

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 november met nummer RvVb/S/1617/0312
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0634/SA

Verzoekende partij de heer **Erik DE COCK**

vertegenwoordigd door advocaten Tom HUYGENS en Roy VANDER CRUYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 mei 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruibeke van 21 april 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan bvba UITVAARTZORG SCHELDELAND, hierna de aanvrager genoemd, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een uitvaartcentrum na sloop van een boerderij op de percelen gelegen te 9150 Kruibeke, Bazelstraat 277 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0430P en 0430R.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en het administratief dossier in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 6 september 2016.

Advocaat Roy VANDER CRUYSEN voert het woord voor de verzoekende partij en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

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

III. FEITEN

1.

Op 19 juni 2014 weigert de verwerende partij in graad van administratief beroep een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager voor het bouwen van een uitvaartcentrum na de sloop van een bestaande boerderij.

De aanvrager dient op 29 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruibeke een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een uitvaartcentrum na de sloop van een boerderij” op de percelen gelegen te 9150 Kruibeke, Bazelstraat 277.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, voor de eerste 50 meter in woongebied en achterliggend in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De bestaande hoevewoning is sinds 1981 opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt als volgt omschreven:

“ ...

Nr. 277 Boerenburgerhuis van vijf trav. onder zadeldak (Vlaamse pannen). Kleine voortuin met gietijzeren hek op bakstenen voet. Verankerde baksteenbouw op gecementeerde plint. Beluikte rechth. vensters met lekdrempels. Neoclassicistische deuromlijsting van arduin, op de fries gedateerd 1869; voorts voorzien van originele paneeldeur met bovenlicht (ijzeren tracering).

... ”

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 januari 2015 tot en met 18 februari 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 19 januari 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 9 februari 2015 ongunstig:

“ ...

Het fraaie burgerhuis van vijf traveeën met Neoclassicistische deuromlijsting, is op de fries gedateerd 1869. Het gebouw bezit ook nog het oorspronkelijke schrijnwerk van beluikte ramen en deur. Het lijvige bouwhistorische onderzoek bevestigt opnieuw de erfgoedwaarden van het woonhuis.

Gelet op de bovenstaande omschrijving menen wij dat dit goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan. De nieuwe invulling gaat uit van een kaalslag van deze waardevolle landelijke bebouwing die aansluit op het ‘agrarisch waardevol gebied’. De bestaande bebouwing zou op een kwalitatieve manier geïntegreerd kunnen worden in de toekomstige functie als uitvaartcentrum. De woning is niet getroffen door de rooilijn en staat enkel in de achteruitbouwstrook. Het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen stelt dat een vergunning tot verbouwing kan gegeven worden in de achteruitbouwstrook als de wegbeheerder een gunstig advies geeft.

Onroerend Erfgoed ziet daarom geen bezwaren om het waardevolle pand op deze plek te behouden en te herwaarderen binnen de toekomstige functie.

De sloop is niet wenselijk in het licht van de doelstellingen en zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (art. 4.3.4 VCRO); in dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen. Het advies op deze aanvraag tot sloop is bijgevolg ongunstig.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 17 april 2015 ongunstig:

“... ”

De inplanting van een uitvaartcentrum is ter plaatsen ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar, gezien de ontsluiting langs de gewestweg N419, alsook de vaststelling dat in de onmiddellijke omgeving reeds een aantal bedrijven en grote winkels gelegen zijn.

Ook de voorziene bouwdichtheid is aanvaardbaar, gezien de bestaande toestand. Momenteel zijn er een nieuwe woning en een aantal bijgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van 696m². Het nieuwe gebouw zal een oppervlakte van 497m² beslaan (inclusief het ondergronds niveau), zodat de bouwdichtheid merkelijk afneemt. Het voorzien van 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 6,5 m is ter plaatse inpasbaar.

Het gebouw zal slechts een beperkte impact hebben op de aanpalende percelen: er wordt voldoende afstand gehouden ten aanzien van de aanpalenden (respectievelijk 3 en 4 meter). Bovendien is ter hoogte van het rechterperceel reeds een volwaardig groenscherm aanwezig, dat een voldoende garantie biedt voor eventuele inkijk of privacyschending. Het voorzien van een ondergrondse ruimte voor de ceremoniewagens is ruimtelijk aangewezen, aangezien eventuele overlast ten aanzien van de aanpalenden bij het in- en uitladen van de wagens zodoende vermeden wordt.

De stedenbouwkundige aanvraag werd na de weigering door de Deputatie aangepast om aan de voorwaarden van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid te voldoen. Volgende punten werd aangepast:...

Het ontwerp voorziet in een aanpassing van het ondergrondse niveau waardoor er nu plaats is voor 11 bezoekersparkeerplaatsen. Deze ondergrondse parkeerplaatsen zijn echter zeer compact waardoor de bewegingsruimte beperkt is. Bovendien rijst de vraag waar de parkeer ruimte voor ceremoniewagens en privé-wagens voorzien zal worden. Het voorgaande bouwplan voorziet in minstens 2 plaatsen voor ceremoniewagens en een aantal plaatsen voor privé voertuigen. Het is onduidelijk in het voorliggende plan waar deze voertuigen zullen worden geparkeerd.

Gelet op het voorgaande dient te worden gesteld dat de bijkomende mobiliteitsdruk onvoldoende wordt opgevangen op het eigen terrein, zodat de druk op het openbaar domein te groot blijft. Door deze ingreep wordt er geen structurele oplossing voor de parkeergelegenheid geboden en wordt zodoende niet voldaan aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald de mobiliteitsimpact.

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 21 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen kan zich niet vinden in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, gelet op de volgende overwegingen:

Overwegende dat het College van burgemeester en schepenen van oordeel is dat wat betreft de bijkomende mobiliteitsdruk dient te worden geoordeeld dat deze enerzijds voldoende op eigen terrein worden opgevangen;

Overwegende dat het College van burgemeester en schepenen van oordeel is dat, gezien de plaatselijke toestand, er anderzijds nog voldoende parkeermogelijkheden zijn langs de gewestweg zonder dat dit hinder/gevaar teweegbrengt voor het verkeer;

Gelet op het voorgaande meent het college van burgemeester en schepenen dat de aanvraag tot bouwen van een uitvaartcentrum na afbraak boerderij wel degelijk in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, zodat de voorliggende aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 22 mei 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 juli 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 9 februari 2015 een ongunstig advies uitgebracht:..

Er dient tevens vastgesteld, dat aan onderhavige vergunningsaanvraag door aanvragers een bouwhistorisch rapport werd gevoegd, waarin zelf vastgesteld wordt dat de hardstenen poortomlijsting, het waardevolle schrijnwerk en de oculus in de thans ingebouwde zijgevel nog waardevol zijn. Daarnaast is ook de inplanting van het erf op zich als bouwhistorisch waardevol te bestempelen.

Gelet op voorgaande kan gekozen worden voor behoud en restauratie van de bestaande gebouwen.

Met betrekking tot de sloop van de hoeve, dient gesteld, dat deze enkel kan verantwoord worden wanneer een kwalitatief project in de plaats komt. Zo niet dient nagedacht in termen van behoud.

Voorliggende aanvraag beoogt tevens het nieuw bouwen van een uitvaartcentrum, dat bestaat uit 2 volumes. Enerzijds een volume aan de straatzijde met twee verdiepingen en een zadeldak, waarbinnen het uitvaartcentrum voorzien wordt, met op het gelijkvloers onthaal, bureau, groetruimte e.d. en op de eerste verdieping een ruime ceremonieruimte en nog een groetruimte. Onder zadeldak bevindt zich een ruimte voor technieken.

Achter het eerste volume wordt aan de rechterzijde van het perceel een tweede aansluitende volume voorzien, eveneens bestaande uit 2 verdiepingen en een verdieping onder zadeldak met nok dwars op de straat, waarin een woning voorzien wordt, met 4 slaapkamers, welke bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen, waarvan 1 onder zadeldak.

De totale vloeroppervlakte in het gebouw bedraagt ca. 1.765m² (inclusief kelder). Er wordt gebouwd en verhard tot ± 38m achter de rooilijn.

Het bovengrondse volume heeft een bouwdiepte van 24m en een maximale breedte van 16.90m. De kroonlijsthoogte bedraagt 6.80m en de nokhoogte 10.30m.

In deze eerste 40m is geen tuinzone voorzien, enkel een terras van 4m diep. De overbezetting van het perceel in woongebied zorgt ervoor dat geen kwalitatieve tuinzone meer rest.

De draagkracht van het perceel wordt geschonden door een te hoge bezetting en een te diepe bebouwing.

De inplanting van het gebouw is niet gewijzigd ten opzicht van de eerste vergunningsaanvraag. Zo bevindt de voorbouwlijn zich nog steeds op 8m80 van de rooilijn, heeft het bovengrondse volume een bouwdiepte van 24m en daarna bevindt zich nog een terras van 4m diep.

Dergelijke diepe inplanting werd reeds als negatief beschouwd in het deputatiebesluit van 19 juni 2014. In onderhavige vergunningsaanvraag is de tuinzone niet kwalitatiever te bestempelen als in voorgaande vergunningsaanvraag en is er nog steeds een overbezetting van het perceel aanwezig.

Doordat het bovengrondse volume een bouwdiepte heeft van 24m, ook bij de verdieping, ondervindt appellant als aanpalende eigenaar rechts eveneens wel degelijk persoonlijke hinder, enerzijds door het insluiten van zijn perceel, maar anderzijds vooral door de visuele hinder en inkijk in zijn tuinzone, vanuit het diep ingeplant, hoog en omvangrijk gebouw.

Er dient eveneens gewezen te worden op de problematiek van de mobiliteit, in het kader van de ruime ceremonieruimte waarbij er slechts 3 parkeerplaatsen en één voor mindervaliden worden voorzien op eigen terrein. Een dergelijk aantal beperkte parkeerplaatsen lijkt ruim onvoldoende voor een ceremonieruimte van een dergelijke grootte. De parkeerdruk bij afscheidsceremonies wordt hierdoor al te zeer afgewend op de buurt.

De aanvrager laat na omtrent de parkeerafwikkeling van dit geheel een voldoende onderbouwde visie neer te leggen. In tegendeel, huidige aanvraag voorziet zelfs nog een parkeerplaats minder dan vorige aanvraag.

Appellant haalt aan dat de verwijzing van de aanvrager naar de parking van het nabijgelegen warenhuis die zou gebruikt kunnen worden voor het opnemen van een deel van de parkeerdruk bij piekmomenten niet klopt nu dat warenhuis te kennen heeft gegeven geen dergelijk gebruik te willen aanvaarden.

Een betere uitwerking van de parkeeroplossing dringt zich dan ook op.

De goede ruimtelijke ordening wordt in het gedrang gebracht en de draagkracht van zowel het perceel als de omgeving worden overschreden.

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is.
..."*

Na de hoorzitting van 14 juli 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 augustus 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Goede ruimtelijke ordening

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 9 februari 2015 een ongunstig advies uitgebracht.

Er dient vastgesteld dat aan onderhavige vergunningsaanvraag door aanvragers een bouwhistorisch rapport werd gevoegd, waardoor de erfgoedwaarde van dit geheel voldoende gedocumenteerd is voor de toekomstige generaties. Het zou niet van een duurzaam ruimtegebruik getuigen wanneer elk perceel dat bebouwd is met een gebouw met enige erfgoedwaarde voor herontwikkeling uitgesloten is.

Voorliggende aanvraag beoogt tevens het nieuw bouwen van een uitvaartcentrum, dat bestaat uit 2 volumes. Enerzijds een volume aan de straatzijde met twee verdiepingen en een zadeldak, waarbinnen het uitvaartcentrum voorzien wordt, met op het gelijkvloers onthaal, bureau, groetruimte e.d. en op de eerste verdieping een ruime ceremonieruimte en nog een groetruimte. Onder zadeldak bevindt zich een ruimte voor technieken.

Achter het eerste volume wordt aan de rechterzijde van het perceel een tweede aansluitende volume voorzien, eveneens bestaande uit 2 verdiepingen en een verdieping onder zadeldak met nok dwars op de straat, waarin een woning voorzien wordt, met 4 slaapkamers, welke bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen, waarvan 1 onder zadeldak.

De totale vloeroppervlakte in het gebouw bedraagt ca. 1.765m² (inclusief kelder). Er wordt gebouwd en verhard tot ± 38m achter de rooilijn.

Het bovengrondse volume heeft een bouwdiepte van 24m en een maximale breedte van 16.90m. De kroonlijsthoogte bedraagt 6.80m en de nokhoogte 10.30m.

In deze eerste 40m is geen tuinzone voorzien, enkel een terras van 4m diep.

De huidige bebouwde oppervlakte is groter dan hetgeen nu gevraagd wordt, zodat er van overbezetting geen sprake is.

Als voorwaarde kan opgelegd worden dat achteraan langs de rand van de overweg naar het achterliggende perceel 5 bijkomende parkeerplaatsen aangelegd moeten worden in grasdallen. Dit blijkt mogelijk, de aanvrager toont dit aan met een aanvullend plan. Mits het aanleggen van die bijkomende parkeerplaatsen en gelet op het reeds voorziene aantal parkeerplaatsen en het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving kan bezwaarlijk gesteld worden dat het gevraagde onvoldoende aandacht heeft voor de impact op de parkeerdruk.

De neergelegde zonnestudie illustreert dat de impact op de bezonning van de aanpalende percelen niet van die aard is dat deze de maat van normale burenhinder in dergelijke situaties komt te overstijgen.

Samen met de gemeente wordt geconcludeerd dat het gevraagde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

De aanvrager is er in geslaagd het beoogde programma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

...”

2.

De verzoekende partij dient op 23 oktober 2015 bij de Raad een vordering in tot schorsing bij uiterste dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van deze beslissing met bevel van voorlopige maatregelen.

Met een arrest van 23 oktober 2015 met nummer RvVb/UDN/1516/0148 schorst de Raad de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bij voorraad en legt zij aan de aanvrager, bij wijze van voorlopige maatregel, het verbod op om op enigerlei wijze uitvoering te geven aan de beslissing van 27 augustus 2015. Met een arrest van 30 oktober 2015 met nummer RvVb/UDN/1516/0171 bevestigt de Raad de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging, maar heft de opgelegde voorlopige maatregel op.

De verwerende partij dient geen verzoek tot voorzetting in, waarna de Raad de beslissing via de versnelde rechtspleging vernietigt met een arrest van 15 december 2015 met nummer RvVb/A/1516/0349.

3.

Na dit vernietigingsarrest herneemt de verwerende partij de procedure.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 24 maart 2016 opnieuw om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“...

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 9 februari 2015 een ongunstig advies uitgebracht:...

Er dient tevens vastgesteld, dat aan onderhavige vergunningsaanvraag door aanvragers een bouwhistorisch rapport werd gevoegd, waarin zelf vastgesteld wordt dat de hardstenen poortomlijsting, het waardevolle schrijnwerk en de oculus in de thans ingebouwde zijgevel nog waardevol zijn. Daarnaast is ook de inplanting van het erf op zich als bouwhistorisch waardevol te bestempelen.

Gelet op voorgaande kan gekozen worden voor behoud en restauratie van de bestaande gebouwen. Met betrekking tot de sloop van de hoeve, dient gesteld, dat deze enkel kan verantwoord worden wanneer een kwalitatief project in de plaats komt. Zo niet dient nagedacht in termen van behoud.

Voorliggende aanvraag beoogt tevens het nieuw bouwen van een uitvaartcentrum, dat bestaat uit 2 volumes. Enerzijds een volume aan de straatzijde met twee verdiepingen en een zadeldak, waarbinnen het uitvaartcentrum voorzien wordt, met op het gelijkvloers onthaal, bureau, groetruimte e.d. en op de eerste verdieping een ruime ceremonieruimte en nog een groetruimte. Onder zadeldak bevindt zich een ruimte voor technieken.

Achter het eerste volume wordt aan de rechterzijde van het perceel een tweede aansluitende volume voorzien, eveneens bestaande uit 2 verdiepingen en een verdieping onder zadeldak met nok dwars op de straat, waarin een woning voorzien wordt, met 4 slaapkamers, welke bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen, waarvan 1 onder zadeldak.

De totale vloeroppervlakte in het gebouw bedraagt ca. 1.765m² (inclusief kelder). Er wordt gebouwd en verhard tot ± 38m achter de rooilijn. Het bovengrondse volume heeft een

bouwdiepte van 24m en een maximale breedte van 16.90m. De kroonlijsthoogte bedraagt 6.80m en de nokhoogte 10.30m.

In deze eerste 40m is geen tuinzone voorzien, enkel een terras van 4m diep. De overbezetting van het perceel in woongebied zorgt ervoor dat geen kwalitatieve tuinzone meer rest.

De draagkracht van het perceel wordt geschonden door een te hoge bezetting en een te diepe bebouwing.

De inplanting van het gebouw is niet gewijzigd ten opzicht van de eerste vergunningsaanvraag. Zo bevindt de voorbouwlijn zich nog steeds op 8m80 van de rooilijn, heeft het bovengrondse volume een bouwdiepte van 24m en daarna bevindt zich nog een terras van 4m diep.

Dergelijke diepe inplanting werd reeds als negatief beschouwd in het deputatiebesluit van 19 juni 2014. In onderhavige vergunningsaanvraag is de tuinzone niet kwalitatiever te bestempelen als in voorgaande vergunningsaanvraag en is er nog steeds een overbezetting van het perceel aanwezig.

Doordat het bovengrondse volume een bouwdiepte heeft van 24m, ook bij de verdieping, ondervindt appellant als aanpalende eigenaar rechts eveneens wel degelijk persoonlijke hinder, enerzijds door het insluiten van zijn perceel, maar anderzijds vooral door de visuele hinder en inkijk in zijn tuinzone, vanuit het diep ingeplant, hoog en omvangrijk gebouw.

Er dient eveneens gewezen te worden op de problematiek van de mobiliteit, in het kader van de ruime ceremonieruimte waarbij er slechts 3 parkeerplaatsen en één voor mindervaliden worden voorzien op eigen terrein. Een dergelijk aantal beperkte parkeerplaatsen lijkt ruim onvoldoende voor een ceremonieruimte van een dergelijke grootte.

De parkeerdruk bij afscheidsceremonies wordt hierdoor al te zeer afgewend op de buurt.

De aanvrager laat na omtrent de parkeerafwikkeling van dit geheel een voldoende onderbouwde visie neer te leggen. In tegendeel, huidige aanvraag voorziet zelfs nog een parkeerplaats minder dan vorige aanvraag.

Appellant haalt aan dat de verwijzing van de aanvrager naar de parking van het nabijgelegen warenhuis die zou gebruikt kunnen worden voor het opnemen van een deel van de parkeerdruk bij piekmomenten niet klopt nu dat warenhuis te kennen heeft gegeven geen dergelijk gebruik te willen aanvaarden.

Een betere uitwerking van de parkeeroplossing dringt zich dan ook op.

De goede ruimtelijke ordening wordt in het gedrang gebracht en de draagkracht van zowel het perceel als de omgeving worden overschreden.

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is
...*

Na de nieuwe hoorzitting van 5 april 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 april 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

De juridische aspecten

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

De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in 50m-woongebied en daarachter in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel heeft een diepte van 75m. De laatste 25m diepte van het perceel is derhalve gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het uitvaartcentrum en de woning reiken wat betreft de inplanting tot ongeveer 38m diep. In deze eerste 38m is geen tuinzone voorzien, enkel een terras van 4m diep. Op de plannen wordt het achterste terreindeel over de laatste 25m aangeduid als weide. Dit achterliggende deel is gelegen in landschappelijk waardevol gebied en is in overeenstemming met de bestemming van het gebied.

De goede ruimtelijke ordening

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 9 februari 2015 een ongunstig advies uitgebracht. Er dient vastgesteld dat aan onderhavige vergunningsaanvraag door aanvragers een bouwhistorisch rapport werd gevoegd, waardoor de erfgoedwaarde van dit geheel voldoende gedocumenteerd is voor de toekomstige generaties. Het zou niet van een duurzaam ruimtegebruik getuigen wanneer elk perceel dat bebouwd is met een gebouw met nog enige restant van erfgoedwaarde voor herontwikkeling uitgesloten is.

Daarenboven wordt vastgesteld dat de inventaris voor deze plek niet overeenstemt met de toestand zoals deze nu ter plaatse bestaat. In de inventaris is het volgende opgenomen:...

Het hek waarvan sprake is sinds lang verdwenen en het dak is ook al ruime tijd geleden gerenoveerd, van Vlaamse pannen is geen sprake meer.

Deze elementen maken dat het karakter van dit geheel sterk is aangetast. Het resterende deel van deze gebouwen is niet van die aard dat nog kan geacht worden in termen van behoud en renovatie. In de rand stelt zich de vraag in hoeverre het aan appellant toekomt te waken over de erfgoedwaarde van de bebouwing in zijn omgeving, in dit dossier wordt vastgesteld dat Onroerend Erfgoed als aangewezen adviesinstantie zich schikt in de bestreden beslissing.

Voorliggende aanvraag beoogt het nieuw bouwen van een uitvaartcentrum, dat bestaat uit 2 volumes. Enerzijds een volume aan de straatzijde met twee verdiepingen en een zadeldak, waarbinnen het uitvaartcentrum voorzien wordt, met op het gelijkvloers onthaal, bureau, groetruimte e.d. en op de eerste verdieping een ruime ceremonieruimte en nog een groetruimte. Onder zadeldak bevindt zich een ruimte voor technieken.

Achter het eerste volume wordt aan de rechterzijde van het perceel een tweede aansluitende volume voorzien, eveneens bestaande uit 2 verdiepingen en een verdieping onder zadeldak met nok dwars op de straat, waarin een woning voorzien wordt, met 4 slaapkamers, welke bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen, waarvan 1 onder zadeldak.

De totale vloeroppervlakte in het gebouw bedraagt ca. 1.765m² (inclusief kelder). Er wordt gebouwd en verhard tot ± 38m achter de rooilijn.

Het bovengrondse volume heeft een bouwdiepte van 24m en een maximale breedte van 16.90m. De kroonlijsthoogte bedraagt 6.80m en de nokhoogte 10.30m.

In deze eerste 40m is geen tuinzone voorzien, enkel een terras van 4m diep.

De huidige bebouwde oppervlakte is groter dan hetgeen nu gevraagd wordt, zodat er van overbezetting geen sprake is. Dit blijkt ook uit het gegeven dat van het in woongebied gelegen terreindeel slechts ongeveer een derde bebouwd wordt. Een dergelijk ruimtegebruik is

duurzaam en zuinig te noemen, en verdient de voorkeur boven een minder zuinig en duurzaam ruimtegebruik.

Het betreft hier immers een zeer ruim perceel met een straatbreedte van ruim 29 m op een diepte in woongebied van 50 m.

Qua schaal is het gebouw niet vreemd aan deze omgeving. Het gevraagde richt zich vooral op een lokale dienstverlening.

Het ontwerp heeft een compact volume, met 2 bouwlagen en hellende bedaking, wat niet vreemd is aan deze omgeving.

Het gevraagde zal de privacy van de omwonenden niet aantasten.

Qua parkeeroplossing kan vastgesteld worden dat het project naast de bovengrondse parkeerplaatsen ook voorziet in een ondergrondse garage met in totaal 11 parkeerplaatsen, die deels de behoeften van dit al bij al vrij kleinschalig project kan opvangen. De aanvragers tonen aan dat het voorziene aantal parkeerplaatsen samen met de omliggende parkeermogelijkheden kunnen volstaan voor een dergelijke laagdynamische functie, die zich binnen dergelijke omgeving weet in te passen.

Er zijn gemiddeld een drietal uitvaarten of begroetingen per week, dewelke slechts enkele uren duren, zodat de parkeerdruk die daardoor te verwachten is niet van die aard is dat deze het ruimtelijk functioneren van deze buurt zal in het gedrang brengen. Er kan bezwaarlijk verwacht worden dat elke activiteit die zich ergens vestigt de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein opvangt. Hier wordt de parkeerbehoefte gedeeltelijk ingelost door het openbaar domein, wat niet ongebruikelijk, noch onwenselijk is.

Gelet op het maximum aantal bezoekers per plechtigheid (max. 49 personen, zonder medewerkers), de lage frequentie van de plechtigheden, de beperkte duur en de korte aanwezigheid van de bezoekers bij het groeten, zal het gevraagde niet resulteren in een ontwrichting van de mobiliteit van deze plek.

Als voorwaarde kan opgelegd worden dat achteraan langs de rand van de overweg naar het achterliggende perceel 5 bijkomende parkeerplaatsen aangelegd moeten worden in grasdallen. Dit blijkt mogelijk, de aanvrager toont dit aan met een aanvullend plan. Zeker met het aanleggen van die bijkomende parkeerplaatsen en gelet op het reeds voorziene aantal parkeerplaatsen en het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving kan bezwaarlijk gesteld worden dat het gevraagde onvoldoende aandacht heeft voor de impact op de parkeerdruk.

De neergelegde zonnestudie illustreert dat de impact op de bezonning van de aanpalende percelen niet van die aard is dat deze de maat van normale burenhinder in dergelijke situaties komt te overstijgen. Er blijkt ook dat de bezonning van het aanpalend perceel eveneens beïnvloed wordt door de aanwezige bomen.

Het terrein is gelegen in een omgeving waarvan de bebouwing zeer verschillend is. Er komen woningen voor met 1 of 2 bouwlagen maar tevens bedrijven, grote winkels en een KMO-zone. De functionele inpasbaarheid kan dan ook niet betwist worden in deze gemengde zone. In de omgeving is veel parkeergelegenheid, zoals blijkt uit de bij de aanvraag gevoegde mobiliteitsnota, die bijgetreden wordt.

Samen met de gemeente wordt geconcludeerd dat het gevraagde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

De aanvrager is er in geslaagd het beoogde programma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarde : achteraan langs de rand van de overweg naar het achterliggende perceel dienen bijkomende parkeerplaatsen aangelegd in grasdallen, zoals weergegeven op het aanvullend plan.
..."*

Dit is de bestreden beslissing

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering niet.

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

Dergelijk onderzoek is slechts nodig wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. 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 is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een toestand met onherroepelijke schadelijke gevolgen met zich meebrengt en de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht.

De hoogdringendheid van het schorsingsverzoek situeert zich volgens de verzoekende partij in eerste instantie in het verdwijnen van de erfgoedwaarden op het perceel. Uit het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat verschillende elementen nog steeds waardevol zijn. De eerste stap in de uitvoering van de bestreden beslissing is de sloop van de boerenwoning, waardoor de erfgoedwaarden onherroepelijk verdwijnen. Een uitspraak in de vernietigingsprocedure kan volgens de verzoekende partij dan ook niet worden afgewacht.

Verder wijst de verzoekende partij erop dat door het gebrek aan eigen parkeerplaatsen op het aanvraagperceel, de parkeerdruk en daarmee gepaard gaande parkeerhinder volledig wordt afgewenteld op de buurt. Na een aanpassing van de plannen worden vijf bijkomende parkeerplaatsen voorzien in de tuinzone, ondanks alle opmerkingen over de overschrijding van de draagkracht en de afwezigheid van afdoende tuinzone. De verzoekende partij stelt hierdoor te worden geconfronteerd met wagens die parkeren ter hoogte van haar tuinzone, waardoor haar rustig woongenot zal verdwijnen.

De verzoekende partij stelt eveneens te zullen worden geconfronteerd met visuele hinder, inkt en een verlies aan zonlicht op haar perceel door de omvang en diepte van de gevraagde constructie en de inplanting ervan vlakbij haar perceelsgrens. Ze verwijst hierbij naar de bijgevoegde situatieschetsen. Verder wordt op de vergunde plannen ook niet voorzien in een ruimte waar het lossen van lijken aan het zicht van derden wordt onttrokken, waardoor de verzoekende partij zal worden geconfronteerd met het lossen van lijken. Er is volgens de verzoekende partij bovendien geen duidelijkheid of er al een milieuvergunning werd verleend voor het project.

De verzoekende partij wijst er tot slot op dat de doorlooptijd van een vernietigingsprocedure doorgaans anderhalf tot twee jaar is, zodat de constructie volledig opgericht zou kunnen zijn en de schade voor de verzoekende partij dan reeds gevestigd zal zijn.

2.

De verwerende partij merkt in eerste instantie op dat de omstandigheden in de huidige procedure opmerkelijk verschillen van de omstandigheden waarin de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid werd ingeleid en toegekend, aangezien de aanvrager van de vergunning destijds bezig was met de uitvoering van de verkregen vergunning. De verzoekende partij legt geen concrete bewijzen voor dat de uitvoering van de vergunning al aan de gang zou zijn, zodat de vereiste hoogdringendheid niet voorhanden is. Een deel van de boerderij werd volgens de verwerende partij reeds ontmanteld tijdens de vorige procedure, zodat ten aanzien van de erfgoedelementen de schade zich reeds voltrokken heeft.

De verwerende partij stelt verder dat ook de overige elementen die de verzoekende partij aanvoert om de vereiste hoogdringendheid aan te tonen, genuanceerd moeten worden. De parkeerdruk wordt niet afgewenteld op de buurt aangezien zowel een ondergrondse parkeergarage als bovengrondse parkeerplaatsen op het terrein worden voorzien. Deze hinder zal uitsluitend het gevolg zijn van de nieuw te bouwen constructies en niet van de sloop van de boerderij. Aangezien de uitvoering van de vergunning op heden helemaal niet aan de orde is, zullen ook de geschetste nadelen zich niet met de vereiste hoogdringendheid voordoen. Uit niets blijkt dat een normaal procedureverloop niet kan worden afgewacht. Om deze reden heeft de verzoekende partij volgens de verwerende partij dan ook geen belang bij de gevorderde schorsing.

De verwerende partij wijst er tot slot nog op dat de verzoekende partij niet weet of de aanvrager al dan niet over een milieuvergunning beschikt. In zoverre er nog geen milieuvergunning werd verleend, is de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege geschorst en kan de beslissing niet nogmaals door de Raad worden geschorst.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, 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.

De vereiste van hoogdringendheid houdt onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. 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.

Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een boerderij, waarvan de hoevewoning is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, en het bouwen van een uitvaartcentrum en woning. Het nieuwbouwproject bestaat volgens de plannen uit twee volumes, waarvan een aan de straatzijde met twee verdiepingen waar het uitvaartcentrum wordt voorzien. Aan de rechterzijde van het perceel wordt een tweede aansluitend volume voorzien met twee verdiepingen, waarin de woning gevestigd wordt.

Het gehele gebouw wordt onderkelderde. In deze kelderruimte wordt een garage met elf parkeerplaatsen voor onder meer ceremoniewagens en een ruimte voor kisten en verzorging voorzien. Op het terrein vooraan wordt een fietsenstalling geplaatst en zijn vier parkeerplaatsen ingetekend. Het aanvullend plan voorziet nog vijf bijkomende parkeerplaatsen in de tuinzone aan de rechterzijde van het perceel.

De verzoekende partij vreest als rechterbuur te worden geconfronteerd met het verdwijnen van waardevol erfgoed in de onmiddellijke omgeving van haar woning door de vergunde sloop van de hoevewoning. Ze vreest verder ook parkeerproblemen in haar omgeving, verminderde lichtinval en visuele hinder door de geplande bebouwing. De verzoekende partij meent ook met het lossen van lijken te zullen worden geconfronteerd, aangezien er daarvoor geen aparte ruimte wordt voorzien.

3.

Op de openbare zitting van 6 september 2016 verklaart de verzoekende partij dat er op vandaag nog geen definitieve milieuvergunning voorhanden is voor het geplande project.

Het is niet voor ernstige betwisting vatbaar dat een uitvaartcentrum een milieuvergunning dient te hebben.

Artikel 4.5.1, §2 VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor onder meer een inrichting waarvoor een milieuvergunning nodig is, van rechtswege geschorst wordt zolang de milieuvergunning, die voor deze inrichting nodig is, niet definitief werd verleend overeenkomstig artikel 5, §1 van het Milieuvergunningsdecreet van 28 juni 1985.

Onverminderd de vraag of de verzoekende partij op een voor de schorsing voldoende wijze aantoont dat de vordering is ingegeven door hoogdringendheid, kan de Raad enkel vaststellen dat, gelet op de wederkerige koppeling tussen de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning, de bestreden beslissing niet ten uitvoer kan worden gelegd omdat de vereiste milieuvergunning nog niet voorhanden is, zodat de Raad de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet opnieuw kan schorsen. De onmogelijkheid om de stedenbouwkundige vergunning ten uitvoer te leggen, geldt ten aanzien van de volledige vergunning, met inbegrip van de sloop van de bestaande hoevewoning.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 november 2016 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS