

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 februari 2017 met nummer RvVb/S/1617/0561
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0002/S

Verzoekende partij	de vzw MILIEUFRONT OMER WATTEZ vertegenwoordigd door advocaten Gregory VERMAERCKE en Frederick HALLEIN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8200 Brugge (Sint-Andries), Dirk Martensstraat 23
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de bvba VERLIEN vertegenwoordigd door advocaat Stefan WALGRAEVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 september 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 2 april 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde van 10 december 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de nieuwbouw van een woonzorgcentrum met herstellflats en de afbraak van een schuur, op de percelen gelegen te Sint-Martens-Lierde, deelgemeente van Lierde, Tempel zn, met als kadastrale omschrijving, 4e afdeling, sectie A, nummers 0689E en 0689F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 mei 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer RvVb/1415/0572/A/0558.

2.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 september 2016 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende

partij van 2 april 2015. De Raad wijst met een arrest van 15 september 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0072 deze vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid af.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

3.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 oktober 2016 om in de procedure tot schorsing tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 20 december 2016 toe in de debatten.

4.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en het administratief dossier. De argumentatie van de tussenkomenende 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 24 januari 2017.

De heer Lode DE BECK, volmachthouder, voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN *loco* advocaat Stefan WALGRAEVE voert het woord voor de tussenkomenende 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.

Voorafgaand aan de aanvraag van de tussenkomenende partij, dient de vzw residentie Piens, hierna de eerste aanvrager, op 23 februari 2010 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een bejaardentehuis en de afbraak van een bestaande schuur en het rooien van enkele fruitbomen”*.

Het beoogde bejaardentehuis bestaat uit een U-vormige constructie die op 42 m van de rooilijn van de Kartuizerstraat wordt ingeplant.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde neemt geen beslissing binnen de wettelijke termijn, en betekent op 24 juni 2010 een kennisgeving van stilzwijgende weigering.

De eerste aanvrager tekent beroep aan bij de verwerende partij, waarna deze laatste op 23 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning verleent.

Meerdere partijen, waaronder ook de verzoekende partij, tekenen tegen deze beslissing beroep aan bij de Raad.

De Raad vernietigt bij arrest nummer A/2015/0295 van 19 mei 2015 de beslissing van de verwerende partij van 23 september 2010.

Op 3 september 2015 neemt de verwerende partij een nieuwe beslissing waarbij zij de stedenbouwkundige vergunning opnieuw verleent.

Tegen deze herstelbeslissing wordt beroep aangetekend door de verzoekende partij en de heer Van Damme. De vordering tot nietigverklaring van de verzoekende partij is bij de Raad gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0150/A. De later door haar ingediende vordering tot schorsing is gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0150/S. De vordering tot nietigverklaring vanwege de heer Van Damme is bij de Raad gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0133/A. Deze zaken zijn nog hangende voor de Raad.

2.

Ondertussen dient de tussenkomende partij op 7 augustus 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de nieuwbouw van een woonzorgcentrum met herstel flats en de afbraak van een schuur”*.

Deze aanvraag verschilt op een aantal vlakken van de aanvraag van de vzw residentie Piens maar betreft dezelfde percelen, zijnde de percelen te Sint-Martens-Lierde met als kadastrale omschrijving 4e afdeling, sectie A, nummers 0689E en 0689F.

Het beoogde woonzorgcentrum bestaat uit een T-vormige constructie waarvan de voorbouwlijn op ongeveer 20,88 m van de rooilijn van de Kartuizerstraat is ingepland. De totale bouwdiepte bedraagt 63 m en de totale bouwbreedte 116,40 m. Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak en is voorzien van 3 bouwlagen. Het project voorziet 96 kamers, 32 herstel flats, lobbyruimte, grand café en een dagzaal. Het terrein wordt gekenmerkt door een lichte helling. Aan de voorzijde wordt het gebouw volledig onderkelderd onder het maaiveld, het achterste gedeelte komt omwille van het reliëf boven het maaiveld te liggen. Verder wordt het terrein deels ingericht als groenzone (een deel van de fruitbomen blijft behouden) en deels aangelegd met parking.

3.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

De percelen palen aan het beschermd dorpsgezicht “Kartuizersite”, beschermd bij besluit van 11 april 1984, en ligt in het zicht van de als monument beschermde Sint-Martinuskerk. De percelen worden gebruikt als weiland en zijn voorzien van fruitbomen en een schuur.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 september 2014 tot en met 15 oktober 2014, dient de verzoekende partij één van de 51 bezwaarschriften in.

De GECORO van de gemeente Lierde brengt op 2 december 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van Geraardsbergen brengt op 31 december 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde verleent op 10 december 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 15 januari 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Ook de heer Erik Meers, de heer Emiel Vandewalle en de heer Marc De Clippele tekenen beroep aan tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 maart 2015 om deze beroepen niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 maart 2015 verklaart de verwerende partij de beroepen op 2 april 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Watertoets

...

Toegankelijkheidstoets

...

De MER-toets

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project de kenmerken en van de mogelijke milieueffecten, wordt het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten,, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

De aanvraag voor het oprichten van een woonzorgcentrum met herstellflats is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De exploitatie van het woonzorgcentrum zal immers gebeuren door een vzw, een vereniging zonder winstoogmerk, en voldoet dus perfect aan de omschrijving uit de omzendbrief: er kan niet worden betwist dat een woonzorgcentrum en herstellflats ten dienste van de gemeenschap staan (verzorgende sector) én dat de exploitant geen winstbejag nastreeft (het wezen zelf van een vzw).

De aanvraag is bijgevolg volkomen in overeenstemming met de bepalingen van het K.B. van 28 december 1972.

...

De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld.

Gelet op de ligging van de bouwplaats in de landelijke dorpskern van Sint-Martens-Lierde, palend aan het beschermd dorpsgezicht -complex van het voormalig Kartuizerklooster en in het zicht van de beschermde Sint-Martinuskerk met ernaast het kerkhof van Sint-Martens-Lierde,

kan de oprichting van een woonzorgcentrum slechts aanvaard worden wanneer voldoende aandacht is besteed aan de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving. Er dient voldoende rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing. Het betreft hier immers een zeer landelijke en kleinschalige kern.

Voorliggend project beoogt de oprichting van een woonzorgcentrum met herstellflats binnen een gabariet van 3 bouwlagen, plaatselijk - door de helling van het terrein - 4 bouwlagen onder een platte bedaking.

De bouwplaats ligt in een omgeving die gekenmerkt wordt door een kleinschalige bebouwing van eengezinswoningen in open, halfopen en gesloten bebouwingsvorm, welke in hoofdzaak bestaan uit één à twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak en gedomineerd wordt door de aanwezigheid van de gerestaureerde Sint-Martinuskerk. Verder vindt men er ook nog de bibliotheek, bestaande uit 1 bouwlaag onder een hellende bedaking.

De voorgestelde ontwikkeling van het nieuw te bouwen woonzorgcentrum is in elk geval functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving. Het voorzien van een woonzorgcentrum is kernversterkend en biedt een perfecte verweving van functies. De bestemmingszone gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en de omgevende bestemmingszone woongebied met landelijk karakter is een ideale relatie, alsook met de diensten in de onmiddellijke omgeving zoals cultuur, horeca, handel en medische diensten. De aanvraag is dan ook niet alleen in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan, maar is ook functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

Tevens voldoet de aanvraag aan de dringende nood in de gemeente Lierde die een verouderde bevolking heeft. Enkel daar waar de vroegere kleuter- en lagere school aanwezig was, is er nu een inrichting voor service flats aanwezig in de deelgemeente Sint-Martens-Lierde. Op regionaal niveau zijn alle woon- en zorgcentra genoodzaakt om met wachtlijsten te werken. Het aantal inwoners in Lierde bedraagt ongeveer 6.628. De leeftijdsgroep van 66-104 jaar neemt daarvan 17,9% voor zijn rekening. Zelfs de leeftijdsgroep 70-100 jaar neemt 10% voor zijn rekening.

Om ervoor te zorgen dat er verspreid over heel Vlaanderen voldoende zorgaanbod is, berekent het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid per gemeente hoeveel zorgvoorzieningen er van elk type nodig zullen zijn. Dat zijn de 'programmacyfers'. Volgens deze programmacyfers (Lierde zou nood hebben aan 94 woongelegenheden) blijkt dat de voorliggende aanvraag (met 96 bedden) voldoet aan de reële behoefte in Lierde. Er is dus zeker geen sprake van een overdimensionering zoals appellanten beweren.

Het oprichten van een rusthuis voor een honderdtal bejaarden is vanzelfsprekend geen 'kleine constructie'. Dergelijk project zal altijd visueel en ruimtelijk een andere impact hebben op de omgeving dan een groepering van eengezinswoningen. Het komt erop neer dat de vormgeving van dergelijk project in harmonie met de omgeving dient ontworpen te worden.

Door gebruik te maken van platte daken, kan de hoogte van het gebouw met 3 volwaardige bouwlagen toch beperkt blijven tot 9,8 m hoogte, wat zeker moet aanvaardbaar zijn in deze omgeving (cfr. het standpunt ingenomen tijdens het 3- partijenoverleg voorafgaand aan de eerder goedgekeurde aanvraag, dat 12 m bouwhoogte zeker aanvaardbaar is). Het voorgestelde project zal zich dus naar hoogte toe goed inpassen in de omgeving.

Het voorgestelde project integreert zich perfect in de omgeving en is lager dan de bestaande hoge woningen langs de Tempel (de woningen aan de Tempel zijn vrij statige herenhuizen met 2 hoge niveaus en een vrij steil dak. De kroonlijsthoogtes variëren tussen 6,6 m en 7,5 m. De nokhoogtes liggen tussen de 10,1 m en de 11,6 m). De Sint-Martinuskerk heeft een kroonlijsthoogte van circa 13 m met een nokhoogte van circa 19,72 m. Het project is ook minder dominant vergeleken met de eerder vergunde aanvraag. De hoogte zoals voorgesteld, met een maximale bouwhoogte van 9,8 m, is dan ook aanvaardbaar.

De schaal van het project is eveneens aanvaardbaar ingevolge de concrete inplanting. Een lang smal volume met 3 bouwlagen, 20 m bouwdiepte en 116,40 m bouwbreedte wordt langs de

Tempel ingepland. Aan de overzijde van de straat bevinden zich 2 bestaande woningen nrs. 36 en 41 die een hoger volume hebben. De achtergevel van het achterste bouwgedeelte die schuin-dwars en parallel met de Kartuizerstraat is aangebouwd aan het gedeelte vooraan en waardoor een T- vormige constructie ontstaat, is over een beperkte breedte voorzien van 4 bouwlagen. Vergeleken met de vorige vergunde aanvraag is de ruimtelijke impact bijgevolg beduidend minder.

Er mag aangenomen worden dat de schaal van het project aanvaardbaar is.

Wat ruimtegebruik en bouwdichtheid betreft kunnen de ingediende bezwaren en aangehaalde argumenten van de derden appellanten niet worden gevolgd: op een terrein van 16.892 m² wordt een woonzorgcentrum opgericht met een bebouwde oppervlakte van 2882 m². Slechts 17,06 % van het terrein wordt bebouwd. 82,94 % wordt voorzien van een boomgaard met fruitbomen, groenparkings en verhardingen. Dit resulteert in een zuinig ruimtegebruik en een beperkte bouwdichtheid.

Het T-vormig concept met een lange gevelwand parallel aan de Tempel enerzijds en schuin-dwars en centraal t.o.v. het voorste gedeelte een bouwvolume tot op minstens 10 m van de achterste perceelsgrens past zich perfect in in de onmiddellijke omgeving. De vleugel vooraan heeft een totale bouwdiepte van 20 m. Achter dit volume is er zowel in westelijke en oostelijke richting een open ruimte voorzien, waardoor men belangrijke zichtassen creëert naar de Kartuijersite toe. De kerk blijft visueel zichtbaar vanaf de hoek van de Tempel met de Kartuijersite. Bovendien blijft de vaststelling dat het perceel sedert 1978 werd opgenomen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen, waarmee onderhavige aanvraag -zoals reeds gesteld- perfect verenigbaar is. Uit de nota gevoegd bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag blijkt bovendien ten overvloede dat het ontwerp voldoende rekening heeft gehouden met de beschermde Kartuijersite. De op voldoende afstand van de kerk geplande inplanting van het woon- en zorgcentrum is, mede gelet op de zeer hoge statige herenhuizen, een evenwichtig voorstel en tast geenszins de belevingswaarde van de beschermde site aan. Integendeel, het gerealiseerde woonzorgcentrum kan alleen maar bijdragen tot een verdere bekendmaking van de beschermde site waardoor de belevingswaarde juist zal toenemen. Uit al deze elementen volgt dat wel degelijk voldoende rekening werd gehouden met de cultuurhistorische aspecten van de omgeving.

De voorgestelde nieuwbouw krijgt een sober en modern karakter en integreert zich in de omgeving van de bestaande bebouwing, o.m. door in de voorste vleugel het gebouw in oostelijke richting op het gelijkvloers te voorzien van een grote glaspertij, door de gevels te voorzien in een minder opvallende grijs-wit-bruin genuanceerde gevelsteen, door in bovenste bouwlaag in de gevelvlakken uitsparingen te voorzien die fungeren als terrassen, ... Op die manier sluit het gebouw harmonieus aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving, zodat ook wat de visueel-vormelijke elementen kan worden vastgesteld dat het voorgestelde gebouw zich perfect integreert in de onmiddellijke omgeving.

Het bouwprogramma tast dan ook geenszins de leefbaarheid en het woonklimaat van de omliggende woningen aan. Het terrein verschaft daartoe de nodige ruimte. De aanwezige bebouwing in de Kartuijersite situeert zich op meer dan voldoende afstand (min. 20 m) t.o.v. de zijgevel van het rustoord waardoor er ook geen enkel probleem zal rijzen naar privacy toe.

Bij de aanvraag werd een nota 'landschapsbenadering' toegevoegd, waaruit blijkt dat terdege met de bestaande toestand rekening wordt gehouden. De aanwezige hoogstammige fruitbomen worden mee geïntegreerd in het ontwerp. Vooral in westelijke en oostelijke richting is er aandacht voor het behoud van enkele hoogstammige fruitbomen en andere nodige groenvoorzieningen. De omgeving op dit perceel wordt in het kader van recreatie en de nodige voorzieningen zelfs nog functioneler gemaakt. De ingediende bezwaren en aangehaalde beroepsargumenten kunnen dan ook niet worden bijgetreden. Dat er ook wordt voorgesteld om een aantal bomen te rooien kan worden aanvaard, mede gelet op de stelling van de GECORO in 2006, m.n. dat de meeste bomen van de boomgaard ziek zijn en door ouderdom getroffen, reden waarom de boomgaard niét als cultuurhistorische boomgaard kon worden erkend.

Bovendien maakt een blik op de luchtfoto duidelijk dat hier nauwelijks sprake is van een 'boomgaard', eerder van een twintigtal verspreide bomen op het betrokken perceel.

De aanvraag houdt ook rekening met het bodemreliëf door nauwelijks reliëfwijzigingen aan te brengen. Enkel rondom het voorziene gebouw zijn een aantal beperkte reliëfwijzigingen aangebracht, maar voor het overige houdt het gebouw rekening met de terreinkenmerken en de aanwezige hoogteverschillen.

Naar mobiliteit en toegankelijkheid toe heeft de aanvraag uiteraard een impact op de bestaande mobiliteitsstromen binnen de gemeente, en in het bijzonder langsheen de Tempel - Kartuizerstraat. Met het college van burgemeester en schepenen kan worden vastgesteld dat de gemeenteweg Tempel- Kartuizerstraat voldoende is uitgerust om dit bijkomend verkeer op te vangen. Het aantal extra bewegingen zal vanzelfsprekend toenemen, door bezoekers, leveringen en diensten. Op het terrein is evenwel voldoende bewegingsruimte voorzien voor levering en diensten, én zijn voldoende groenparkings en parkings voor mindervaliden op het terrein voorzien, zodat het doorstromend verkeer geen hinder zal ondervinden van de aanwezigheid van het woon- en zorgcentrum. Bij de aanvraag werd bovendien een mobiliteitsstudie gevoegd waaruit blijkt dat op afdoende wijze rekening wordt gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte. De verkeersdruk op de omliggende wegen zal weliswaar toenemen, maar de impact hiervan valt perfect binnen de normen van het aanvaardbare.

In de mobiliteitsstudie werd ook aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheden worden voorzien, alsook dat voldoende plaatsen voor fietsen en scooters voorhanden zijn. Uit de studie blijkt dat deze aantallen voldoende zijn om de parkeerdruk zelfs bij piekmomenten volledig op eigen terrein op te vangen. Er kan dan ook in alle redelijkheid worden verondersteld dat de impact op de mobiliteit in de omgeving aanvaard kan worden.

In verband met de natuurtoets wordt opgemerkt dat appellanten voornamelijk naar de biologische waarderingskaart verwijzen om het vermeend waardevol karakter van de 'hoogstamboomgaard' te staven.

Vooreerst moet worden opgemerkt dat de biologische waarderingskaarten geen bestemmingsplannen zijn, en dus op zich geen weigeringsgrond kunnen opleveren. Bovendien werd de boomgaard niet als cultuurhistorische boomgaard erkend wat doet vermoeden dat de boomgaard helemaal niet de waarde heeft die appellanten hem toedichten.

Bij de aanvraag werd –zoals hierboven reeds aangehaald- een nota 'landschapsbenadering' toegevoegd, waaruit blijkt dat wel degelijk met de bestaande toestand rekening wordt gehouden.

De aanwezige hoogstammige fruitbomen worden zoveel als mogelijk mee geïntegreerd in het ontwerp en er is aandacht voor de nodige groenvoorzieningen. De aanvraag omvat dus wel degelijk de nodige maatregelen om de vernietiging of vermijdbare schade te voorkomen.

Overigens blijkt uit geen enkel concreet gegeven dat de nog resterende fruitbomen op heden een habitat zouden vormen voor een of andere (beschermde of bedreigde) diersoort, zodat in alle redelijkheid mag worden aangenomen dat de voorgenumen werken -mede gelet op het behoud van enkele hoogstammige fruitbomen en de voorgestelde nieuwe groenvoorzieningen- géén onherstelbare impact zullen hebben op de aanwezige fauna en flora.

Voor de volledigheid worden een aantal elementen uit de nota landschapsbenadering zoals gevoegd bij de aanvraag hier integraal hernomen:

"...

De bestaande site bestaat uit open grasland met vrijstaande fruit bomen, hoofdzakelijk appelbomen. Helaas zijn veel van de fruitbomen verwaarloosd, om gevallen of in slechte gezondheid, deels door vraat- en veegschade van de paarden.

...

Landschapsontwerp

Het voorgestelde ontwerp wordt bepaald door de drie vleugels van het voorgestelde zorgcentrum. Deze opdeling zorgt voor een verscheidenheid aan landschapszones met een diversiteit in gebruik, landmodellering en vegetatie.

...

Ten noorden van het grote terras is een open groene zone die een parkachtige sfeer biedt met een open grasveld en vrijstaande bomen, en geeft ook verwijzing naar de voormalige boomgaard door een dubbele rij van bestaande en nieuwe appelbomen. De groene zone biedt onbelemmerd uitzicht op de kerk, maar verbergt de semipublieke parkeerplaats langs de noordelijke rand met behulp van een verschil in de hoogte van het terrein. Deze parkeerplaats fungeert als parkeermogelijkheid voor bezoeker aan kerk en bibliotheek.

De laadzone aan de oostkant wordt aan het zicht onttrokken van de overliggende huizen door de bestaande meidoornhaag langs de Kartuizerstraat en de toevoeging van straatbomen en lage haagvolumes langsheen Tempel.

Ten zuiden van het grand-café ligt een groene zone met bestaande en nieuwe appelbomen en een inkomplein en terras voor voetgangers.

...

Langsheen Tempel worden straatbomen en lage hagen voorzien om een afscherming te bieden en om de perceelsgrens te markeren.

Ten westen van het woonzorgcentrum wordt weinig ingegrepen in het landschap. Het bestaande agrarische karakter van de site zal hier worden gehandhaafd door het behoud van de fruitbomen en het weiland. Een slingerend wandelpad door de boomgaard is voor allen toegankelijk via houten poorten.

Een intensieve en afgesloten tuin wordt gecreëerd in de oksel van het gebouw. Voornamelijk voorzien voor bewoners, zowel actieve als passieve. De tuin kan fungeren als 'veilige haven' voor bewoners die lijden aan dementie. Deze tuin zal een verscheidenheid aan kleurrijke en getextureerde planten bieden, evenals een pad, een terras en een petanque speelveld voor de actieve bewoner. Toegang voor brandweer is hier voorzien in noodsituaties.

De bestaande hagen langs de oostelijke, noordelijke en westelijke perceelsgrens zullen gesnoeid en onderhouden worden. De bestaande hagen bieden een robuust groen scherm dat het zorgcentrum zal bufferen van het omliggende verkeer.

De fruitbomen worden, waar mogelijk, behouden. De voorgestelde beplanting bestaat enerzijds uit bomen en grasland, intensief en extensief, en anderzijds uit hagen en kruidachtige vegetatie - vaste planten en grassen.

De nieuwe haagstruwelen zijn lineair rondom de perimeter en de parking om structurele elementen te voorzien. De vegetatie rond het gebouw ter hoogte van de privé terrassen en appartementen bestaat uit een mix van haagvormen, struiken, grassen en vaste planten. Deze plantengroepen creëren enerzijds een eenheid en groenblijvende structuur rond het gebouw en anderzijds meer privacy voor de gelijkvloerse appartementen.

De gemeenschappelijk toegankelijke groene zones zijn opgebouwd door open grasvelden met bomen, die zorgvuldig geplaatst zijn om enerzijds een parkachtige effect te evoceren en anderzijds het agrarische karakter van de site te behouden. De vegetatie is voor 90% inheems om de biodiversiteit te stimuleren en de inheemse biologische processen en ecosystemen te ondersteunen."

Uit de nota landschapsbenadering zoals gevoegd bij de aanvraag blijkt ten overvloede dat de aanvraag wel degelijk rekening heeft gehouden met de impact op de natuur en voldoende maatregelen werden genomen om vermijdbare schade of vernietiging te voorkomen.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen dat het gewenste bouwprogramma op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast krijgt in deze omgeving.

Conclusie

....

Besluit (artikel 1)

De derdenberoepen ... worden niet ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden:

- *Bij de afbraak van de schuur dient alle puin van het terrein te worden verwijderd tot minstens het niveau van het maaiveld.*
- *Gelet op het decreet bekrachtigd door het Vlaams Parlement en de Vlaamse Regering dienen alle nieuwbouwwoningen, appartementen, studio 's, verbouwingen of renovaties waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is per verdieping te worden voorzien van optische rookmelders.*
- *Bij de afbraak van het gebouw dienen veiligheidsvoorzieningen in acht te worden genomen in het kader van de openbare veiligheid en derden. voor ingebruikname van de openbare weg De nodige vergunningen dienen tijdig te worden aangevraagd , dit bij de Politiezone Geraardsbergen – Lierde (tel 055/43 10 15).*
- *Reliëfwijzigingen kunnen niet worden toegestaan, alle uitgegraven grond van funderingen en kelders onder het bestaand maaiveld dienen te worden afgevoerd.*
- *Het advies van de Brandweer Geraardsbergen werd nog niet ontvangen , mogelijke maatregelen in dit verband zullen als bindend worden opgelegd.*
- *De Belgische norm NBN S01-400-1: 'Akoestische criteria voor woongebouwen', bekrachtigd bij KB 29 april 2008, bepaalt de vereiste akoestische prestaties van een afgewerkt gebouw op het vlak van lucht- en contactgeluidisolatie, de gevelisolatie, het lawaai van de technische installaties en de nagalmbeheersing in specifieke ruimten.*
- *De voorwaarden opgelegd in het advies van de verkeerscommissie dd. 14°oktober 2014 dienen te worden gerespecteerd.*

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de bouwheer.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

...

Dit is de bestreden beslissing.

4.

De heer Marc De Clippele vordert met een aangetekende brief van 26 mei 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Met een arrest nummer RvVb/S/1516/0085 van 6 oktober 2015 verwerpt de Raad de vordering tot schorsing. Met een arrest nummer RvVb/A/1516/1218 van 14 juni 2016 stelt de Raad de afstand van geding vast bij gebrek aan voortzetting.

De heer Emiel Vandewalle vordert met een aangetekende brief van 26 mei 2015 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1415/0574/A/0560. Deze zaak is nog hangende voor de Raad.

Ook de heer Erik Meers vordert met een aangetekende brief van 26 mei 2015 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1415/0564/A/0551. Vervolgens vordert hij met een aangetekende brief van 7 september 2016 eveneens de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Deze zaken zijn nog hangende voor de Raad. Met een arrest van 11 oktober 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0140 verwerpt de Raad de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende en de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de verwerende en de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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

De verzoekende partij zet de hoogdringendheid als volgt uiteen:

“... ”

Op vandaag is de schriftelijke procedure m.b.t. de vordering tot nietigverklaring volledig doorlopen (zie stuk 16a-c), zodat het wachten is op een pleitdatum en navolgend een arrest van uw Raad.

De verzoekende partij heeft evenwel geen enkel zicht op het tijdstip dat een dergelijke pleitdatum en arrest zal tussenkomen.

Tegen alle verwachtingen in, is de vergunninghouder op 29 augustus l.l. plots begonnen aan de voorbereidende werken voor de bouw van het woonzorgcentrum (zie stuk 18) en de start van de werken wordt als dusdanig en in concreto ook bevestigd in de media (stuk 19: “begin september”). Dit maakt dat de zaak niet (langer) verenigbaar is met de normale behandelingstermijn van de vordering tot nietigverklaring.

Immers, de verzoekende partij kan de afhandeling van de vordering tot nietigverklaring niet afwachten omdat anders de verwezenlijking van de door haar aangehaalde nadelige gevolgen niet voorkomen kunnen worden.

Het betreft meer bepaald:

onmiddellijk en permanent verlies aan natuurwaarden:

Op de plaats waar gebouwd wordt, en ook waar verharding en/of parking, kiezelstroken, inkomplein, fietsenstalling, paden en toegangswegen komen, en alwaar een tuin, de beplanting

onmiddellijk rondom het gebouw, een open groene zone, een petanquespeelveld en park aangelegd wordt en alwaar grasland continu kort gehouden worden (als gazon onderhouden wordt) gaan de **biologische waarden onherroepelijk verloren** (zonder dat deze achteraf gecompenseerd (kunnen) worden in natura).

Het verlies aan natuurwaarden is **onmiddellijk** omdat het verlies intreedt vanaf 'de eerste spadesteek', meer bepaald van zodra de graafmachines het terrein betreden, beginnen te graven en bomen/hagen rooien, en de aldaar aanwezige beplanting (hoogstamboomgaard, hagen, ...), de soorten (eikelmuis, scherpe boterbloem, ...) en habitats onmiddellijk beschadigd worden.

Het verlies aan natuurwaarden is **permanent** in die zin dat eens de graaf-/rooiwerken gestart zijn de daar aanwezige natuurwaarden blijvend aangetast worden zonder dat het mogelijk is om de vernietigde beplanting, soorten en habitats nog te herstellen. Hoe verder de graaf-/rooiwerken vorderen, hoe meer verlies aan natuurwaarden er ook is.

De biologisch waardevolle elementen bestaan hier uit de som van soortenrijk grasland plus de hoogstamfruitbomen plus de vrije groei van hagen en struwelen.

De foto's genomen in de maand mei (stuk 8) tonen de boomgaard die aanwezig is in een grasland vol met Scherpe Boterbloem.

In stuk 11 lezen we over de soortenrijke graslanden (zie ook stuk 12):

"(..) Algemene beschrijving Deze karteringseenheden omvatten een ruime waaier aan permanente graslanden. Enerzijds betreft het in de literatuur beschreven vegetatietypen, met name kamgras-, veldgerst-, zilverschoon- en grote vossenstaartgraslanden. Anderzijds gaat het over graslanden die niet tot een specifiek vegetatietype behoren. Deze worden gekenmerkt door één of meerdere van onderstaande indicatieve soorten. Die soorten zijn dan aspectbepalend (..) Indicatieve soorten : Gewoon reukgras (*Anthoxanthum odoratum*), scherpe boterbloem (*Ranunculus acris*), pinksterbloem (*Cardamine pratensis*), gewoon biggenkruid (*Hypochaeris radicata*), duizendblad (*Achillea millefolium*), veldzuring (*Rumex acetosa*), knolboterbloem (*Ranunculus bulbosus*)". (eigen vetdruk)

In voorliggend geval en zoals geduid door de foto's (stuk 8) gaat het om scherpe boterbloem die in dit grasland hier aspectbepalend is en waar de eikelmuis vrij in kan gedijen (stuk 7).

Uit de fotoreportage (stuk 8 en 18) is ook duidelijk te zien dat alle bomen te zien vanaf de weg nog groene bladeren dragen. De aanwezigheid van een tak zonder bladeren is daarenboven een verrijking voor de biodiversiteit (stuk 9 en 13).

Ook m.b.t. de hagen en struwelen dient er op gewezen te worden dat de hoge biologische waarde ervan samenhangt met de vrije groei van deze hagen en struwelen. Dergelijke zogenaamde wildgroei creëert voor vogels een uniek refugium om in te nestelen. Daarenboven zorgt een ongecontroleerde (i.p.v. een gecontroleerde gesnoeide groei) voor een resem aan diverse micromilieus met verschillen in vochtigheid en temperaturen wat op diens beurt weer zorgt voor een veel rijker insectenleven (zowel in aantal soorten als in totaal aantal individuen). Hetgeen de vergunningaanvrager voorstelt als een groene en verzorgdere inkleding, zorgt net voor een **verlies van** die **karacteristieke biologische rijkdom**.

Het betreft **faunistisch belangrijk gebied met een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen** (hoogstamboomgaard, soortenrijk permanent cultuurgrasland, houtkanten met dominantie van es en meidoorn, bomenrij met dominantie van populier).

[afbeeldingen]

visuele hinder/aantasting van de omgeving:

Een ander manifest nadelig gevolg van de realisatie van de voorliggende vergunning is dat het **zicht op en van aan de Kartuizersite** fundamenteel, onherroepelijk en op onaanvaardbare wijze wordt **aangetast**.

In de vergunning wordt enkel het zicht naar de Kartuizersite bekeken, maar vanuit de laag gelegen Kartuizersite zal de belevingswaarde van de omgeving eveneens drastisch wijzigen. Van aan die Kartuizersite krijgt men volop zicht op de vier bouwlagen van het immens hoge (13.40m) gebouw (zie stuk 8 en 18). Dit nieuwe gigantische gebouw (met een breedte van 116,4m) zal een bijzonder visuele negatieve impact uitstralen.

[afbeelding]

Ook hier geldt de regel dat hoe verder de bouwwerken zich ontplooiën, hoe ingrijpender de visuele aantasting van de omgeving wordt, zodat een schorsing ook gerechtvaardigd blijft.

Voor de volledigheid wordt nog verwezen naar hetgeen onder punt **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** inzake het belang werd gesteld, hetgeen hier geacht mag worden integraal hernomen te zijn.

Gelet op de aangevatte werkzaamheden op het terrein, kan er geen twijfel over bestaan dat de verdere normale behandeling van de vordering tot nietigverklaring, i.e. het tijdsverloop tussen de oproeping van de partijen, de organisatie van de zitting en de uitspraak door Uw Raad, ontoereikend zal zijn om de door de verzoekende partij geschetste nadelige gevolgen, namelijk het verlies aan natuurwaarden op het terrein en de visuele hinder/aantasting van de onmiddellijke omgeving, te voorkomen.

De schorsing is bijgevolg hoogdringend!

Dat voorliggende vordering tot schorsing pas terloops de procedure tot nietigverklaring aanhangig gemaakt wordt op het moment dat de werken aangevat worden, doet aan het voorgaande geen enkele afbreuk.

Voorliggend vergunningsdossier waarbij men op het terrein een woonzorgcentrum wenst te realiseren, loopt reeds sinds 2010 waarbij de vergunninghouder nooit aanstalten heeft gemaakt om tot uitvoering van de stedenbouwkundige vergunningen over te gaan (zie punt **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

Het voorgaande dwingt des te meer aangezien in het eerste aanvraagdossier ondertussen al eens een vernietigingsarrest van uw Raad is tussengekomen (zie stuk 15d), waarbij effectief de impact van de bouw(werken) op de natuur als primaire grond voor vernietiging gehanteerd werd. Uit dit arrest bleek immers dat uw Raad bijzondere aandacht had voor de milieuwaarden op het terrein en de (onherstelbare) schade ten aanzien hiervan en bijgevolg de onvoldoende motivering dienaangaande onderschreef, gelet op de verhoogde waakzaamheid die de verstrekte adviezen m.b.t. de impact op de natuur met zich meebrachten.

*Daarbij mag evenmin uit het oog verloren worden dat de stedenbouwkundige vergunningen in het eerste aanvraagdossier door het college van burgemeester en schepenen ook geweigerd werd, de vergunningen door tal van partijen verder voor uw Raad bestreden worden en de procedures, wat betreft de verzoekende partij, quasi volledig doorlopen zijn (zie punt **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).*

Tot slot is het in dit kader evenzeer van belang te wijzen op het feit dat er twee vergunningsdossiers opgestart werden waarbij het bouwproject essentiële verschillen vertoont. Op die manier wordt er door de vergunninghouder een bijzonder onduidelijke situatie gecreëerd over welke stedenbouwkundige vergunning men al dan niet ten uitvoer wenst te brengen en geeft men eveneens de indruk aan de één of andere vergunning te willen verzaken.

Dit alles brengt met zich mee dat van de vergunninghouder verwacht mocht worden dat hij als goede huisvader niet van start zou gaan met de werken in afwachting van de uitspraak van uw Raad in de diverse procedures (zie X., Vergunning betwist bij RvVb, Stop or go? (noot onder Rb. Hasselt 9 december 2015), T.O.O. 2016/2, 278-279).

In die zin handelt de vergunninghouder dan ook bijzonder te kwader trouw door nu plots toch de werken aan te vatten en daarbij de 'tactiek van de verbrande aarde' te hanteren en een verdere uitspraak van uw Raad niet meer af te wachten.

Zeker nu ook de stedenbouwkundige vergunning m.b.t. het eerste aanvraagdossier al eens geweigerd werd door het college van burgemeester en schepenen, de vergunningen door diverse bureaus en instanties gecontesteerd werden bij de deputatie en uw Raad, uw Raad de opgeworpen wettigheidsbezwaren al eens gevalideerd heeft in het arrest van 19 mei 2015 (stuk 15d) en de annulatieprocedures bijna volledig afgerond zijn, zou een normaal en zorgvuldig persoon in dezelfde omstandigheden de stedenbouwkundige vergunningen niet ten uitvoer gebracht hebben, waaromtrent verder alle voorbehoud.

M.a.w. de hoogdringendheid is uitsluitend het gevolg van de roekeloze en onzorgvuldige houding van de vergunninghouder.

...

De verwerende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

Verzoekende partij beweert dat er sprake is van een hoogdringende nood tot schorsing omdat een vernietigingsarrest zekerlijk te laat zou tussenkomen.

Opdat de hoogdringende nood tot schorsing kan aanvaard worden, is het vaste rechtspraak van uw Raad dat deze hoogdringendheid niet mag veroorzaakt zijn door het gebrek aan diligentie van de verzoekende partij.

In casu moet vastgesteld worden dat verzoekende partij inderdaad niet diligent is opgetreden in dit dossier, en de hoogdringendheid zelf heeft veroorzaakt.

Hoewel haar vernietigingsverzoek dateert van 27 mei 2015 heeft zij nagelaten in de tussentijd een gewoon schorsingsverzoek in te dienen.

Dit klemmt des te meer nu een andere partij in deze zaak wel een schorsingsverzoek indiende, en uw Raad 1 jaar geleden al uitspraak heeft gedaan over dit andere schorsingsverzoek. Mocht huidige verzoekende partij wel diligent te werk zijn gegaan, dan was het nu al duidelijk geweest of er redenen bestaan om de bestreden beslissing te schorsen, en had de bouwheer de vergunning niet kunnen beginnen uitvoeren.

Anders dan verzoekende partij beweert blijkt uit niets dat van de vergunninghouder mocht verwacht worden dat hij de vergunning niet zou uitvoeren, laat staan dat hij nu te kwader trouw uitvoert. Uw Raad heeft dit reeds bevestigd in het arrest RvVb/UDN/1617/0072 in deze zaak. (UDN-procedure zelfde verzoekende partij tegen huidige bestreden beslissing):

“Geen enkel gegeven van het dossier laat toe te besluiten dat de verzoekende partij zich niet kon verwachten aan de uitvoering van de werken na de beëindiging van de schorsingsprocedure ingesteld door een andere belanghebbende derde.”

De huidige bestreden beslissing is tot op vandaag een uitvoerbare beslissing.

Verzoekende partij kon dus niet anders dan er van uitgaan dat de bouwheer op elk moment kon beginnen met de uitvoering van de werken, en had een schorsingsverzoek bij haar vernietigingsverzoek moeten indienen, wilde zij voorkomen dat de bouwheer zou kunnen beginnen met de uitvoering.

Wegens dit reeds door uw Raad vastgestelde gebrek aan diligentie van de verzoekende partij, kan er geen sprake zijn van hoogdringendheid, en dient het schorsingsverzoek te worden afgewezen.

Bovendien toont verzoekende partij niet aan dat een vernietigingsarrest niet kan afgewacht worden. Dit geldt des te meer nu verzoekende partij er zelf meermaals op wijst dat de schriftelijke procedure in dit dossier is afgerond en dus enkel nog een pleitdatum en navolgend arrest nodig is.

Ook om deze reden is er van hoogdringendheid geen sprake.

...

De tussenkomende partij voegt hier aan toe:

“... ”

I. Algemeen

1.

Belanghebbende beschikt over een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning en moet zich niet van het gebruik van de vergunning onthouden zolang de onwettigheid ervan niet is vastgesteld.

Het instellen van een beroep tot vernietiging bij Uw Raad heeft geen schorsende werking, zodat de verzoekende partij niet rechtmatig kan uitgaan van de veronderstelling dat belanghebbende de vergunde handelingen toch niet zal aanvatten en een uitspraak over het beroep zal afwachten (zie arrest nr. RvVb/UDN/1516/1274 dd. 23 juni 2016).

De stelling van verzoekende partij als zou zij niet kunnen voorspellen dat belanghebbende niet zou wachten op het resultaat van het beroep tot vernietiging kan, gelet op het gebrek aan schorsende werking van een beroep bij de Raad, in elk geval niet beschouwd worden als een afdoende verantwoording om te wachten met het instellen van een gewone schorsingsvordering, niet in het minst nu de verzoekende partij voorhoudt dat het dreigend verlies aan natuurwaarden zich al voor zou doen bij zelfs nog maar de start van de werken met het oog op het bouwrijp maken van het terrein.

Belanghebbende heeft ook gehandeld als een normaal en zorgvuldig huisvader, zoals reeds werd aangetoond onder randnummer 5 bij de bespreking van de feiten:

- *Ingevolge de procedures ingesteld bij de RvVb tegen de vergunning van de Deputatie van 2010, en in het bijzonder gelet op het verzet van het Vlaams Gewest en de gemeente Lierde tegen deze vergunning, werd door de vergunninghouder een nieuw overleg opgestart. Belanghebbende heeft daarom de werken die konden worden uitgevoerd op*

basis van de vergunningsbeslissing van de Deputatie van 23 september 2010 nooit uitgevoerd. Zij heeft de procedures omtrent deze vergunning evenwel nooit stopgezet teneinde haar opties open te houden en haar belangen optimaal te vrijwaren.

- *Dit nieuw overleg resulteerde uiteindelijk in een 3-partijenoverleg van 22 augustus 2012 waarop de nieuwe uitgangspunten voor een vergunning werden gefinaliseerd in het bijzijn van o.m. de gemeente, Onroerend Erfgoed en Ruimte Vlaanderen.*
- *Met de conclusies van het 3-partijenoverleg werd door de architect van belanghebbende volop gewerkt aan nieuwe plannen, die tussendoor opnieuw werden voorgelegd aan de gemeente en Ruimte Vlaanderen, hetgeen finaal geleid heeft tot een nieuwe aanvraag op 7 augustus 2014.*
- *Deze nieuwe aanvraag gaf, op eensluidend gunstig advies vanwege de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en na uitsluitend (voorwaardelijk) gunstige adviezen vanwege alle adviesinstanties én de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, aanleiding tot het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning door het college van burgemeester en schepenen dd. 10 december 2014.*
- *Door de beroepen die werden aangetekend tegen deze door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lierde verleende vergunning kon de vergunning niet worden uitgevoerd, zolang geen beslissing werd genomen door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.*
- *De Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen besliste op 2 april 2015 om de beroepen van 3 buurtbewoners en verzoekende partij niet in te willigen en bijgevolg de vergunning te verlenen. De Deputatie deed zulks op eensluidend gunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (een fundamenteel verschil met de eerste vergunningsprocedure, toen de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een andersluidend, ongunstig, advies had gegeven voorafgaand aan de vergunningsbeslissing van 23 september 2010 van de Deputatie).*
- *Tegen de beslissing van de Deputatie van 2 april 2015 werden 4 annulatieberoepen ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, alsook slechts 1 schorsingsverzoek.*
- *Als een goed huisvader heeft belanghebbende de uitkomst van de schorsingsprocedure bij de RvVb afgewacht. Toen de RvVb bij arrest nr. RvVb/S/1516/0085 van 6 oktober 2015 dit schorsingsverzoek heeft verworpen heeft belanghebbende, zich steunend op de unaniem gunstige adviezen en positieve vergunningsbeslissingen, opdracht gegeven aan haar architect om het nodige te doen om uitvoering te geven aan de vergunning van 2 april 2015. De architect kreeg de opdracht de nodige uitvoeringsplannen op te maken met bijhorend bestek, waarna door belanghebbende offertes werden opgevraagd teneinde een aannemer te kunnen kiezen. De definitieve keuze kon uiteindelijk gebeuren in het voorjaar van 2016 (nauwelijks enkele maanden na het afwijzen van het schorsingsverzoek), waarna de gekozen aannemer eind augustus de werken kon starten.*

Met andere woorden, in weerwil van wat verzoekende partij tracht voor te houden is de houding van belanghebbende absoluut niet "tegen alle verwachtingen", wel integendeel.

Eén en ander werd ook erkend in het arrest van Uw Raad van 15 september 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0072 in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0002/UDN met betrekking tot de

vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid door verzoekende partij van de bestreden beslissing. Uw Raad oordeelde daarin als volgt: (...)

2.

Verzoekende partij heeft initieel gekozen voor het instellen van een vordering tot vernietiging zonder tegelijk de schorsing te vorderen. De gevolgen van het uitstellen of niet instellen van een vordering tot schorsing kunnen volgens Uw Raad terecht niet dienen ter verantwoording voor het aanwenden van een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, tenzij een verzoekende partij aantoont dat er daartoe redenen waren (RvVb, arrest nr. RvVb/UDN/1516/1304 van 30 juni 2016).

Dit klemmt des te meer nu verzoekende partij zelf aangeeft in haar vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid dat het vermeend verlies aan natuurwaarden onmiddellijk zou optreden “bij de eerste spadesteek”. Verzoekende partij was met andere woorden sinds het begin op de hoogte van de gevolgen die zelfs nog maar een start van de uitvoering van de bestreden beslissing zou hebben. Uw Raad heeft – o.m. in voormeld arrest nr. RvVb/UDN/1516/1304 – terecht geoordeeld dat verzoekende partij in zo’n geval – waarin ze verzuimd heeft om de bestreden beslissing tijdig te bestrijden met een gewone vordering tot schorsing – daarmee de beweerdte uiterst dringende noodzakelijkheid zelf in de hand heeft gewerkt.

2. IN CONCRETO

1.

In deze moet worden vastgesteld dat de nadelige gevolgen, die de verzoekende partij zegt te zullen ondergaan, niet veroorzaakt worden door de bestreden beslissing.

De verzoekende partij voert aan dat de “natuurwaarden” en het “zicht op en van aan de Kartuizersite” dreigen verloren te gaan wanneer de met de bestreden beslissing vergunde werken uitgevoerd worden, en dat dit strijdig is met haar maatschappelijk doel, meer bepaald “het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van de biodiversiteit, natuur en natuurwaarden” en “het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van open ruimte, landschappen, monumenten, cultureel erfgoed, stedenschoon en dorpsgezichten”.

2.

De percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zijn gelegen binnen een “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen” volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.

Anders dan de verzoekende partij in haar verzoekschrift tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid stelt, is hier geen sprake van een schending van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan (zie bespreking bij het derde en laatste middel).

3.

Ook de stellingen van verzoekende partij in haar verzoekschrift m.b.t. het soortenrijk grasland, de hoogstamfruitbomen en de vrije groei van hagen en struwelen kan niet worden bijgetreden (cfr. supra).

In zoverre verzoekende partij stelt dat het rooien van een aantal van de aanwezige fruitbomen en het vermeend verdwijnen van het soortenrijk grasland de natuurwaarden zou aantasten, moet worden vastgesteld dat zij nalaat om dit nadelig gevolg (op basis waarvan een hoogdringende behandeling noodzakelijk zou zijn) met concrete en aan de zaak eigen

gegevens toe te lichten, dan wel aannemelijk te maken. Integendeel, verzoekende partij verwijst naar eerder algemene studies die zij zonder enige in concreto toetsing tracht toe te passen op voorliggend project:

- Stuk 7: J. Cortens en G. Verbeylen “De eikelmuis in Vlaanderen”. Synthese van drie jaar inventariseren en aanzet tot effectieve soortbescherming”, Natuurpunt Studie, 2009, blz.94-95, 102-103 ((eigen accentuering en onderlijning door belanghebbende). Hierbij “vergeet” verzoekende partij duidelijk ook de vermelding op blz. 74: “Op één van de drogere percelen werd in 2007 nog een **nieuwe hoogstamboomgaard** aangelegd, die **op termijn ongetwijfeld een belangrijke meerwaarde zal bieden naar eikelmuisen toe.**” Verzoekende partij ziet hier blijkbaar over het hoofd dat de 18 op de plannen als “te rooien” aangeduide fruitbomen vervangen worden door evenveel nieuwe fruitbomen. Met andere woorden, de huidige hoogstamboomgaard van 26 fruitbomen zal ook na de uitvoering van de werken bestaan uit een hoogstamboomgaard van ... 26 fruitbomen.
- Stuk 6: H. van Blitterswijk en J. Baeten, *De hoogstamboomgaard natuurlijk!*, Wageningen Universiteit en Reserchcentrum, 2006 (een Nederlandse algemene studie op basis van veldonderzoek bij tien (!) boomgaarden).
- Stuk 9: A. Thomaes, *Een verkenning van de keverbiodiversiteit in holle bomen in Haspengouw en Land van Herve*, INBO, 2014 (eigen accentuering en onderlijning door belanghebbende)

Bovendien moet worden vastgesteld dat de door verzoekende partij opgeworpen vermeende “schadelijke” grondwerken voor de natuurwaarden en met name de fruitbomen het grasland en de doelsoorten ondertussen reeds grotendeels, zo niet volledig zijn beëindigd (stuk nr. 9).

4.

Er dient bovendien te worden opgemerkt dat verzoekende partij de op 24 mei 2008 verleende voorafgaande vergunning (die nadien werd aangepast bij beslissing van 29 januari 2009 en verlengd bij beslissing van 5 juli 2013 en gewijzigd bij beslissing van 26 juli 2014) voor het bouwen van een woonzorgcentrum aan de Tempel in Lierde, niet met een jurisdictioneel beroep heeft bestreden, zodat zij dan ook niet alles in het werk heeft geteld om de door haar geschetste nadelen tegen te gaan, die evenzeer een gevolg lijken te zijn van de exploitatie, minstens van de ingebruikname van het woonzorgcentrum, waarvoor op 24 mei 2008 de voorafgaande vergunning door het Agentschap Zorg werd verleend

Verzoekende partij kan ook niet beweren dat deze voorafgaande vergunning los staat van voorliggend project, nu het door belanghebbende in de loop van de verschillende procedures m.b.t. de stedenbouwkundige vergunningen altijd voorgedragen is om te dienen in functie van de uitbating van het woonzorgcentrum waarvoor voormelde voorafgaande vergunningen werden bekomen.

5.

Er dient dan ook te worden geoordeeld dat belanghebbende, op het eerste gezicht, een aanvraag heeft ingediend, die conform is aan, en dus niet strijdig met de bepalingen van het gewestplan, zodat niet de bestreden beslissing, maar het gewestplan het door de verzoekende partij aangevoerd nadeel, namelijk het verloren gaan van de “natuurwaarden” en het “zicht op en van aan de Kartuizersite” veroorzaakt (zie in die zin RvVb arrest nr. RvVb/UDN/1516/0009 van 9 september 2015).

Bovendien kan verzoekende partij niet hard maken dat de beweerde “natuurwaarden” ook daadwerkelijk verloren dreigen te gaan, gelet op de uitgebreide motivering dienaangaande in de bestreden beslissing, waarin duidelijk wordt aangetoond dat de “schade” tot een minimum beperkt is en waarbij duidelijk wordt aangegeven op welke manier de aanvraag rekening houdt

met het behoud en het herstel waar mogelijk van de biodiversiteit, de natuur en de natuurwaarden.

6.

Tot slot moet, opnieuw conform het arrest van Uw Raad van 15 september 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0072 in deze zaak met rolnummer 1617/RvVb/0002/UDN, worden vastgesteld dat verzoekende partij het al dan niet schorsen van de bestreden beslissing bewust heeft laten afhangen van de hoogdringendheid, de middelen en processuele houding van een derde verzoekende partij, m.n. de heer De Clippele: (...)

Dit volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen wegens gebrek aan hoogdringendheid.

...

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 nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

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

2.

De verzoekende partij steunt de hoogdringendheid in de eerste plaats op een *“onmiddellijk en permanent verlies aan natuurwaarden”*.

Wat betreft het oorzakelijk verband tussen het verdwijnen van de natuurwaarden op de bouwpercelen en de bestreden beslissing, oordeelt de Raad dat de bewering van de tussenkomende partij dat *“niet de bestreden beslissing, maar het gewestplan het door de verzoekende partij aangevoerd nadeel, namelijk het verloren gaan van de “natuurwaarden” ... veroorzaakt”*, niet kan worden gevolgd. De (gewestplan)bestemming van de percelen (in 1978) tot gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen impliceerde niet dat deze percelen noodzakelijk zouden worden bebouwd. De (door verzoekende partij aangevoerde) verdwijning van de natuurwaarden vloeit dan ook voort uit de bestreden beslissing.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij niet betwist dat gelet op de ondertussen uitgevoerde werken de ingeroepen natuurwaarden reeds aangetast zijn. De historische boomgaard werd (met uitzondering van de te behouden fruitbomen) gerooid. De voor het grasland schadelijke grondwerken (afgraven en afvoeren van de grond ter hoogte van het beoogde gebouw en plaatsen van de paalfunderingen) zijn ondertussen beëindigd. De verzoekende partij blijft in gebreke om aan

te tonen in welke mate voorliggende vordering nog kan verhelpen aan het voorkomen van de (verdere) vernietiging van de betreffende natuurwaarden, temeer op het eerste gezicht niet blijkt dat de ruwbouwwerken (in het licht van het geplande behoud -en herstel- van een deel van de boomgaard met grasland) de (resterende) natuurwaarden nog (verder) zullen aantasten.

In deze omstandigheden kan de schorsing van de tenuitvoerlegging waar de verzoekende partij de aantasting van de natuurwaarden inroept, geen nuttig effect meer hebben.

3.

De verzoekende partij steunt de hoogdringendheid tevens op visuele hinder en meer bepaald de aantasting van *“het zicht op en van aan de Kartuizersite”*.

Wat betreft het oorzakelijk verband tussen de visuele hinder en de bestreden beslissing, oordeelt de Raad dat de bewering van de tussenkomende partij, *dat “niet de bestreden beslissing, maar het gewestplan het door de verzoekende partij aangevoerd nadeel, namelijk het verloren gaan van ... “het zicht op en van aan de Kartuizersite” veroorzaakt”,* niet kan worden gevolgd. Zoals hoger overwogen (inzake de natuurwaarden), impliceerde de (gewestplan)bestemming van de percelen (in 1978) tot gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen niet dat deze percelen noodzakelijk zouden worden bebouwd. De (aangevoerde) visuele hinder vloeit dan ook voort uit de bestreden beslissing en met name uit de inplanting en het gabariet van het gebouw.

De verzoekende partij licht toe dat de bestreden beslissing enkel het zicht naar de Kartuizersite heeft bekeken, maar niet het zicht vanuit de lager gelegen Kartuizersite zelf. De verzoekende partij zet uiteen dat men vanuit de Kartuizersite zicht zal krijgen op de vier bouwlagen waardoor de belevingswaarde in negatieve zin zal wijzigen:

Wat het zicht naar de Kartuizersite betreft beperkt de verzoekende partij zich tot de bewering dat het zicht op de Kartuizersite *“fundamenteel, onherroepelijk en op onaanvaardbare wijze wordt aangetast”*. Zij geeft hierbij echter geen duidelijke concrete toelichting. De verzoekende partij geeft zelf aan dat dit behandeld wordt in de bestreden beslissing. Uit haar verzoekschrift blijkt dat zij veeleer de beoordeling van de bestreden beslissing betwist met betrekking tot de zichthinder vanuit de Kartuizersite:

"In de vergunning wordt enkel het zicht naar de Kartuizersite bekeken, maar vanuit de laag gelegen Kartuizersite zal de belevingswaarde van de omgeving eveneens drastisch wijzigen. Van aan die Kartuizersite krijgt men volop zicht op de vier bouwlagen van het immens hoge (13.40m) gebouw (zie stuk 8 en 18). Dit nieuwe gigantische gebouw (met een breedte van 116,4m) zal een bijzonder visuele negatieve impact uitstralen."

De bestreden beslissing zegt over de zichtbaarheid van de Kartuizersite onder meer het volgende:

“ ...

Het T-vormig concept met een lange gevelwand parallel aan de Tempel enerzijds en schuin-dwars en centraal t.o.v. het voorste gedeelte een bouwvolume tot op minstens 10 m van de achterste perceelsgrens past zich perfect in in de onmiddellijke omgeving. De vleugel vooraan heeft een totale bouwdiepte van 20 m. Achter dit volume is er zowel in westelijke en oostelijke richting een open ruimte voorzien, waardoor men belangrijke zichtassen creëert naar de Kartuizersite toe. De kerk blijft visueel zichtbaar vanaf de hoek van de Tempel met de Kartuizerstraat.(...)

Uit de nota gevoegd bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag blijkt bovendien ten overvloede dat het ontwerp voldoende rekening heeft gehouden met de beschermde Kartuizersite. De op voldoende afstand van de kerk geplande inplanting van het woon- en

zorgcentrum is, mede gelet op de zeer hoge statige herenhuizen, een evenwichtig voorstel en tast geenszins de belevingswaarde van de beschermde site aan.

...

De verzoekende partij is een vzw die onder meer het behoud van dorpsgezichten, landschappen, monumenten, enz tot doel heeft. De Raad stelt op basis van het administratief dossier en in het bijzonder de plannen vast dat het uitzicht op de Kartuizersite en op de als monument beschermde gebouwen geenszins totaal belemmerd wordt, er zijn nog steeds zichtassen, zoals ook terecht aangehaald in de bestreden beslissing. Zulks wordt door de verzoekende partij ook niet ernstig betwist, zoals blijkt uit de reeds geciteerde tekst van haar verzoekschrift, minstens toont de verzoekende partij het mogelijk kennelijk onredelijk karakter van de bestreden beslissing op dat punt niet aan. Het is bovendien aan de verzoekende partij om binnen haar statutaire doelstelling en in het kader van de hoogdringendheid concreet aan te tonen dat de resterende zichtassen naar de Kartuizersite niet volstaan en de belevingswaarde van het beschermd dorpsgezicht onredelijk aantasten.

Ook wat het zicht vanuit de Kartuizersite betreft, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij nalaat haar beweringen concreet te staven. Zij illustreert op geen enkele wijze dat het uitzicht vanuit de Kartuizersite onaanvaardbaar wijzigt, dermate dat de doelstellingen waarvoor zij statutair opkomt op onredelijke wijze geschonden zijn of in gevaar gebracht worden. Evenmin toont zij concreet aan dat de belevingswaarde van het dorpsgezicht op onaanvaardbare wijze wordt aangetast. Het dossier bevat enkel foto's met het zicht (vanuit Tempel) op de kerk, maar geen foto's naar of vanuit de Kartuizersite. Bovendien gaat de verzoekende partij er aan voorbij dat de bescherming van het dorpsgezicht beperkt is tot het complex zoals afgebakend op het plan bij het ministerieel besluit van 11 april 1984. Dit complex omvat gebouwen in de Kartuizerstraat, Kloosterstraat en Dorpsstraat, maar niet in Tempel waar de bouwplaats gelegen is.

Voorgaande overwegingen kunnen daarnaast niet los gezien worden van de huidige stand van de werkzaamheden en de vaststelling dat de verzoekende partij er niet in slaagt aan te tonen dat de visuele hinder die zij meent te zullen ondervinden van de nog uit te voeren werkzaamheden, dermate zwaarwichtig is dat het resultaat van de procedure tot vernietiging niet kan worden afgewacht.

4.

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

B. Ernstige middelen

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

VII. DWANGSOM

De verzoekende partij vraagt de Raad een dwangsom op te leggen overeenkomstig artikel 40, §4 DBRC-decreet.

Omwille van de vaststellingen *sub VI* verwerpt de Raad de vordering tot het opleggen van een dwangsom.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 februari 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH