

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0154 van 17 maart 2015
in de zaak 1213/0621/SA/4/0622

In zake: mevrouw **Hilde KEPPENS**

vertegenwoordigd door:
de heer Maarten TOELEN
wonende te 3400 Landen, Oscar Huysecomlaan 10
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe DECLERCQ
kantoor houdende te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:* OCMW **LANDEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bert BEELEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert bij verzoekschrift, neergelegd ter griffie op 21 mei 2013, de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant, van 3 april 2013, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woonzorgcentrum, een dagverzorgingscentrum en 2 blokken assistentiewoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3400 Landen, Oscar Huysecomlaan 2 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 776, 777C, 778C, 784A, 788D en 788E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Bij arrest van 25 februari 2014 met nummer S/2014/0028 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

Het schorsingsarrest van 25 februari 2014 met nummer S/2014/0028 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 4 maart 2014.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 18 maart 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

Met een beschikking van 9 september 2014 werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en voor verdere behandeling werd verdaagd naar de terechtzitting van 4 november 2014.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De heer Marc KEPPENS die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Philippe DECLERCQ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Liesbeth PEETERS die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de tussenkomenende 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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

Het OCMW Landen verzoekt met een aangetekende brief van 19 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

In het hiervoor vermeld schorsingsarrest van 25 februari 2014 werd vastgesteld dat de tussenkomenende partij het verschuldigde rolrecht laattijdig heeft betaald en werd aan de

tussenkomende partij bevolen om in haar schriftelijke uiteenzetting daaromtrent toelichting te geven, hetgeen deze partij echter nagelaten heeft.

Artikel 4.8.21, §2/4 VCRO bepaalt dat het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk wordt verklaard indien het bedrag van het rolrecht niet tijdig is betaald.

Het verzoek tot tussenkomst is derhalve onontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 24 december 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de nieuwbouw van een woonzorgcentrum van 92 bedden, een dagverzorgingscentrum voor 15 personen en twee blokken assistentiewoningen met in totaliteit 40 flats en de hierbij horende buitenaanleg”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Tienen-Landen’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn deels gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Slachthuisplein’, goedgekeurd met een besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 15 september 2005, meer bepaald in een zone voor openbaar nut 2 (artikel 5) en voor het overige binnen de grenzen van het op 19 augustus 2003 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Hooleyck’, meer bepaald in een zone voor openbaar nut (artikel 9 en artikel 23).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 februari 2013 tot en met 9 maart 2013, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen verleent op 21 maart 2013 een voorwaardelijk gunstig advies.

De verwerende partij beslist op 3 april 2013 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in deze beslissing als volgt:

“...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling — als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- functionele inpasbaarheid

De aanvraag voorziet in het oprichten van een rusthuis en serviceflats. Deze functies voldoen aan de voorschriften van het BPA en RUP. De functie is aanvaardbaar.

- Mobiliteitsimpact

Dit nieuwe WZC en serviceflats zullen bijkomende verkeersstromen genereren. Deze verkeersstromen spreiden zich over de volledige dag waardoor er zich geen problemen

zullen voordoen qua verkeerafwikkeling en ontsluiting.

Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien op het terrein, waardoor de parkeerdruk niet op het openbaar domein wordt afgewimpeld.

De parkeerplaatsen langs de 0. Huysecomlaan kunnen een zeer gevaarlijke verkeerssituatie veroorzaken. Uit het advies van het College van burgemeester en schepenen blijkt dat omwille van de drukte op deze verbindingsweg het afzonderlijk op- en afrijden van de parkeerplaatsen voor gevaarlijke situaties kan zorgen. Het College van burgemeester en schepenen stelt voor dat er slechts één of twee in- en uitritten worden voorzien en dat de parkeerplaatsen via een smalle weg op het terrein bereikbaar moeten zijn. De parkeerplaatsen dienen dan ontoegankelijk gemaakt te worden vanaf de straatkant.

- Schaal

De schaal van de gebouwen overstijgt de schaal van de gebouwen in de omgeving.

Aangezien het gaat om gebouwen voor openbaar nut, kunnen deze gebouwen een groter volume krijgen. Daarnaast zijn de afstanden tot perceelsgrenzen voldoende groot en worden de voorschriften van het BPA en het RUP qua volumes, afstand tot perceelsgrenzen gerespecteerd.

De schaal van het gebouw is aanvaardbaar.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid

De gebouwen nemen een grote bebouwde oppervlakte in. Dergelijke functies hebben ook een zekere oppervlakte nodig. Daarnaast wordt er voldoende aandacht besteed aan groenschermen; buffering naar de omliggende percelen. Er wordt een kwaliteitsvolle inrichting voorzien van het volledige terrein met voldoende aandacht voor groen en water.

- visueel-vormelijke elementen

De gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande bebouwing.

- cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

- het bodemrelief

Wat betreft de impact op het bodemrelief moet rekening worden gehouden met de opmerkingen en voorwaarden geformuleerd onder de rubriek WATERTOETS

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag komt tegemoet aan de vraag voor bijkomende serviceflats en rusthuis in de huidige maatschappij.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de vertegenwoordiging van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Aangezien de verzoekende partij mede-eigenaar is van de naastliggende percelen 711L en 710G.

