

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 juni 2017 met nummer RvVb/S/1617/0959
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0313/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Sven MEUWIS 2. de heer Gert JONKMANS vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN
Tussenkommende partij	de bvba SENIORENZORG TERDONK vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN, Wouter MOONEN en Elsbeth LONCKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 december 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven van 10 september 2012 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een bestaand pand en het bouwen van een zorgcomplex op de percelen gelegen te 3520 Zonhoven, Donkveldweg 11, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummers 363A, 363B, 359S en 351K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 maart 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 21 maart 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 18 april 2017.

Advocaat Pieter THOMAES voert het woord voor de verzoekende partijen.

De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Thomas CHRISTIAENS loco advocaat Koen GEELEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

III. FEITEN

1.

Op 29 juli 2011 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven een eerste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een bestaand pand en het bouwen van een zorgcomplex”*. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven weigert op 7 november 2011 deze vergunning.

Op 30 mei 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een bestaand pand en het bouwen van een zorgcomplex”*.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgesteld gewestplan ‘Hasselt - Genk’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 juni 2012 tot en met 9 juli 2012, dienen de verzoekende partijen één van de zestien bezwaarschriften in.

De brandweer van de stad Hasselt adviseert op 18 juni 2012.

De provinciale Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg adviseert op 2 juli 2012 als volgt:

“ ...

*Hierbij kan ik u meedelen dat het dossier **voorwaardelijk gunstig** beoordeeld werd.*

Ik verzoek u evenwel de volgende voorwaarden in de bouwvergunning op te nemen zoals ze geformuleerd werden in het advies dd. 2011-09-08:

- *De infiltratiegracht/bekken moet minimaal 30 cm dekking behouden boven de hoogste grondwaterstand, en moet vlak of in tegenhelling worden aangelegd.*

Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en bij voorkeur ingezaaid met gras.

- *Ook de bestaande verharde oppervlakte moet afwateren naar de aan te leggen open infiltratievoorziening*

...”

Infrax adviseert op 10 juli 2012 als volgt:

“ ...

Naar aanleiding van uw brief dd. 01-06-2012 in verband met de stedenbouwkundige vergunning voor bovenvermeld project ..., kunnen wij u melden dat wij een voorwaardelijk gunstig advies geven indien er voldaan is aan de volgende bemerkingen volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 01/10/2004 gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in voege sinds 01/02/2005:

- *Hemelwaterput (4 x 10.000l): aanduiding aftappunten en pompinstallatie op het rioleringsplan, en vermelding van de totale horizontale dakoppervlakte in liters en verharde oppervlakte in m² op het rioleringsplan -> in orde.*
- *Buffering van 200m³/ha bij verharde oppervlakte > 200m² of horizontale dakoppervlakte > 75m², indien infiltratie onmogelijk is -> in orde.*

De aansluitingen diam. 160 mm als vertraagde afvoer van de overloop van de infiltratievoorziening en diam. 160mm voor het vuilwater kan worden toegestaan op het openbare rioleringsstelsel op een diepte van 0.80m indien aan bovenvermelde voorwaarden is voldaan bij de uitvoering van de werken.

...”

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening adviseert op 24 juli 2012 als volgt:

“ ...

In antwoord op uw brief van 18.07.2012 delen wij u mee dat voor hogervermeld perceel geen uitbreiding van het waterleidingnet mogelijk is omdat het nieuwe complex enkel via een private brandweg te bereiken is. De huishoudelijke aftakking zal via deze brandweg kunnen aangelegd worden. Het ligt voor de hand dat beide gebouwen een afzonderlijke watermeter krijgen.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar adviseert ongunstig op 20 augustus 2012.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 20 augustus 2012:

“ ...

- *Omtrent het openbaar onderzoek:*

...

Overwegende dat het college op 20 augustus 2012 beraadslaagd heeft en 16 schriftelijke bezwaarschriften/klachten ontvankelijk heeft verklaard.

Overwegende de eerst afgeleverde, geweigerde vergunning:

Dat de aanvraag een gewijzigd ontwerp bevat waarbij de oppervlakte aan bebouwing verminderd wordt van 3612 m² in vorig ontwerp tot 2939 m² in het huidig dossier.

Dat het volume van het gebouw gereduceerd werd door de derde bouwlaag te verwijderen waardoor het volume gebracht wordt van 30.499 m³ naar 19.351 m³.

Dat het project door deze gevoelige vermindering van bebouwingsoppervlakte en volume aanvaardbaar is en inpasbaar is in de omgeving mits een goede buffering. Dat de gebouwen in de omgeving hoofdzakelijk bestaan uit gezinswoningen zoals voorgeschreven in de 7 afgeleverde verkavelingen rond het project. Dat het voorliggend project zich als een 'slang' met een lengte van ongeveer 185 meter in het binnengebied rolt. Dat de langste zijde van het gebouw (67m) op een afstand van 15m tov de perceelsgrens is ingeplant. Dat dit een vermeerdering van 5 m is ten opzichte van het eerste project. Dat hierdoor het project inpasbaar is in de omgeving mits een volwaardige groenbuffer. Dat er in de omgeving tevens historisch gegroeide bebouwing van bedrijfsgebouwen is (Konings en houtzagerij Buntinx) maar dat deze geen referentiepunten zijn waaraan dit project kan gekoppeld worden.

Dat de oppervlakte van bebouwing en verharding samen ruim 7200 m² bedraagt en het perceel een oppervlakte heeft van 11.339 m² waardoor ruim 63% van het perceel verhard wordt. 37% van het perceel wordt ingericht als groenzone, bufferzone en zone voor waterbuffering.

Dat de bestemming van het project gewijzigd werd van zorgcampus met serviceflats en RVT-bedden tot een zorgcomplex met 89 RVT-bedden.

Dat dit deel van de bezwaren, gezien het project door een gevoelige vermindering van bebouwingsoppervlakte en volume inpasbaar is met de bestaande bebouwing in de buurt mits een volwaardige groenbuffer voorzien wordt, ongegrond is;

Overwegende de ruimtelijke context en ordening:

Dat het voorliggend dossier qua bestemming in overeenkomst is met het gewestplan.

Dat de omringende bestemming hoofdzakelijk residentieel wonen is.

Dat blijkt uit het dossier (pagina 23 van de projectnota) dat de bestaande horeca-uitbating volledig wordt stopgezet, zowel brasserie/restaurant als de feestzaal.

Dat de serviceflats, die in het eerste project voorzien waren, in het huidige project volledig geschrapt worden. Dat er in het huidige project enkel nog RVT-bedden voorzien worden.

Dat bewoners van een zorgcentrum met enkel RVT-bedden een lage mobiliteit hebben.

Dat de druk op mobiliteit hierdoor gevoelig verlaagd wordt en dat de kans op privacyhinder ook gevoelig verminderd wordt.

...

Overwegende de mobilitateitsimpact:

Dat voor het project een nota toegevoegd werd aan het dossier omtrent het parkeren.

Dat er in totaal 60 parkeerplaatsen voorzien worden, inclusief 4 parkeerplaatsen voor mindervaliden. Dat deze nota stelt dat er geen parkeerproblemen zullen zijn. Dat op voorhand moeilijk inschatbaar is of de geplande parkeerplaatsen voldoen voor het project. Dat dus moeilijk kan bepaald worden wat de impact is van de uitbating op de omgeving. Dat op het perceel de circulatie van voertuigen hoofdzakelijk zal gebeuren ter hoogte van de Donkveldweg. Dat volgens de bijgevoegde nota de circulatie binnen het project eerder beperkt zal zijn.

Dat uit de nota blijkt dat maximum 25 parkeerplaatsen zullen gebruikt worden door personeelsleden. Uit dit gegeven kan evenwel afgeleid worden dat er slechts 13 personeelsleden terzelfder tijd zouden dienst doen. Bij de wisseling van de diensten zouden dan de 25 parkeerplaatsen bezet kunnen zijn. Dat het evenwel waarschijnlijk is dat niet alle personeelsleden gelijktijdig van dienst zullen wisselen.

Dat geen mobiliteitsstudie noodzakelijk is gezien het project niet beantwoordt aan de noodzakelijke criteria namelijk groter dan 7500 m³;

Dat het realiseren van het project verkeershinder zal veroorzaken is een logisch gevolg.

Deze hinder is evenwel niet van permanente en blijvende aard en zal steeds dienen getolereerd te worden bij de realisatie van elk beperkt of uitgebreid project.

Dat de punten omtrent de mobiliteitsimpact uit de bezwaarschriften, inzonderheid omtrent het parkeren, ongegrond zijn;

Overwegende de inpasbaarheid, schaal en ruimtegebruik:

Dat er in het huidige project een gevoelige vermindering is van de bebouwingsoppervlakte en volume in vergelijking met het eerste project. Dat er hierbij ook verwezen wordt naar de overwegingen geformuleerd over ruimtelijke context en ordening.

Dat dit project inpasbaar is in de omgeving mits het voorzien van een volwaardige groenbuffer.

Dat de bezwaren met betrekking op de inpasbaarheid, schaal en ruimtegebruik ongegrond zijn;

Overwegende de visuele en privacyhinder:

Dat het project een kroonlijsthoogte heeft tussen 6,45 en 9,19 meter. Dat de hoogte van 9,19 meter op een eerder beperkte plaats toegepast wordt. Dat de langste zijde van het gebouw op een afstand van 15 meter tot de perceelsgrens is ingeplant. Dat bij een residentiële verkaveling slechts een minimale tuinzone van 10 meter dient voorzien te worden. Dat het zicht op de aangrenzende percelen dient afgeschermd te worden door een volwaardige groenbuffer. Dat ten aanzien van de aangrenzende percelen er wel een groene bufferzone gecreëerd wordt doch deze niet overal voorzien is van bomen en een kruinlaag. Dat de bufferzone ter hoogte van de hoofdingang slechts 1,50 meter is met een uiterst summiere toepassing van groenscherm. Dat ook ter hoogte van de infiltratiezone geen buffer gerealiseerd wordt die naam waardig. Op het 3PO-overleg van 22 maart 2012 werd de opmerking omtrent de beperkte buffer van een haag eveneens duidelijk gesteld. Een haag kan niet als afdoende groenscherm dienen. Hieraan dient zeker nog te worden tegemoetgekomen.

Dat de parking afgeschermd wordt door een haag en bomen. Dit vormt momenteel een minimale groenbuffer en dient maximaal versterkt te worden.

Dat de bezwaren omtrent visuele en privacyhinder gedeeltelijk gegrond zijn maar dat aan deze kan tegemoetgekomen worden mits het opleggen van de voorwaarde tot realisatie van een volwaardige bufferzone met een struiklaag en hogere bomen met een kruinlaag, en de voorwaarde tot realisatie van een maximale versterking van de groenbuffer op de parking.

Overwegende de geluidshinder:

Dat de uitbating van deze inrichting bijkomend en RVT-gerelateerd geluid zal creëren voor de omgeving is vanzelfsprekend. Een andere ontwikkeling van het terrein zal dit eveneens doen. De geluidshinder zal kunnen toenemen doch niet in die mate dat dit de woongeluiden zal overstijgen.

