bevoegde overheden.

In dit verband kan allereerst worden verwezen naar de historiek van het dossier (o.a. de eerdere weigering van de aanvraag omwille van de ontsluitingsproblematiek en het aangepaste bouwaanvraagdossier volgend op een overleg tussen aanvrager, de gemeente en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar) en in het bijzonder naar het stappenplan uitgewerkt door het gemeentebestuur voor de inrichting van de nieuwe Trompetweg (zie stuk nr. 6.1.9), zoals dat ook wordt vermeld in het bestreden besluit zelf.

Ook in het licht van deze omstandigheden kan worden gesteld dat voldaan is aan de decretale vereisten van artikel 4.2.19 voor het opleggen van voorwaarden bij een stedenbouwkundige vergunning, nl. dat deze voldoende precies moeten zijn (de voorwaarde is in casu duidelijk geformuleerd), kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager (het is de aanvrager die ervoor moet zorgen dat de hoofdtoegang wordt genomen via de Trompetweg, zij het dat dit geenszins wil zeggen dat hiermee de toegang voor autoverkeer wordt bedoeld, cf. supra) en ze uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling (de bestreden vergunning slaat als dusdanig niet op de herinrichting van de weg, het vergunde woonzorgcentrum is geenszins afhankelijk van een nieuwe, bijkomende

beoordeling en de gemeente heeft zich reeds geëngageerd tot uitvoering van een stappenplan tot realisatie van de Trompetweg).

...

3.

De tussenkomen partij stelt:

“ ...

In het beschikkende gedeelte van de vergunning d.d. 13 maart 2014 wordt als voorwaarde opgelegd:

“ De toegang via de aan te leggen verharding naar de Diestersteenweg (fase 2) kan slechts tijdelijk toegestaan worden als hoofdtoegang naar het woonzorgcentrum. Binnen de 3 jaar na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning dient het openbaar domein aangelegd te zijn en dient de hoofdtoegang naar het woonzorgcentrum genomen via de nieuwe Trompetweg. De verharding naar de Diestersteenweg kan vanaf dat moment slechts in noodgevallen (hulpverlening, brandweer,...) en door zachte weggebruikers aangewend worden. Dit gebruik dient gepast aangegeven door signalisatie, paaltjes.”

Verzoekers menen ten onrechte dat deze voorwaarde onwettig zou zijn.

Art. 4.2.19 VCRO luidt als volgt:

“ Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

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

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

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

Verzoekers menen ten onrechte dat er een inbreuk wordt gepleegd op art. 4.2.19 VCRO:

- *Deze voorwaarde is voldoende precies*

Verzoekers menen blijkbaar dat deze voorwaarde niet voldoende precies is omdat er verwezen wordt naar “(fase 2)”.

Er wordt inderdaad verwezen naar fase 2, hetgeen misschien op zich genomen verwarrend is.

Zulks maakt de voorwaarde evenwel niet onduidelijk, met name:

- ✓ *Tijdelijk ontsluiting via de aan te leggen verharding naar de Diestersteenweg.*
- ✓ *Nadien ontsluiting via de Trompetweg, die binnen 3 jaar na het verlenen van de vergunning dient aangelegd te zijn.*

- *De uitvoering van de vergunde handelingen wordt niet afhankelijk gemaakt van een bijkomende beoordeling door de overheid*

- ✓ *De bouw van het woonzorgcentrum zelf, d.i. de uitvoering van de vergunde handeling, is niet meer onderworpen aan een bijkomende beoordeling.*

Er is derhalve geen afhankelijkheid van nog een bijkomende beoordeling.

- ✓ *Hetzelfde geldt voor de weg.*

De volledige weg is nu eigendom van de gemeente Herk - de - Stad. Er werd immers een kosteloze grondafstand gedaan.

De gemeenteraad van Herk - de - Stad heeft op 10 juni 2013 het stappenplan voor de realisatie van het openbaar domein van de Trompetweg principieel goedgekeurd. Dit stappenplan heeft als doel om de timing vast te leggen voor de definitieve ontsluiting via de Trompetweg (termijn van 29 maanden) en voorziet een voorlopige ontsluiting via de Diestersteenweg. (stuk 12)

De gemeente is gebonden door deze beslissing, er is derhalve geen afhankelijkheid van nog een bijkomende beoordeling.

Voor het uitvoeren van de wegeniswerken is zelfs, in tegenstelling tot wat gesteld wordt in de bestreden beslissing, geen stedenbouwkundige vergunning nodig. De weg is immers reeds aanwezig en moet enkel nog verhard worden.

Dat zulks foutief wordt gesteld in de bestreden beslissing leidt in elk geval niet tot de onwettigheid ervan vermits het geen determinerend motief voor de afgifte van de vergunning is.

Uw Raad heeft reeds meermaals geoordeeld dat kritiek op een overtoollig motief niet kan leiden tot een vernietiging.

- *De voorwaarde kan verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager*

Bij lezing van de voorbereidende werken van het Ontwerp van Decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid blijkt dat met de woorden "door enig toedoen van de aanvrager" wordt bedoeld dat de aanvrager van de vergunning een bepaalde mate van invloed moet kunnen uitoefenen op de uitvoerbaarheid van de voorwaarde:

" 376. De ontwerptekst omvat het principe dat de aanvrager minstens zelf stappen moet kunnen ondernemen om de voorwaarde te verwezenlijken ; het vervullen van de voorwaarde mag niet volledig en enkel aan de wil van "derden" overgelaten worden.

De aanvrager moet redelijkerwijs démarches kunnen ondernemen met het oog op de verwezenlijking van de voorwaarden, zo niet wordt afbreuk gedaan aan het beginsel dat de vergunning op zich de uitvoering van de vergunde handelingen moet mogelijk maken (zie ook volgend randnr.).

Daarbij mag niet zo ver worden gegaan als in een ouder arrest waarin de Raad van State oordeelde dat aan de voorwaarden die worden opgelegd in het kader van een vergunning voor het exploiteren van een terrein, moet kunnen worden voldaan door de enkele wil van de exploitant zelf. In casu had de vergunningverlenende overheid

als voorwaarde opgelegd bepaalde installaties te verplaatsen naar een terrein dat eigendom was van een derde.”

De Trompetweg is op dit ogenblik reeds deels verhard.

Ongeacht of deze al dan niet (geheel) verhard is, kan de hoofdtoegang gerealiseerd worden via de Trompetweg.

Verzoekers gebruiken de Trompetweg, die tot aan de achterste grens van hun perceel verhard is, trouwens zélf om naar hun garage te rijden.

De gemeenteraad heeft bovendien een stappenplan ontwikkeld voor de realisatie van de Trompetweg en zij is gehouden tot naleving van haar eigen beslissing, zodat verzoekster tot tussenkomst wel degelijk invloed kan uitoefenen op de uitvoerbaarheid van de voorwaarde. (stuk 12)

*Er is bijgevolg geen sprake van een inbreuk op art. 4.2.19 VCRO en art. 4.3.1 VCRO.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO bepaalt:

“Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

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

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

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

2.

Met dit tweede middel betwisten de verzoekende partijen de volgende opgelegde voorwaarde:

“De toegang via de aan te leggen verharding naar de Diestersteenweg (fase 2) kan slechts tijdelijk toegestaan worden als hoofdtoegang naar het woonzorgcentrum. Binnen de 3 jaar na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning dient het openbaar domein aangelegd te zijn en dient de hoofdtoegang naar het woonzorgcentrum genomen via de nieuwe Trompetweg. De verharding naar de Diestersteenweg kan vanaf dat moment slechts in noodgevallen (hulpverlening, brandweer, ...) en door zachte weggebruikers aangewend worden. Dit gebruik dient gepast aangegeven door signalisatie, paaltjes.”

Met deze voorwaarde worden te stellen handelingen opgelegd inzake de ontsluiting van het vergunde woonzorgcentrum, respectievelijk langs een insteek naar de “Diestersteenweg” - volgens de plannen en de beschrijvende nota “Diestsesteenweg” - en middels de “Trompetweg”.

Volgens de tussenkomenende partij (vergunninghouder), die erkent dat de verwijzing naar fase 2 “verwarrend” is, houdt deze voorwaarde in:

- “tijdelijk” ontsluiting via de aan te leggen verharding naar de Diestersteenweg;
- nadien ontsluiting via de Trompetweg, die binnen de 3 jaar na het verlenen van de vergunning dient “aangelegd” te zijn.

De verwerende partij stelt dat de voorwaarde voldoende duidelijk is geformuleerd, en verduidelijkt meer bepaald dat:

- het is de aanvrager die ervoor moet zorgen dat de hoofdtoegang wordt genomen via de Trompetweg, zij het dat dit geenszins wil zeggen dat hiermee de toegang voor autoverkeer wordt bedoeld;
- de bestreden vergunning slaat als dusdanig niet op de herinrichting van de weg, het vergunde woonzorgcentrum is geenszins afhankelijk van een nieuwe, bijkomende beoordeling en de gemeente heeft zich reeds geëngageerd tot uitvoering van een stappenplan tot realisatie van de Trompetweg.

Uit deze gegevens blijkt volgens de tussenkomenende partij dat de voorwaarde ook de aanleg van de Trompetweg oplegt, in tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert. De verwerende partij en de tussenkomenende partij, respectievelijk te beschouwen als vergunningverlenende overheid en vergunninghouder, verstaan - onder de met dit middel geviseerde voorwaarde - minstens gedeeltelijk - verschillende ingrepen.

Onverminderd de vraag of met deze voorwaarde het voorwerp van de aanvraag wordt aangepast, zoals de verzoekende partijen lijken te stellen, en los van de vraag of er een stedenbouwkundige vergunning is vereist voor de uitvoering van de wegeniswerken aan de Trompetweg, waaromtrent de tussenkomenende partij het geweer van schouder lijkt te hebben veranderd, en nog los van de vraag naar het statuut van het door de gemeenteraad op 10 juni 2013 principieel goedgekeurd stappenplan, waaraan de verwerende partij en de tussenkomenende partij rechten lijken te ontlelen, blijkt dat de hierboven vermelde voorwaarde niet volledig duidelijk is en derhalve niet voldoende precies waardoor het hierboven aangehaald artikel 4.2.19, §1 VCRO wordt geschonden.

3.

Het tweede middel lijkt op het eerste gezicht, mede gelet op de in het onderdeel VI.A. van huidig arrest gedane vaststellingen, in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 13 maart 2013, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de nieuwbouw van een woonzorgcentrum met 76 woongelegenheden en een dagverzorgingscentrum na sloop van een aantal oude constructies op de percelen gelegen te 3540 Herk-de-Stad, Diestsesteenweg 1 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 287h2, 287k2 en 287n2.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Bram CARDOEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Bram CARDOEN

Filip VAN ACKER