Anderzijds is de eigenaar van deze percelen namens het Stadsbestuur van LANDEN in kennis gesteld van de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een zorgcentrum.

De eigenaar van deze percelen diende tegen ontvangstbewijs op 7 maart 2013 opmerkingen en bezwaren in tegen het voorgenomen project en lieten hierin weten dat er onverenigbaarheden zijn met het BPA en dat er geen goedkeuring is van de hogere overheid (...).

Dat, indien dit nodig is, hierbij dient opgemerkt te worden dat in het antwoord op deze bezwaren deze als ernstig worden beoordeeld:

...

De verzoekende partij is een belanghebbende welke opkomt tegen een vergunningsbeslissing welke hem rechtstreeks of onrechtstreeks hinder en nadelen kan en zal doen ondergaan bij de tenuitvoerlegging van de vergunning.

Dat verzoekende partij de hoedanigheid en het belang heeft in de zin van artikel 4.8.1¹, alinea 1-3° VCRO;

Aangezien uit alle feitelijke gegevens blijkt dat het gebouwencomplex een zeer zware schadelijke en hinderlijke impact zal hebben op het woongenot, de leefkwaliteit en de privacy van de verzoekende partij.

... ”

De verwerende partij werpt op:

“ ...

In voorliggend geval is het belang van de verzoekende partij geenszins uiteengezet in het verzoekschrift. De verzoekende partij beperkt zich ertoe, voor wat het belang betreft, te stellen dat zij mede-eigenaar is van de naastliggende percelen 711L en 710G en dat de eigenaar van de percelen (klaarblijkelijk waarvan zij mede-eigenaar is) in het kader van de stedenbouwkundige aanvraag opmerkingen en bezwaren heeft ingediend, welke bezwaren als ‘ernstig’ zouden beoordeeld zijn door het college van burgemeester en schepenen.

...

Daarenboven is het louter beschikken over persoonlijke of zakelijke rechten in de directe omgeving van het te vergunnen project op zich niet voldoende om het vereiste belang aan te tonen.

...

Er wordt geen enkel concreet bewijs van enige hinder gegeven, noch van de omvang ervan en evenmin van het rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband met de thans bestreden beslissing.

Om die reden alleen al moet het verzoek onontvankelijk worden verklaard.

2.

Een tweede exceptie van onontvankelijkheid is gegrond op het feit dat het verzoekschrift ondertekend is door de heer Maarten TOELEN.

In de inventaris van de bijgevoegde stukken wordt er geen gewag gemaakt van een bijgebrachte volmacht om voor de verzoekende partij op te treden.

Nochtans bepaalt artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering, houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, uitdrukkelijk dat de raadsman die geen advocaat is alleen voor de Raad kan optreden als gemachtigde van een partij als hij van een volmacht doet blijken. Hij moet die volmacht schriftelijk aan de Raad bezorgen op het ogenblik dat hij voor de 1^{ste} maal in de zaak optreedt of namens de partij ondertekent. Bij afwezigheid van die volmacht vermeld in het 3^{de} lid wordt de betrokken partij geacht niet bijgestaan of vertegenwoordigd te zijn en wordt het processtuk in kwestie geacht niet te zijn ingediend.

In de voorliggende procedure is er niet voldaan aan de voorwaarde voorzien in dit artikel, zodat moet besloten worden dat het verzoekschrift onontvankelijk is.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het gevraagde het oprichten omvat van een woonzorgcentrum voor 86 bewoners en 6 woongelegenheden voor kort verblijf, een dagverzorgingscentrum voor 15 personen en twee losstaande volumes met in totaal 40 flats.

Er kan aangenomen worden dat de uitvoering van de bestreden beslissing een impact kan hebben op het woonklimaat van de verzoekende partij. Op dat punt overtuigt het betoog van de verzoekende partij in het verzoekschrift.

2.

Bij aangetekende brief van de griffie van 6 juni 2013 werd de verzoekende partij uitgenodigd om haar verzoekschrift te regulariseren door een afschrift van de bestreden beslissing bij te brengen, waaraan de verzoekende partij heeft voldaan met een aangetekende brief van 13 juni 2013.

Bij aangetekende brief van de griffie van 12 juli 2013 werd de verzoekende partij vervolgens uitgenodigd om haar verzoekschrift bijkomend te regulariseren door het bezorgen van een schriftelijke volmacht aan haar raadsman, waaraan werd voldaan met een aangetekende brief van 16 juli 2013.

De verzoekende partij heeft derhalve tijdig voldaan aan de uitnodigingen tot regularisatie, zodat het beroep moet geacht worden tijdig en regelmatig te zijn ingediend voor wat betreft de gedane regularisaties.

3.

De excepties van de verwerende partij kunnen niet aangenomen worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Omzendbrief RO/2002/02 beschrijft de modaliteiten en regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester. Deze omzendbrief geeft aan dat in de geest van artikel 4 van het besluit van 5 mei 2000 een onderscheid dient gemaakt te worden tussen twee fasen in het verloop van een ontwerpproces. Enerzijds de vooroverlegfase die het referentiekader aangeeft en dat verder wordt uitgewerkt in het definitieve bouwaanvraagdossier. Anderzijds de definitieve fase van het overleg: met het oog op de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning dient volgens artikel 4 van het besluit van 5 mei 2000 het bouwaanvraagdossier blijk te geven van het overleg met de Vlaamse Bouwmeester. De in dit artikel bedoeld definitieve fase van het overleg houdt een toetsing in van het definitief ontwerp dossier aan de uitgangspunten.

Hiertoe werd er door de begunstigde een vooroverleg georganiseerd op 13 oktober 2011 met de Vlaamse Bouwmeester. Op basis van de documenten die ontvangen werden bij het vooroverleg werd op 13 oktober 2011 een advies geformuleerd. Hierbij uitte de Vlaamse Bouwmeester zowel op het vlak van ruimtelijke inpasbaarheid, als op het vlak van architectuur én op het vlak van deskundigheid van het projectteam ernstige bezwaren.

Vermits er geen definitieve fase van het overleg is gebeurd, nog bij de aanvraag van het stedenbouwkundig attest, nog bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning, is er op generlei wijze rekening gehouden met de resultaten van het vooroverleg.

Daar dit vooroverleg zeer duidelijke bijsturingen wenste op het voorgelegde concept, kan er gesteld worden dat –mocht er wel een definitieve fase van het overleg plaatsgevonden had- de uiteindelijke bouwaanvraag wel degelijk zou verschillen van de nu goedgekeurde aanvraag.

Verder kan er gesteld worden dat de periode tussen het vooroverleg van 13 oktober 2011 en 3 april 2013 als een redelijke termijn kan gesteld worden om wel degelijk rekening te houden met de resultaten van het vooradvies en het organiseren van een overleg conform de decretale vereisten.

Er kan zelfs gesteld worden de periode tussen het vooroverleg van 13 oktober 2011 en

het afleveren vaneen stedenbouwkundig attest op 23 mei 2012 als een redelijke periode kan beschouwd worden.

Tenslotte wenst de verzoekende partij de aandacht te vestigen dat de GECORO dit reeds in haar advies formuleerde

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Dit middels mist vooreerst feitelijke grondslag nu het buiten betwisting is dat de aanvraag overgemaakt werd aan de Vlaamse Bouwmeester voor vooroverleg.

Overigens werd in het kader van het openbaar onderzoek reeds hetzelfde bezwaar gemaakt als nu geformuleerd wordt in het 1^{ste} middel.

Voor zover door de verzoekende partij verwezen wordt naar de bepalingen van de omzendbrief RO/2002/02, merkt de verwerende partij op dat de schending van de bepalingen van een omzendbrief geenszins kunnen ingeroepen worden in het kader van de voorgehouden onwettigheid.

...

In zoverre aldus de omzendbrief RO/2002/02 vaststelt dat het besluit van 5 mei 2000 niet regelt hoe het vooroverleg moet georganiseerd worden, noch de criteria bepaalt waaraan de adviesaanvraag moet voldoen teneinde de adviserende rol van de Vlaamse Bouwmeester inhoudelijk zinvol te maken, en het passend vindt om het voornoemd besluit nader toe te lichten en aanbevelingen te doen, kan het uiteraard geen bijkomende voorwaarden opleggen die niet zouden voorzien zijn in een verordenend besluit.

Onbetwist is dat er een vooroverleg heeft plaats gehad met de Vlaamse Bouwmeester en dat deze advies heeft verleend dat niet bindend is, dat in reactie op dit advies een uitgebreide reactienota werd geformuleerd door de ontwerp en dat de beslissende overheid, zoals hierboven aangehaald, klaarblijkelijk bij de beoordeling van de verschillende ingediende bezwaren precies rekening heeft gehouden met de kritiek die thans in het middel wordt opgeworpen.

Er wordt overigens in het middel niet opgeworpen dat de beslissende overheid een motiveringsgebrek zou hebben begaan.

De bestreden beslissing steunt aldus op de in rechte en in feite juiste gronden, klaarblijkelijk ook volgens de verzoekende partij zelf.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4, §2 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse bouwmeester bepaalt het volgende:

“De aanvrager dient de volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, bedoeld in artikel 4.7.26 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, steeds voorafgaand te overleggen met de Vlaamse Bouwmeester:

1° aanvragen tot nieuwbouw en herbouw van gebouwen met een vloeroppervlakte groter dan 10000 m²;

2° aanvragen tot nieuwbouw en herbouw van spoorwegbruggen, bruggen voor gemotoriseerd verkeer en viaducten.

3° de scholenbouwprojecten van instellingen, internaten en centra in het kader van het DBFM-programma zoals bedoeld in het decreet betreffende de inhaalbeweging voor schoolinfrastructuur.

Indien de aanvrager het advies van de Vlaamse Bouwmeester schriftelijk inwint, verleent die een advies binnen 30 dagen na ontvangst van de adviesaanvraag, zoniet wordt het advies geacht gunstig te zijn.

De aanvrager voegt bij zijn aanvraag het schriftelijke bewijs van voorafgaand overleg met de Vlaamse Bouwmeester. Dat bewijs kan bestaan uit:

1° een door de Vlaamse Bouwmeester geviseerd verslag van een vergadering over de aanvraag;

2° of een schriftelijk advies van de Vlaamse Bouwmeester over de aanvraag;

3° of een kopie van de brief waarmee het advies van de Vlaamse Bouwmeester werd ingewonnen, met de mededeling dat de Vlaamse Bouwmeester binnen 30 dagen geen advies heeft uitgebracht.”

Het wordt niet betwist dat voor de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing de aanvrager voorafgaand diende te overleggen met de Vlaamse Bouwmeester zoals bepaald in de hiervoor aangehaalde bepaling.

Uit deze bepaling volgt echter niet dat met de Vlaamse Bouwmeester een tweevoudig overleg dient te gebeuren, met name in een vooroverlegfase en vervolgens in een definitieve fase van overleg. De omzendbrief RO/2002/02 waar de verzoekende partij naar verwijst heeft geen verordenend karakter. Een gebeurlijke schending van deze omzendbrief kan derhalve niet tot de vernietiging leiden van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij kan evenmin gevolgd worden dat “er op generlei wijze rekening (is) gehouden met de resultaten van het vooroverleg”. Uit de stukken van het administratief dossier en overigens eveneens uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvrager op het advies van de Vlaamse Bouwmeester heeft geantwoord in een “reactienota”. Verder blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij zowel het advies van de Vlaamse Bouwmeester als de “reactienota” bij zijn beoordeling heeft betrokken.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van bijzonder plan van aanleg ‘Hooleyck’.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Deze stedenbouwkundige aanvraag is niet enkel strijdig met de geest van dit BPA, doch

ook met de in het BPA-gestelde bouwvoorschriften:

Het BPA Hooleyck bepaalt in artikel 9 dat een beperkt aantal openbare functies zijn toegelaten (bejaardencentrum, met bijhorende installaties en nutsvoorzieningen, dagcentrum voor medische verzorging en andere medische voorzieningen).

Deze bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 23”.

...

Verder dient het gebouw ook te beantwoorden aan artikel 4 :Algemeen architectonisch voorkomen

...

Hierna worden de verschillende bouwvoorschriften die niet gerespecteerd worden beschreven:

Geen goedkeuring hogere overheid (artikel 23a§1)

Alvorens om het even welk bouwwerk op te richten, zal voorafgaandelijk een gedetailleerde inplantings- en volumestudie ter goedkeuring worden voorgelegd aan de betrokken Hogere Overheid.

Hierbij wordt verwijzen naar het eerste middel. Een goedkeuring van de hogere overheid werd dus ook reeds vanuit het BPA opgelegd, hetgeen het uitzonderlijk landschappelijk belang van het gebied benadrukt.

Geen integratie met bestaande bebouwing en omgeving (artikel 23§2)

“De uitbreiding van de bebouwing dient te harmoniëren met bestaande bebouwing en met de omgeving.”

Dit bouwvoorschrift werd eveneens geschonden. Zowel de Vlaamse bouwmeester, als de GECORO geeft aan dat dit harmoniëren niet gebeurd is.

Huidige inkadering met beplanting is onvoldoende (artikel 23b)

“De vrije ruimten dienen met een beplanting te worden ingekaderd. Bij de aanleg zal gebruik gemaakt worden van overwegend inheemse soorten van hoogstammen met een onderbeplanting.”

Ook dit voorschrift is niet toevallig of vrijblijvend: Met het inkaderen van de vrije ruimten met beplanting wenst men vanuit het BPA eveneens te trachten om het bouwwerk te laten harmoniëren met de omgeving.

De weinige beplanting die momenteel voorzien wordt, kan bezwaarlijk een inkadering genoemd worden:

- Zo wordt de inkadering langs de straatzijde volledig ingevuld met parkeervakken. Dit is strijdig met het voorschrift dat er een onderbeplanting dient voorzien te worden. Dit betekent dat de inpassing van het gebouw met de omgeving gerealiseerd wordt door geparkeerde wagens.
- De voorziene beplanting tussen het woonzorgcentrum en de percelen van de verzoekende partij is met 3 meter zeer smal ten opzichte van de totale lengte van het perceel dat meer dan 160 meter lang is. Deze beperktheid wordt nog benadrukt door de L-elementen, die een hoogteverschil van 1m dienen te overbruggen.

In strijd met algemeen architectonisch voorkomen (artikel 4§1)

“Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume”.

Door een blik te werpen op het plan, met name op de omvang en locatie van het volume van woonzorgcentrum blijkt dat hiermee geen rekening is gehouden:

Waar de bestaande bebouwing langsbebouwing is, (langste zijde gebouw parallel met rijbaan) is dit bouwwerk in de diepte gebouwd.

Waar de verhouding van de diepte van de bebouwing ten opzichte van de diepte van het perceel $\frac{1}{4}$ is voor de woning van de verzoekende partij, is dit voor het woonzorgcentrum $\frac{3}{4}$.

De diepte van het gebouw is buiten proporties ten opzichte van de beperkte tussenafstand van de perceelsgrens en het woonzorgcentrum. Zo heeft de verzoekende partij op minder dan 10 m van de perceelsgrens een gebouw dat meer dan 70 meter diep is. De verzoekende partij vreest dan ook dat de lichtinval sterk beperkt zal worden.

De keuze van de kleur van materialen is gebeurd via een oproep in "Licht op Landen", editie juli-augustus 2012 (zie stuk 10). Hierbij kon de Landenaar kiezen uit 4 kleuren van gevelsteen waarmee het gebouw zal opgericht worden. Deze bijzondere vorm van inspraak getuigt van weinig architecturale visie en garandeert geenszins een harmonische integratie. Dit is nog te frappanter daar er hiervoor wel tijd en energie was, die er niet was voor het kwalitatief uitwerken in samenwerking met de Vlaamse Bouwmeester en de GECORO (zie middel 1)

De zijgevel van het woonzorgcentrum langs de laterale zijde voorziet een twintigtal ramen. Door voor deze vormgeving te opteren wordt er op geen enkel manier rekening gehouden met de bestaande woning van de verweerder. Bovendien reikt de inkijk vanuit het woonzorgcentrum verder dan de woning van de verweerder en biedt inkijk in alle achterliggende tuinen van de woningen die gelegen zijn aan de straatzijde met de even huisnummers.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Volgens de verzoekende partij zou er een strijdigheid zijn met de geest van het BPA maar ook met de bouwvoorschriften opgelegd in het BPA.

Ook wat dit middel betreft herneemt de verzoekende partij klaarblijkelijk wat reeds in het kader van het openbaar onderzoek (dat overigens niet verplicht was maar toch werd gehouden) werd naar voren gebracht en waarop op gemotiveerde wijze werd geantwoord.

Zo heeft de beslissende overheid in de bestreden beslissing expliciet de bezwaren 1 en 2 weerlegd op pag. 10 e.v. van de bestreden beslissing.

Vooreerst wat de geest van het BPA betreft, werd er overwogen:

...

Wat in het bijzonder de bouwvoorschriften betreft, wordt door de vergunningverlenende overheid in de bestreden beslissing uitdrukkelijk het volgende gemotiveerd als antwoord op de voorgehouden strijdigheid met de in het BPA gestelde bouwvoorschriften:

...

In de bestreden beslissing heeft de vergunningverlenende overheid op uitvoerige en afdoende wijze de kritiek die thans in dit middel wordt aangehaald, weerlegd.

Op pag. 11 e.v. van de bestreden beslissing wordt immers, benevens het hierboven reeds aangehaalde, nog uitdrukkelijk een gemotiveerd en afdoend antwoord gegeven m.b.t. de volgende elementen:

3.1. Geen goedkeuring hogere overheid.

3.2. Geen integratie met bestaande bebouwing en omgeving.

- 3.3. *Huidige inkadering met beplanting is onvoldoende.*
- 3.4. *Strijd met algemeen architectonisch voorkomen.*
- 3.5. *Geen relatie met de historische kern van de stad.*

Het volstaat te verwijzen naar deze uitdrukkelijke motivering om vast te stellen dat de kritiek van de verzoekende partij m.b.t. deze BPA-voorschriften die zouden geschonden zijn, geenszins kunnen weerhouden worden.

De verzoekende partij haalt geen schending aan van enig motiveringsplicht.

Er mag dan ook worden aangenomen dat zij van oordeel is dat de beslissing steunt op de juiste feitelijke gegevens en de gegevens in rechte.

Alleen is zij blijkbaar van oordeel onder de kritiek zoals ingediend tijdens de bezwaren en in het thans neergelegde verzoekschrift, dat de beslissende overheid anders had dienen te oordelen over de aanvraag rekening houdende met de verschillende punten die aangehaald worden, weliswaar onder de schending van een bouwvoorschrift van het BPA.

Conform de vaste rechtspraak van Uw Raad kan de Raad zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. "In de uitoefening van de hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen." (...).

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de artikelen 4 en 23 van het gewijzigde bijzonder plan van aanleg "Hooleyck", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 19 augustus 2003, van toepassing zijn op de aanvraag.

2.

2.1

Artikel 23 van het bijzonder plan van aanleg "Hooleyck" bepaalt:

"Artikel 23: Zone voor openbaar nut

a. Inplanting en volume

Alvorens om het even welk bouwwerk op te richten, zal voorafgaandelijk een gedetailleerde inplantings- en volumestudie ter goedkeuring worden voorgelegd aan de betrokken Hogere Overheid.

De uitbreiding van de bebouwing dient te harmoniëren met bestaande bebouwing en met de omgeving.

Bij uitbreidings- en verbouwingswerken zullen de bestaande gabarieten en materialen als uitgangspunt gebruikt worden.

De bestaande nokhoogte mag niet overschreden worden. voor specifieke maar beperkte accommodaties kan om technische redenen een uitzondering worden gemaakt.

De afstand van de zijgevels tot de laterale grens van de kavel zal in principe gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw en bedraagt minimaal 5.00 m.

b. Beplanting

De vrije ruimten dienen met een beplanting te worden ingekaderd. Bij de aanleg zal gebruik gemaakt worden van overwegend inheemse soorten van hoogstammen met een onderbeplanting.

...

2.2

Het komt een verzoeker toe om een aangevoerde schending van een bepaling of beginsel in die mate te ontwikkelen dat een verweer door de andere partijen en een onderzoek door de Raad mogelijk is. Een middel dat niet voldoende is ontwikkeld, is onontvankelijk.

Met betrekking tot de aangevoerde schending van artikel 23, a), eerste lid, stelt de verzoekende partij slechts, met verwijzing naar het eerste middel, dat een goedkeuring door de hogere overheid ook door het bijzonder plan van aanleg wordt opgelegd. Wat de verzoekende partij hier precies mee bedoelt aan te voeren is allerminst duidelijk. Voor zover de verzoekende partij bedoelt aan te voeren, zoals de verwerende partij lijkt te begrijpen, dat de aanvraag voorafgaandelijk diende goedgekeurd te worden door de Vlaamse Bouwmeester, kan ze niet gevolgd worden. Alleen al omdat nergens uit blijkt en de verzoekende partij ook niet aantoonst dat de Vlaamse Bouwmeester moet beschouwd worden als “de betrokken Hogere Overheid”, zoals bedoeld in artikel 23, a), eerste lid van het bijzonder plan van aanleg.

2.3

De verzoekende partij stelt dat artikel 23, a), tweede lid van het bijzonder plan van aanleg is geschonden omdat zowel de Vlaamse Bouwmeester als de Gecoro aangeven dat “dit harmoniëren niet gebeurd is”. De Raad kan zijn beoordeling van het al dan niet voldaan zijn aan de harmonievereiste zoals bepaald in artikel 23 van het bijzonder plan van aanleg niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan enkel nagaan of de verwerende partij de beoordeling van die vereiste naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Het komt aan de verzoekende partij toe om dit aan te tonen. Om dit succesvol aan te tonen volstaat het niet om enkel te verwijzen naar andersluidende visies. Dit gegeven volstaat immers niet om te besluiten tot een niet-correcte of kennelijk onredelijke beoordeling door de verwerende partij. De beoordeling door de verwerende partij wordt door de verzoekende partij overigens volledig buiten beschouwing gelaten.

2.4

De weerlegging in de bestreden beslissing van het bezwaar dat de “huidige inkadering met beplanting (...) onvoldoende (is)”, wordt door de verzoekende partij evenzeer buiten beschouwing gelaten bij het aanvoeren van de schending van artikel 23, b) van het bijzonder plan van aanleg, terwijl de kritiek van de verzoekende partij precies op dit bezwaar betrekking heeft. De eigen visie van de verzoekende partij toont niet aan dat de weerlegging van het bewaar op dat punt door de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk is.

3.

De aangevoerde schending van artikel 4 van het bijzonder plan van aanleg is grotendeels een herhaling van het bezwaar dat de verzoekende partij in het kader van het openbaar onderzoek heeft aangevoerd onder “strijd met algemeen architectonisch voorkomen”. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dit bezwaar uitdrukkelijk weerlegd onder dezelfde titel. De beoordeling door de verwerende partij van het bezwaar wordt door de verzoekende partij opnieuw buiten beschouwing gelaten, waardoor opnieuw moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij niet aantoonst dat de weerlegging van het bezwaar door de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk is.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij er niet in slaagt een schending aan te tonen van de door haar aangehaalde bepalingen van het bijzonder plan van aanleg "Hooleyck".

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van het gewestplan.

De verzoekende partij zet uiteen:

" ...

De aanvraag heeft betrekking op een goed met als kadastrale nummers: 776, 777C, 778C, 784A, 788D, 788^E.

De beschrijvende nota stelt dat de percelen behoren tot het RUP Slachthuisplein en BPA Hooleyck (zie stuk 7, pg 4 stedenbouwkundige randvoorwaarden).

Echter, perceel 776 maakt geen deel uit van deze RUP's en is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met het agrarisch gebied, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Het oprichten van een woonzorgcentrum voldoet niet aan deze handelingen.

..."

De verwerende partij repliceert:

" ...

Volgens de verzoekende partij wordt niet aangeduid op welke wijze welke rechtsregel geschonden zou zijn, zodat op basis daarvan reeds het middel als onontvankelijk moet worden verklaard.

Daarenboven blijkt uit de toelichting dat die kritiek gericht is op een vermelding in de beschrijvende nota, dat de percelen behoren tot het RUP Slachthuisplein en het BPA Hooleyck, terwijl voor de verzoekende partij het perceel 776 geen deel uitmaakt van deze RUP en gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Volgens de verzoekende partij beantwoorden de vergunde werken niet aan deze laatste bestemming.

Het valt niet te begrijpen welke schending de verzoekende partij in dit middel bedoelt.

Eenvoudig stellen dat het oprichten van een woonzorgcentrum niet zou voldoen aan de bepalingen van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied is irrelevant m.b.t. het ingeroepen middel.

De bepalingen van het BPA en van het RUP worden gerespecteerd, zoals blijkt uit de bestreden beslissing en waarop overigens geen kritiek wordt geleverd in dit middel.

*Het middel mist al feitelijke grondslag door het feit dat het perceel in kwestie waarvan de verzoekende partij gewag maakt in het kader van dit middel, nl. 776, klaarblijkelijk niet zal bebouwd worden.
...*

Beoordeling door de Raad

Uit het bouwplan 2/18 “inplantingsplan/bestaande toestand” blijkt dat het door de verzoekende partij geviseerde perceel 776 geen deel uitmaakt van de projectzone van de aanvraag.

Het middel mist feitelijke grondslag.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 35 en 35 bis van het veldwetboek.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Pagina 12 van de stedenbouwkundige vergunning stelt dat “De beplanting in de laterale perceelsgrens ter hoogte van de logsitieke zone varieert van 2,5 m tot 5 m.

Het veldwetboek dat deze materie behandelt dateert van 7 oktober 1887 en is nog steeds van kracht. Hoofdstuk vijf, artikel 35 van het veldwetboek zegt het volgende: Hoogstammige bomen mogen slechts op een door vast en erkend gebruik bepaalde afstand geplant worden; bij ontstentenis van zodanig gebruik mogen hoogstammige bomen slechts op twee meter. Om te bepalen of de 2 m grens wordt gerespecteerd meet men de afstand vanaf de perceelsgrens tot aan het middelpunt van de boom. Uit het advies van ANB blijkt duidelijk dat het buffer mede gerealiseerd zal worden met hoogstammige bosbomen (zie stuk 6). Het voorzien van bosbeplantingen in de stedenbouwkundige vergunning binnen deze 2 m grens is, vermits er geen overeenkomst is met de verzoekende partij dus in strijd met het Veldwetboek. Er kan dus bijgevolg gesteld worden dat de buffer – die vanuit de bouwvoorschriften van het BPA opgelegd is, zie middel 3 varieert van 0,5m tot 3m. Gegeven dat de laterale groenbuffer van het huidige OCMW-rusthuis 10-20 m breed is, het nieuwe gebouw vele hoger is en veel dicht bij het gebouw van de verzoekende partij gelegen is, zal er nooit sprake zijn van enige bufferende werking van deze beplanting.

Verder dient er aangegeven te worden dat de buffer met het achterliggende gebied ook in strijd is met de regelgeving. In agrarische gebieden en gebieden palend aan agrarische gebieden bedraagt de plantafstand voor bebossing 6 meter vanaf de grens met het aanpalende erf . Ook hier is er in de bouw aanvraag buffergroen voorzien. In het dossier is er in geen enkel stuk aangegeven op welke wijze de verweerder hieraan invulling wenst te geven. Dit gebrek -dat voor deze perceelsgrens eenvoudig kan verholpen worden- ondersteunt het gebrek aan landschappelijke integratie (zie tweede middel)

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Die kritiek is gericht op het feit dat er binnen een bufferstrook hoogstammige bomen op minder dan 2 meter zouden worden ingeplant.

Het middel is onontvankelijk.

Stedenbouwkundige vergunningen worden verleend zonder dat burgerlijke subjectieve rechten worden beoordeeld.

De vaste rechtspraak van de Raad van State (...) maakt duidelijk een onderscheid tussen de burgerlijke rechten enerzijds en anderzijds de administratieve beslissing die geen uitspraak kan doen over de burgerlijke rechten.

... ”

Daarenboven mist het middel feitelijke grondslag.

De bestreden beslissing houdt immers niet in dat de bepalingen van het Veldwetboek dienen geschonden te worden.

Het is perfect mogelijk de voorziene beplanting aan te brengen rekening houdende met de bepalingen.

... ”

Beoordeling door de Raad

De artikelen 35 en 35bis Veldwetboek luiden als volgt:

“ ...

Art. 35. Hoogstammige bomen mogen slechts op een door vast en erkend gebruik bepaalde afstand geplant worden; bij ontstentenis van zodanig gebruik mogen hoogstammige bomen slechts op twee meter, andere bomen en levende hagen slechts op een halve meter van de scheidingslijn tussen twee erven worden geplant.

Fruitbomen van welke soort ook mogen als leibomen, aan elke kant van de muur tussen twee erven, geplant worden zonder dat een afstand in acht wordt genomen.

Is die muur niet gemeen, dan heeft alleen de eigenaar het recht hem als steun voor zijn leibomen te gebruiken.

Art. 35bis.

§ 1. Wanneer ten minste de helft van de eigenaars of exploitanten die op het gebied van een gemeente gronden bezitten of in bedrijf hebben, er uit eigen beweging of op vraag van het college van burgemeester en schepenen om verzoeken, is de gemeenteraad gehouden binnen twaalf maanden de gedeelten van het gemeentelijk grondgebied af te bakenen, die in beginsel onderscheidenlijk voor landbouw en voor bosbouw worden bestemd.

Het college moet die vraag stellen wanneer erom verzocht wordt door ten minste drie eigenaars of exploitanten die op het grondgebied van de gemeente samen ten minste tien hectaren bezitten of in bedrijf hebben.

Het college draagt zorg dat de Rijkslandbouwkundig ingenieur en de Rijksingenieur van waters en bossen van het gebied worden geraadpleegd. Het afbakeningsplan wordt gedurende vijftien dagen aan eenieder ter inzage gelegd.

De bezwaren en opmerkingen worden schriftelijk gemaakt, door het college in ontvangst genomen en bij het proces-verbaal gevoegd, dat wordt opgemaakt de dag na de sluiting van de terinzagelegging. De gemeenteraad is gehouden van de uitslag van de terinzagelegging kennis te nemen en, binnen een maand na de sluiting van het proces-

verbaal, hetzij de bezwaren en opmerkingen af te wijzen, hetzij het met in achtneming ervan gewijzigde plan goed te keuren. Het besluit treedt in werking nadat het door de bestendige deputatie is goedgekeurd.

§ 2. Wanneer in de landelijke gemeenten ten zuiden van Samber en Maas en in de andere landelijke gemeenten van het land waarvan ten minste één tiende van het grondgebied bebost is, de gemeenteraad de afbakening van het gedeelte van het gemeentelijk grondgebied dat voor bosbouw bestemd wordt, niet heeft uitgevoerd binnen de bij de wet van 15 april 1965 bepaalde termijn, wordt zij ambtshalve gedaan door de arrondissementscommissaris, onder het gezag van de Minister van Landbouw.

De arrondissementscommissaris wint vooraf het advies in van de Rijkslandbouwkundig ingenieur en van de Rijksingenieur van waters en bossen van het gebied. Daarna zendt hij het ontwerp van afbakening aan de burgemeester, die het gedurende vijftien dagen ter inzage legt. Na verloop van die termijn zendt de burgemeester het ontwerp terug, samen met de schriftelijke bezwaren en opmerkingen die tijdens de terinzagelegging zijn ingekomen.

in geval van betwisting omtrent het landelijk karakter van een gemeente beslist de bestendige deputatie van de provincieraad.

De door de arrondissementscommissaris bepaalde afbakening wordt aan de bestendige deputatie voor goedkeuring voorgelegd.

§ 3. Er wordt op de bij § 2 bepaalde wijze gehandeld, telkens als een gemeenteraad in gebreke blijft de voorschriften van § 1, eerste en tweede lid, van dit artikel na te komen.

§ 4. Indien een plan van aanleg, opgemaakt ter uitvoering van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, bindende kracht heeft na het besluit tot afbakening van de onderscheidenlijk voor landbouw of voor bosbouw bestemde gedeelten, treedt het plan, voor zover het landbouw- en bosbouwzones vaststelt, volledig in de plaats van dit besluit.

§ 5. In de voor de landbouw bestemde gedeelten van het grondgebied is bosaanplanting verboden op minder dan zes meter van de scheidingslijn tussen twee erven; bovendien is vergunning van het college van burgemeester en schepenen vereist. Het college beslist binnen dertig dagen na de indiening van de aanvraag. Doet het dit niet binnen die termijn, dan wordt de vergunning geacht verleend te zijn. De weigering van de vergunning is met redenen omkleed; binnen een maand na de kennisgeving kan beroep worden ingesteld bij de bestendige deputatie.

De bepalingen van het vorige lid zijn eveneens van toepassing op de voor bosbouw bestemde zone, langs de voor landbouw bestemde zone.

...

De verzoekende partijen beweren dat de stedenbouwkundige vergunning in strijd zou zijn met deze bepalingen omdat (1) bosbeplantingen in de stedenbouwkundige vergunning binnen de 2 meter grens voorzien zijn en (2) in agrarische gebieden en gebieden palend aan agrarische gebieden de plantafstand voor bebossing 6 meter bedraagt.

De verzoekende partij toont echter niet aan dat de uitvoering van de bestreden beslissing het beplanten met hoogstammige bomen vereist op minder dan 2 meter van de perceelsgrenzen.

In de mate dat de verzoekende partij een schending bedoelt aan te voeren van artikel 35bis, § 5 Veldwetboek, dat inderdaad voorziet in een afstand van minimum 6 meter bij bosplanting, moet vastgesteld worden dat deze bepaling betrekking heeft op bosaanplanting “in de voor de landbouw bestemde gedeelten” en eveneens van toepassing is “op de voor bosbouw bestemde zone, langs de voor landbouw bestemde zone”. De betrokken bouwpercelen zijn niet gelegen in de zones bepaald in artikel 35bis, § 5.

Nog los van het onderzoek naar de ontvankelijkheid van het middel, moet vastgesteld worden dat het alleszins als ongegrond moet worden verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het OCMW Landen is onontvankelijk.
2. Het beroep is ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