Dat de bezwaren omtrent geluidshinder ongegrond zijn;

Overwegende de lichthinder:

Dat de uitbating, om veiligheidsredenen, niet zonder verlichting kan functioneren. Dat verlichting evenwel aangepast kan worden zodat er zo weinig mogelijk hinderlijke lichtstromen ontstaan van de lichtbronnen. Dat omtrent de uitstraling van de lichtbronnen voorwaarden opgelegd kunnen worden die rekening houden met opwaartse lichtstromen, minimum luminantie, actief lichtbeheer met o.a. dimming, neerwaartse verlichting, gerichte lichtbronnen, e.a.. Dat een uitgebreid dossier hieraan dient te voldoen zodat blijkt dat de omgeving niet gehinderd wordt.

Dat de bezwaren omtrent lichthinder gedeeltelijk gegrond zijn maar dat aan deze kan tegemoetgekomen worden door het opleggen van de voorwaarde van het opstellen door de bouwheer van een bijkomende nota ivm beperking van lichthinder. Deze nota dient door het CBS goedgekeurd te worden.

Overwegende de geurhinder:

Dat geurhinder van het bereiden van maaltijden hinderlijk kan zijn wanneer dit permanent gebeurt (industrieel). Dat bereidingen van maaltijden in plaats van binnen bepaalde tijdstippen (middag en avond) nu iets meer gespreid zal worden over de ganse dag. Dat evenwel de maaltijden minder uitgebreid zullen zijn dan bij een restaurant en feestzaal omdat de bestemming nu enkel RVT zal zijn. Dat er aldus ook minder accidentele omstandigheden zullen voorkomen. Dat het af en aanrijden van voertuigen nu gekoppeld

is aan de huidige uitbating van de brasserie en feestzalen en bij een RVT dus niet zal toenemen. Dat de uitbundigheid van de bezoekers van een RVT daarenboven ook minder uitgesproken is dan bij een restaurant en feestzaal. Dat de bezwaren omtrent de geurhinder ongegrond zijn;

...

Overwegende de watergevoeligheid:

Dat hier omtrent het dossier advies werd gevraagd aan de Dienst Water en Domeinen van het Provinciebestuur Limburg en er een voorwaardelijk gunstig advies bekomen werd.

Dat het dossier een nota "watertoets" bevat. Dat omtrent de waterbuffer evenwel geen detail toegevoegd werd (o.a. doorsnede, diepte) waardoor de haalbaarheid van de buffer niet bewezen wordt en waardoor niet kan nagegaan worden of rekening gehouden werd met het geotechnisch verslag BG12148 van 30 april 2012.

Dat de hoogste grondwaterstand, ten aanzien van het maaiveld, 1,30 meter bedraagt zoals blijkt uit het geotechnisch verslag.

Dat de diepte van de kelder overeenstemt met het vorig dossier.

Dat geen advies diende gevraagd aan VMM. Dat de opmerking omtrent het doorbreken van de watervoerende grondlaag uit het advies van VMM uit het vorig dossier van toepassing blijft. Dat uit het advies van VMM bleek dat de mogelijkheid bestaat dat de watervoerende grondlaag doorbroken zal worden door de realisatie van de kelderverdieping. Dat in het advies van vorige vergunningsaanvraag gesteld werd dat dit punt belangrijk is en via een duidelijke studie dient verduidelijkt te worden. Indien de watervoerende grondlaag moet doorbroken worden voor de realisatie van de kelder ontstaat een situatie die niet beantwoordt aan het decreet integraal waterbeleid. Dat omtrent het mogelijk doorbreken van de watervoerende grondlaag geen inlichtingen verschaft worden in het dossier.

Dat de bezwaren omtrent de watergevoeligheid gedeeltelijk gegrond zijn maar dat aan deze kan tegemoetgekomen worden door het opleggen van de voorwaarde van het aanvullen van de nota watertoets met de details (o.a doorsnede en diepte) van de waterbuffer. In deze nota dient ook duidelijk aangegeven te worden of de watervoerende grondlaag al dan niet doorbroken wordt. Indien deze doorbroken wordt dient er een bijkomende studie opgesteld te worden die voor advies moet overgemaakt worden aan VMM.

...

- Betreffende de bouwplaats, de omgeving en het project:

Overwegende dat de aanvraag beoogt het regulariseren, verbouwen en uitbreiden van een bestaand restaurant/feestzaal tot een zorgcomplex met 89 rvt-bedden;

Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoerig worden beschreven in de bijgevoegde verklarende nota van de ontwerper en een projectnota, nota parkeren en nota B-post;

Overwegende dat de overheersende bebouwing in de onmiddellijke omgeving van het project duidt op vrijstaande eengezinswoningen, volledig vrij ingeplant. Dat de perceelsbezettingen relatief klein zijn in de onmiddellijke buurt en dat aldus een duidelijk lage bouwdensiteit in de onmiddellijke omgeving is vast te stellen;

Overwegende dat de bestaande gebouwen werden uitgebreid met niet vergunde constructie(s). Dat hieromtrent het dossier aangevuld werd;

Overwegende dat de bestemming restaurant/feestzaal zal opgeheven worden en een zorgcomplex gerealiseerd wordt achter de bestaande gebouwen van de horecazaak;

Overwegende dat de bijgebouwen op het perceel, gelegen achter de bestaande hoofdbouw, verwijderd zullen worden;

Overwegende dat geen bestaande constructies in het dossier opgenomen werden die betrekking hebben op luchtbehandeling. Dat er van uitgegaan wordt dat deze constructies op het dak verwijderd zullen worden gezien ze niet voorkomen op de vergunningsaanvraag;

Overwegende dat in de 'nota parkeren' duidelijk gesteld wordt dat in de nieuwe situatie geen sprake meer is van parkeren op het openbaar domein aan de Donkveldweg en de omliggende straten. Dat in de nabije toekomst de Donkveldweg zal uitgerust worden met

fietspaden die ook dienstig zijn voor voertuigen voor minder mobiele personen (rolstoelen, invalidenwagentjes).

Inplanting gebouw:

Overwegende dat het bestaande gebouw gelegen is tot op 3,149 m van de rechter perceelgrens en tot op 9,70 m van de linker perceelgrens. Dat in de bouwvrije strook ten aanzien van de linker perceelgrens een groenstrook van 2,80 meter en een “brandweg” aangelegd wordt samen met een verharde voetgangersstrook. Dat deze “brandweg” en voetgangersstrook toegang verleent tot de hoofdingang;

Dat de bestaande bouw ingeplant werd op 34,00 meter van de rooilijn. Dat een afdak/terras diende geregulariseerd te worden tegen de voorgevel. Dat hierdoor de inplanting van het gebouw 28,75 meter bedraagt ten aanzien van de rooilijn;

Dat de hoofdingang niet gelegen is in de voorgevel. Dat de hoofdingang gelegen is in de linkerzijgevel op 40 meter van de rooilijn. Dat de inplanting van de toegang tot het complex een volwaardige afscherming dient te krijgen ten aanzien van de aangrenzenden. Dat de afscherming eerder beperkt is en de mogelijkheid creëert om overlast te bezorgen bij de burens gezien het groenscherm deels een breedte heeft van 1,50 meter en er vermoedelijk enkel een haagafsluiting met ligustrum aanwezig is.

Overwegende dat het perceel, 3^{de} afdeling, sectie F, nr. 361p, niet gevoegd wordt bij het project. Dat dit perceel volledig ingesloten wordt waardoor het perceel niet in aanmerking komt voor een ontwikkeling binnen een woongebied. Logischerwijze kan dit perceel in de toekomst enkel bij de zone van het huidig project gevoegd worden.

Dat langs de rechter perceelgrens de perceelcontour gewijzigd wordt met het perceel sectie F, nr. 364F (+ 363B). Dat hierdoor het perceel 364F dieper in het project dringt dan in vorig dossier aangegeven. Dat de bebouwing hier gelegen is tot op 3,12 meter van de perceelgrens en vensters uitgeven op de achtertuin van perceel 364F (+ 363B).

Dat dit in de bestaande toestand tevens zo is, dat echter de functies van de lokalen hier een andere bestemming krijgen, namelijk personeelslokalen in plaats van bergruimte.

Dat hierdoor evenwel niet meer hinder kan ontstaan;

Dat de uitbreiding (achter het bestaande gebouw) langs de linker perceelgrens gerealiseerd wordt tussen 14,44 meter en 15,00 m van de perceelgrens.

Dat langs de rechter perceelgrens (achter het bestaande gebouw) de uitbreiding gerealiseerd wordt tussen 10,32 en 20,21 meter.

Dat ten aanzien van de achterste perceelgrens (352P, 352N, 359T, 359P) de uitbreiding gerealiseerd wordt tussen 18,88 meter en 19,29 meter;

Volume gebouw:

Overwegende dat de nieuwbouw twee bovengrondse bouwlagen heeft en een kroonlijst/nokhoogte heeft tussen 6,45 en 9,19 meter ten aanzien van het maaiveld. Dat de hoogte van 9,19 meter op een beperkte plaats wordt toegepast.

Dat op de aangrenzende percelen woningen staan met een nokhoogte die hoger is dan 9,19 meter. Dat hierdoor het project van rvt niet uittroont boven de bestaande bebouwing.

Dat het vloerniveau van de 1ste verdieping gelegen is op 3,37 meter en dit merklijk hoger is dan het niveau van een gezinswoning waardoor, gezien de verdieping bestaat uit woonvertrekken, privacyhinder zou kunnen voorkomen. Dat privacyhinder evenwel ten zeerste beperkt wordt door de ruime afstand tot de perceelsgrenzen en door de realisatie van een volwaardige groenbuffer.

Dat het gebouw een volume heeft van 19.351,94 m³. Dat 2 kelders voorzien worden onder het gebouw als technische ruimten zonder dat een toegang gecreëerd wordt buiten het gebouw;

Terreinaanleg:

Dat de oppervlakte van bebouwing en verharding samen ruim 7200 m² bedraagt en het perceel een oppervlakte heeft van 11.339 m² waardoor ruim 63% van het perceel verhard wordt. 37% is onverharde ruimte met groenaanleg, groenbuffer en zone waterbuffering.

Dat de totale bebouwingsoppervlakte 26% bedraagt. Dat, rekening houdend met het advies omtrent toegankelijkheid, de verharde buitenoppervlakte wellicht nog licht kan verhogen.

Dat de bruto-vloeroppervlakte ten aanzien van de terreinoppervlakte 51% bedraagt.

Dat de verhouding van bebouwde en de verharde oppervlakte samen ten aanzien van de open ruimte, als aanvaardbaar kan beschouwd te worden.

Dat binnen het BPA Kleine Hemmenweg - Grote Hemmenweg een maximaal bebouwingspercentage van 35% wordt voorgeschreven binnen het artikel 12 "zone voor gemeenschapsvoorzieningen". Dit om de openheid van het binnengebied te garanderen.

Dat er dient gestreefd te worden deze waarden te hanteren, zodat een inpassing in de omgeving gerealiseerd kan worden die een goede woonkwaliteit biedt voor bewoners en omwonenden. Dat dit project een nog lagere bebouwingspercentage van 26% heeft.

Overwegende dat op de plannen geen ruimte aangegeven wordt als verzamelpunt voor de bewoners bij eventuele conflictsituaties in en om het gebouw;

Overwegende dat de parking voor de horeca-uitbating werd uitgevoerd in waterdoorlatende grofkorrelig dolomiet. Dat deze uitvoering in grofkorrelig dolomiet voor de buurt hinderlijk is gezien het af en aan rijden van voertuigen hierop een ruime geluidshinder teweegbrengt.

Dat daarnaast dient gesteld dat de parking voor de horeca-uitbating op dit ogenblik ruim onvoldoende is en de buurt (Donkweg, Donkveldweg, Grote Hellekensstraat) gehinderd wordt door wildparkeren. Dat hieraan een einde wordt gesteld door het volledig stopzetten van de horeca-uitbating.

Dat omtrent de mobiliteitsimpact geen studie toegevoegd werd aan het dossier en moeilijk in te schatten is wat de impact is van een RVT op deze locatie.

Dat de personeelsopgave in het dossier stelt dat 31,5 FTE personeelsleden aanwezig zullen zijn. Dat geen rekening gehouden wordt met personeelsleden voor klusjesdienst, onderhoud van de tuin, dokter, e.a. Dat evenwel 60 parkeerplaatsen ruim voldoende is voor dit project rvt. Dat zelfs nog enkele parkings kunnen opgeofferd worden om een bijkomende groenbuffer op de parking te voorzien. Dat door het voldoende aantal parkeerplaatsen ook een einde wordt gesteld aan de overlast van het parkeren op het openbaar domein in de Donkveldweg en omliggende straten.

Overwegende dat een groenvoorziening aangebracht wordt rond het terrein. Dat deze groenvoorziening op enkele plaatsen teruggebracht wordt tot enkel een haagbeplanting op 0,50 meter van de perceelscheiding en dit niet overeenstemt met het veldwetboek (2,50 m hoogte i.p.v. 2,00 m). Dat de inplanting van hoogstammige bomen hier tevens dient rekening mee te houden en dit niet blijkt uit het voorliggend dossier.

Overwegende dat de 37% van de oppervlakte bestaat uit groenzone + groenbuffer en zone waterbuffering met kwalitatieve elementen zoals kruidentuin en patio wat goed is voor de woonkwaliteit;

Overwegende dat uit het dossier niet blijkt dat het terreinprofiel aangepast wordt;

Overwegende dat omtrent het infiltratiebekken dient opgemerkt te worden dat het niet afgeschermd wordt waardoor ongevallen kunnen gebeuren. Dat het infiltratiebekken een volume dient te hebben dat niet getoetst kan worden aan het werkelijk buffervolume omdat geen informatie (ontbreken van detaillering en snedes) gegeven wordt in het dossier en niet kan opgemaakt worden of rekening gehouden wordt met de hoogste grondwaterstand op het terrein, namelijk 1,30 meter t.a.v. het maaiveld gekoppeld aan 30 cm dekking boven de hoogste grondwaterstand;

Overwegende dat het buffer- en infiltratiebekken ingeplant wordt tot op minder dan één meter van de perceelgrens. Dat tussen het bufferbekken en de perceelgrenzen geen groenbuffer kan gerealiseerd worden. De inplanting van het bufferbekken voldoet niet aan het zorgbeginsel om privacyhinder te voorkomen;

- Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden; Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel samen met de bestaande bebouwing en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar en inpasbaar is. Overwegende dat door het

ontwerp een aanvaardbaar bebouwingspercentage (26%), een aanvaardbaar verhardingspercentage (38%) en een aanvaardbare vloer/terreinindex (51%) toegepast wordt; Overwegende dat het ontwerp voldoende geïntegreerd is in het gebouwenpatroon van de omliggende woonstraten;

Overwegende dat door de passende materiaalkeuze de integratie mogelijk is;

Overwegende dat het project voldoende woonkwaliteit biedt voor het beoogde publiek;

Overwegende dat aldus naar bestemming en uitvoering toe, het voorliggend dossier in overeenstemming is met de bestemming op het gewestplan en zijn omgeving;

- Algemene conclusie:

Overwegende dat uit bovenstaande motivering en adviezen blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp kadert in een goede plaatselijke ruimtelijke ordening en in zijn onmiddellijke omgeving;

...

Het college van burgemeester en schepenen adviseert voorwaardelijk gunstig tot het verbouwen van een bestaand pand en het bouwen van een zorgcomplex zoals weergegeven op de ingediende plannen onder volgende voorwaarden:

- ☐ Een actueel rapport van het Toegankelijkheidsbureau dient toegevoegd te worden.
- ☐ Voor de inrichting van de parking dient fijnkorrelig dolomiet gebruikt te worden.
- ☐ De brandhaspels dienen op de plannen te worden weergegeven.
- ☐ Een bijkomende nota dient toegevoegd te worden in verband met afvalbehandeling.
- ☐ De wettelijke afstandsregels voor bomen dienen gerespecteerd te worden.
- ☐ De buffergrachten dienen afgeschermd te worden.
- ☐ De groenbuffer dient volwaardig uitgevoerd te worden met een struiklaag en bomen met kruinlaag. Op de parking dient de groenbuffer maximaal versterkt te worden. Ter hoogte van de hoofdingang dient de buffer minimaal verdubbeld te worden tot 3 meter. Tussen het bufferbekken en de perceelgrenzen dient een groenbuffer te worden voorzien.
- ☐ Er dient een hemelwateropvang te worden gerealiseerd van minimaal 40.000 liter en de aftappunten en pompinstallatie dienen op de plannen te worden aangeduid.
- ☐ Een bijkomende nota dient toegevoegd te worden ivm de beperking van lichthinder. Deze nota dient door het CBS goedgekeurd te worden.
- ☐ De nota watertoets dient aangevuld te worden met de details (o.a. doorsnede en diepte) van de waterbuffer. In deze nota dient ook duidelijk aangegeven te worden of de watervoerende grondlaag al dan niet doorbroken wordt. Indien deze doorbroken wordt dient er een bijkomende studie opgesteld te worden die voor advies moet overgemaakt worden aan VMM.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 10 september 2012:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij niet aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen. Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt bijgetreden. De voorgestelde terreinbezetting is overdreven voor het betreffende binnengebied, gelegen in een zeer residentiële omgeving. Deze bezetting, gecombineerd met een eerder beperkte groenbuffering, veroorzaakt privacyhinder voor de omgeving. Het dossier toont daarenboven onvoldoende aan dat aan de parkeerbehoefte van het project voldaan zal worden, waardoor de vrees voor overlast voor de omgeving blijft bestaan. Ook de toegang naar en de bereikbaarheid van het complex blijft problematisch. De ontsluiting

van het volledige binnengebied gebeurt via één toegang, wat vooral bij calamiteiten voor de nodige problemen zal zorgen.

Wat betreft het advies van de VMM dient op zijn minst gesteld te worden dat er onduidelijkheid bestaat omtrent de ligging van de watervoerende grondlaag. Het college van burgemeester en schepenen stelt als voorwaarde dat deze problematiek in een nota (en eventueel een bijkomende studie) dient uitgeklaard te worden. Binnen de huidige procedure bestaat geen ruimte voor bijkomend onderzoek. Het verschuiven van deze problematiek tot na het afleveren van de vergunning is onaanvaardbaar aangezien het al dan niet voorzien van een kelder fundamentele gevolgen heeft voor het ontwerp.

*...
Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.
...*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 10 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 17 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 29 november 2012 ongunstig advies met de volgende conclusie:

*“
...*

- Het advies van Onroerend Erfgoed dient opgevraagd te worden*
- Het ontwerp dient aangepast te worden aan de opmerkingen van de brandweer. Er dienen minimaal 3 deelcompartimenten per bouwlaag te worden voorzien.*
- De erkenning van het zorgcomplex door de Vlaamse Regering in kader van het woonzorgdecreet is voor te leggen.*
- De buffering ten opzichte van het perceel zuidzijde is echter onvoldoende. Deze dient met 3m uitgebreid te worden.*

Rekening houdend met bovenvermelde overwegingen kan de aanvraag voorlopig niet vergund worden en kan het beroepschrift niet ingewilligd worden.

*...
”*

Na de hoorzitting van 4 december 2012 past de tussenkomende partij haar plannen aan, rekening houdend met de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Onroerend Erfgoed adviseert voorwaardelijk gunstig op 21 december 2012.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 januari 2013 het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen.

De verwerende partij beslist op 23 januari 2013 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen:

*“
...*

Overwegende dat het project niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied; dat het project wel een bebouwde of verharde oppervlakte heeft groter dan 0,1 ha; dat het advies van de VMM in het kader van de watertoets niet vereist is; dat wel een advies vereist is van de waterbeheerder, de provincie Limburg, omwille van de verharde opp. groter dan 0,1ha; dat het advies van de provinciale dienst Water en Domeinen voorwaardelijk gunstig is;

...

Overwegende dat met betrekking tot de mogelijke hinder door toegenomen verkeer kan gesteld worden dat deze niet van die aard zal zijn dat deze een zware belasting zal vormen voor de Donkveldweg; dat de toegang tot het perceel gelegen is op circa 150m van de Beringersteenweg die als belangrijkste ontsluiting zorgt voor het gebied; dat tegenover de ingang van de parking de opslagplaats van een zagerij of houthandel gelegen is, die ontsloten wordt via de Beringersteenweg, maar die toch ruimtelijk en door bedrijfswerkzaamheden een belangrijke impact heeft op de woonomgeving; dat het verkeer op de Donkveldweg in principe bestemd is voor plaatselijk verkeer; dat momenteel de uitbating en de activiteiten (feesten) van brasserie Le Mas voor een belangrijke bijkomende belasting zorgen; dat deze uitbating en activiteiten zullen wegvallen; dat op de afstand van het perceel tot aan de Beringersteenweg, langs de Donkveldweg een 5-tal woningen gelegen zijn;

Overwegende dat de hinder ten gevolge van parkeren in de straat zal verdwijnen; dat deze momenteel een gevolg is van feesten die georganiseerd worden door brasserie Le Mas; dat rekening houdend met parkeercijfers voor andere rusthuizen (Vilvoorde, Leuven) voldoende parking blijkt gecreëerd te worden; dat er wel mogelijke hinder kan ontstaan door het parkeren op de parking; dat immers de buffering ten opzichte van het perceel zuidzijde onvoldoende is; dat deze met 3 meter dient uitgebreid te worden;

Overwegende dat hinder kan ontstaan ten gevolge van verkeersbewegingen op het terrein, voor vervoer personen, laden en lossen, afvalophaling, bevoorradings, intern en extern personeel en dergelijke; dat deze zich beperkt tot het gedeelte gelegen langs de straatzijde en de parking; dat verder op het perceel enkel in uitzonderlijke gevallen verkeer noodzakelijk zal zijn;

Overwegende dat het perceel een oppervlakte heeft van 11.339m²; dat de bebouwde oppervlakte 2939m² bedraagt; dat de verharde oppervlakte van de parking ca. 1800 m² bedraagt; dat hieruit een bebouwings- en verhardingsindex kan afgeleid worden van 42%; dat dit quasi overeenkomt met de Bebouwing/Terrein-index van 40% die in de aanpalende verkavelingen aanvaardbaar is en waar ook in de bezwaren naar wordt verwezen; dat dit inhoudt dat 58% niet verhard wordt; dat de voorgestelde bebouwing kan aanvaard worden; Overwegende dat de nieuwe bebouwing ten opzichte van de perceelsgrenzen een afstand houdt van 15 tot 19m; dat het ontwerp langs de perceelsgrens een rij bomen voorziet die het zicht afschermen; dat anderzijds inkijk enkel mogelijk is van op de 2^{de} bouwlaag en een afstand van 15m tot de achterste perceelsgrenzen vrij courant is in recente verkavelingen; dat daarnaast de bewoners binnen het woongebied steeds rekening moeten houden met het feit dat niet bebouwde percelen (ook in binnengebieden) kunnen bebouwd worden; dat de privacyhinder niet veel groter zou zijn indien het binnengebied ontwikkeld zou worden met woningen; dat de bewoners van het zorgcomplex allicht ook een relatie zullen hebben met deze omgeving; dat het vroegere bewoners kunnen zijn uit de omgeving, allicht ouders, grootouders of familieleden van omwonenden, die omwille van ouderdom of ziekte intensieve zorg nodig hebben;

Overwegende dat de gevelhoogte van 9,20m enkel plaatselijk toegepast wordt als accent; dat het aantal bouwlagen hierbij niet wordt verhoogd; dat derhalve geen bijkomende privacyhinder wordt gecreëerd;

Overwegende dat omtrent de schaduwlast kan gesteld worden dat de ontworpen bouwhoogtes en de toegepaste afstanden vrij normaal zijn binnen hedendaagse verkavelingen en woonwijken; dat de aanpalende tuinen vrij diep zijn, zodat eventuele schaduwlast slechts zal voorkomen op een beperkt deel van de tuinen;

Overwegende dat de projectnota stelt dat de containers zullen omgeven worden door groenaanleg en vlot bereikbaar worden opgesteld; dat het ontwerp 2 ondergrondse containers voorziet aan de zuidzijde van de keuken, vlakbij de perceelsgrens ingeplant; dat het volgens het beroepschrift ondergrondse containers betreffen van het type MOLOK; dat de afvalophaling stedenbouwkundig moeilijk te beoordelen is, aangezien men meestal gebruik maakt van constructies die in feite niet onderworpen zijn aan de vergunningsplicht; dat indien men zich houdt aan de voorwaarden inzake milieuvergunning en milieuhygiëne de hinder voor de omgeving kan opgevangen worden;

Overwegende dat overeenkomstig de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid een toegankelijkheidsadvies vereist is voor gebouwen met een oppervlakte groter dan

7500m²; dat het voorliggend ontwerp kleiner is; dat derhalve dergelijk advies niet vereist is; dat overeenkomstig artikel 3 de bepalingen van de verordening van toepassing zijn op alle nieuw te bouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies; dat de toegangsdeuren tot de publiek toegankelijke delen dienen te voldoen aan de verordening toegankelijkheid;

Overwegende dat naar aanleiding van de hoorzitting van 4 december aan de aanvrager volgende planaanpassingen werden gevraagd:

- de realisatie van 3 deelcompartimenten volgens het advies van de brandweer;*
- de uitbreiding van de buffering aan de parking zuidzijde tot 3m breedte;*
- aanpassing aan de verordening inzake toegankelijkheid;*

dat de ontwerpplannen werden aangepast aan de opmerkingen;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in haar advies de ingediende bezwaren uitvoerig weerlegt, dat de deputatie deze weerlegging volledig bijtreedt en er zich bij aansluit, meer specifiek:

...

Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd voor het bouwen van een woonzorgvoorziening of assistentiewoningen voor bejaarden conform de bepalingen van het woonzorgdecreet van 13 maart 2009 onder de volgende voorwaarden:

- dat, indien een nieuwe aansluiting op de riolering gerealiseerd moet worden dient voldaan aan de voorwaarden van de nutsmaatschappijen;*
- dat eventuele kosten voor aanpassing aan de riolering dienen gedragen te worden door de aanvrager;*
- dat rekening dient gehouden te worden met “het reglement voor verkavelingen, bedrijventerreinen, appartementsgebouwen en andere bouwprojecten” van de netbedrijven;*
- dat een fijnkorrelig dolomiet noodzakelijk is voor de parkeerplaatsen en rondomliggende rijstroken*
- dat het advies van de brandweer Hasselt dient nageleefd te worden;*
- dat de infiltratiegracht/bekken minimaal 30 cm dekking moet behouden boven de hoogste grondwaterstand, en met vlak of in tegenhelling worden aangelegd. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en bij voorkeur ingezaaid met gras;*
- ook de bestaande verharde oppervlakte moet afwateren naar de aan te leggen open infiltratievoorziening;*
- dat voldaan moet worden aan de voorwaarden uit het advies van Infrax, onder andere de plaatsing van minimum 4 regenwaterputten van 10.000 L.;*
- de aansluitingen diameter 160mm als vertraagde afvoer van de afloop van de infiltratievoorziening en diameter 160mm voor het vuil water kunnen worden toegestaan op het openbare rioleringsstelsel op een diepte van 0,80m indien aan bovenvermelde voorwaarden is voldaan bij de uitvoering van de werken;*
- te voldoen aan de voorwaarden uit het advies van Onroerend Erfgoed van 18 dec 2012, meer bepaald:*

...”

De verzoekende partijen vorderen op 8 maart 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze beslissing bij de Raad.

De Raad verwerpt met het arrest nr. S/2013/0220 van 17 september 2013 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing.

De Raad vernietigt met het arrest nr. RvVb/A/1516/1265 van 21 juni 2016 de beslissing van de verwerende partij van 23 januari 2013 en beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van het arrest.

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn nieuw verslag van 8 september 2016 om dit beroep voorlopig niet in te willigen gelet op de onduidelijkheid over de watertoets en om een stedenbouwkundige vergunning voorlopig niet te verlenen. Hij adviseert:

“ ...

Deze update van de nota die d.d. 29 november 2012 werd opgemaakt, vertrekt vanuit de premisse dat, zoals gesteld in voormelde nota, de PSA van oordeel is dat het zorgcomplex in deze verschijningsvorm op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is waarbij er maatregelen worden genomen om privacy-, licht- en zichthinder tegen te gaan.

De RvVb oordeelt in haar vernietigingsarrest d.d. 21 juni 2016 vooreerst dat de motivering van de bestreden beslissing geen afdoende toetsing inhoudt aan de onmiddellijke omgeving, aangezien de hinder voor de omliggende woningen onvoldoende wordt onderzocht. De RvVb stelt immers vast dat de beslissing geen afdoende beoordeling bevat van de bezwaren die de heren Meuwis en Ritzen geuit hebben en niet afdoende gemotiveerd is in relatie tot het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, en de ongunstige adviezen van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Zo stelt de RvVb dat hoewel de deputatie overwoog zich volledig aan te sluiten bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, waarin o.a. de bezwaren inzake visuele en privacyhinder gedeeltelijk gegrond verklaard werden, de deputatie in de beslissing niet tegemoet komt aan de vraag om overal te voorzien in een volwaardig groenscherm met kruinlaag. De RvVb stelt vast dat de plannen in beroep wel voorzien in een bijkomende beplanting ter hoogte van de waterbuffer, maar dat het groenscherm voor het overige klaarblijkelijk niet wordt uitgebreid. De RvVb concludeert dat de deputatie in zijn geheel voorbij gaat aan de vaststelling van de diverse adviesinstanties dat de groenbuffer niet afdoende is om de hinder te beperken. De algemene beschouwingen inzake afstanden en bewoning van het zorgcomplex door familieleden van buurtbewoners, zijn volgens de RvVb ter zake niet dienend. De RvVb stelt ook vast dat de deputatie de bezwaren van de verzoekende partijen inzake lichthinder volstrekt onbeantwoord laat en niet tegemoet komt aan de overwegingen uit het preadvies van het college van burgemeester en schepenen inzake de toevoeging van een bijkomende nota aangaande de beperking van de lichthinder.

Vervolgens oordeelt de RvVb ook dat de motivering van de beslissing onvoldoende tegemoet komt aan de bezwaren en standpunten omtrent de verstoorde waterhuishouding. Er blijkt volgens de RvVb meer bepaald op geen enkele manier hoe wordt tegemoetgekomen aan de onduidelijkheden inzake de gevolgen van de aanvraag voor de watervoerende grondlaag en de haalbaarheid van de aanleg van de waterbuffer. Het advies van de provinciale Dienst Water en Domeinen en de overneming van de daarin geformuleerde voorwaarde volstaan ter zake niet zodat de RvVb concludeert dat de watertoets onzorgvuldig is uitgevoerd.

Volgend op de hoorzitting werden door aanvrager bijkomende stukken bijgebracht:

- hydrologische studie*
- toelichting lichthinder*
- toelichting visuele hinder*
- toelichting infiltratiebekken*

-Uit deze stukken blijkt dat er, inzake het tegengaan van visuele hinder, een extra toegevoegde buffer op plan wordt voorzien waardoor er, met uitzondering van de zuidkant van de bestaande bebouwing, welhaast overal een volwaardig groenscherm met kruinlaag wordt voorzien.

-Aangaande de beperking van de lichthinder wordt in de door aanvrager bijgebrachte toelichting een overzicht van alle buitenverlichting weergegeven evenals een overzicht van alle glasgordijnen en overgordijnen, waarmee wordt tegemoetgekomen aan de overwegingen uit het preadvies van het college van burgemeester en schepenen.

-In de door aanvrager bijgebrachte hydrogeologische studie wordt geconcludeerd dat er geen enkele hydrologische laag wordt doorbroken en dat de bronbemaling ten behoeve van de constructie van de RVT en de infiltratie van het bufferbekken totaal geen nefaste invloed zal hebben op de omgeving.

-In het vernietigingsarrest wordt door de RvVb gesteld dat noch in de beslissing van de deputatie, noch in het administratief dossier enig gevolg wordt gegeven aan het voorstel van het college van burgemeester en schepenen om als voorwaarde op te leggen dat de nota watertoets zou worden aangevuld met details van de waterbuffer (o.a. doorsnede en diepte). In de toelichting over het infiltratiebekken wordt hieraan tegemoetgekomen door een berekening van het buffervolume en de infiltratieoppervlakte evenals een gedetailleerd dwarsdoorsnedeplan.

-Op datum van 2 augustus 2016 werd de VMM aangeschreven met de vraag om een standpunt in te nemen met betrekking tot de watertoets en het al dan niet doorbreken van de watervoerende grondlaag.

Samen met deze adviesvraag werden de nodige dossierstukken evenals de door aanvrager aangebrachte hydrogeologische studie verzonden naar VMM.

Tot op heden werd hierop niet gerepliceerd door de VMM.

Uit het arrest van de RvVb kan afgeleid worden dat de aanvraag een nieuw advies van de VMM vereist gezien de kruipkelders eveneens als ondergrondse constructies moeten beschouwd worden en het project aldus ondergrondse constructies bevat die een horizontale lengte hebben van meer dan 50 meter, dit volgens de regelgeving anno 2013.

Tijdens de procedure voor de RvVb werd artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid echter aangepast:

...

Ervan uitgaande dat een vergunningsaanvraag die anno 2016 voorligt onderhevig is aan de vigerende regelgeving, blijven er daarnaast m.b.t. de watertoets desalniettemin afwijkende meningen bestaan aangaande het al dan niet doorbreken van de watervoerende grondlaag bij de realisatie van de kelderverdieping.

Waar in het advies van VMM in het vorig aanvraagdossier nog werd gesteld dat de watervoerende grondlaag mogelijk doorbroken zal worden door de realisatie van de kelderverdieping, wordt dit nu weerlegd in de door aanvrager bijgebrachte hydrogeologische studie.

Teneinde een beslissing te kunnen nemen in dit dossier is het noodzakelijk dat er vooreerst inzake de watertoets finaal uitsluitsel komt.

Op datum van 7 september 2016 werd de locatie bezocht waarbij werd vastgesteld dat de werken nog niet werden aangevangen.

..."

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 25 oktober 2016 gunstig:

“ ...

Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Zonhoven, zoals beschreven in de aanvraag, is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig gebied. Mogelijke schadelijke effecten op het grondwater zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

De VMM-AOW verleende eerder een advies naar aanleiding van de bouw aanvraag (ons kenmerk WT 2011 G 1147). In dit advies werd gesteld dat doordat het vloerpeil ca. 2,8 meter onder het maaiveld komt te liggen, mogelijk de watervoerende grondlaag doorbroken zou kunnen worden. Deze formulering was echter niet correct. Er werd wel bedoeld op het feit dat de parking deels onder de grondwatertafel zou kunnen komen te liggen, en dat in dat geval er geen permanente drainage mag zijn om de kelder droog te houden. Een dergelijke permanente drainage is in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. Er werd dus ook niet bedoeld dat er een aquitard zou doorbroken worden.

De VMM-AOW kan zich ook vinden in de nota (P.moonen, hydrogeoloog) die aan de aanvraag werd toegevoegd met betrekking tot de waterhuishouding, waarin aangetoond wordt dat zettingen beperkt blijven en dat de impact van de bemaling naar de omgeving tijdelijk en aanvaardbaar is.

We willen erop wijzen dat Indien men van plan is te bemalen er minstens een melding moet zijn volgens Vlarem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag.

Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt eveneens verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingswater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen aangezien de aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Met betrekking tot de aspecten grondwaterstroming en -kwaliteit worden geen significant negatieve effecten verwacht.

BESLUIT

Het project wordt **gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid met betrekking tot het aspect grondwater.

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlare I (art. 5.53.6.1.1 van Vlare II);
 - De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlare II;
 - De ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.
- Gelieve, conform artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 inzake de watertoets, een afschrift van uw beslissing te bezorgen aan de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer binnen de 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing*
- ...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt op 26 oktober 2016 dat op basis van het gunstig advies van de Milieumaatschappij tegemoet kan worden gekomen aan de opmerkingen die door de Raad werden geformuleerd en dat een vergunningsbeslissing voldoende onderbouwd kan worden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt voor een stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 september 2016 willicht de verwerende partij het beroep op 27 oktober 2016 in en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;

Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 8 september 2016;

Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen;

dat op het onderhoud van 13 september 2016 advocaat Wouter Moonen en advocaat Stefan Somers zijn verschenen;

Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

Overwegende dat de aanvraag van Seniorenzorg Ter Donk bvba betrekking heeft op het oprichten van “het verbouwen van een bestaand pand en het bouwen van een zorgcomplex” op een perceel gelegen in een binnengebied tussen de Donkveldweg en de Lange Schouwenstraat te Zonhoven;

Overwegende dat de aanvraag door het college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk gunstig werd geadviseerd; dat niettemin de vergunning werd geweigerd omwille van het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar om volgende redenen:

- *de overdreven terreinbezetting;*
- *privacyhinder voor de omgeving;*
- *parkeerproblematiek onvoldoende onderzocht;*
- *onvoldoende ontsluiting via één toegang;*
- *onduidelijkheid omtrent de watervoerende grondlaag;*

Overwegende dat het ontwerp 89 assistentiewoningen voorziet voor bejaarden met elk een oppervlakte van ca. 25m², verdeeld over 2 bouwlagen;

dat de bestaande gebouwen Le Mas worden verbouwd en herbestemd in functie van het zorgcomplex; dat hierin onder andere keukens, dagzaal 1, ontvangstruimte en kantoren worden voorzien;

dat verder de noodzakelijk gemeenschappelijke ruimtes worden opgenomen, zoals personeelsruimte, onderzoekslokaal, verpleegposten, bibliotheek, bergingen, keukens, enz...;

Overwegende dat de bestaande gebouwen volgens de info van de gemeente als vergund kunnen beschouwd worden; dat enkel voor het overdekt terras aan de voorzijde geen vergunning zou bekend zijn; dat men dit in dit dossier wenst te regulariseren;
Overwegende de beoordeling van de aanvraag zoals weergegeven in het verslag d.d. 29 november 2012 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

...

Overwegende dat naar aanleiding van de eerste hoorzitting, die op 4 december 2012 plaatsvond, aan de aanvrager de volgende planaanpassingen werden gevraagd:

- de realisatie van 3 deelcompartimenten volgens het advies van de brandweer
- de uitbreiding van de buffering aan de parking zuidzijde tot 3m breedte
- aanpassing aan de verordening inzake toegankelijkheid ;

dat de ontwerpplannen werden aangepast aan de opmerkingen;

dat, in navolging van het vernietigingsarrest van de RvVb, een gedetailleerd dwarsdoorsnedeplan van de waterbuffer en een plan waarop een extra toegevoegde groenbuffer wordt voorzien in aanvulling op het inplantingsplan werden bijgebracht door aanvrager;

dat in toepassing van artikel 4.3.1.§1., tweede lid VCRO beperkte planaanpassingen mogelijk zijn; dat voormelde planaanpassingen beperkt zijn en voldoen aan de voorwaarden zoals bepaald in art.4.3.1.§1., derde lid VCRO; dat de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening; dat de wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend; dat de wijzigingen geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen;

Overwegende dat de RvVb in haar vernietigingsarrest d.d. 21 juni 2016 vooreerst oordeelt dat de motivering van de bestreden beslissing geen afdoende toetsing inhoudt aan de onmiddellijke omgeving, aangezien de hinder voor de omliggende woningen onvoldoende wordt onderzocht; dat de RvVb immers vaststelt dat de beslissing geen afdoende beoordeling bevat van de bezwaren die de heren Meuwis en Ritzen geuit hebben en niet afdoende gemotiveerd is in relatie tot het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, en de ongunstige adviezen van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;

dat de RvVb stelt dat hoewel de deputatie overwoog zich volledig aan te sluiten bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, waarin o.a. de bezwaren inzake visuele en privacyhinder gedeeltelijk gegrond verklaard werden, de deputatie in de beslissing niet tegemoet komt aan de vraag om overal te voorzien in een volwaardig groenscherm met kruinlaag; dat de RvVb vaststelt dat de plannen in beroep wel voorzien in een bijkomende beplanting ter hoogte van de waterbuffer, maar dat het groenscherm voor het overige klaarblijkelijk niet wordt uitgebreid; dat de RvVb concludeert dat de deputatie in zijn geheel voorbij gaat aan de vaststelling van de diverse adviesinstanties dat de groenbuffer niet afdoende is om de hinder te beperken; dat de algemene beschouwingen inzake afstanden en bewoning van het zorgcomplex door familieleden van buurtbewoners volgens de RvVb ter zake niet dienend zijn;

dat de RvVb ook vaststelt dat de deputatie de bezwaren van de verzoekende partijen inzake lichthinder volstrekt onbeantwoord laat en niet tegemoet komt aan de overwegingen uit het preadvies van het college van burgemeester en schepenen inzake de toevoeging van een bijkomende nota aangaande de beperking van de lichthinder;

Overwegende dat vervolgens de RvVb ook oordeelt dat de motivering van de beslissing onvoldoende tegemoet komt aan de bezwaren en standpunten omtrent de verstoorde waterhuishouding; dat er volgens de RvVb meer bepaald op geen enkele manier blijkt hoe wordt tegemoetgekomen aan de onduidelijkheden inzake de gevolgen van de aanvraag voor de watervoerende grondlaag en de haalbaarheid van de aanleg van de waterbuffer; dat het advies van de provinciale Dienst Water en Domeinen en de overneming van de daarin geformuleerde

voorwaarde ter zake niet volstaan zodat de RvVb concludeert dat de watertoets onzorgvuldig is uitgevoerd;

Overwegende dat, volgend op de hoorzitting, door aanvrager bijkomende stukken werden bijgebracht:

- hydrologische studie;
- toelichting lichthinder;
- toelichting visuele hinder;
- toelichting infiltratiebekken;

Overwegende dat uit deze stukken blijkt dat er, inzake het tegengaan van visuele hinder, een extra toegevoegde buffer op plan wordt voorzien waardoor er, met uitzondering van de zuidkant van de bestaande bebouwing, welhaast overal een volwaardig groenscherm met kruinlaag wordt voorzien;

Overwegende dat, aangaande de beperking van de lichthinder, in de door aanvrager bijgebrachte toelichting een overzicht van alle buitenverlichting weergegeven wordt evenals een overzicht van alle glasgordijnen en overgordijnen, waarmee wordt tegemoetgekomen aan de overwegingen uit het preadvies van het college van burgemeester en schepenen;

Overwegende dat in de door aanvrager bijgebrachte hydrogeologische studie wordt geconcludeerd dat er geen enkele hydrologische laag wordt doorbroken en dat de bronbemaling ten behoeve van de constructie van de RVT en de infiltratie van het bufferbekken totaal geen nefaste invloed zal hebben op de omgeving; dat deze hydrogeologische studie wordt bijgetreden in het gunstig advies d.d. 25 oktober 2016 van de VMM;

Overwegende dat in het vernietigingsarrest door de RvVb gesteld wordt dat noch in de beslissing van de deputatie, noch in het administratief dossier enig gevolg wordt gegeven aan het voorstel van het college van burgemeester en schepenen om als voorwaarde op te leggen dat de nota watertoets zou worden aangevuld met details van de waterbuffer (o.a. doorsnede en diepte); dat in de toelichting over het infiltratiebekken hieraan wordt tegemoetgekomen door een berekening van het buffervolume en de infiltratieoppervlakte evenals een gedetailleerd dwarsdoorsnede-plan;

Overwegende dat uit het arrest van de RvVb kan afgeleid worden dat de aanvraag een nieuw advies van de Vlaamse Milieumaatschappij (verder VMM) vereist gezien de kruipkelders eveneens als ondergrondse constructies moeten beschouwd worden en het project aldus ondergrondse constructies bevat die een horizontale lengte hebben van meer dan 50 meter, dit volgens de regelgeving anno 2013; dat op datum van 16 september 2016 de VMM aangetekend werd aangeschreven met de vraag om een standpunt in te nemen met betrekking tot de watertoets en het al dan niet doorbreken van de watervoerende grondlaag; dat samen met deze adviesvraag de nodige dossierstukken evenals de door aanvrager aangebrachte hydrogeologische studie werden verzonden naar VMM; dat de VMM op datum van 25 oktober 2016 een gunstig advies formuleerde aangaande deze aanvraag;

....

BESLUIT

Artikel 1 Aan BVBA Seniorenzorg Ter Donk wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een bestaand pand en het bouwen van een zorgcomplex gelegen aan Donkveldweg 11, afdeling 3 sectie F perceelnummer(s) 363A, 363B, 359S en 351K te Zonhoven volgens de door de deputatie op 23 januari 2013 geviseerde stedenbouwkundige vergunningsplannen, met toevoeging van een plan waarop een extra toegevoegde groenbuffer wordt voorzien in aanvulling op het inplantingsplan én met toevoeging van een gedetailleerd dwarsdoorsnede-plan van de waterbuffer,

onder volgende voorwaarden:

- dat, indien een nieuwe aansluiting op de riolering gerealiseerd moet worden, dient voldaan aan de voorwaarden van de nutsmaatschappijen;
- dat eventuele kosten voor aanpassing aan de riolering dienen gedragen te worden door de aanvrager;

- dat rekening dient gehouden te worden met “het reglement voor verkavelingen, bedrijventerreinen, appartementsgebouwen en andere bouwprojecten” van de netbedrijven;
- dat een fijnkorrelig dolomiet noodzakelijk is voor de parkeerplaatsen en rondom liggende rijstroken
- dat het advies van de brandweer Hasselt dient nageleefd te worden;
- dat de infiltratiegracht/bekken moet minimaal 30 cm dekking behouden boven de hoogste grondwaterstand, en met vlak of in tegenhelling worden aangelegd. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en bij voorkeur ingezaaid met gras;
- ook de bestaande verharde oppervlakte moet afwateren naar de aan te leggen open infiltratie voorziening;
- dat voldaan moet worden aan de voorwaarden uit het advies van Infrax, onder andere de plaatsing van minimum 4 regenwaterputten van 10.000 L.;
- de aansluitingen diameter 160mm als vertraagde afvoer van de afloop van de infiltratievoorziening en diameter 160mm voor het vuil water kunnen worden toegestaan op het openbare rioleringsstelsel op een diepte van 0,80m indien aan bovenvermelde voorwaarden is voldaan bij de uitvoering van de werken;
- te voldoen aan de voorwaarden uit het advies van Onroerend Erfgoed van 18 december 2012, meer bepaald:
 1. Voorafgaand aan de realisatie van het project dient het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.
 2. De prospectie met ingreep in de bodem dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd door en onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiertoe een prospectievergunning aan bij de bevoegde administratie (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1-210 Brussel)' Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij Onroerend Erfgoed Limburg (zie hoofding) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.
 3. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na het afronden van het onderzoek aan Onroerend Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het rapport kan Onroerend Erfgoed oordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven wegens een gebrek aan relevante archeologische sporen. indien wel relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog' Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht'.
- dat het advies d.d. 25 oktober 2016 van de Vlaamse Milieumaatschappij wordt gevolgd;
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

Ook mevrouw Emma VANDERHEYDEN vordert met een aangetekende brief van 4 januari 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0295/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit het dossier blijkt dat de vordering tot schorsing regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen:

“ ...

→ **Verzoekende partij tonen aan dat er sprake is van "hoogdringendheid"**

27. De verzoekende partijen die zich op hoogdringendheid beroept, moeten, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De hoogdringendheid laat zich op heden samenvatten als volgt:

28. Wanneer de werken starten en het rust- en verzorgingstehuis wordt opgericht, zullen de voormelde nadelige gevolgen zich in hoofde van verzoekende partijen onmiddellijk manifesteren. Verzoekende partijen voegen de nodige foto's toe vanuit hun tuin **[stuk 12]** die de **visuele hinder** illustreren die zij ondervinden van zodra het gebouw in kwestie wordt gebouwd. Gezien de noodzakelijke verwijdering van een groot deel van de bestaande groenbuffer en het ontbreken van een afdoende nieuwe en wintergroene groenbuffer zal deze visuele hinder zich onmiddellijk manifesteren.

...

Van zodra het rust- en verzorgingstehuis in gebruik wordt genomen zullen ook andere van voormelde nadelige gevolgen zich manifesteren. De **inkijk en het verlies aan privacy** in de tuin en woning van verzoekende partijen is onvermijdelijk door het ontbreken van een afdoende groenbuffer. Net zoals de voormelde **geluids- en mobiliteitshinder**. De veiligheidsrisico's die gepaard gaan met de exploitatie van dit rust- en verzorgingstehuis evenzeer. Nadelige gevolgen die **meermaals werden erkend** door verschillende stedenbouwkundigen die zonder politieke bril of druk dit dossier konden beoordelen.

...

Verzoekende partijen beschikken vandaag niet over enige aanwijzing dat de bouwheer de start van de werken niet zal aanvangen.

Temeer aangezien uit onderstaande foto's blijkt dat de bouwheer ter plaatse reeds werken uitvoerde in functie van een archeologisch onderzoek.

...

Temeer gezien de jaren vertraging die reeds werden opgelopen en het feit dat de bouwheer in het najaar van 2016 middels de opmaak van allerhande aanvullende studies en nota's op zeer actieve wijze heeft opgetreden bij de deputatie om opnieuw een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen.

Gezien de nakende start van de werken en de gemiddelde duurtijd van een schorsingsprocedure van 4 à 5 maanden, dienen verzoekende partijen heden een vordering tot schorsing in te dienen ter vrijwaring van hun rechten en belangen zonder een tegensprekelijk debat over dit verzoek tot schorsing onmogelijk te maken. Het afwachten van de behandeling van het verzoek tot vernietiging is daarentegen geen optie gezien de gemiddelde duurtijd van een vernietigingsprocedure 18 maanden bedraagt.

Indien verzoekende partijen de schorsingsprocedure pas zouden opstarten wanneer de bouwheer effectief tot uitvoering der werken overgaat, zullen zij ongetwijfeld geconfronteerd worden met het verwijt dat zij hebben nagelaten de schorsingsprocedure op te starten tegelijkertijd met de vernietigingsprocedure. Hoewel het veel logischer zou zijn een schorsingsprocedure pas op te starten wanneer de eerste spade in de grond dreigt te gaan (hetgeen in theorie ook zo is voorzien en hetgeen de werkdruk op Uw Raad aanzienlijk zou verlichten), is één en ander in hoofde van verzoekende partijen zeer risicovol. De bouwheer en verwerende partij zullen alleszins niet nalaten ter zake allerhande excepties op te werpen.

29. De uitvoering van deze manifest onwettige stedenbouwkundige vergunningen creëert onomkeerbare en voor verzoekende partijen zeer schadelijke gevolgen (zoals hierboven reeds uiteengezet).

...

Er is dan ook ontegensprekelijk sprake van "hoogdringendheid" teneinde de uitvoering van het bestreden besluit te schorsen."

2.

De verwerende partij antwoordt:

"...

In voorliggende zaak is de hoogdringendheid alvast niet aangetoond.

Volgens constante rechtspraak van uw Raad impliceert de vereiste van hoogdringendheid immers onder meer dat de verzoekende partijen moeten aantonen dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring.

Meer in het bijzonder moeten de verzoekende partijen met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor hen persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen. Bovendien moeten zij een oorzakelijk verband aantonen tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (zie bvb. RvVb 17 januari 2017, nr. S/1617/0489).

Daarbij moet ook opgemerkt worden dat uit de parlementaire voorbereiding van het vermelde artikel volgt dat de omvorming van de vereiste van 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' naar 'hoogdringendheid' is ingegeven door de eerdere wijziging van de voorwaarde

bij de Raad van State in 'spoedeisendheid' (zie hieromtrent ook C. DE WOLF, Van MTHEN tot hoogdringendheid, TOO 2015, nr. 1, 72-76).

De Raad van State stelt terzake, met verwijzing naar de parlementaire voorbereiding, dat de spoedeisendheid enkel wordt vastgesteld wanneer de verzoeker het resultaat van de procedure ten gronde niet kan afwachten om zijn beslissing te verkrijgen, op straffe zich in een toestand te bevinden met **onherroepelijke schadelijke gevolgen** (zie bijv. RvS 8 januari 2015, nr. 229.756; Parl. St. Senaat 2012-13, nr. 5-2277/1, 13).

Ons college is van mening dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen dan ook schromelijk te kort schiet om uw Raad een schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden vergunningsbesluit te horen bevelen, mede gelet op de verwerping door uw Raad van het eerder verzoek tot schorsing van de voorwaardelijke vergunningsbeslissing van ons college d.d. 23 januari 2013.

Uw Raad stelde in zijn verwerpingsarrest van 17 september 2013 met nr. S/2013/0220 onder meer dat in dit dossier niet zonder meer kan aangenomen worden dat er sprake is van een ernstige aantasting van het woon- en leefgeot, minstens dat de verzoekende partijen dit niet concreet aantoonden.

Ook in huidig verzoekschrift tot schorsing tonen de verzoekende partijen niet concreet aan dat er sprake is van onherroepelijke schadelijke gevolgen die een behandeling bij hoogdringendheid rechtvaardigen.

Dit klemmt des te meer in het licht van de bestemming van de betrokken percelen als woongebied, waardoor van de verzoekende partijen in redelijkheid een zekere mate van tolerantie ten aanzien van zone-eigen hinderlijke nadelen mag worden verwacht.

Bovendien zijn de percelen op vandaag vergund als feestzaal, waardoor bezwaarlijk zonder meer kan worden aangenomen dat met de vergunning voor een rust- en verzorgingstehuis de geluids- en mobiliteitsdruk ernstig zullen stijgen, integendeel.

Wat de visuele hinder betreft, moet benadrukt worden dat het project slechts 2 bouwlagen telt, hetgeen overeenkomt met een normale residentiële invulling die ter plaatse kan verwacht worden. Dat bij een louter residentiële invulling de tweede bouwlaag niet effectief als leefruimte zou ingevuld worden, hetgeen bij een rust- en verzorgingstehuis wel het geval zou zijn, is een loutere hypothese die overigens elke pertinentie mist. Feit is immers dat in beide gevallen de vergunning van een tweede bouwlaag ook effectief impliceert dat deze bouwlaag zonder beperking als leefruimte mag gebruikt worden.

Bovendien is er ten opzichte van het eerder vergunningsbesluit van 23 januari 2013 op heden wel degelijk sprake van een extra groenbuffer ten aanzien van de percelen van de verzoekende partijen.

De door de verzoekende partijen ingeroepen visuele hinder, privacyhinder, en de vermelde geluids- en mobiliteitshinder kunnen bijgevolg niet als ernstige nadelen aanzien worden waarvoor de hoogdringende behandeling van de zaak zich zou opdringen.

Het gebrek aan ernst van de ingeroepen nadelen verhindert de toepassing van de schorsingsprocedure.

Bovendien is er in het verzoekschrift geen enkele indicatie dat de bouwheer op korte termijn zijn bouwproject kan of zal realiseren.

De aanwezigheid van proefsleuven in functie van het archeologisch onderzoek volstaat in elk geval niet om dit aan te tonen.

De hoogdringendheid is bijgevolg niet aangetoond."

3.

De tussenkomende partij stelt:

"...

5.1.2.1. De werken zijn momenteel niet aangevat

66. De tussenkomende partij benadrukt dat er tot op heden geen enkele aanvang is genomen met de werken. De verzoekende partijen bevestigen dit ook. Zij maken niet, minstens niet op overtuigende wijze, duidelijk waarom er in deze omstandigheden sprake zou zijn van hoogdringendheid d.w.z. waarom er niet gewacht kan worden op de uitkomst van de vernietigingsprocedure.

67. Zij stellen louter:

“Verzoekende partijen beschikken vandaag niet over enige aanwijzing dat de bouwheer de start van de werken niet zal aanvangen.” (p. 36 verzoekschrift)

De verzoekende partijen benaderen de bewijslast terzake compleet verkeerd: het staat aan hen om aan te tonen dat de bouwwerken van start zijn gegaan, niet dat er “geen aanwijzingen zijn dat de werken niet van start zullen gaan.” Dit is nietszeggend.

68. Voorts laten de verzoekende partijen gelden dat er werken zijn uitgevoerd in functie van een archeologisch onderzoek. Het mag duidelijk zijn dat dit iets heel anders is dan het aanvangen van de werken.

69. Ten slotte baseren zij de hoogdringendheid op “de jaren vertraging die reeds werden opgelopen en het feit dat de bouwheer in het najaar van 2016 middels de opmaak van allerhande aanvullende studies en nota’s op zeer actieve wijze heeft opgetreden bij de deputatie om opnieuw een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen.” Hiermee is natuurlijk nog niets gezegd over het moment waarop de tussenkomende partij de werken zal aanvangen. Nogmaals, er is op dit moment geen sprake van een aanvang van uitvoering van werken.

70. De verzoekende partijen kunnen niet op basis van voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aantonen wanneer de werken zullen worden aangevat, en al zeker niet dat dit spoedig zal gebeuren. Zij kunnen dus niet aantonen dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de door haar aangevoerde hinder te voorkomen.

71. Bijgevolg kan verwezen worden naar de vaststaande rechtspraak van Uw Raad waaruit blijkt dat er in dergelijk geval geen sprake is van enige hoogdringendheid:

...

72. Dit is reeds voldoende om vast te stellen dat er geen sprake is van hoogdringendheid, waardoor de vordering tot schorsing moet worden verworpen.

73. De verzoekende partijen verwijzen naar rechtspraak van Uw Raad waarin werd besloten tot hoogdringendheid en waarin sprake was van visuele hinder, privacyhinder en mobiliteitshinder. Nochtans kan deze rechtspraak niet toegepast worden op deze zaak:

→ RvVb S/1516/0773 van 8 maart 2016: in deze zaak hadden de werken al een aanvang genomen, quod non in casu.

→ RvVb S/1516/0351 van 15 december 2015: de vergunninghouder had in een vorige zaak al werken uitgevoerd zonder te wachten op een uitspraak in de vernietigingsprocedure, quod non in casu. Bovendien voerde de verwerende partij geen verweer omtrent de hoogdringendheid en was de vergunninghouder niet tussengekomen in de procedure zodat ook niet gepeild kon worden naar diens intenties met betrekking tot de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, quod non in casu.

5.1.2.2. Er kan geen sprake zijn van hoogdringendheid, in het licht van het vorig schorsingsarrest en de evolutie in het dossier sindsdien

74. Er is in casu geen sprake van een onherroepelijk nadeel dat de verzoekende partijen zouden lijden en waaraan een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing niet tegemoet zou kunnen komen. Minstens tonen de verzoekende partijen niet aan dat zij een dergelijk ernstig nadeel lijden.

75. Dit werd bovendien al vastgesteld door Uw Raad in het vorige schorsingsarrest van 17 september. Daarin stelde Uw Raad vast dat er geen sprake was van een moeilijk te herstellen **ernstig** nadeel:

...

76. Er was volgens Uw Raad geen sprake van een ernstig nadeel zodat de vordering tot schorsing werd afgewezen.

77. De tussenkomende partij wijst er bovendien op dat er sedert dit arrest enkel maar positieve evoluties zijn geweest in deze zaak met betrekking tot de door de verzoekende partijen voorgehouden hinder:

→ Er is een lichtstudie uitgevoerd (stuk 15 verzoekende partijen), waaruit blijkt dat er geen sprake is van lichthinder;

→ Er is een hydrogeologische studie uitgevoerd, waaruit blijkt dat de watervoerende grondlaag niet geraakt wordt. De VMM bevestigt dat er geen sprake kan zijn van waterhinder, in zijn advies van 25 oktober 2016. Eén en ander wordt nog verder verduidelijkt in de "toelichting infiltratiebekken";

→ Er is een "toelichting visuele hinder/groenbuffer", waaruit blijkt dat er nog extra groenbuffer werd toegevoegd aan de plannen. De groenbuffer is wintervast.

78. Bijgevolg is er dan, in het licht van het vorig schorsingsarrest en de inspanningen die de tussenkomende partij voorts heeft genomen teneinde aan te tonen dat het vergunde geen hinder zal veroorzaken, **nog minder reden** om aan te nemen dat de verzoekende partijen momenteel een ernstig nadeel ondervinden waaraan een eventuele vernietiging door Uw Raad niet tegemoet kan komen.

79. Er kan geen sprake zijn van enige hoogdringendheid.

80. Voor alle duidelijkheid toont de tussenkomende partij hierna nogmaals aan dat er, op basis van het huidige dossier, geen concrete hinder voor de verzoekende partij bestaat.

5.1.2.3. Er is geen concrete hinder

81. De verzoekende partijen omschrijven hun hinder op p. 35 -36 van hun verzoekschrift. Het betreft hier een summiere samenvatting van hetgeen zij al aanhaalden in het kader van hun belang. Zij voegen nog 2 foto's toe, waaruit zou moeten blijken dat er zich visuele hinder zou manifesteren. Zij stippen aan dat een bestaande groenbuffer volledig zou verdwijnen in functie van de aanleg van de brandweg. Dit doet geen afbreuk aan het gegeven dat er voorzien is in de aanleg van een nieuwe groenbuffer die afdoende is om mogelijke hinder voor de verzoekende partijen te beperken.

82. Voor het overige stipt de tussenkomende partij nog aan dat:

→ Het project zich bevindt in woongebied;

→ Dat het project met deze bestemming in overeenstemming is;

→ Dat het niet gaat om een project met een overdreven omvang

→ Dat het project in de plaats komt van een restaurant met parking, die op dit moment ook enige vorm van hinder veroorzaakt wordt die de verzoekende partijen wél aanvaarden.

Bijgevolg mag enige tolerantie vanwege de verzoekende partijen ten aanzien van het project verwacht worden.

83. Bovendien zijn de hinderelementen die de verzoekende partij aanvoeren allen verbonden met het functioneren van het project na de realisatie ervan.

Gelet op de omvang van het project zal dit evenwel niet van vandaag op morgen gerealiseerd zijn. Van het omvangrijk project in casu is niet aangetoond dat de beweerde hinder door de realisatie ervan niet verholpen kan worden door de normale vernietigingsprocedure."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de

redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

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

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

2.

Het gegeven dat de vordering tot schorsing die werd ingesteld tegen de vergunningsbeslissing van 23 januari 2013 verworpen werd met het arrest met nummer S/2013/0220 van 17 september 2013, heeft niet tot gevolg dat ook de huidige vordering tot schorsing verworpen dient te worden. Om te beginnen geldt geen vereiste meer van een “moeilijk te herstellen nadeel” als schorsingsvoorwaarde. Artikel 40, §1, eerste lid DBRC-decreet heeft de vereiste van “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” vervangen door de vereiste van “hoogdringendheid”. Deze nieuwe schorsingsvoorwaarde is van toepassing op vorderingen tot schorsing ingediend vanaf 1 januari 2015 en geldt dus als beoordelingscriterium in de onderhavige vordering.

Tevens blijkt uit het arrest met nummer S/2013/0220 van 17 september 2013 dat de schorsing verworpen werd om reden dat de verzoekende partijen in hun toenmalige verzoekschrift tot schorsing nalieten om de ernst van de ingeroepen nadelen op voldoende wijze te concretiseren. Dat blijkt onder meer uit volgende overwegingen uit het arrest:

“ ...

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel wijzen de verzoekende partijen op een verlies aan privacy (inkijk in hun tuin en woning) en op visuele hinder en lichthinder ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De Raad is evenwel van oordeel dat de verzoekende partijen nalaten de ernst van de ingeroepen nadelen op voldoende wijze te concretiseren.

De bewijslast ter zake rust nochtans op de verzoekende partijen. Het komt de Raad immers niet toe om het administratief dossier en de door de partijen neergelegde stukkenbundels ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren of bevestigd te zien op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden. De stellingen van de verzoekende partijen overstijgen dan ook nauwelijks het niveau van de hypothese en kunnen de gebeurlijke schorsing van de bestreden beslissing dan ook niet verantwoorden.

... ”

De verzoekende partijen verwijzen tevens naar de omstandigheid dat de groenbuffer ontoereikend zou zijn maar laten evenzeer na, in het bijzonder voor wat de eerste verzoekende partij betreft, of zulks daadwerkelijk aanleiding geeft tot een ernstige aantasting van de privacy en tot ernstige visuele hinder. In hoofde van de tweede verzoekende partij moet bovendien vastgesteld worden dat zij thans reeds uitkijkt op de bestaande en te behouden bebouwing (cafetaria) en dat uit niets blijkt dat de nieuwe gebouwen dermate hinderlijk zullen zijn dat sprake is van een ernstig nadeel.

... ”

In het huidige verzoekschrift tot schorsing geven de verzoekende partijen een nadere invulling en concretisering van de door hen ingeroepen nadelige gevolgen, onder meer de visuele hinder, die ze menen te ondervinden door de uitvoering van de bestreden beslissing.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het vergunde project de bouw betreft van een rust- en verzorgingstehuis met 89 kamers en bijhorende voorzieningen en gemeenschappelijke ruimtes, verdeeld over twee bouwlagen, waarbij ook de bestaande gebouwen van het restaurant en de feestzaal Le Mas worden verbouwd en herbestemd, met daarin onder andere een keuken, dagzaal, ontvangstruimte en kantoren. Het valt aan te nemen dat een dergelijke omvangrijke constructie niet op korte termijn gerealiseerd kan worden, minstens tonen de verzoekende partijen niet aan dat dit wel het geval zou kunnen zijn.

De verzoekende partijen steunen zich in hun verzoekschrift (deels) op nadelige gevolgen (inkijk, verlies aan privacy, geluids- en mobiliteitshinder) die zich maar zullen manifesteren bij de ingebruikname van het rust- en verzorgingstehuis. Aangezien het aannemelijk is dat de omvangrijke constructie niet op korte termijn gerealiseerd kan worden, kan niet zonder meer worden aangenomen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze aangevoerde nadelige gevolgen te voorkomen.

Anderzijds steunen de verzoekende partijen zich ook op nadelige gevolgen die zich op kortere termijn kunnen realiseren, met name de visuele hinder en de noodzakelijke verwijdering van een groot deel van de bestaande groenbuffer en het ontbreken van een afdoende hoge en wintergroene groenbuffer. Het valt niet te ontkennen dat deze nadelige gevolgen zich reeds kunnen manifesteren voordat de vernietigingsprocedure afgehandeld wordt.

De verzoekende partijen wijzen er op dat ter plaatse reeds werken zijn uitgevoerd in functie van het archeologisch onderzoek. Na afloop van deze werken en mits voldaan is aan de voorwaarden inzake het archeologisch onderzoek die met de bestreden beslissing werden opgelegd, kunnen in beginsel de eigenlijke bouwwerken starten van het rust- en verzorgingstehuis.

De tussenkomenende partij bevestigt zowel in haar schriftelijke uiteenzetting als op de openbare zitting dat er nog geen aanvang is genomen met de werken en dat er ook nog geen concrete datum is waarop de werken zullen starten. De verzoekende partijen bevestigen dat de eigenlijke bouwwerken nog niet zijn gestart, maar vrezen dat de schorsingsprocedure niet meer doelmatig zou zijn indien ze zouden wachten met het instellen van een vordering tot schorsing tot de start van de werken.

De doelmatigheid van een vernietigingsprocedure hangt af van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep en van de aanvang en snelheid van uitvoering van de vergunning. De verzoekende partij heeft noch het een, noch het ander in de hand. Van een verzoekende partij kan en mag geen onredelijke bewijslast worden gevraagd. Zij hoeft ook niet noodzakelijk te wachten op de vaststelling van de effectieve aanvang van de werken en haar vordering moet niet als voorbarig afgedaan worden.

Gelet op het voorwerp van de vergunning en de inplanting van het project, waarbij een grootschalig gebouw achter de tuinen van de verzoekende partijen wordt gerealiseerd, en de door hen afdoende aangetoonde nadelige gevolgen van visuele hinder en onafdoende groenbuffering, tonen de verzoekende partijen met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat dreigt te komen om de verwezenlijking van deze

aangevoerde nadelige gevolgen te voorkomen. De verzoekende partijen overtuigen van de wenselijkheid van een uitspraak bij hoogdringendheid.

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

B. Ernstige middelen – enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen dat de meeste van hun bezwaren (overdreven terreinbezetting, overdreven verkeersdruk, geluidshinder, geurhinder, alternatieve inplantingsplaatsen, waardedaling woningen, ...) op geen enkele wijze worden besproken of weerlegd in de bestreden beslissing. In de vernietigde beslissing van 23 januari 2013 werden de bezwaren van de verzoekende partijen wel één voor één opgesomd en weerlegd, met een verwijzing naar en het uitdrukkelijk bijtreden van het voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van 20 augustus 2012. In de nieuwe thans bestreden beslissing, die nog slechts 14 pagina's telt waar de beslissing van 23 januari 2013 22 pagina's telde, wordt enkel gefocust op de aspecten die voortvloeien uit het vernietigingsarrest van de Raad, maar worden de overige bezwaren niet weerlegd en wordt evenmin verwezen naar het advies van het college van burgemeester en schepenen van 20 augustus 2012. Evenmin wordt het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 8 september 2016 besproken of bijgetreden. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 29 november 2012 wordt weliswaar geciteerd doch dit wordt op geen enkele wijze besproken of bijgetreden.

In een tweede onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen dat volgens de bestreden beslissing een extra toegevoegde buffer op plan wordt voorzien, waardoor er, met uitzondering van de zuidkant van de bestaande bebouwing, welhaast overal een volwaardig groenscherm wordt voorzien. Ingevolge het vernietigingsarrest van de Raad diende te worden voorzien in een volwaardige bufferzone met een struiklaag en hogere bomen met een kruinlaag en voldoende blad vaste bomen.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat achter de woning van de eerste verzoekende partij drie boompjes worden voorzien en achter de tuin van de tweede verzoekende partij de initieel voorziene struiken. De aan te planten bomen zijn bovendien niet bladvast. Tijdens de winter en de lente zal er dus geen afdoende buffer of groenscherm zijn. Er wordt dus niet tegemoet gekomen aan de tijdens de eerste procedure aangevoerde opmerkingen over de te beperkte groenbuffer en het niet tegemoet komen aan de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen. Verschillende zijden van het project blijven vrij van enige, minstens behoorlijke, buffer.

De hierboven aangehaalde motivering in de bestreden beslissing is noch in rechte, noch in feite correct.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij als orgaan van actief bestuur er niet toe gehouden is om alle argumenten, adviezen of bezwaren puntsgewijs te beantwoorden of te weerleggen. De bezwaren van de verzoekende partijen werden overigens grondig besproken in het verslag van de

provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 29 november 2012, dat integraal geciteerd werd in de bestreden beslissing.

Aangezien de Raad in het vernietigingsarrest van 21 juni 2019 stelde dat de hinderaspecten van privacy, lichthinder en waterhuishouding niet afdoende beoordeeld werden in de beslissing van 23 januari 2013, werden deze aspecten zorgvuldig heronderzocht en in de bestreden beslissing op afdoende gemotiveerde wijze beoordeeld.

3.

De tussenkomenende partij voegt daar inzake het eerste onderdeel nog aan toe dat, gelet op de specifieke omstandigheden van de zaak, de verzoekende partijen er in alle redelijkheid konden van uitgaan dat de verwerende partij zich ook deze keer aansloot bij de weerlegging zoals uitgevoerd door het college van burgemeester en schepenen op 10 september 2012.

De verzoekende partijen hebben kennis genomen van de eerste beslissing van de verwerende partij van 23 januari 2013 en van de weerlegging van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen. De bestreden beslissing verwijst op de eerste bladzijde uitdrukkelijk naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen op 10 september 2012 (doch citeert deze niet). De bestreden beslissing heeft dezelfde strekking als die van 23 januari 2013, met name het verlenen van de vergunning. Niets in de bestreden beslissing wijst erop dat de bezwaren om een andere reden dan in de oorspronkelijke beslissing van 23 januari 2013 ongegrond zouden zijn. Men mag in alle redelijkheid veronderstellen dat de verzoekende partijen volledig geïnformeerd waren omtrent de motieven en de draagwijdte van de bestreden beslissing, zodat voldaan is aan de vereisten van de Motiveringswet.

Wat betreft het tweede onderdeel stelt de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen niet ontkennen dat er bijkomende buffering is voorzien. Problemen die zich naderhand stellen met het naleven en uitvoeren van de vergunning zijn een kwestie van handhaving en niet aan de orde bij het beoordelen van de wettigheid van de bestreden beslissing. De tussenkomenende partij benadrukt dat de groenbuffer wel degelijk volwaardig is. Het is duidelijk dat ter hoogte van de percelen van de verzoekende partijen een buffer wordt voorzien bestaande uit bomen met kruinlaag en een wintervaste struiklaag.

Beoordeling door de Raad

1.

Met de verzoekende partijen dient de Raad vast te stellen dat de bestreden beslissing in hoofdzaak beperkt is tot het tegemoet komen aan de opmerkingen uit het vernietigingsarrest van de Raad van 21 juni 2016 met nummer RvVb/1516/1265, en geen globale beoordeling bevat van de bezwaren van de verzoekende partijen.

De vernietiging door de Raad van de beslissing van de verwerende partij van 23 januari 2013 houdt in dat deze beslissing retroactief en volledig uit de rechtsorde is verdwenen. De verwerende partij diende een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomenende partij. Dit betekent dus ook een volledige herbeoordeling van de aanvraag overeenkomstig het toepasselijke artikel 4.7.21, §1 VCRO, dat bepaalt dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt.

Zoals de verwerende partij stelt, impliceert de motiveringsplicht niet dat zij alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Uit artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 1° VCRO volgt evenwel dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening met de relevante

aandachtspunten en criteria wordt rekening houden. Het kan niet worden betwist dat de in de bezwaren aangevoerde hinderaspecten als relevante aandachtspunten te beschouwen zijn. Uit de bestreden beslissing blijkt niet op welke wijze de verwerende partij deze aspecten beoordeelt en de bezwaren weerlegt, met uitzondering van de motivering die betrekking heeft op de herbeoordeling van de aspecten die voortvloeien uit het vernietigingsarrest van de Raad (visuele hinder, lichthinder, waterhuishouding).

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht volstaat het niet, zoals de tussenkomen partij aanvoert, dat de verzoekende partijen redelijkerwijze mogen aannemen dat de verwerende partij hun bezwaren met de bestreden beslissing op dezelfde wijze zou beantwoorden als in de vernietigde beslissing van 23 januari 2013.

Het eerste middelonderdeel is ernstig.

2.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, voeren de verzoekende partijen aan dat de aangepaste groenbuffer niet volstaat. Achter de tuin van de eerste verzoekende partij worden drie bijkomende bomen voorzien, achter de tuin van de tweede verzoekende partij de initieel voorziene struiken. De eerdere beslissing werd vernietigd omwille van onder meer het niet voorzien van een afdoende groenbuffer, niettegenstaande dit als een belangrijk aandachtspunt werd beschouwd door onder meer het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het vernietigingsarrest van 21 juni 2016 met nummer RvVb/1516/1265 bevat onder meer volgende beoordeling inzake de groenbuffer:

“ ...

Hieruit blijkt dat het college van burgemeester en schepenen de aangehaalde bezwaren omtrent de privacyhinder en de visuele hinder gedeeltelijk gegrond heeft bevonden. Het college van burgemeester en schepenen stelt voor om als voorwaarde op te leggen dat de groenbuffer volwaardig wordt uitgevoerd met een struiklaag en bomen met kruinlaag. Hoewel de verwerende partij verklaart zich ‘volledig’ aan te sluiten bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, wordt verder in de bestreden beslissing niet tegemoet gekomen aan de vraag om overal te voorzien in een volwaardig groenscherm met kruinlaag. De bestreden beslissing is dan ook minstens tegenstrijdig of onduidelijk. De plannen werden in het kader van het administratief beroep weliswaar aangepast, waarbij ter hoogte van de waterbuffer wordt voorzien in een bijkomende beplanting, maar voor het overige wordt het groenscherm klaarblijkelijk niet uitgebreid.

... ”

De verwerende partij overweegt dat er een rij bomen is voorzien die het zicht afschermen, doch dit blijkt niet uit de vergunde plannen. Zoals vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen kan een haag niet als afdoende groenscherm dienen. Met haar overweging gaat de verwerende partij in het geheel voorbij aan de vaststelling van de diverse adviesinstanties dat de groenbuffer niet afdoende is om de hinder te beperken.

... ”

De verwerende partij dient rekening te houden met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. De bestreden beslissing bevat volgende motivering inzake de extra groenbuffer:

“ ...

Overwegende dat, volgend op de hoorzitting, door aanvrager bijkomende stukken werden bijgebracht:

- hydrologische studie;
- toelichting lichthinder;
- toelichting visuele hinder;
- toelichting infiltratiebekken;

Overwegende dat uit deze stukken blijkt dat er, inzake het tegengaan van visuele hinder, een extra toegevoegde buffer op plan wordt voorzien waardoor er, met uitzondering van de zuidkant van de bestaande bebouwing, welhaast overal een volwaardig groenscherm met kruinlaag wordt voorzien;

...”

Na vernietiging mag van het vergunningverlenend bestuursorgaan verwacht worden dat het zorgvuldig nagaat of de aangepaste plannen voldoen. Hoewel inderdaad drie extra bomen worden aangeplant achter de tuin van de eerste verzoekende partij, valt op het eerste gezicht uit de aangepaste plannen niet af te leiden dat de groenbuffer afdoende is om de hinder te beperken. Meer bepaald lijken de verzoekende partijen terecht op te merken dat ter hoogte van de tuin van de tweede verzoekende partij enkel struiken worden aangeplant. De vermelding in de bestreden beslissing dat “*met uitzondering van de zuidkant van de bestaande bebouwing, welhaast overal een volwaardig groenscherm met kruinlaag wordt voorzien*” lijkt dan ook geen juiste beoordeling van de voorliggende gegevens te bevatten. Zoals reeds werd vastgesteld in het vernietigingsarrest, stelde het college van burgemeester en schepenen ‘boomkruinen’ voorop als volwaardige groenbuffer.

Het middel is ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba SENIORENZORG TERDONK is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 27 oktober 2016, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een bestaand pand en het bouwen van een zorgcomplex op de percelen gelegen te 3520 Zonhoven, Donkveldweg 11, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummers 363A, 363B, 359S en 351K.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 juni 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO