

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 april 2019 met nummer RvVb-S-1819-0788
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0300-SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Jan BLANKERS2. mevrouw Inge MOENS3. de heer Filip VAN AELST4. mevrouw Wendy VANDEBROEK5. de bvba MOBLA NOVA <p>vertegenwoordigd door advocaten Peter FLAMEY en Glenn DECLERCQ met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomen de partij	de vzw WOONZORGCENTRUM WELVAART vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS, Christophe SMEYERS en Jean-Christophe BEYERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 november 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 september 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tot en met vierde verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 7 mei 2018 niet ingewilligd. Het administratief beroep van de vijfde tussenkomen de partij wordt onontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een woonzorgcentrum voor 83 bewoners en het bouwen van een nieuw woonzorgcentrum voor 138 bewoners in twee fasen bij een bestaand gebouw met serviceflats, het bouwen van een eigen hoogspanningscabine, het rooien van de noodzakelijke loof- en naaldbomen, de heraanleg van de wegenis en de realisatie van parkeergelegenheid op de percelen gelegen te 2950 Kapellen, Hoogboomsteenweg 124, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie M, nrs. 411P, 411S, 411R, 410H, 411N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 januari 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 7 februari 2019 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 5 maart 2019.

Advocaten Peter FLAMEY en Glenn DECLERCQ voeren het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Christophe SMEYERS voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

3.

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

III. FEITEN

1.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis. In het najaar van 2017 wordt door de tussenkomende partij een eerste gelijkaardige aanvraag ingediend. Op 19 januari 2018 wordt aan de verzoekende partijen (bezwaarindieners) meegedeeld dat de tussenkomende partij had beslist haar aanvraag in te trekken na het indienen van een nieuw, aangepast dossier (huidige aanvraag).

2.

De tussenkomende partij dient op 28 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de sloop van een woonzorgcentrum voor 83 bewoners en de bouw van een nieuw woonzorgcentrum voor 138 bewoners in twee fasen bij een bestaand gebouw met serviceflats, de bouw van een eigen hoogspanningscabine, het rooien van de noodzakelijke loof- en naaldbomen, de heraanleg van de wegenis en de realisatie van parkeergelegenheid”* op de percelen gelegen te 2950 Kapellen, Hoogboomsteenweg 124, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie M, nrs. 411P, 411S, 411R, 410H, 411N.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied, woonpark en gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 februari 2018 tot en met 3 maart 2018, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 7 mei 2018 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 6 juni 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn eerste verslag van 2 augustus 2018 om de zaak te verdagen zodat de gemeenteraad een beslissing kan nemen over de zaak van de wegen (gelet op de voorwaarde inzake de kosteloze grondafstand dewelke de wijziging inhoudt van de rooilijn, het verleggen van het tracé van voet- en fietspad en de inrichting van het openbaar domein met een bushalte).

In zijn aanvullend verslag van 30 augustus 2018 verduidelijkt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het college van burgemeester en schepenen liet weten dat ze de kosteloze grondafstand niet langer wenst op te leggen in de vergunning, zodat de vergunning kan worden verleend zonder voorafgaande beslissing van de gemeenteraad, mits uitsluiting van deze voorwaarde. Hij adviseert om het beroep niet in te willigen voor wat betreft de eerste tot en met vierde tussenkomende partij en het beroep onontvankelijk te verklaren voor wat betreft de vijfde verzoekende partij en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen en onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 7 augustus 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 september 2018 ongegrond, respectievelijk onontvankelijk, en verleent een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

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

Toelichting:

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

(...)

Het in het beroepschrift aangehaalde argument als zou een groot deel van perceel M410H gelegen zijn in woonparkgebied wordt niet bijgetreden.

Er ligt slechts een zeer smalle strook in de uiterst westelijke hoek van de site in woonparkgebied. In deze zone worden evenwel geen gebouwen voorzien, enkel een ontsluitingsweg en groenbuffer. Deze handelingen zijn niet strijdig met de voorschriften van het gewestplan betreffende de woon parkgebieden.

Bijgevolg dient in alle redelijkheid geconcludeerd te worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de verschillende bestemmingszones van het gewestplan.

(...)

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

De in het beroepschrift aangehaalde argumentatie met betrekking tot het onzorgvuldig karakter van de mer-screeningsnota wordt niet bijgetreden.

Het is correct dat de aanvraag ressorteert onder bijlage III rubriek 10 b) stadsontwikkelingsprojecten en dat omwille van die reden een screeningsnota werd toegevoegd.

Met betrekking tot de mobiliteit dient er op gewezen te worden dat de nota verwijst naar een mobiliteitsstudie om de concrete effecten van het project te beoordelen.

Het beroepschrift stelt louter dat door de verhoging van het aantal bewoners van 83 naar 138 het niet anders kan dat er aanzienlijke effecten zouden zijn zonder dit evenwel te onderbouwen.

Ook met betrekking tot het rooien van de bomen bevat de aanvraag voldoende informatie. Bovendien ligt het projectgebied geenszins in biologisch waardevol gebied.

Het beroepschrift maakt op geen enkele wijze concreet waarom de mer-screeningsnota niet correct zou zijn opgesteld.

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is gesitueerd aan de noordoostelijke rand van de kern van de gemeente Kapellen. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing van voornamelijk woonhuizen in gesloten en open bebouwing. Het dominante gabarit bestaat uit twee bouwlagen onder een schuin dak.

Een nieuw woonzorgcentrum is functioneel inpasbaar op een zorgsite en tevens in de ruimere woonomgeving.

De aanvraag betreft de nieuwbouw van een woonzorgcentrum op een bestaande zorgsite. Naast het woonzorgcentrum worden nog ondersteunende functies (cafetaria, dienstencentrum) en een omgevingsaanleg voorzien. Bijgevolg is de aanvraag functioneel inpasbaar zowel op de site als in de ruimere woonomgeving.

De mobiliteitsstudie geeft aan dat de impact van het project binnen aanvaardbare proporties blijft.

Aan het aanvraagdossier werd een mobiliteitsstudie toegevoegd. De argumentatie waarmee het beroepschrift tracht om deze onderuit te halen is bijzonder mager, en wordt derhalve niet gevolgd.

Het beroepschrift stelt louter dat de verhoging van het aantal bewoners van 83 in de bestaande situatie naar 138 (+55) wel aanzienlijke effecten moet hebben op de mobiliteit zonder dit evenwel door cijfers of andere gegevens te onderbouwen. Bij gebrek aan onderbouwde kritiek op de mobiliteitsstudie wordt deze als waarheidsgetrouw aanvaard.

De studie geeft verder aan dat op basis van de bestaande situatie met 83 bewoners het verplaatsingsgedrag van personeel, bewoners en bezoekers terdege gekend is. Bovendien is de weginfrastructuur, bereikbaarheid met openbaar vervoer en de bereikbaarheid door de zwakke weggebruiker gekend.

Er kan dan ook in alle redelijkheid een extrapolatie gemaakt worden op basis van de toename met 55 bewoners en kan men ook een correcte inschatting maken van de effecten op de mobiliteit.

De conclusie van de mobiliteitsstudie luidt dan ook:

"De inplanting van het zorgcentrum met alle bijhorende verplaatsingen en voorzieningen, zal slechts een beperkte invloed hebben op het huidige verkeerssysteem. In de gemaakte bouwplannen zijn de nodige maatregelen voorzien opdat de impact tot een minimum wordt herleid en de verkeersveiligheid voor alle partijen op peil blijft."

De schaal van de bebouwing is volstrekt inpasbaar in de omgeving.

De argumentatie uit het beroepschrift wordt niet aangaande de inplanting van de gebouwen A en B met twee bouwlagen en kroonlijsthoogte van 6,85m wordt niet gevolgd.

De schaal van de gebouwen is kleiner dan deze van de omliggende bebouwing aangezien de woonhuizen in de Zinnialaan overwegend beschikken over twee plus een dakverdieping. Derhalve is de schaal van de nieuwbouw kleiner dan de bestaande bebouwing.

Bovendien moet worden vastgesteld dat de specifieke configuratie van de nieuwbouw met Y-vormige footprint er net voor zorgt dat de draagkracht van het perceel niet overschreden wordt doordat zij zorgt voor groene insnijdingen in de bouwzones over het ganse perceel. Op deze manier wordt een monolithisch bouwblok met meerdere bouwlagen net vermeden.

Tot slot dient er nog op gewezen te worden dat, het in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen perfect normaal is dat de woningdichtheid (55/ha) hoger is dan deze in woonparkgebied waar net naar lage woondichtheden wordt gestreefd. Het is dus geenszins zo dat de aanvraag de draagkracht van de site zou overstijgen.

Het ruimtegebruik is evenwichtig door een proportionele verhouding tussen bebouwing/ verharding en open, groene ruimte.

Het beroepschrift baseert zich voor zijn stelling als zou de werkelijke perceelsoppervlakte foutief weergegeven worden op een nameting op kadasterkaarten van een GIS-databank. Dergelijke bewering is volstrekt foutief, omdat deze kaarten slechts een weergave bij benadering zijn en er hierop in geen enkel geval kan nagemeten worden. Enkel de perceelsopmeting door een beëdigd landmeter kan als bewijs aanvaard worden.

De footprint van de gebouwen heeft een aandeel op de totale oppervlakte van de site van 26%. Daarnaast wordt voor de verharding van de wegenis een aandeel van 25% van de resterende 74% open ruimte voorzien. Derhalve blijft er een aandeel van 49% open groene ruimte over. Bijgevolg moet geconcludeerd worden dat de aanvraag een verantwoord ruimtegebruik hanteert.

De gebruikte materialen en de vormgeving van de gebouwen passen zich visueel-vormelijk in de omgeving in.

De gebouwen worden opgetrokken in beige gevelsteen en voorzien van grijsbruin aluminium buitenschrijnwerk. Er wordt een strakke en hedendaagse vormtaal gehanteerd voor het ontwerp van de gebouwen.

Er kan dan ook besloten worden dat de het project zich visueel-vormelijk perfect integreert in haar omgeving.

De aangehaalde hinder uit het beroepschrift wordt niet weerhouden.

In eerste instantie dient vermeld te worden dat er in graad van beroep een aangepast inplantingsplan werd bijgebracht, die rekening houdt met de voorwaarden zoals deze werden gesteld in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 7 mei 2018.

Het aangepaste plan omvat o.a. een bijkomend groenscherm onder de vorm van hoogstammige bomen ter hoogte van de percelen van beroepende partijen.

Derhalve moet geconcludeerd worden dat door het voorzien van het bijkomend groenscherm, door de ruime afstand van de nieuwe constructies ten opzichte van de perceelsgrenzen (> 45°-regel voorschrijft) en door de geringere bouwhoogte dan de woningen van beroepende partijen in alle redelijkheid moet geoordeeld worden dat er van enige inkijk nauwelijks sprake kan zijn. Ten gevolge hiervan wordt ook de hinder aangaande privacy niet weerhouden.

Onder het luik mobiliteit werd al uitvoering behandeld waarom deze geen noemenswaardige impact heeft en ten overvloede moet worden vastgesteld dat van enige ontsluiting naar de Zinnialaan er geen sprake is. Hinder ten gevolge van de mobiliteit kan dus geenszins weerhouden worden.

Bovenstaande aspecten maken allen deel uit van het woongenot. Gezien deze niet als hinder weerhouden worden dient er besloten te worden dat het woongenot van beroepende partijen niet op een onredelijke wijze geschaad wordt en dat de aangehaalde hinder in haar totaliteit niet weerhouden wordt.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

1.

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

De Raad merkt ter zake op dat de tussenkomende partij een voorbehoud maakt over de tijdigheid van de vordering en aan de Raad vraagt *“om een en ander te verifiëren”*. Over het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering stelt ze louter *“zich naar de wijsheid van de Raad te gedragen”*.

Wanneer een partij een exceptie betreffende de ontvankelijkheid van een vordering wil opwerpen dan moet ze aan de hand van concrete feitelijke vaststellingen en van de juridische gevolgen die ze uit vermelde feitelijke gegevens meent te kunnen afleiden, concreet aanduiden waarom ze meent dat de betrokken vordering onontvankelijk zou zijn.

Nog daargelaten de vraag of de tussenkomende partij met haar betoog wel de intentie had om excepties aan te voeren, oordeelt de Raad dat de eerder vrijblijvende vragen en opmerkingen van de tussenkomende partij aan de Raad, niet begrepen kunnen worden als het aanvoeren van excepties.

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

2.

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld is.

3.

Er is ook geen enkele reden om het belang van de eerste tot en met vierde verzoekende partij als natuurlijke personen die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing, in twijfel te trekken.

Ze maken immers als onmiddellijk aanpalende burens/bewoners voldoende aannemelijk dat ze ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (die onder meer in een drastische sloop en uitbreiding van het woonzorgcentrum en een aanleg van een dienstweg nabij hun percelen voorziet, wat gepaard gaat met de opoffering van de bestaande groenbuffer) privacyhinder/inkijk, geluidshinder, visuele hinder en mobiliteitshinder zouden kunnen ondervinden.

4.

Voor de vijfde verzoekende partij geldt dat de verwerende partij het administratief beroep onontvankelijk heeft verklaard.

Het kan niet worden betwist dat dit een voor de Raad aanvechtbare ‘vergunningsbeslissing’ is (zie Memorie van Toelichting bij het ontwerp van het decreet tot aanpassing en aanvulling van het

ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, 2011/1, 195).

De vijfde verzoekende partij *kan* een belang hebben om deze voor haar nadelige beslissing aan te vechten bij de Raad. Dit belang is echter noodzakelijk beperkt tot de vraag of het administratief beroep al dan niet terecht onontvankelijk werd verklaard.

In weerwil van wat de vijfde verzoekende partij lijkt aan te nemen, verschaft dit haar niet 'automatisch' het rechtens vereiste belang. Een verzoekende partij wiens administratief beroep onontvankelijk werd verklaard, moet eveneens afdoende aannemelijk maken dat ze hinder en nadelen kan ondervinden van de bestreden beslissing.

Voor de beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad evenwel rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin wettigheidskritiek wordt geformuleerd. In het negende middel wijst de vijfde verzoekende partij onder meer op de waardevermindering van de woning in de Zinnialaan 36 (bewoond door eerste en tweede verzoekende partij en waar ze haar zetel heeft) waarmee ze als mede-eigenaar zal worden geconfronteerd ten gevolge van de vergunde werken. Ze stelt samengevat dat als gevolg van de (ongunstige) stedenbouwkundige impact van de bestreden beslissing op haar gebouw, haar gebouw een minwaarde dreigt te ondergaan.

4.2

Artikel 4.8.11, §1, in fine VCRO bepaalt dat de persoon aan wie verweten kan worden dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerde administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht verzaakt te hebben aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

In de parlementaire voorbereiding wordt bij deze bepaling onder meer verduidelijkt (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, stuk 2011/1, p. 220, nr. 624):

“De vergunningenprocedure is vanaf de eerste administratieve aanleg tot het jurisdictioneel beroep bij de Raad ontwikkeld als één keten, waarbij geschillen in een zo vroeg mogelijk stadium moeten worden opgelost, via betrokkenheid bij het openbaar onderzoek of via een administratief beroep bij de deputatie (dat open staat voor alle belanghebbenden, in tegenstelling tot de regeling van het Coördinatiedecreet van 1996). Om die reden wordt ook op het niveau van het jurisdictioneel beroep voorzien in specifieke “trechters” (nieuw artikel 133/71, §1, tweede, derde en vierde lid, DRO).

*De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden. Het onverschoonbaar niet-instellen van een administratief beroep strijdt immers met het zorgvuldigheidsbeginsel; de belanghebbende verwerkt daardoor het recht om nog verdere beroepsmogelijkheden uit te putten. **Het past hier te verwijzen naar het feit dat een burger ook het recht verbeurt om zich tot de Raad van State te wenden, indien hij de georganiseerde administratieve beroepsmogelijkheid niet of niet correct uitput.** (...)” (eigen vetdruk)*

Uit deze toelichting blijkt dat het de bedoeling was van de decreetgever om het op onjuiste en onontvankelijke wijze instellen van het administratief beroep te beschouwen als het verzaken aan het recht zich tot de Raad te wenden. De hierboven vermelde bepaling vereist met andere woorden niet louter dat een derde het hem ter beschikking staand georganiseerd administratief beroep instelt, maar dat hij het op een correcte, ontvankelijke wijze uitput. De (al dan niet) rechtsgeldige uitputting van het administratief beroep heeft dus een weerslag op de ontvankelijkheid van het rechterlijk beroep.

In dit geval werd het administratief beroep van de vijfde verzoekende partij, bij gebrek aan persoonlijk belang als rechtspersoon, onontvankelijk verklaard. In het negende middel formuleert de vijfde verzoekende partij wettigheidskritiek op de motieven van de bestreden beslissing om het administratief beroep als onontvankelijk af te wijzen wegens gebrek aan aangetoonde of aannemelijk gemaakte hinder of nadelen (voor een rechtspersoon).

4.3

De beoordeling over de ontvankelijkheid van het beroep bij de Raad valt, voor wat de vijfde verzoekende partij betreft, samen met het onderzoek ten gronde van het door haar ingeroepen negende middel, waarover de Raad oordeelt dat het niet opportuun is om hierover reeds uitspraak te doen in het kader van de schorsingsvordering.

5.

Het voorgaande neemt evenwel niet weg dat het in administratief kort geding volstaat dat een van de verzoekende partijen van het rechtens vereiste belang getuigt. Hoger stelde de Raad reeds vast dat dit het geval is voor de eerste tot en met vierde verzoekende partij.

Wanneer hierna over "de verzoekende partijen" wordt gesproken, wordt naar de eerste tot en met vierde verzoekende partij verwezen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure manifest te laat zal komen, aangezien de voorziene doorlooptijd van een vernietigingsprocedure iets langer dan 2 jaar bedraagt, terwijl het zeker niet zo lang zal duren alvorens de eerste fase van het project zal voltrokken zijn. Het is net in die eerste fase dat het achterste gedeelte van het terrein (aan de zijde van de verzoekende partijen) wordt ontwikkeld.

Ze lichten toe dat de eerste fase snel kan worden voltooid, gelet op enerzijds de actuele toestand van het achterste gedeelte van het terrein dat slechts beperkte handelingen noodzaakt om het bouwrijp te maken en anderzijds de structuur van de voorziene Y-vormige gebouwen, waarbij

geen ondergrondse bouwlaag wordt voorzien (doch enkel een beperkte technische kelder ten koste van het aanwezige groen) zodat na het voorzien van een verharding (evenzeer ten koste van het aanwezige groen), de opbouwwerken kunnen worden aangevat.

Ze menen dan ook dat de duurtijd van de werkzaamheden van fase 1 (de Y-vormige blokken A en B) hoogstens tot ongeveer een jaar zal beperkt zijn.

Bovendien stellen de verzoekende partijen dat de tussenkomende partij reeds gestart is met de voorbereidende werkzaamheden, wat ze staven met een foto van 24 november 2018, waaruit blijkt dat het terrein reeds werd afgepaald en men putboringen aan het uitvoeren is. Ze leiden hieruit af dat het slechts een kwestie van tijd is eer het terrein volledig bouwrijp wordt gemaakt, minstens kan hieruit de intentie van de tussenkomende partij worden afgeleid om de bestreden beslissing zo snel mogelijk uit te voeren.

Verder wijzen de verzoekende partijen op de zware schadelijke gevolgen die ze zullen lijden door de uitvoeringswerken, in afwachting van het resultaat van het vernietigingsberoep. Zo zullen er waardevolle groenelementen (onder meer monumentale Amerikaanse eiken- en kastanjabomen) verdwijnen. Ze menen dat ze met overmatige burenhinder zullen worden geconfronteerd (in de vorm van visuele hinder door het verdwijnen van het groenscherm en het uitkijken op het bestaande woonzorgcentrum en de achtergelegen parking, geluidshinder door het lawaai van de grootschalige werken, en mobiliteitshinder). Wanneer de (bouw)werkzaamheden effectief starten en vorderen, zullen ze uitkijken op een grootschalig woonblok, ten koste van hun woongenot.

De verzoekende partijen verwijzen verder de visuele hinder die zal voortvloeien uit de verwijdering van het bestaande groenbestand. Aan de hand van een foto visualiseren ze de bestaande (te rooien) groenbuffer, en wijzen erop dat de voorziene buffering (tegen de perceelsgrens van de eerste en tweede verzoekende partij slechts drie nieuwe bomen op ruime afstand van elkaar en slechts twee nieuwe bomen ter hoogte van de perceelsgrens van de derde en vierde verzoekende partij) in het aangepaste inplantingsplan zeer beperkt is en er bovendien niet geweten is wanneer er zal worden overgegaan tot nieuwe aanplantingen. Tot slot benadrukken ze dat er (52) waardevolle kastanje- en eikenbomen en struiken zullen worden gerooid en dus definitief zullen verdwijnen zonder dat een effectief rechtsherstel mogelijk is.

2.

De tussenkomende partij betwist de ingeroepen hoogdringendheid en merkt vooreerst op dat de ingeroepen nadelen hoofdzakelijk uit de gewestplanbestemming (zone voor gemeenschapsvoorzieningen) voortvloeien, terwijl deze bestemming de oprichting en uitbreiding van een woonzorgcentrum toelaat. Ze meent dan ook dat de ingeroepen nadelen uitsluitend een oorzakelijk verband vinden in de bestreden beslissing.

Verder betwist de tussenkomende partij de ernst van de nadelen, minstens meent ze dat de verzoekende partijen dit niet voldoende aantonen. Naar haar oordeel tonen de verzoekende partijen onvoldoende concreet hun bestaande uitzicht aan en onder verwijzing naar een arrest van de Raad stellen ze voorop dat het rooien van bomen niet telkens aanleiding geeft tot een schorsing.

Ze stellen voorop dat de verzoekende partijen nalaten aan te tonen dat de hinder de normale hinder te boven gaat die men moet tolereren indien men vlakbij een zone voor gemeenschapsvoorzieningen woont.

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

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

2.

2.1

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij onder meer het oprichten van een nieuw woonzorgcentrum met aanhorigheden alsook het rooien van de noodzakelijke loof- en naaldbomen, op de plaats waar op heden zich een (te slopen) woonzorgcentrum met “een door bomen omzoomd grasveld” bevindt. In de bestaande toestand bevindt zich, waar de eerste fase zal gerealiseerd worden, een brede groene buffer.

In een eerste fase wordt een gebouw (bestaande uit twee Y-vormige bouwblokken A en B) voor 92 bewoners gerealiseerd op het achterste deel van het terrein. Het gebouw bestaat uit een beperkte technische kelder en twee bovengrondse bouwlagen met plat dak. De kroonlijsthoogte van het dichtst bij de achterste perceelsgrenzen gelegen blok A bedraagt 6,85 meter, en heeft ingevolge de Y-vorm een breedte van 16,54 meter + 21,29 meter. De afstanden tot de achterste perceelsgrenzen bedraagt (minimum) 12,73 meter. Het ontwerp voorziet ook in de aanleg van een dienstweg die zich aan de rechterzijde van het projectgebied bevindt en langsheen de verschillende perceelsgrenzen loopt, om uit te komen aan de Rododendronlaan. Uit de mobiliteitsstudie van de tussenkomende partij lijkt te kunnen worden afgeleid dat deze eveneens in de eerste fase zal aangelegd worden.

2.2

De verzoekende partijen wonen op percelen palend aan de achterzijde van de aanvraagpercelen, waar nu de groene buffer overheerst. Hun woning is gericht naar de Zinnialaan maar de tuinen naar de groene buffer.

Ze voeren in essentie aan dat het verdwijnen van de groenbuffer (bomen en struiken) tot ernstige visuele hinder zal leiden, aangezien hun huidig uitzicht op deze groenelementen wordt vervangen door een uitzicht op een grootschalig woonblok nabij de perceelsgrenzen. Ze wijzen ook op geluids- en mobiliteitshinder. Samengevat stellen ze dat hun woon- en leefgenot wordt aangetast.

3.

3.1

De verzoekende partijen wijzen op een aantal nadelen, waarvan er een aantal tijdelijk zijn (zoals lawaai van en uitzicht op de uitvoeringswerken). De Raad oordeelt dat voornoemde ingeroepen nadelen niet in aanmerking komen ter ondersteuning van de hoogdringendheid omdat ze van voorbijgaande aard zijn.

3.2

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen (mede-)eigenaars en bewoners zijn van de woningen te Zinnialaan 36 en 34, gelegen in woonparkgebied, onmiddellijk gelegen achter het te bouwen woonzorgcentrum, meer specifiek achter de blokken A en B. Er kan niet ernstig worden betwist dat deze partijen vanuit hun woning en/of tuin zicht hebben op de bestaande groenbuffer. In hun verzoekschrift maken ze dit voldoende aannemelijk. In weerwil van wat de tussenkommende partij beweert, bevinden zich in het verzoekschrift niet alleen luchtfoto's waarop de (ligging van de) groenbuffer te zien is (ten opzichte van de percelen van de verzoekende partijen), maar ook foto's genomen vanuit de woning van de eerste en tweede verzoekende partij, die het huidige uitzicht op het groen aantonen.

Voor de eerste tot en met vierde verzoekende partij geldt eveneens dat ze tot heden niet worden geconfronteerd met vervoersbewegingen aan de achterzijde van hun percelen ter hoogte van hun tuinen, aangezien daar het met bomen omzoomd grasveld zich bevindt.

De Raad aanvaardt - ook al bestaat er geen algemeen recht op het behoud van het bestaande uitzicht en mag een zekere mate van tolerantie voor werken kaderend in het algemeen belang verwacht worden - dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing het uitzicht (en daarmee het woon- en leefgenot) van de verzoekende partijen ingrijpend zal wijzigen. Er kan immers niet ontkend worden dat de bestaande groene buffer voor de verzoekende partijen zowel een buffering is naar het uitzicht op het bestaande woonzorgcentrum maar ook naar geluid uitgaande van de exploitatie van het centrum.

Uit het ingediend dossier blijkt dat het project voorziet in de bouw van twee grote bouwblokken onmiddellijk achter de tuinen en op korte afstanden van de verzoekende partijen (met het meest nabijgelegen punt op ongeveer 12 meter van de eerste en tweede verzoekende partij) en de daarvoor noodzakelijke verwijdering van ongeveer 25 bomen waarna een (veel) beperktere groenbuffer zal worden gerealiseerd met de bouw van een complex waarbij het zwaartepunt van de bezetting in dit achterste gedeelte komt te liggen. Heden kijken ze uit op een grasveld met struiken, met daarachter een groenscherm, die de huidige parking en het (een eind) daarachter gelegen woonzorgcentrum afschermen.

De door de verzoekende partijen aangekaarte geluids- en mobiliteitshinder van de achtergelegen parking, begrijpt de Raad in functie van de hoger gegeven toelichting dat de voorziene wegenis (dienstweg) met daarachter een parking, slechts op een zestal meter van de perceelsgrenzen van de verzoekende partijen zal worden ingeplant. Deze weg ligt parallel met – en (bijna) over de gehele lengte van – de achterste perceelsgrenzen, slechts gescheiden door een beperkte groenbuffer (3 bomen ter hoogte van de achterste perceelsgrens met de eerste en tweede verzoekende partij en 4 bomen ter hoogte van de achterste perceelsgrens met de derde en vierde verzoekende partij volgens het in administratief beroep ingediende aangepaste plan). Zelfs indien er – zoals in de verklarende nota bij de aanvraag - wordt vanuit gegaan dat deze weg ter hoogte van de percelen van verzoekende partijen enkel door een 'beperkt aantal personeelsleden', occasionele bezoekers voor fase 1- bewoners en hulpverleners (brandweer, ambulance en artsen) gebruikt zal worden, kan worden aangenomen dat de toename in verkeersbewegingen een serieuze impact op het woon- en leefgenot van de verzoekende partijen kan hebben.

De Raad besluit dan ook dat de verzoekende partijen aannemelijk maken dat de uitvoering van de bestreden beslissing een aantasting betekent van hun woon- en leefgenot dat afdoende zwaarwichtig is om de schorsing te verantwoorden.

3.3

In weerwil van wat de tussenkomende partij voorhoudt, vloeien de ingeroepen nadelen ook niet (en al zeker niet 'hoofdzakelijk') voort uit het gewestplan. Hoewel het niet kan worden betwist dat de bestreden beslissing, die de bouw van een woonzorgcentrum vergunt, kadert in de realisatie en concrete invulling van de bestemming van (het grootste gedeelte van de) site (namelijk gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening) zoals vastgelegd in het gewestplan, zijn voor deze zone in het gewestplan geen voorschriften opgenomen. Hoewel de realisatie op zich van de in het gewestplan bepaalde bestemming (bijvoorbeeld bouwen woonzorgcentrum) in beginsel concrete gevolgen kan inhouden voor onder meer het uitzicht, stelt de Raad vast dat het artikel 17.6.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) geen bepalingen bevat over de concrete inplantingsplaats van een project noch van de wijze waarop de te bouwen constructies concreet zullen worden gerealiseerd, zodat wat de concrete inplanting en de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening betreft, een appreciatiemarge wordt gelaten aan de vergunningverlenende overheid. Het is pas met de bestreden beslissing dat aan dit laatste een concrete en duidelijke invulling wordt gegeven. Er bestaat dan ook weldegelijk een oorzakelijk verband tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing.

4.

Een zaak is 'hoogdringend' wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel aanzienlijke ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure.

De doelmatigheid van een schorsingsprocedure hangt af van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep en van de aanvang en de snelheid van uitvoering van de vergunning. Een verzoekende partij heeft geen vat op het verloop van de vernietigingsprocedure, noch op het tijdstip van de aanvang van de werken. Van de verzoekende partij kan en mag geen onmogelijke bewijslast gevraagd worden.

De verzoekende partijen wijzen erop dat er reeds een aanvang werd genomen met de voorbereidende werkzaamheden (afpaling terrein en uitvoeren putboringen), waarvan ze beeldmateriaal bijbrengen. Ze zetten op overtuigende wijze uiteen dat er eerst met de werken achteraan het terrein zal worden gestart (gelet op de uitvoering van het project in twee fases) waarbij het terrein op korte termijn bouwrijp kan worden gemaakt en waarbij ook de werken door hun aard (geen ondergrondse bouwlaag) snel kunnen vorderen, zodat de bouwblokken A en B, alsook de dienstweg (met daarop aansluitende parking), op een twaalfstal maanden kunnen gerealiseerd zijn - en reeds in een vroeger stadium het groenscherm zal verdwijnen - en dat de ingeroepen nadelen zich dus al in die tijdspanne zal realiseren, terwijl de doorlooptijd van een vernietigingsberoep langer dreigt te duren.

Mede gelet op de concrete omstandigheden van het dossier wordt voldoende aangetoond dat het resultaat van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht. Er kan moeilijk ontkend worden dat het rooien van de bomen/struiken op korte termijn kan gebeuren. Uit de goedgekeurde plannen blijkt ook dat het nieuw op te richten woonzorgcentrum zich uitstrekt over het huidige grasveld en de huidige groenbuffer en dat het bouwrijp maken van deze grond sowieso het rooien

van de bomen inhoudt. Het rooien van de bomen maakt dus de allereerste subfase van de uitvoering van de bestreden beslissing uit en eens met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing gestart wordt, zullen deze onherroepelijk verdwenen zijn. Het blijkt ook dat de uitvoering van de eerste fase nodig is om alle huidige bewoners van het bestaande zorgcentrum onder te brengen, terwijl dan met de tweede fase zal kunnen gestart worden.

De tussenkomende partij betwist dit tijds kader niet noch verschaft ze duidelijkheid over haar intentie om de werken aan te vatten.

Er kan, gelet op het voorgaande, dan ook worden aangenomen dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht, gezien de afhandeling van de vernietigingsprocedure dreigt te laat te komen en ondoelmatig lijkt te zijn in het licht van de ingeroepen nadelen.

5.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – derde en vijfde middel

1.

De verzoekende partijen roepen in een derde en vijfde middel de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2 VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.7.21, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het gebrek aan rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij de aanvraag niet afdoende heeft getoetst aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, voor wat betreft de schaal en de ruimtelijke draagkracht (derde middel), respectievelijk het mobiliteitseffect (vijfde middel), waarbij ze stellen dat de verwerende partij hun bezwaren/grievens niet op redelijke en zorgvuldige wijze heeft onderzocht, noch ermee rekening hield bij haar beoordeling.

1.1

De verzoekende partijen geven in hun derde middel onder meer hun opmerkingen (zoals geuit in hun bezwaar- en beroepsschrift) weer, gevolgd door de motieven van de bestreden beslissing, en komen daarbij tot de vaststelling dat de verwerende partij niet ingaat op hun fundamentele bezwaar, dat de inplanting van een tweede bouwlaag op de achterste bouwblokken A en B (in plaats van op de voorste woonblokken C en D) kennelijk onredelijk is. Ze citeren daarbij de relevante overwegingen uit hun beroepsschrift, waarvan ze menen dat de verwerende partij deze niet zorgvuldig heeft onderzocht.

Vervolgens bekritiseren de verzoekende partijen de in de bestreden beslissing opgenomen motivering inzake de inpasbaarheid van de schaal van de bebouwing in de omgeving. Ze stellen dat de verwerende partij niet verder komt dan een vergelijking van appels met peren, aangezien deze de Y-vormige paviljoenen (A en B) wat de schaal betreft kleiner acht dan de woningen in de Zinnialaan, louter rekening houdend met het aantal bouwlagen terwijl er geen rekening gehouden wordt met de werkelijke proporties van de Y-vormige bouwblokken (een breedte van 37,83 meter, een diepte van 40,73 meter en een hoogte van 6,85meter). Gelet op deze proporties kunnen de

Y-vormige blokken volgens de verzoekende partijen moeilijk beschouwd worden als gebouwen die wat de schaal betreft als kleiner benoemd worden dan deze van de omliggende bebouwing van de veel compactere typewoningen in de Zinnialaan. Ze menen dat de verwerende partij de werkelijke grootorde had moeten betrekken in haar beoordeling, doch dat ze dit heeft nagelaten. Een loutere vergelijking van het aantal bouwlagen zegt immers niets over de schaal en dus evenmin over de inpasbaarheid van de constructies in de onmiddellijke omgeving, waardoor het oordeel van de verwerende partij volgens de verzoekende partijen kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partijen menen verder dat de motieven inzake de nagestreefde hogere woningdichtheid en de verhouding groene ruimten/bebouwing dit evenmin kunnen verantwoorden, aangezien dit geen dienstige motieven zijn ter verantwoording van de schaal van het bouwproject.

De verzoekende partijen wijzen er verder nog op dat de afstanden tussen de inplantingsplaats van de woonblokken en de perceelsgrenzen van de omwonenden verhoudingsgewijs veel kleiner zijn dan het geval is bij de woningen van de Zinnialaan, dat de inplanting van de Y-vormige constructies met twee bouwblokken achteraan het terrein enkel wordt verantwoord door economische overwegingen (het kunnen huisvesten van de bewoners op een ogenblik dat het huidige woonzorgcentrum gesloopt wordt) en dat het aangevraagde in vergelijking met andere (in het kader van de openbare aanbesteding) ingediende projecten een schaalbreuk zal veroorzaken. Tot slot menen ze dat een en ander voor hen ook leidt tot disproportionele hinder.

De verzoekende partijen besluiten dat de aangevraagde constructies de goede ruimtelijke ordening schenden, minstens dat het onderzoek naar, en de motivering dienaangaande, niet afdoende zijn.

1.2

In het vijfde middel zetten de verzoekende partijen onder meer uiteen dat ze zowel in hun bezwaar- als beroepsschrift reeds hadden opgeworpen dat de mobiliteitsstudie van de aanvrager een onvolledige en onjuiste weergave is van de werkelijk te verwachten mobiliteitsimpact van het bouwproject. Ze herhalen de reeds aangevoerde gebreken van deze mobiliteitsstudie. Ze bekritisieren de manier waarop de verwerende partij hun grieven hierover van tafel heeft geveegd.

Vooreerst wijzen ze erop dat het aangehaalde aantal verkeersverplaatsingen niet wordt gestaafd (bijvoorbeeld door tellingen), maar gebaseerd zijn op verwachtingen en ongefundeerde eigen ervaringen. Het maken van een inschatting op basis van ervaringen van andere woonzorgcentra is volgens de verzoekende partijen geen concrete beoordeling van de te verwachten verkeersdrukke en kan niet zomaar worden overgezet naar het beoogde woonzorgcentrum, te meer gezien deze gegevens niet verifieerbaar zijn omdat ze niet aan de studie zijn gevoegd. Een volgend gebrek is volgens de verzoekende partijen dat de studie het aantal verkeersbewegingen/effecten van de voorziene gratis buurtparking onbesproken laat, terwijl dit gedoogbeleid (waarbij het aldaar parkeren door buurtbewoners oogluikend wordt toegestaan) een niet te onderschatten aanzuigefect zal hebben, te meer aangezien deze gelegen is nabij een drukke steenweg, waar verschillende speciaal- en kleinhandelszaken zijn gevestigd.

De verzoekende partijen stellen anderzijds vast dat de verwerende partij hun opmerkingen niet (inhoudelijk) beantwoordt/weerlegt, en zich beperkt tot het aansluiten bij de mobiliteitsstudie. In het licht van hun opmerkingen en beroepsgrieven menen ze dat dergelijke handelwijze, waarbij de verwerende partij geen eigen onderzoek verricht en zonder meer aanneemt dat de mobiliteitsstudie waarheidsgetrouw is, onzorgvuldig en kennelijk onredelijk is.

Ze besluiten dat de beoordeling van de verwerende partij dat het aangevraagde, voor wat betreft het mobiliteitsaspect, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, gesteund is op gebrekkige motieven en kennelijk onredelijk is.

2.

2.1

De tussenkomende partij merkt inzake het derde middel vooreerst in het algemeen op dat de verzoekende partijen louter opportunitetskritiek formuleren.

Ze wijst daarna op het marginaal toetsingsrecht van de Raad inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, de rechtspraak over de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand, en het feit dat de verwerende partij niet verplicht is om de opgeworpen beroepsargumenten punt per punt te beantwoorden.

Concreet meent ze dat het niet onredelijk is om het achterste deel van de projectsite aan te snijden in het kader van de uitbreiding van het woonzorgcentrum, en legt ze uit dat de keuze voor de twee bouwlagen in blok A en B bewust is zodat de uitbating (en dus de financiële leefbaarheid en tewerkstellingsniveau) verzekerd blijft en het belevingsgevoel van de bewoners met de grond verzekerd blijft. Ze wijst er nog op (met fotomateriaal) dat gebouwen met 2 (of 3) bouwlagen niet vreemd zijn aan de onmiddellijke omgeving. Ze besluit dat de inplanting van de gebouwen A en B met twee bouwlagen stedenbouwkundig perfect verantwoordbaar is.

De tussenkomende partij stelt verder nog dat de woondichtheid in alle redelijkheid aanvaardbaar is, en dat het project een goed en redelijk evenwicht tussen bebouwing en open ruimte omvat. Ze wijst ook op het positieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarbij de verwerende partij zich heeft aangesloten.

Ze stelt samengevat dat de beweringen van de verzoekende partijen moeten worden beschouwd als loutere opportunitetskritiek, aangezien ze niet aantonen dat de motivering kennelijk onredelijk is of gebaseerd is op foutieve feitelijke gegevens, en dat de beoordeling van de verwerende partij correct, volledig en zorgvuldig is waarbij er rekening werd gehouden met de ingediende bezwaren.

2.2

De tussenkomende partij antwoordt inzake het vijfde middel vooreerst met een verwijzing naar de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad. Ze merkt vervolgens op dat ook inzake de mobiliteit het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gunstig was en dat de verwerende partij zich daarbij heeft aangesloten. Tevens meent ze dat de verwerende partij terecht oordeelde dat de mobiliteitsstudie, bij gebrek aan onderbouwde kritiek, als waarheidsgetrouw kon worden aanvaard. De verzoekende partijen zouden de gegevens en conclusies van de mobiliteitsstudie niet weerleggen. De tussenkomende partij stelt daarnaast dat met de buurtparking wel degelijk werd rekening gehouden bij het onderzoeken van de mobiliteitsimpact, wat expliciet bevestigd werd in de studie. Ze stipt nog aan dat de buurtparking er is gekomen in functie van het algemeen belang, op vraag van de gemeente.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij niet op afdoende wijze de 'schaal', noch de 'mobiliteit' als aspecten van de goede ruimtelijke ordening, zoals vervat in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, heeft onderzocht en beoordeeld.

2.

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Ze moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar is niet verplicht rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ze moet tevens rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

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

2.2

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop ze haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. De motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure concrete bezwaren werden geuit over een relevant te beoordelen aspect, geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht en dient ze haar beslissing des te preciezer, concreter en zorgvuldiger te motiveren.

Het gegeven dat de betrokken standpunten niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten

blijken waarom ze de argumentatie ingenomen in de bezwaren en beroepsgrievens niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist. Op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient ze haar (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

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

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

2.3

Het is aan de verzoekende partijen die de inpasbaarheid van het beoogde project in het licht van een goede ruimtelijke ordening betwisten om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot het besluit kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Ze dienen op gefundeerde wijze aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd of mogelijke relevante aandachtspunten niet in aanmerking heeft genomen.

3.

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen blijkt dat ze in het kader van het openbaar onderzoek bezwaren heeft ingediend, alsook in de administratieve beroepsfase een beroepschrift, waarbij de inpasbaarheid van het project in de omgeving werd betwist onder meer wegens de grootschaligheid ervan en waarbij daarnaast werd uiteengezet dat (en waarom) de mobiliteitsstudie met grove onzorgvuldigheden is behept. In het voorliggende verzoekschrift herhalen de verzoekende partijen deze argumenten.

4.

4.1

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij inzake de schaal van de bebouwing het volgende:

“ ...

De schaal van de bebouwing is volstrekt inpasbaar in de omgeving.

De argumentatie uit het beroepschrift aangaande de inplanting van de gebouwen A en B met twee bouwlagen en kroonlijsthoogte van 6,85m wordt niet gevolgd.

De schaal van de gebouwen is kleiner dan deze van de omliggende bebouwing aangezien de woonhuizen in de Zinnialaan overwegend beschikken over twee plus een dakverdieping. Derhalve is de schaal van de nieuwbouw kleiner dan de bestaande bebouwing.

Bovendien moet worden vastgesteld dat de specifieke configuratie van de nieuwbouw met Y-vormige footprint er net voor zorgt dat de draagkracht van het perceel niet overschreden wordt doordat zij zorgt voor groene insnijdingen in de bouwzones over het ganse perceel. Op deze manier wordt een monolithisch bouwblok met meerdere bouwlagen net vermeden.

Tot slot dient er nog op gewezen te worden dat, het in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen perfect normaal is dat de woningdichtheid (55/ha) hoger is dan deze in woonparkgebied waar net naar lage woondichtheden wordt gestreefd. Het is dus geenszins zo dat de aanvraag de draagkracht van de site zou overstijgen.

...

4.2

Over het mobiliteitsaspect luidt de motivering van de verwerende partij als volgt:

“ ...

De mobiliteitsstudie geeft aan dat de impact van het project binnen aanvaardbare proporties blijft.

Aan het aanvraagdossier werd een mobiliteitsstudie toegevoegd. De argumentatie waarmee het beroepschrift tracht om deze onderuit te halen is bijzonder mager, en wordt derhalve niet gevolgd.

Het beroepschrift stelt louter dat de verhoging van het aantal bewoners van 83 in de bestaande situatie naar 138 (+55) wel aanzienlijke effecten moet hebben op de mobiliteit zonder dit evenwel door cijfers of andere gegevens te onderbouwen. Bij gebrek aan onderbouwde kritiek op de mobiliteitsstudie wordt deze als waarheidsgetrouw aanvaard.

De studie geeft verder aan dat op basis van de bestaande situatie met 83 bewoners het verplaatsingsgedrag van personeel, bewoners en bezoekers terdege gekend is. Bovendien is de weginfrastructuur, bereikbaarheid met openbaar vervoer en de bereikbaarheid door de zwakke weggebruiker gekend.

Er kan dan ook in alle redelijkheid een extrapolatie gemaakt worden op basis van de toename met 55 bewoners en kan men ook een correcte inschatting maken van de effecten op de mobiliteit.

De conclusie van de mobiliteitsstudie luidt dan ook:

"De implantatie van het zorgcentrum met alle bijhorende verplaatsingen en voorzieningen, zal slechts een beperkte invloed hebben op het huidige verkeerssysteem. In de gemaakte bouwplannen zijn de nodige maatregelen voorzien opdat de impact tot een minimum wordt herleid en de verkeersveiligheid voor alle partijen op peil blijft."

..."

5.

5.1

Met de verzoekende partijen en aan de hand van de door hen concreet ontwikkelde wettigheidskritiek oordeelt de Raad dat het onderzoek naar en de beoordeling van- de verenigbaarheid van de schaal van het project met de in de omgeving bestaande toestand, door

de verwerende partij geenszins kan beperkt/verengd worden tot een kwestie van het aantal bouwlagen (en daaraan gekoppeld de kroonlijsthoogte). Uit het loutere feit dat de voorziene gebouwen op het achterste gedeelte bestaan uit twee bouwlagen onder plat dak (kroonlijsthoogte: 6,85 m), terwijl de woningen in de Zinnialaan beschikken over twee bouwlagen plus een dakverdieping kan de verwerende partij in alle redelijkheid niet afleiden dat “*de schaal van de voorziene gebouwen kleiner is dan deze van de omliggende bebouwing*”. Immers, zoals de verzoekende partijen terecht overwegen, wordt hierdoor abstractie gemaakt van de overige kenmerken van de bouwblokken A en B, die de schaal ervan mede bepalen, zoals de bouwbreedte en –diepte, maar ook bebouwde oppervlakte, totaal volume,...

Er kan worden besloten dat de bouwlagen van de aangehaalde (en niet nader genoemde) woningen in de Zinnialaan allerm minst een exclusieve verantwoording kunnen bieden voor de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening, en meer specifiek voor wat betreft het schaalaspect. Het spreekt immers voor zich dat het niet is omdat er in de omgeving gebouwen met evenveel bouwlagen voorkomen, dat het daarom ook om gebouwen van eenzelfde schaal gaat.

De overige motivering die er in essentie op neer komt dat de draagkracht van het perceel niet zou overschreden zijn gelet op de Y-vormige *footprint* die zorgt voor groene insnijdingen in de bouwzones *enerzijds* en de (gezien het bestemmingsgebied) aanvaarbare woningdichtheid *anderzijds*, is niet pertinent en doet geen afbreuk aan het hierboven vastgesteld gebrek aan motivering, niet in het minst aangezien dit een beoordeling op perceels/projectniveau betreft, en er geen vergelijking wordt gemaakt met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, voor wat betreft diezelfde kenmerken (zo wordt de *footprint* en de woningdichtheid geenszins getoetst op hun verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand). Deze motieven hebben dus betrekking op de draagkracht van *het aanvraagperceel*, maar niet op de draagkracht van *de omgeving* en kunnen de inpasbaarheid in de omgeving dan ook niet wettigen.

De algemene vaststelling van de verwerende partij dat “*de schaal van de bebouwing volstrekt inpasbaar is in de omgeving*” wordt niet gedragen door pertinente en afdoende motieven, aangezien er van een toetsing aan de omgeving amper sprake blijkt te zijn.

5.2

Nog daargelaten de vraag of de in de mobiliteitsstudie gehanteerde werkwijze toelaat om voldoende nauwkeurige besluiten te trekken in verband met de impact op het huidige verkeerssysteem, stelt de Raad vast dat de verwerende partij, de door de verzoekende partijen (in bezwaar- en beroepsschrift) geuite concrete opmerking in verband met de buurtparking terzijde schuift, met de loutere motivering dat “*de argumentatie bijzonder mager zou zijn en derhalve niet wordt gevolgd*” waarbij ze verduidelijkt dat “*het beroepsschrift louter stelt dat de verhoging van het aantal bewoners wel aanzienlijke effecten moet hebben, zonder dat beroepers dit onderbouwen*”. De verwerende partij kwam tot de conclusie dat “*bij gebrek aan onderbouwde kritiek op de mobiliteitsstudie, deze als waarheidsgetrouw wordt aanvaard*”.

Nochtans blijkt uit het bezwaarschrift van de verzoekende partijen dat ze – *naast* hun stelling dat een correcte MER-screening zou ontbreken omdat de studie niet gebaseerd is op metingen maar op ervaringen over de bestaande toestand terwijl het project een aanzienlijke uitbreiding van 83 naar 138 bewoners inhoudt - *evenzeer* aankaarten dat voor de toets aan de goede ruimtelijke ordening (mobiliteitsaspect), niet zonder meer op de mobiliteitsstudie kan worden gesteund, aangezien deze een belangrijk verkeerseffect over het hoofd ziet, namelijk het effect van de buurtparking.

Hoewel van de verwerende partij geen punt voor punt weerlegging van de bezwaren kan worden verwacht, moet uit de bestreden beslissing afdoende blijken waarom de argumentatie niet wordt gevolgd.

De Raad komt evenwel tot de vaststelling dat aan de hand van de in de bestreden beslissing opgenomen motivering, op het eerste gezicht niet kan worden achterhaald waarom het bezwaar van de verzoekende partijen inzake de onvolledigheid van de mobiliteitsstudie, niet wordt bijgetreden.

Het is voor de Raad evenmin mogelijk om te achterhalen of de verwerende partij met kennis van alle relevante feitelijke gegevens heeft geoordeeld of het aangevraagde naar mobiliteit toe verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkommende partij voert nog *post factum* aan dat de mobiliteitsstudie wel degelijk rekening hield met de effecten van de buurtparking. Het was evenwel aan de verwerende partij om te motiveren waarom de mobiliteitsstudie correct en volledig was, dan wel bijkomend te onderzoeken en motiveren waarom de effecten van de buurtparking de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, niet in de weg staan. Ten overvloede merkt de Raad op dat, hoewel de mobiliteitsstudie beweert met de “*extra 10 ((sic) – de plannen tonen 16) parkeerplaatsen voor de buurtbewoners, zoals gevraagd door de gemeente rekening te hebben gehouden*”, uit het besluit inzake de autoverplaatsingen (punt 3.2.3 van de studie) blijkt dat enkel rekening werd gehouden met de verkeersbewegingen van de bezoekers van de cafetaria, de bewoners en bezoekers van de assistentiewoningen, de bewoners en bezoekers van het woonzorgcentrum en de leveranciers.

6.

De Raad besluit dat de bestreden beslissing op het eerste gezicht geen afdoende motivering bevat ter verantwoording van de gunstige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat de schaal van het project betreft en het mobiliteitsaspect. De Raad oordeelt dat de verwerende partij niet op zorgvuldige wijze rekening heeft gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, waarbij de woningen van de verzoekende partijen als relevant aandachtspunt te beschouwen zijn.

Het derde en vijfde middel is (in de aangegeven mate) op het eerste zicht ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw WOONZORGCENTRUM WELVAART is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 6 september 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van een woonzorgcentrum voor 83 bewoners en het bouwen van een nieuw woonzorgcentrum voor 138 bewoners in twee fasen bij een bestaand gebouw met serviceflats, het bouwen van een eigen hoogspanningscabine, het rooien van de noodzakelijke loof- en naaldbomen, de heraanleg van de wegenis en de realisatie van parkeergelegenheid op de percelen gelegen te 2950 Kapellen, Hoogboomsteenweg 124, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie M, nrs. 411P, 411S, 411R, 410H, 411N.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 april 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS