

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2014/0148 van 4 november 2014  
in de zaak 1314/0586/SA/3/0541

*In zake:*

1. de heer **Najib EL MESSNAOUI**
2. mevrouw **Françoise DE BACKER**
3. de heer **Marc WEYN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Wim DE CUYPER en Erika RENTMEESTERS  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Ann BRAL

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv **HOF VAN WAAS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Thomas BIENSTMAN  
kantoor houdende te 9000 Gent, Nieuwebosstraat 5  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 mei 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 maart 2014.

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

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woon- en zorgcentrum.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9250 Waasmunster, Nijverheidslaan zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 764E, 765A, 766A, 767B, 768G, 768H.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 16 september 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Erika RENTMEESTER die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Wouter DECLERCK die loco advocaat Thomas BIENSTMAN verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De nv HOF VAN WAAS verzoekt met een aangetekende brief van 4 augustus 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 augustus 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en kan dan ook worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO. De tussenkomende partij legt tevens een geldige beslissing om in rechte te treden neer en beschikt over de vereiste hoedanigheid. De Raad stelt vast dat het rechtens verschuldigde rolrecht tijdig werd betaald.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft..

## **IV. FEITEN**

Op 16 juli 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woon- en zorgcentrum”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, gelegen in woongebied en woonpark. De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 september 2013 tot en met 1 oktober 2013, werden 46 bezwaarschriften ingediend.

Polder Schelde Durme Oost brengt op 11 september 2013 een gunstig advies uit.

De Gecoro brengt op 19 september 2013 een ongunstig advies uit.

De brandweer van Waasmunster brengt op 23 september 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 27 september 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit dat als volgt luidt:

“ ...

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

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

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

*Conclusie*

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

*...”*

Het Agentschap Onroerend Erfgoed brengt op 30 september 2013 een ongunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

*Het terrein waarop het woon- en zorgcentrum wordt opgericht paalt aan het beschermd monument Villa Vogelzang, beschermd als monument wegens de historische en sociaal-culturele waarde.*

*Afweging:*

*De omgeving van Villa Vogelzang wordt gekenmerkt door grote heidevilla's die hier door de kapitaalkrachtige elite werden gebouwd en waarvan de bouw mede bepaald werd door de exclusieve landschapshistorische context, zijnde het heidegebied op de Wase cuesta. De oudste heidevilla's uit het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw vormden mee de aanzet tot de stedenbouwkundige evolutie van het heidegebied in een riante residentiële villawijk waarin het boskarakter echter nog sterk aanwezig bleef.*

*De voorgestelde bebouwing is te grootschalig op die plek en schaadt de erfgoedwaarde van de beschermde villa. Het oorspronkelijk karakter van het open heidelandschap wordt door de nieuwbouw tenietgedaan. Door de hoge terreinbezetting verdwijnt op die plek het boskarakter waardoor een typisch erfgoedkenmerk, zijnde heidevilla's op een bebost perceel, verdwijnt.*

*Overwegende de boven vermelde argumenten wordt de aanvraag ongunstig geadviseerd.*

*...”*

De Watergroep geeft met een brief van 11 oktober 2013 te kennen dat het project voorlopig niet kan worden aangesloten en dat de bouwheer de nodige aanpassingen en onderzoeken aan zijn ontwerp dient te voegen vooraleer een gunstig advies kan worden verleend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster verleent op 18 oktober 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

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

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

Gelet op het ongunstig advies van het onroerend erfgoed;

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

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

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

Het ingediend ontwerp is functioneel niet inpasbaar binnen deze woonomgeving;

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

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

Overwegende dat de goede plaatselijke ordening wordt verstoord;

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 24 oktober 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

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

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster weigert op 4 november 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften** De aanvraag is volgens het gewestplan St. Niklaas - Lokeren (KB 07/11/1.978) gelegen in het **woongebied en woonpark**.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art 5.1.o. en 6.1.2.1.4. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

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

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

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*De bouwplaats is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg.*

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

*Er wordt geopteerd voor max. 3 bouwlagen bovengronds en een bouwlaag ondergronds.*

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

*De totale hoogte is hier 10 m.*

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

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

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

*De ingediende bezwaren worden door het college aanvaard.*

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

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

*Gelet op het ongunstig advies van het onroerend erfgoed;*

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

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

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

*Het ingediend ontwerp is functioneel niet inpasbaar binnen deze woonomgeving;*

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

*Overwegende dat de goede plaatselijke ordening wordt verstoord;*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan*

*gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de ingediende aanvraag niet aanvaard worden.*

*...*

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 februari 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*...*

### 2.3 De juridische aspecten

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

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

### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

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

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

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

*Samen met de Gecoro en het college van burgemeester en schepenen wordt dan ook -*

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

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

*Het Agentschap R-O - Onroerend Erfgoed bracht over deze aanvraag een ongunstig advies uit op 30 september 2013: 'De voorgestelde bebouwing is te grootschalig op die plek en schaadt de erfgoedwaarde van de beschermde villa. Het oorspronkelijk karakter van het open heidelandschap wordt door de nieuwbouw teniet gedaan. Door de hoge terreinbezetting verdwijnt op die plek het boskarakter waardoor een typisch erfgoedkenmerk, zijnde heidevilla's op een bebost perceel, verdwijnt.' Uit dit advies blijkt eveneens dat door het ontwerp ook een inbreuk wordt gepleegd op de aanwezige erfgoedwaarde. Het ontwerp miskent de geest van de plek.*

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

## 2.5 Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd*

*...*

Na de hoorzitting van 11 februari 2014 beslist de verwerende partij op 27 maart 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

## 2.3 De juridische aspecten

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

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

## 2.4 De goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

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

*afstand van 10 m ten opzichte van de perceelsgrenzen.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.5 Conclusie

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



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

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De mededeling dat de bestreden vergunning werd verleend, werd op 11 april 2014 aangeplakt zodat het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 22 mei 2014, tijdig is conform artikel 4.8.11, §2, eerste lid, 1°, b VCRO.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen zetten hun belang als volgt uiteen:

*“...*

*Verzoekende partijen wonen allen in de onmiddellijke omgeving van het geplande project:*

*[afbeelding]*

*Zij zullen rechtstreeks beïnvloed worden door het aangevraagde en hiervan hinder ondervinden als directe omwonenden. Ten eerste zal hun uitzicht fundamenteel wijzigen. Waar zij nu uitkijken op een groot en biologisch zeer waardevol bos, zal dit door de vergunning zo goed als volledig verdwijnen. Het volledige bos wordt immers gekapt zodat 14.066 m<sup>2</sup> aan bos verdwijnt. Slechts 3.940 m<sup>2</sup>, verspreid over 3 stukjes (vooraan tussen de Nijverheidslaan en de parking : 533 m<sup>2</sup>, achter gebouw A : 698 m<sup>2</sup> en tussen de Koningin Astridstraat en gebouw A : 2.709 m<sup>2</sup>) zou opnieuw bebost worden door de aanplant van ‘streekeigen bomen’.*

*Meer dan 10.000 m<sup>2</sup> bos is door de vergunning onherroepelijk verdwenen, en 3.940 m<sup>2</sup> zal er pas na jaren terug staan. De visuele hinder die verzoekers zullen ondervinden, staat dan ook vast.*

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

*bereikbaarheid van de site met het openbaar vervoer (enkel per bus, slechts een paar keer per dag), zal het merendeel met de auto komen, niet een aanzienlijke verkeerstoename tot gevolg.*

*...*

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

*..."*

2.

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partijen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

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

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

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

“ ...

Verzoekende partijen hebben reeds aangetoond dat zij als directe omwonenden door de bestreden beslissing onvermijdelijk persoonlijke, rechtstreekse en ernstige nadelen zullen ondervinden. In eerste instantie betreft dit uiteraard de visuele hinder. Waar momenteel een perceel van 14.000 m<sup>2</sup> volledig bebost is, zullen op korte termijn alle aanwezige bomen onherroepelijk verdwijnen. De aanvraag voorziet immers om alle bomen te rooien en in een latere fase nauwelijks 3.000 m<sup>2</sup> opnieuw aan te planten.

Het rooien van een volledig bos is een eenvoudig werk dat zeer snel kan gebeuren, en in ieder geval voordat er uitspraak zal zijn over een verzoek tot nietigverklaring. De gevolgen zijn onherstelbaar : men kan een gerooid bos na vernietiging niet terug plaatsen. Heraanplant is wel mogelijk, maar het zal in ieder geval tientallen jaren duren vooraleer een gelijkaardig bos met een zelfde biologische waarde kan ontstaan.

In ieder geval is het nadeel van de visuele hinder moeilijk te herstellen nu het voor particulieren zoals verzoekers in de praktijk altijd moeilijk is om na een vernietiging effectief herstel te bekomen:

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

Door de bestreden beslissing verliezen verzoekende partijen dan ook hun uitzicht op een uniek en waardevol stukje groen, hetgeen duidelijk blijkt uit de 3D-simulatie, bijgevoegd als stuk. In de plaats ervan komt een gebouwencomplex dat zowel door haar omvang als door haar invulling in geen geval vergelijkbaar is met de bebouwing in de omgeving, noch met wat men als normale ontwikkeling in een residentieel woongebied mocht verwachten :

- Het gebouw A bestaat is een L-vormig blok met 4 bouwlagen (1 ondergrondse en 3 bovengrondse), heeft een hoogte van 10 m en meet 47,15 x 80,20 m
- Het gebouw B heeft 3 bouwlagen (1 ondergrondse en 2 bovengrondse, meet 43,20 x 54,95 m en heeft een hoogte van 6,75 m

Het verschil ten opzichte van de bestaande residentiële woningen in de buurt, is groot ... de visuele hinder navenant.

Zeker langs de Koningin Astridstraat zal de visuele hinder aanzienlijk zijn. Parallel aan deze straat komt immers in de plaats van de huidige groene zone een lange gevel van bijna 45 m lang en bijna 7 m hoog (zie gevelplannen gebouw B) op 10 m afstand van de straat, zonder groene afscherming of buffer. Tussen dit gebouw en de straat zal immers een toegangspad en een brandweg aangelegd wordt, zodat de aanplanting van een afdoende dichte groene buffer onmogelijk wordt. Het uitzicht zal dusdanig wijzigen dat men niet meer op een bos zal kijken maar op een mastodontisch gebouw

...

Naast de visuele hinder verwijzen verzoekers nogmaals naar de verkeershinder die de bestreden beslissing met zich mee zal brengen en waarvan zij als directe omwonenden het eerste slachtoffer zullen zijn. De bijgevoegde situatieschets toont aan:

- *Dat een voertuig dat de site van het woonzorgcentrum wil verlaten, onvoldoende zicht zal hebben op het voorbijrijdende verkeer, door de aanwezige bomen en de ligging in een bocht. Bovendien zal hij op dat moment het fietspad blokkeren voor de fietsers die uit de 2 richtingen kunnen komen.*
- *Dat een voertuig dat zich in de berm parkeert ofwel deels op de rijweg zal komen te staan, ofwel deels op het fietspad*
- *Dat voertuigen die langs de Nijverheidslaan geparkeerd staan, de zichtbaarheid wegnemen voor auto's die uit de Koningin Astridstraat en/of de Potaardestraat komen. Ook voor fietsers en voetgangers die hier uitkomen, ontstaat een levensgevaarlijke situatie*
- *Dat auto's die langs de Koningin Astridstraat geparkeerd staan, de doorgang zullen belemmeren omdat het quasi onmogelijk is om 2 voertuigen elkaar te laten kruisen. Om die reden is de Koningin Astridstraat ook eenrichtingsverkeer.*

*Verzoekers zullen deze hinder als directe omwonenden onmiddellijk ervaren, en dit reeds vanaf het ogenblik dat de werken starten (onder meer door het werfverkeer). Zij zijn diegenen die het meest gebruik maken van de toegangswegen, zowel met auto als fiets en dus geconfronteerd zullen worden met de onveilige situaties (zowel voor hen als voor hun kinderen). Zij ook zullen gehinderd worden in het bereiken van hun eigendommen.*

*Tot slot brengt de verkeersoverlast maar ook de voorziene functie lawaaihinder met zich mee. De rust van de omwonenden zal verstoord worden, vooral in het weekend, door de vele bezoekers (families met kinderen die hun grootouders zullen bezoeken, ...), maar ook door de dagelijkse (en mogelijke nachtelijke) leveringen, enz.*

*Dit alles wijst er op dat het rustige woongenot van verzoekende partijen ernstig en onherstelbaar aangetast zal worden. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hun hoofde staat dan ook vast zodat de schorsing bevolen kan worden.*  
*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Wat het rooien van de bomen betreft, blijkt het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos gunstig met voorwaarden, omdat ondermeer een aantal zeer waardevolle bomen worden behouden in het plan. Hierin heeft het Agentschap duidelijk gemaakt dat de ecologische impact van het project gering is. Het compensatievoorstel is dan ook na aanpassing aanvaard.*

*Dat op het tegenoverliggende perceel een woon- en zorgcentrum zal worden opgericht, evenals de omstandigheid dat zulks bijna noodzakelijk een wijziging veronderstelt in het actuele visuele woongenot van verzoekers, thans in belangrijke mate bepaald door het onbebouwd en bebost zijn van het perceel, kan op zich immers niet in aanmerking genomen worden als een ernstig, laat staan moeilijk te herstellen, nadeel. Een groot project is bovendien niet uitzonderlijk in deze villawijk.*

*Verder moet worden opgemerkt dat het aangevoerde nadeel omtrent het uitzicht betrekking heeft op het uitzicht vanaf de voorgevel van verzoekers en niet van de achtergevel, wat toch een betekenisvol verschil inhoudt.*

*Aangaande het verlies aan uitzicht op groen blijkt dat het uitzicht ter hoogte van de*

*Koningin Astridlaan op de ene helft van het perceel het huidige bos zal zijn en op de andere helft de noodwestelijke gevel van gebouw A.*

*...*

*De woning van mevrouw De Backer bevindt zich ter hoogte van het kwestieuze perceel, maar achter een groenscherm ter hoogte van de Koningin Astridlaan, zodat haar uitzicht vanuit haar woning richting het betrokken perceel in de eerste plaats wordt bepaald door haar eigen groenscherm. Het is dan ook op basis van het verzoekschrift niet duidelijk in welke mate haar uitzicht vanuit haar woning op ingrijpende wijze gewijzigd zal worden.*

*...*

*Daarnaast wijzen ze op de verkeershinder die de bestreden beslissing zou veroorzaken. Ook zou de voorziene functie aanleiding geven tot lawaaihinder en zou hun rustig woongenot ernstig en onherstelbaar aangetast worden.*

*Aangaande de opgeworpen verkeershinder (meer bepaald het parkeren op de weg) kan niet zonder meer worden aangenomen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing daadwerkelijk de geschetste parkeer- en verkeersproblemen zal veroorzaken. De aanvraag voorziet namelijk 37 parkeerplaatsen en als voorwaarde wordt de aanleg van nog bijkomende parkeerplaatsen opgelegd. Bovendien gaat een dergelijke ontwikkeling gepaard met het beperkte aantal verkeersbewegingen. Het nadeel en de ernst ervan blijkt niet.*

*Het probleem aangaande het parkeren op de weg kan bovendien ontstaan na de uitvoering van de door de in gebruik nemen van de woningen en het bezoeken van de bewoners en niet bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing.*

*Wat de tijdelijke verkeershinder ingevolge werfverkeer tijdens de uitvoering van de werken betreft, kan dit niet, minstens niet kennelijk zonder meer, ingeroepen worden als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat in voorkomend geval de schorsing van de bestreden beslissing kan verantwoorden. Dergelijke hinder is inherent aan de uitvoering van de werken, heeft in principe geen blijvend karakter en is in die zin dan ook niet moeilijk te herstellen (zie RvVb nr. S/2012/0159 van 18 juli 2012). Verzoekers kunnen deze verkeershinder bijgevolg niet dienstig invoeren.*

*Wat de zogenaamde lawaaihinder betreft, moet vooreerst worden opgemerkt dat verzoekers geen exclusief recht hebben op het behoud van de bestaande bestemming van perceel. Verzoekers moeten rekening houden met de gewestplanbestemming (grotendeels woongebied en voor een beperkt gedeelte woonpark) en met de hinder die inherent is aan deze bestemming. De thans bestaande toestand is geen garantie naar de toekomst voor het behoud van de relatieve rust en stilte die momenteel van het perceel uitgaat (zie RvVb nr. S/2011/127 van 11 oktober 2011).*

*Dat de mensen die de bewoners komen bezoeken, enig lawaai met zich zullen meebrengen, betekent niet dat dit het lawaai eigen aan een woonomgeving zal overstijgen. Bovendien ontbeert het betrokken nadeel elke precisie en concretisering zodat het niet, minstens niet zonder meer, dienstig kan ingeroepen worden om de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.*

*De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.*

*...*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

## **2.1. ALGEMENE TOLERANTIE**

**20.**

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

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

...

**21.**

*In onderhavige zaak slagen verzoekers er evenmin in om op voldoende concrete wijze enige hinder aan te tonen die voormeld relatieve evenwicht zou verstoren. De bestreden beslissing stelt in dat verband het volgende:*

...

**22.**

*Het staat vast dat van verzoekers in de lijn met uw vaste rechtspraak een normale mate van tolerantie mag worden verwacht met betrekking tot (vermeende) hinder die van het project zou uitgaan. Zij laten na concrete gegevens aan te reiken waaruit blijkt dat die hinder niet inherent verbonden is aan een binnen het woongebied functioneel inpasbaar project.*

*Het verzoek tot schorsing dient te worden afgewezen.*

## **2.2. HYPOTHESES VOLSTAAN NIET VOOR MTHEN**

**23.**

*Er moet worden vastgesteld dat **de door verzoekers aangehaalde argumenten louter gebaseerd zijn op onzekere hypothesen.** Dat het de exploitatie bijv. geluidsoverlast zou veroorzaken voor verzoekers wordt als eenvoudig feit geponeerd doch nergens gestaafd.*

*Het is in dat verband sinds lang vaststaande rechtspraak van Uw Raad dat hypothesen niet volstaan om een MTHEN in te roepen (RVVB, S/2013/0001 van 7 januari 2013).*

*Bovendien gaat het om een verkeerde voorstelling zoals blijkt uit de simulatie die verzoekers aan uw Raad voorleggen (infra).*

**24.**

*Alleen al om die reden kan geen sprake zijn van een MTHEN en dient de vordering tot schorsing te worden afgewezen.*

## **2.3. GEEN CONCRETE OF PRECIEZE GEGEVENS INZAKE MTHEN**

**25.**

*Voor zover Uw Raad meent dat de argumenten van verzoekers geen hypothetisch karakter zouden hebben – quod non, dan noch dient Uw Raad vast te stellen **dat verzoekers op géén enkele wijze met concrete of precieze gegevens aantonen dat***

**sprake is van enige hinder om te spreken over een MTHEN.**

*De visuele hinder is onbestaand.*

**26.**

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

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

**Daarenboven is elk van de woningen in die mate afgeschermd van de omgeving met een ondoorzichtbaar groenscherm dat vanop elk van de drie percelen van verzoekers zelfs geen zicht kan genomen worden op het project.**

...

#### **TWEEDE VERZOEKER**

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

...

**27.**

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

*Dit is de simulatie van de verzoekende partij.*

...

*Het contrast met onderstaande simulatie van de tussenkomende partij is groot. Uit de simulatie van de tussenkomende partij blijkt echter:*

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

...

#### **2.4. TIJDELIJKE HINDER KAN GEEN MTHEN VEROORZAKEN**

**28.**

*Het spreekt ten slotte voor zich dat enige visuele hinder, verkeers – of lawaaihinder als gevolg van de uitvoering van de werken zelf slechts tijdelijk is.*

*Uw Raad stelt in haar vaste rechtspraak daaromtrent het volgende:*

*“De eventuele **tijdelijke hinder van werfactiviteiten** tijdens de uitvoering van de werken **kan niet, minstens niet zonder meer, ingeroepen worden als moeilijk te herstellen ernstig nadeel**, omdat deze hinder inherent is aan de uitvoering van werken, in principe geen blijvend karakter heeft en daarom dus niet moeilijk te herstellen.” (RvVB, nr. S/20013/0071, 16 april 2013) **[Eigen benadrukking]**.*

**29.**

*Tijdelijke hinder kan derhalve niet in aanmerking worden genomen om te kunnen spreken over een MTHEN.*

### **3. BESLUIT**

**30.**

*Van verzoekers mag een algemene tolerantie worden verwacht van een in woongebied functioneel inpasbaar project waarbij geen noemenswaardige hinder wordt veroorzaakt. Daarnaast blijkt dat de vermeende hinder louter op door verzoekers ontwikkelde hypothesen is gebaseerd. In elk geval tonen verzoekers niet aan op basis van concrete en precieze gegevens wat de aard en de omvang is van de hinder, noch dat waaruit het moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou bestaan.*

*Tijdelijke hinder inherent aan bouwwerken kan uiteraard nooit als MTHEN worden aangemerkt.*

**31.**

*Het verzoek tot schorsing dient te worden afgewezen.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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

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

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

2.

De tweede verzoekende partij toont aan de hand van een luchtfoto aan dat zij woonachtig is in de onmiddellijke omgeving van het geplande project. Zo blijkt uit de luchtfoto dat het perceel van de tweede verzoekende partij gelegen is vlak naast de percelen waarop de bestreden beslissing



betrekking heeft en dat, mede gelet op de gegevens van de bestreden beslissing, de percelen waarop het project zal worden opgericht, volledig bebost zijn en dat de oppervlakte van het bos ongeveer 14.000m<sup>2</sup> bedraagt.

De tweede verzoekende partij voert als moeilijk te herstellen ernstig nadeel onder meer aan dat de uitvoering van de bestreden beslissing tot gevolg zal hebben dat meer dan 10.000m<sup>2</sup> bos zal worden gerooid en dat slechts 3.000m<sup>2</sup> aan bos zal behouden blijven. Dit betekent dat ongeveer 72% van het bestaande bos, vlak naast haar woning, zal verdwijnen.

Volgens de tweede verzoekende partij betekent dit het verlies van haar uitzicht op een uniek en waardevol stukje groen, in de plaats waarvan een gebouwencomplex zal worden gebouwd dat door haar omvang en invulling, niet vergelijkbaar is met de bebouwing in de omgeving en met wat men als normale ontwikkeling in een residentieel woongebied mag verwachten.

Zo stelt de tweede verzoekende partij dat de visuele hinder langs de Koningin Astridlaan, waar zij woonachtig is, aanzienlijk zal zijn, nu in de plaats van het huidige groen, een lange gevel van bijna 45m lang en bijna 7m hoog op slechts 10m afstand van de straat zal worden gebouwd, zonder groene afscherming of buffer.

Tussen het gebouw en de straat zal een toegangspad en een brandweg aangelegd worden, zodat de aanplanting van een afdoende dichte groene buffer onmogelijk wordt, aldus de tweede verzoekende partij. Zij brengt tevens een simulatie bij van de toestand voor en na de werken.

3.

Volgens de verwerende partij en de tussenkomende partij kan er in hoofde van de tweede verzoekende partij geen sprake zijn van visuele hinder aangezien haar woning wordt omringd door een “eigen groenscherm” (volgens de verwerende partij) en een “privaat bos” (volgens de tussenkomende partij).

Zoals hoger vermeld is de woning van de tweede verzoekende partij vlak naast de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen. Bovendien blijkt uit de plannen, dat net ter hoogte van het perceel van de tweede verzoekende partij, geen bestaande bomen zullen worden behouden, en dit om plaats te maken voor een brandweg in grasrooster, een klein pad in grijze klinkers en de zijgevel van één van de gebouwen van 43,30m lang.

Uit de plannen blijkt verder dat ter hoogte van het perceel van de tweede verzoekende partij, slechts een beperkte aanleg van beplanting voorzien is, waardoor de lange zijgevel duidelijk en volledig zichtbaar zal zijn vanaf het perceel van de tweede verzoekende partij. Het feit dat de woning van de tweede verzoekende partij zelf omringd is door eigen groen en bomen doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

4.

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

De tweede verzoekende partij dient evenzeer bijgetreden te worden wanneer zij stelt dat het nadeel tevens moeilijk te herstellen is. De gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing

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

5.

Er is dan ook, in hoofde van de tweede verzoekende partij, voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing, slechts kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

In zoverre het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van minstens één verzoekende partij is aangetoond, is een onderzoek van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel van de eerste en de derde verzoekende partij niet aan de orde.

## **B. Ernstige middelen**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen een schending aan van artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO, artikel 16 van het Decreet Natuurbewoud, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten hun eerste middel als volgt uiteen:

“ ...

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

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

...

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

- Dat het project, in 2e bouwzone gelegen, de draagkracht van het perceel overschrijdt. In verhouding tot de omliggende terreinen blijft er onvoldoende kwalitatieve buitenruimte over*
- Dat het project de draagkracht van de omgeving overschrijdt : de impact op de woonomgeving, die gekenmerkt wordt door alleenstaande woningen op ruime percelen in een bosrijke omgeving, is onaanvaardbaar groot. Het groene karakter van de omgeving, kenmerkend voor dit deel van de gemeente blaasmunster, gaat verloren*
- Dat een te grote oppervlakte bos verloren gaat, dat de terreinbezetting te hoog is en dat de verkeersimpact te groot is*

- *Dat het project van een woonzorgcentrum onvoldoende binding heeft met het centrum van de gemeente*
- *Dat de erfgoedwaarde van de als monument beschermde villa met tuin geschaadt wordt, evenals het typische heidelandschap van de omgeving*

*Verwerende partij beperkt zich echter tot vage, algemene overwegingen, gebruik makend van nietszeggende stijlformules die niet aan de concrete omstandigheden getoetst zijn en van manifest foutieve argumenten, in een poging om te verantwoorden dat het project de toets met de goede ruimtelijke ordening toch zou doorstaan.*

...

*Op geen enkele manier motiveert verweerster op welke gronden de vergunning, die de erfgoedwaarde van het landschap onherroepelijk aantast, toch afgeleverd kan worden.*

*De negatieve impact op het groene en bosrijke karakter — hetgeen niet alleen een landschapstypisch kenmerk is maar bovendien biologisch zeer waardevol is — wordt door verwerende partij ten onrechte geminimaliseerd. Verweerster verwijst naar het feit dat slechts een klein deel van het perceel in woonpark gelegen is en dat het groene karakter van dit deeltje bewaard blijft. impliciet stelt verweerster hiermee dus dat het behoud van het bos binnen het woongebied vanuit de goede ruimtelijke ordening niet vereist zou zijn.*

...

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

...

*De loutere vaststelling dat het gebouw opgesplitst wordt in verschillende volumes en 'beperkt in hoogte' is, volstaat uiteraard niet om te concluderen dat het project verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.*

...

## 2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*In de bestreden beslissing heeft de deputatie haar beoordeling van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening als volgt gemotiveerd (stuk 16, p.7-8):*

...

*Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk waarom de deputatie de argumentatie van het advies en van de bezwaren en opmerkingen niet volgt en waarom ze dus in tegengestelde zin heeft beslist.*

*Aangaande de functionele inpasbaarheid heeft de deputatie eerst vastgesteld dat de omgeving gekenmerkt door overwegend alleenstaande woningen ingeplant binnen een bosrijke omgeving. De voorgestelde woonfunctie past volgens de bestreden beslissing dan ook binnen deze woonomgeving. In tegenstelling tot wat verzoekers beweren, heeft de deputatie de aanvraag wel getoetst aan de bestaande onmiddellijke omgeving. Zij heeft bijkomend vastgesteld dat het ontwerp erin slaagt om ook voor het in woongebied gelegen terreindeel voldoende groene accenten te behouden. Dat dergelijk centrum thans nog niet aanwezig is in deze omgeving, betekent niet dat het project niet functioneel inpasbaar zou zijn in deze omgeving.*

*Wat de schaal betreft, heeft de deputatie verduidelijkt waarom zij vindt dat het ontwerp respect heeft voor de schaalgrootte van de omgeving en de aldaar gangbare terreinbezetting. Dit is het gevolg van de opdeling van het geheel in afzonderlijke volumes die vrij laag gehouden zijn.*

...

*De ligging van het project buiten het centrum van de gemeente Waasmunster is volgens de deputatie niet problematisch, omdat de zorgbehoevende ouderen eerder behoefte hebben aan een verblijf in deze helende groene omgeving dan aan een uitgebreid winkelapparaat, dat daarenboven evenmin te vinden is in de kern van Waasmunster. Bovendien werden er bij het ontwerp van het gebouw heel wat ontmoetingsmogelijkheden en -ruimten voorzien, alsook een aantal faciliteiten, zoals kapsalon en winkeltje.*

...

*Wat het groene karakter betreft en de eisen ten aanzien van de vergunning van tweede verzoekster moet erop gewezen worden dat dit perceel gelegen is in biologisch zeer waardevol gebied, in tegenstelling tot het betrokken perceel, zodat de context toch anders is dan huidige aanvraag.*

...

*Bovendien heeft de deputatie het ontwerp grondig onderzocht in het licht van de gevraagde ontbossing en heeft ze vastgesteld dat het ontwerp erin slaagt om ook voor het in woongebied gelegen terreindeel voldoende groene accenten te behouden, wat zowel de toekomstige bewoners zal ten goede komen als de inpasbaarheid van het geheel in deze omgeving.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt dat ook dat de deputatie zijn zorgplicht wel degelijk is nagekomen.*

”  
...

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog het volgende aan toe:

“  
...

**38.**

*Uit het voorgaande citaat uit de bestreden beslissing blijkt afdoende in welke mate dat én waarom de deputatie afwijkt van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.*

*(1) het college stelt dat het woonzorgcentrum zou moeten worden ingeplant in het stadscentrum en niet in een groene omgeving, terwijl de deputatie afdoende motiveert dat de aanvraag de groene accenten bewaard en dat het project, dat uitgaat van een helende omgeving voor zorgbehoevende ouderen en de nodige sociale interactie, **past in de groene omgeving buiten het centrum van Waasmunster***

*(2) het college stelt dat de aanvraag een inbreuk pleegt op de aanwezige erfgoedwaarde van Villa Vogelzang op de aanpalende percelen, terwijl de deputatie gemotiveerd weerlegt door te stellen (a) **dat de impact op de villa niet negatief is gezien de tuin ervan zich tussen de villa en het project bevindt** en (b) **dat het groene karakter van het woonparkgebied alleszins wordt bewaard***

*(3) het college betwist de functionele inpasbaarheid :*

- *door zijn grootschaligheid zou het project een te grote impact hebben op het wooncomfort binnen de residentiële woonomgeving;*

- er zou sprake zijn van
  - een hoge terreinbezetting (bouwdichtheid),
  - het verdwijnen van een grote oppervlakte bos (ruimtegebruik),
  - en de onveilige verkeerssituatie die hierdoor zou ontstaan ten opzichte van het aanwezige dubbelrichting fietspad gelegen ter hoogte van de rooilijn(mobiliteitsimpact);
- Terwijl de deputatie gemotiveerd weerlegt door te stellen **dat**
  - **de voorgestelde woonfunctie past binnen de woonomgeving en werd ontworpen met respect voor de schaalgrootte van de omgeving en de aldaar gangbare terreinbezetting, gezien onder meer de opdeling van het geheel in afzonderlijke volumes die vrij laag gehouden zijn;**
  - **dat de mobiliteitsimpact tot een uiterst minimum wordt beperkt en er geen onveilige verkeerssituatie ontstaat;**

...

#### **(a) Functionele inpasbaarheid**

##### **42.**

Het staat vast dat de functie van het betrokken project past binnen de huidige woonomgeving. In de eerste plaats heeft een woonzorgcentrum uiteraard ook de functie wonen.

Dat blijkt voldoende uit de definitie die daaromtrent bestaat binnen het Woonzorgdecreet dd. 13 maart 2009: "Een woonzorgcentrum is een voorziening die bestaat uit één of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder, die er permanent verblijven, in een thuisvervangend milieu huisvesting en ouderenzorg wordt aangeboden."

Overigens en voor zover als nodig blijkt de functionele inpasbaarheid evenzeer uit de definitie van het begrip assistentiewoningen: "Een groep van assistentiewoningen is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen."

De functie van het project is dus ook gericht op wonen en past om die reden alleen al onmiskenbaar binnen de betrokken woonomgeving.

#### **(b) Geen negatieve impact op de residentiële woonomgeving en door het behoud van het groene karakter doorstaat de aanvraag ook de toets aan artikel 16 Decreet Natuurbehoud**

##### **43.**

Op 26 april 2013 vond het inzake voorliggend project het driepartijenoverleg plaats.

De gemeente was op dat moment van oordeel dat het project wegens de grootschaligheid en een inperking van het aanwezige groen een te negatieve invloed heeft op de residentiële omgeving. De tussenkommende partij heeft hiermee rekening gehouden. Om die reden werd het voorgelegde ontwerp op een aantal punten bijgestuurd.

A. Het project bestaat uit twee aparte gebouwen met daartussen een gebouw met diverse gemeenschappelijke functies. Er werd voor geopteerd om de verschillende functies op te splitsen over twee afzonderlijke gebouwen. Hierdoor is de impact op de omgeving beperkt.

*B. De gebouwen binnen voorliggend project worden laag gehouden en werden zelfs aangepast naar aanleiding van het driepartijenoverleg. Door deze gebouwen laag te houden is er geen impact op de omgeving. Dit in tegenstelling tot het project Goethals op de aanpalende percelen.*

*C. Met betrekking tot de woonparkzone stelde de tussenkomende partij voor om de verouderde bomen te rooien en deze opnieuw in te planten met inlandse loofbomen;*

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

*E. Ook het aantal assistentiewoningen werd verminderd zodat van enige negatieve impact wegens grootschaligheid geen sprake is.*

*Er is geen belasting voor de residentiële omgeving, noch valt in te zien waarom een schending zou voorliggen van artikel 16 Decreet Natuurbehoud.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken en te motiveren of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid bovendien duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

2.

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

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft een ongunstig advies verleend, onder meer omwille van de te grootschalige bebouwing, die de erfgoedwaarde van de beschermde villa schaadt. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde dat de draagkracht van de percelen en van de omgeving worden overschreden door het project. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de schaal van het project zich niet verzoent met de omgeving en er in verhouding met de omliggende terreinen onvoldoende kwalitatieve buitenruimte resteert om het aangevraagde kwalitatief te bufferen. De vooropgestelde terreinbezetting is in vergelijking met de in de omgeving bestaande bebouwing volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar buiten proportie.

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

In deze omstandigheden dient de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde, en in het bijzonder de toets van de schaal van het project ten aanzien van de omgeving, het ruimtegebruik, de terreinbezetting en de draagkracht van de percelen en de omgeving, des te zorgvuldiger te worden beoordeeld en gemotiveerd.

3.

Aangaande het aspect van de schaal, het ruimtegebruik, de terreinbezetting en de draagkracht van de percelen en de omgeving, bevat het bestreden besluit de volgende overwegingen:

“ ...

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

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

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

... ”

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

... ”

4.

Anders dan wat de verwerende partij en de tussenkomende partij voorhouden, kan uit deze overwegingen geen, minstens geen afdoende en concrete, beoordeling van de schaal van het project ten aanzien van de omgeving, de terreinbezetting, de draagkracht van de percelen en de omgeving en van het ruimtegebruik afgeleid worden. De verwerende partij beperkt zich in de bespreking van deze aandachtspunten tot algemene bewoordingen. Zo kan de overweging dat het project “werd ontworpen met respect voor de schaalgrootte van de omgeving en de aldaar gangbare terreinbezetting” “door de opdeling van het geheel in afzonderlijke volumes die vrij laag gehouden zijn”, niet volstaan als beoordeling en motivering voor wat de terreinbezetting, de schaal en de draagkracht van de percelen en de omgeving betreft.

De overweging dat “het ontwerp [erin] slaagt om ook voor het in woongebied gelegen terreindeel voldoende groene accenten te behouden, wat zowel de toekomstige bewoners zal ten goede komen als de inpasbaarheid van het geheel in deze omgeving” volstaat volgens de Raad evenmin om aan het motiveringsgebrek te verhelpen. De Raad is dan ook van oordeel dat, mede in het licht van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren, de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening op een onzorgvuldige wijze tot stand gekomen is en dat de bestreden beslissing in die zin evenzeer de motiveringsplicht schendt.

5.

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

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv HOF VAN WAAS is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 27 maart 2014 waarbij het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster van 4 november 2013 wordt ingewilligd en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woon- en zorgcentrum.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER