

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0377 van 9 juli 2013  
in de zaak 2010/0249/SA/1/0231

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Konstantijn ROELANDT  
kantoor houdende te 1040 Brussel, Galliërslaan 33  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves FRANCOIS  
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partijen:*

1. [REDACTED]
2. de nv [REDACTED]
3. de stad **MENEN**, vertegenwoordigd door haar college van  
burgemeester en schepenen
4. het college van burgemeester en schepenen van de **stad MENEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Ivan LIETAER  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Rooseveltplein 1  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 11 maart 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen, van 3 februari 2010 waarbij aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woon- en zorgcentrum.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De Raad heeft met het arrest van 9 april 2013 met nummer S/2013/0052 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 mei 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn ROELANDT, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Yves FRANCOIS, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Ivan LIETAER, die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

## **III. TUSSENKOMST**

1.

Het [REDACTED] en de nv [REDACTED] vragen met een op 20 april 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 18 mei 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat deze tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. De eerste tussenkomende partij moet aan de Raad het bewijs bezorgen dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden en de tweede tussenkomende partij moet aan de Raad een afschrift bezorgen van haar actueel geldende statuten, van de akte van aanstelling van haar organen, evenals het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden.

Bij brief van 4 juni 2010 bezorgen deze tussenkomende partijen de volgende documenten.

De eerste tussenkomende partij bezorgt twee beslissingen: een eerste (tot aanstelling van advocaat Ivan LIETAER) van het vast bureau van 23 maart 2010 en een tweede (de bekrachtiging van de eerste beslissing) van de OCMW-raad van 6 april 2010, maar de beslissing om in rechte te treden ontbreekt dus nog altijd, zodat de Raad niet kan onderzoeken of het bevoegde orgaan tijdig en correct beslist heeft om bij de Raad in rechte te treden.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij dan ook onontvankelijk.

De beslissing om in rechte te treden van de tweede tussenkomende partij dateert van 4 juni 2010, terwijl haar verzoek tot tussenkomst op 20 april 2010 ingediend is. Op dat ogenblik beschikte de tweede tussenkomende partij derhalve niet over de vereiste hoedanigheid, zodat het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij dan ook onontvankelijk is.

2.

Het stadsbestuur van MENEN vraagt met een op 21 april 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 18 mei 2010 vastgesteld dat zowel de derde tussenkomende partij, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, als de vierde tussenkomende partij als zodanig, op het eerste gezicht beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, en gevraagd in de schriftelijke uiteenzetting, of minstens op de terechtzitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld, de hoedanigheid van elk van deze tussenkomende partijen te verduidelijken.

De derde tussenkomende partij kan alleen tussenkomen als rechtspersoon die, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing”, maar moet dan wel het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen 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.

De derde tussenkomende partij blijft in gebreke de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder, die zij als gevolg van de bestreden beslissing kan ondervinden, te omschrijven, zodat de Raad oordeelt dat het verzoek tot tussenkomst van de derde tussenkomende partij onontvankelijk is.

De vierde tussenkomende partij kan als zodanig wel tussenkomen als één van “de bij het dossier betrokken adviserende instanties”, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 6° juncto 4.8.19, §1, eerste lid VCRO, zoals het artikel toen van toepassing was, op voorwaarde dat zij tijdig advies heeft verstrekt, zoals in casu.

De Raad oordeelt dan ook dat het verzoek tot tussenkomst van de vierde tussenkomende partij onontvankelijk is.

#### **IV. FEITEN**

Op 16 februari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woon- en zorgcentrum”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgesteld gewestplan ‘Kortrijk’, gelegen in woongebied.

Het perceel is 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 maart tot en met 6 april 2009, dienen de verzoekende partijen het enige bezwaarschrift in, dat vooral betrekking heeft op de bouwdiepte, de schending van de privacy en mobiliteitsproblemen als gevolg van het geplande centrum.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, cel Archeologie, adviseert gunstig op 13 maart 2009.

De Vlaamse Milieumaatschappij, dienst Grondwaterbeheer, adviseert gunstig op 19 maart 2009, op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de opgelegde voorwaarden met betrekking tot de opvang en het hergebruik van het hemelwater.

De brandweer adviseert gunstig op 17 april 2009 onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen.

Op 9 juni 2009 adviseert de vierde tussenkomende partij als volgt gunstig op voorwaarde dat het advies van de brandweer wordt nageleefd:

*“ ...*

*Overwegende dat het de oprichting van een woonzorgcentrum betreft in een daartoe geëigende zone; dat het woonzorgcentrum gebouwd wordt in functie van de huidige en toekomstige behoeften, comfort- en kwaliteitseisen voor de opvang van bejaarden binnen de gemeente.*

*De inplanting, de gabarieten en de materiaalkeuze zijn in overeenstemming met de actuele normen en inzichten ter zake en met de omgevende bebouwing;*

*Het normale woonklimaat van de omwonenden wordt niet verstoord...*

#### *Behandeling van het ingediende bezwaar*

##### *1. Ongeoorloofde bouwdiepte - ongeoorloofde tweede bouwlaag*

*Het ontwerp is gelegen in de kern van Lauwe, wat als een verstedelijkt gebied kan beschouwd worden. Aanwezige bebouwing van gelijkaardige grote aaneengesloten bouwgehelelen in de omgeving getuigen hiervan. Een lijst van deze gebouwen werd door de ontwerper aan de aanvraag toegevoegd. Ook zijn bepaalde delen van het bestaande en het te slopen rusthuis hoger dan de voorziene hoogte van het nieuwe project.*

*Eigenaars van woningen in woongebied moeten ook meer bebouwing tolereren dan bijvoorbeeld in agrarisch gebied of landelijk woongebied. Bijkomend dient opgemerkt te worden dat de hoogte van de kroonlijst van de westgevel t.o.v. het maaiveld (= 7.45m) beperkt blijft tot de afstand van dat punt van het gebouw tot de perceelsgrens (7.50m).*

*Wat de opgelegde voorwaarde bij de vergunning van bezwaarindiener betreft, wordt hier het gelijkheidsbeginsel niet geschonden wanneer niet-vergelijkbare zaken worden vergeleken. De afstand van de dichtst bijgelegen vergunde bebouwing tot de perceelsgrens van verzoekende partij betreft immers nog geen anderhalve meter, wat afwijkt van de reglementaire afstand van min. 1,90m, terwijl de afstand van de bebouwing van het aangevraagde project tot de perceelsgrens min. 7,5m bedraagt.*

## 2. Schending van de privacy

*De bebouwing die voorzien is langs perceel nr. [REDACTED] is in overeenstemming met de bepalingen inzake lichten en zichten van het Burgerlijk Wetboek. De afstand tussen de perceelsgrens langs de voetweg en de dichtst voorziene bebouwing bedraagt min. 7,5 m.*

*De afstand tot de tuin van de bezwaarindieners dient dan nog te worden vermeerderd met de breedte van de voetweg, zijnde 1,5m. Doch kan bijgetreden worden dat door de mogelijke inkijk in de tuin de visuele privacy wordt geschonden. Om hieraan tegemoet te komen wordt een groenscherm voorzien. Dit bestaat uit hoogstammige niet-bladverliezende bomen (laurierkers) van 2,50m breed en 5m hoog. Bij aanplanting hebben de bomen een hoogte van 4.00 à 4.50 m. De voorwaarde kan opgelegd worden eerst het groenscherm te voorzien voor de aanvang van de werken. De diepte van dit groenscherm komt overeen met het volledig niet-bebouwde deel van de zijgrens van dit perceel. Een studie ter staving van de hoogte van dit groenscherm is toegevoegd.*

*Het groenscherm zal een beperkte impact hebben op de lichtinval, maar weinig gevolg hebben voor de bezonning van de woning en de tuin, gezien de ligging ten oosten van het betreffende perceel.*

*Het verlies aan open ruimte is slechts partieel; er wijzigt immers niets aan het rechtstreeks uitzicht op de eigen tuin vanuit de woning. Het betreft hier ook niet de teloorgang van een uniek zicht op bijvoorbeeld een ongerept natuurgebied. In woongebied kan het dat een zicht op een naastgelegen tuin verdwijnt ten gevolge van de uitvoering van een wettige stedenbouwkundige vergunning.*

## 3. mobiliteitsproblemen

...

*Daar een woonzorgcentrum onder de categorie ziekenhuis kan beschouwd worden, betekent dit voor het ingediende project voor 93 kamers 31 parkeerplaatsen.*

*Uit de plannen en de nota van de ontwerper is op te maken dat er op het terrein zelf 18 parkeerplaatsen (16 kant [REDACTED] + 2 [REDACTED]) voorzien zijn.*

*De aanvrager levert het bewijs dat binnen een straal van 400m op eigen terrein de nodige bijkomende parkings kunnen ingericht worden, nl. 20 aan de achterzijde van het tijdelijk rusthuis [REDACTED]. Dit brengt het totaal op 38 parkeerplaatsen.*

..."

Op 3 februari 2010 beslist de verwerende partij als volgt een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“...

### Evaluatie bezwaren

*Het bezwaar handelt over drie aspecten. Het eerste aspect gaat over een ongeoorloofde bouwdiepte en 2<sup>e</sup> bouwlaag. Meer bepaald wordt geopperd dat het bestaande rusthuis een bouwdiepte heeft van slechts 24 m en dat de nieuwbouw voorzien wordt van 2 bouwlagen met een bouwdiepte van 60 m en tal van raampartijen. Dit zou in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening. Er wordt voorts nog gewezen op het feit dat in de stedenbouwkundige vergunning van bezwaarindieners de voorwaarde werd opgenomen om de voorziene uitzichten in de zijgevel rechts te supprimeren.*

*Het tweede aspect handelt over de schending van de privacy. Meer bepaald zal het voorzien van een bouwdiepte van 60 m met twee bouwlagen en ramen die uitkijken op het perceel van bezwaarindiener leiden tot een schending van de privacy. Er wordt gesteld dat niet akkoord kan gegaan worden met het voorziene groenscherm langs deze zijde van de perceelsgrens omdat het lang zal duren alvorens deze volgroeid zal zijn en dat deze onvoldoende ondoorzichtig is. bovendien wordt het uitzicht op de open ruimte op deze manier ontnomen en zal dit een beklemmend gevoel voor gevolg hebben.*

*Het derde aspect betreft het mobiliteitsprobleem. Er worden slechts 16 parkeerplaatsen voorzien op het perceel van de aanvraag. Gelet op het feit dat er een honderdtal kamers voorzien worden en er bovendien personeel te werk gesteld zal zijn zal dit onvoldoende zijn. Dit is in strijd met het Bouwreglement van de stad. Gelet op de aanwezigheid van een school en voetbalveld zonder eigen parkeerplaatsen zal dit mobiliteitsproblemen teweeg brengen.*

#### Evaluatie van de bezwaren:

*Eerste aspect: De plaats van de aanvraag is gelegen in woongebied, meer bepaald in het centrum van Lauwe. Er bestaan gelijkaardige grote aaneengesloten bouwgehelen in de omgeving. Bovendien zijn bepaalde delen van het bestaande en het te slopen rusthuis hoger dan de voorziene hoogte van huidige aanvraag. Bijkomend dient opgemerkt te worden dat de hoogte van de kroonlijst van de westgevel t.o.v. het maaiveld beperkt blijft tot de afstand van dat punt van het gebouw tot de perceelsgrens.*

*Wat de opgelegde voorwaarde bij de vergunning van bezwaarindiener betreft, wordt hier het gelijkheidsbeginsel niet geschonden wanneer niet-vergelijkbare zaken worden vergeleken. De afstand van de dichtst bijgelegen vergunde bebouwing tot de perceelsgrens van verzoekende partij bedraagt nog geen anderhalve meter, hetgeen afwijkt van de reglementaire afstand van min. 1,90 m, terwijl de afstand van de bebouwing van het aangevraagde project tot de perceelsgrens min. 7,5 bedraagt.*

*Tweede aspect: De bebouwing die voorzien wordt langs het perceel van bezwaarindiener is in overeenstemming met de bepalingen inzake lichten en zichten van het Burgerlijk Wetboek. De afstand tussen de perceelsgrens en de dichtst voorziene bebouwing bedraagt min. 7,5 m. Hierbij dient nog de breedte van de voetweg van 1,5 m bijgeteld te worden.*

*Er dient gesteld dat het feit dat door mogelijke inkijk in de tuin de visuele privacy kan geschonden worden kan worden bijgetreden. Om hieraan tegemoet te komen wordt in het ontwerp een groenscherm voorzien, bestaande uit hoogstammige bomen niet-bladverliezende bomen (laurierkers) met een breedte van 2,5 m en een hoogte van 5 m. reeds bij de aanplanting bereiken deze bomen een hoogte van 4 à 5,5 m. om dit deel van het bezwaar op te vangen zal als voorwaarde opgelegd worden dat het groenscherm voorzien moet worden voor de aanvang van de werken.*

*Het groenscherm zal een beperkte impact hebben op de lichtinval. Toch dient gesteld te worden dat dit weinig gevolg zal hebben voor de bezonning van de woning en de tuin, gelet op het feit dat deze ten oosten van het betreffende perceel gelegen is.*

*Het verlies aan open ruimte is slechts gedeeltelijk, meer bepaald wordt er niets aan het rechtstreeks uitzicht op de eigen tuin vanuit de woning gewijzigd. Het betreft hier*

bovendien geen uniek uitzicht. In woongebied kan het dat een zicht op een naastgelegen tuin verdwijnt ten gevolge van de uitvoering van een wettige stedenbouwkundige vergunning.

Derde aspect: Er dienen conform de stedenbouwkundige verordening – algemeen bouwreglement 31 parkeerplaatsen voorzien te worden. Op het eigen terrein worden 18 parkeerplaatsen voorzien. Voor de overige parkeerplaatsen werd het bewijs geleverd door aanvrager dat binnen een straal van 400 m de nodige bijkomende parkeerplaatsen aan de achterzijde van het tijdelijk rusthuis [REDACTED].

Bijgevolg worden er in totaal 38 parkeerplaatsen voorzien, hetgeen voldoende is.

Er kan geconcludeerd worden dat het bezwaar ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond wordt bevonden. De nodige voorwaarden zullen opgelegd worden om hieraan tegemoet te komen.

...

#### **BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

De plaats van de aanvraag is gesitueerd in het centrum van de deelgemeente Lauwe.

Meer bepaald op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED]. De omgeving wordt gekenmerkt door een heterogene typering aan bebouwing, gelegen in woongebied.

De aanvraag betreft het bouwen van een woon- en zorgcentrum. De werken worden uitgevoerd in twee fasen. In een eerste fase zullen 62 kamers gebouwd worden en vervolgens in een tweede fase 31 kamers. Het complex wordt ingedeeld in drie blokken, die onderling verbonden worden door gangen. Dit met de bedoeling om één grotere samenhangende structuur te bekomen. In totaal worden 93 kamers voorzien voor het huisvesten van bejaarden, verdeeld over drie entiteiten. De constructie wordt opgetrokken met 2 bouwlagen, voorzien van hellende daken met een hellingsgraad van 30°. De kroonlijsthoogte bedraagt ca. 7 m en de nokhoogte 9,3 m. De verbindingsgangen die de drie afzonderlijke delen verbinden met elkaar worden voorzien met een plat dak van 6,3 m hoog. Het terrein wordt eveneens heringericht voor wat de verhardingen voor opritten en parkeerplaatsen betreft. Er wordt een brandweg voorzien en voldoende groenvoorzieningen aangeplant. Op het perceel worden 18 parkeerplaatsen voorzien. In een straal van 400 m zijn er nog eens 20 parkeerplaatsen voorzien, hetgeen een totaal van 38 parkeerplaatsen oplevert.

#### **WATERTOETS**

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de aan deze vergunning verbonden voorwaarden.

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

De aanvraag betreft het bouwen van een woon- en zorgcentrum in de stedelijke kern van Lauwe. Gelet op het feit dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden, dat er tijdens het

openbaar onderzoek 1 bezwaarschrift werd ingediend, dat het bezwaarschrift ontvankelijk en deels gegrond wordt bevonden, dat als voorwaarde opgelegd zal worden dat het groenscherm aan de zijde van perceel ■■■ voor de aanvang van de werken dient aangelegd te worden om hieraan tegemoet te komen, dat de negatieve impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt en de aanvraag getuigt van een goede ruimtelijke ordening, kan geconcludeerd worden dat de vergunning kan worden afgeleverd voor het bouwen van een woon- en zorgcentrum te Lauwe, mits het opleggen van de nodige voorwaarden.

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag 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, mits het opleggen van de nodige voorwaarden.*

...

*De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is*

*1° het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;*

*2° de volgende voorwaarden na te leven:*

- het groenscherm grenzend aan het perceel ■■■ dient aangelegd te worden voor de aanvang van de werken;*
- de voorwaarden, zoals geformuleerd in het advies van Vlaamse Milieumaatschappij dd. 19/03/2009 (zie bijlage), dienen nageleefd te worden;*
- de voorwaarden, zoals geformuleerd in het advies van de Brandweer dd. 12/04/2009 (zie bijlage), dienen nageleefd te worden.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing is aangeplakt op 11 februari 2010 en de verzoekende partijen hebben dan ook tijdig beroep ingesteld met een aangetekende brief van 11 maart 2010.

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

De Raad oordeelt dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang te verschaffen om bij de Raad beroep in te stellen.



Anderzijds oordeelt de Raad dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift, meer bepaald in het onderdeel '*het moeilijk te herstellen ernstig nadeel*', voldoende aannemelijk maken dat zij als bewoners van een naburig pand rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, zoals dat het geplande woon- en zorgcentrum '*de privacy*' zal schenden, '*verlies van licht en zicht*' zal veroorzaken en dat '*er een ernstig mobiliteitsprobleem*' zal ontstaan. Bovendien omschrijven de verzoekende partijen de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet en is het niet te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen de schendingen in van de artikelen 5.1.0 en 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur en de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

De verzoekende partijen stellen in het eerste onderdeel van dit middel:

“ ...

*De Raad van State oordeelde in het arrest Goeminne - De Pesseroey e.a. dat op de vergunningverlenende overheid de verplichting rust om in het bestreden besluit **precies en concreet** de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens te vermelden die op een afdoende wijze aantonen dat de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving: ...*

*De Raad van State oordeelde in het arrest Van Schel en Vandeveld van 18 juli 2002 m.b.t. de beoordeling en de motivering van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening dat er in de eerste plaats dient te worden rekening gehouden met de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving: ...*

*Uit voormelde wettelijke bepalingen en rechtspraak vloeit voort dat in casu de vergunningverlenende overheid in het bestreden besluit de juridische en feitelijke overwegingen dient op te nemen waaruit op afdoende wijze blijkt dat het nieuwbouwproject verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.*

...

*De vroegere toestand en de aangevraagde nieuwbouw zijn fundamenteel verschillend.*

*De bouwplannen tonen dat aan de zijde van de woning van verzoekende partijen (d.i. de “westgevel”) een tweede bouwlaag zal worden bijgebouwd over de gehele lengte van het bouwperceel, d.i. een lengte van ca. 56 meter (32.1m + 24.2m). Aan de volledige*

*oostzijde van het perceel van verzoekende partijen zal dus een muur van twee bouwlagen met een gigantisch aantal ramen (stuk 12) te voorschijn komen.*

*Een tweede bouwlaag met een diepte van meer dan 56 meter is onaanvaardbaar en ontegensprekelijk een “unicum” in de onmiddellijke omgeving. De vergunningverlenende overheid toont geenszins aan – en kan dit ook onmogelijk aantonen – dat een dergelijke constructie verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Nergens in de onmiddellijke omgeving is een gebouw met een bouwdiepte van 56 meter waar te nemen en dan nog eens met twee bouwlagen, gelegen naast een perceel met ééngezinswoning en tuin.*

*In het bestreden besluit wordt de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving als volgt gemotiveerd: ...*

*In wezen verschilt deze motivering niets van de motivering in het besluit van 5 november 2007 (stuk 16): ...*

*Het bestreden besluit bevat opnieuw geen enkel concreet element ontleend aan de onmiddellijke omgeving, op grond waarvan geredelijk zou kunnen worden besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de omgevende bebouwing op het vlak van de bouwdiepte en de voorziene tweede bouwlaag met vensters. ...*

*Het is meteen duidelijk dat aan het bestreden besluit geenszins een zorgvuldige feitenvinding is voorafgegaan, zodat het bestreden besluit tevens werd genomen met schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*De algemene uitspraken “de aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen”, “de ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden” en “de omgeving wordt gekenmerkt door een heterogene typering aan bebouwing, gelegen in woongebied”, zeggen werkelijk niets over de onmiddellijke omgeving en de inpasbaarheid van het aangevraagde project (vormgeving, bouwlagen, bouwdiepte, typologie, etc. ...). Van een gedegen onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening is alweer geen sprake.*

*Deze wettigheidskritiek klemmt des te meer nu verzoekende partijen hieromtrent uitdrukkelijk hun bezwaar hebben geuit in het kader van het openbaar onderzoek: ...*

*Geen enkele woning uit de onmiddellijke omgeving kent een tweede bouwlaag met een bouwdiepte van 56m vol met vensters en aanpalend een ééngezinswoning met tuin. De bouwdiepte van de tweede bouwlaag van de woning van verzoekende partijen bedraagt ca. 12 meter!*

*...”*

De verwerende partij antwoordt hierop:

*“ ...*

*Terzake kan vooreerst niet voorbijgegaan worden aan het feit dat het bestaande rusthuis afgebroken wordt en vervangen wordt door een gelijkaardig. Het bestaande rusthuis heeft 76 kamers, het nieuwe 93.*

*...*

*Verder blijkt uit het plan ‘0. Liggingsplan – Omgevingsplan - Inplantingsplan’ dat de bestaande bebouwing tot tegen de perceelsgrens van verzoekende partijen komt. ...*

*In het nieuwe project wordt niet langer tot tegen de perceelgrens gebouwd, maar wordt tot op ruime afstand van de eigendom van verzoekende partijen gebleven (6,40 m). Vandaar dat het burgerlijk wetboek wel ramen met rechtstreeks uitzicht op de burens toelaat.*

*...*

*Ten onrechte houden verzoekende partijen voor dat een gigantisch aantal ramen uitzicht op hun eigendom zullen krijgen. In concreto gaat het om telkens 5 woongelegenheden op het gelijkvloers en de verdieping (plan 2, stuk 1 administratief dossier).*

*Deze uitzichten situeren zich telkens op meer dan 19 decimeter tussen de muur en het erf van verzoekende partijen (art. 678 B.W.). Dit is een fundamenteel andere situatie dan deze waarin verzoekende partijen verkeerden, zodat een schending van art. 10 en 11 G.W. uitgesloten is.*

*Wanneer verzoekende partijen van oordeel zijn dat daarmee hun privacy en dus hun burgerlijke rechten geschonden zijn, dan dienen zij dat voor de gewone Hoven en Rechtbanken aan te klagen maar niet voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen die terzake niet bevoegd is.*

*In elk geval toont dit argument geenszins aan dat de beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk zou zijn.*

*... Zoals gezegd zal de nieuwbouw niet zo hoog zijn als het bestaande rusthuis dat trouwens ook hoofdzakelijk 2 bouwlagen telt. De foto's bij de aanvraag laten daar niet de minste twijfel over bestaan.*

*...*

*Het groenscherm werd als voorwaarde opgelegd op suggestie van het CBS, dit om tegemoet te komen aan het bezwaar van verzoekende partijen, hoewel dit in se niet noodzakelijk was aangezien in dergelijk verstedelijkt gebied zicht in de tuin van naburen geenszins als abnormaal dient beschouwd te worden.*

*..."*

De tussenkommende partij voegt hier nog aan toe:

*“...*

*Het ontwerp is gelegen in de kern van Lauwe, wat als een verstedelijkt gebied kan beschouwd worden. Aanwezige bebouwing van gelijkaardige grote aaneengesloten bouwgehele in de omgeving getuigen hiervan. Een lijst van deze gebouwen werd door de ontwerper aan de aanvraag toegevoegd. Ook zijn bepaalde delen van het oorspronkelijke en gesloopte rusthuis hoger dan de voorziene hoogte van het nieuwe project.*

*Eigenaars van woningen in woongebied moeten ook meer bebouwing tolereren dan bijvoorbeeld in agrarisch gebied of landelijk woongebied.*

*...*

*Het betreft hier ook niet het teloorgaan van een uniek zicht op bijvoorbeeld een ongerept natuurgebied. In woongebied kan het dat een zicht op een naastgelegen tuin verdwijnt ten gevolge van de uitvoering van een wettige stedenbouwkundige vergunning.*

*...”*

## Beoordeling door de Raad

1.

Wanneer de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een woongebied en het voorwerp van de aanvraag overeenstemt met deze bestemming, moet de verwerende partij, conform artikel 5.1.0, tweede lid van het Inrichtingsbesluit (“de woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven”) onderzoeken of “deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen ... verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving” en het resultaat van dit onderzoek moet tevens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Bij de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die daarbij over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is alleen bevoegd om te onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig, en dus niet kennelijk onredelijk, heeft kunnen beslissen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken de beslissing aan te vechten. De in de bestreden beslissing vermelde motieven moeten afdoende zijn.

De Raad kan alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing zelf vermelde motieven en derhalve niet met de door een tussenkomende partij, die zelf niet de auteur is van de bestreden beslissing, geformuleerde argumenten.

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing:

*“De aanvraag betreft het bouwen van een woon- en zorgcentrum in de stedelijke kern van Lauwe. Gelet op het feit dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden, dat er tijdens het openbaar onderzoek 1 bezwaarschrift werd ingediend, dat het bezwaarschrift ontvankelijk en deels gegrond wordt bevonden, dat als voorwaarde opgelegd zal worden dat het groenscherm aan de zijde van perceel [REDACTED] voor de aanvang van de werken dient aangelegd te worden om hieraan tegemoet te komen, dat de negatieve impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt en de aanvraag getuigt van een goede ruimtelijke ordening, kan geconcludeerd worden dat de vergunning kan worden afgeleverd voor het bouwen van een woon- en zorgcentrum te Lauwe, mits het opleggen van de nodige voorwaarden.”*

Uit deze overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving beperkt tot de overwegingen dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt, de negatieve impact op de omgeving tot een

minimum beperkt wordt, de aanvraag getuigt van goede ruimtelijke ordening en voorwaarden verbindt aan de bestreden vergunningsbeslissing.

De Raad oordeelt dat dergelijke algemene en vage beschouwingen niet beschouwd kunnen worden als een concrete en precieze beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de aanvraag voor de onmiddellijke omgeving.

De loutere bevestiging dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden en dat de aanvraag getuigt van een goede ruimtelijke ordening kan niet gelden als een voldoende toetsing van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. Uit voormelde overwegingen blijkt nergens dat de verwerende partij de inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving concreet beoordeelt.

De Raad oordeelt dat het opleggen van de voorwaarde tot aanplanting van een groenscherm niet volstaat om in het algemeen te besluiten dat de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt en dat de aanvraag getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Het beantwoorden van het bezwaarschrift volstaat evenmin als concrete, precieze en afdoende motivering van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

De verwerende partij beoordeelt in de bestreden beslissing dan ook niet afdoende en concreet dat de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond.

## **B. Overige middelen**

De Raad onderzoekt de overige middelen niet onderzocht omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het [REDACTED] en de nv [REDACTED] is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de stad MENEN, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, is onontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van MENEN is onontvankelijk.
4. Het beroep is onontvankelijk en gegrond.
5. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 februari 2010, waarbij aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woon- en zorgcentrum op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
6. Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tweede tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
7. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS