

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 27 maart 2018 met nummer RvVb/S/1718/0696  
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0168/SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de vzw <b>MILIEUWERKGROEP “ONS STREVEN”</b></li><li>2. de heer <b>Tijl VANDERHEYDEN</b></li><li>3. de heer <b>Samuel JOOS</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b></p> <p>vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE</p>
Tussenkommende partij	<p>de bv cvba <b>WOONANKER</b></p> <p>vertegenwoordigd door advocaat Tom HUYGENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57</p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 november 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 september 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse van 22 mei 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 30 assistentie- en 14 sociale appartementen + rooien van 5 hoogstammige bomen op de percelen gelegen te 9140 Tielrode, Antwerpsesteenweg 98-108, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 0734D, 0734E2, 0734M2 en 0734T.

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

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 december 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 1 februari 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 27 februari 2018.

Advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Tom HUYGENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

3.

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**

De tussenkomende partij dient op 3 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Temse een aanvraag in voor het bouwen van 30 assistentie- en 14 sociale appartementen + rooien van 5 hoogstammige bomen op de percelen gelegen te Tielrode, Antwerpsesteenweg 98-108, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 0734D, 0734E2, 0734M2 en 0734T.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Tielrode', goedgekeurd op 29 augustus 2013, in een zone voor wonen – historische kern Tielrode en deels in een zone voor tuinen, beide met overdruk "gemeenschapsvoorzieningen/wonen specifieke doelgroep".

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 februari 2017 tot en met 14 maart 2017, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Bij de behandeling ten gronde van het dossier werden nog beperkte planaanpassingen doorgevoerd. Deze omvatten, volgens de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen het volgende:

“ ...

- *plan 1/12 : aangevuld met correcte gegevens rond gevelde/te vellen hoogstammen;*
- *plan 3/12 en 12/12 : aanpassen opstelplaats brandweer t.b.v. openhouden gracht + aanpassen gedeelte parkeerplaatsen, gelegen buiten de perceelsgrens;*
- *plannen niveau 1-2-3 en westgevel i.f.v. de nieuwe terrassen die dienen te voldoen aan het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten;*
- *plan 2/12 en hemelwaterformulier aangepast i.f.v. hydraulisch advies.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijk ordening

*-Functionele inpasbaarheid: de bejaardenflats, assistentiewoningen en sociale appartementen passen binnen de context van een goed ontsloten dorpskern, onmiddellijk aansluitend op de zorg- en rusthuisfuncties van het aan de overzijde van de Antwerpse Steenweg gelegen Huize Vincent. Het hoofdzakelijk residentiële karakter van het bouwblok blijft bewaard. De functie is in overeenstemming met de daartoe voorziene bestemmingsvoorschriften van het RUP Tielrode voor de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen en wonen voor specifieke doelgroepen. Het project zal worden gerealiseerd door een sociale huisvestingsmaatschappij.*

*-Mobiliteitsimpact: het project situeert zich in een goed ontsloten dorpskern, en voorziet in 44 wooneenheden, waarvan 39 onder de vorm van wonen voor ouderen en zorgbehoevenden. De Burg. A. Heymanstraat (as Temse-Tielrode-Elversele) ligt op ca. 250m afstand, een bushalte op ca. 91m. Het project is niet van die grootteorde dat dit een overmatige verkeersdruk in de omliggende gaat genereren. Van deze specifieke doelgroep wordt niet verwacht dat zij een grote impact op het verkeer zullen hebben. De bezwaren als zouden de Broekstraat en Reekstraat overbelast worden omwille van de ontsluiting van 20 parkeerplaatsen zijn dan ook niet terecht. Het project voorziet in 20 parkeerplaatsen voor wagens, waaronder 4 voorbehouden plaatsen, 3 parkeerplaatsen voor scootmobiel, en 50 fietsenstalplaatsen. Gelet op de doelgroep, de ligging in een dorpskern en de aansluiting op de voorzieningen van het rust- en verzorgingstehuis, wordt dit als een aanvaardbaar aantal aanzien. Er werd gerekend met 1 pp per sociaal appartement en 1 pp per 3 assistentie- of bejaardenappartementen. Aan de overzijde van het project werd recent een nieuwe parkeergelegenheid bij het Huize Vincent vergund.*

*-Schaal: het project bevindt zich op een van de laagste punten van Tielrode. Het niveauverschil tussen de Antwerpse Steenweg en de Broekstraat bedraagt ca. 2,86m. De nieuwbouw heeft een schaal die gelijkaardig is aan deze van de oude mouterij, waar het dwars op wordt geplaatst. De totaliteit van de zorgsite wordt gevormd door een aantal grootschaliger bouwvolumes. Het bestaande woonzorgcentrum en de recent vergunde tweede fase, de herbouw van de oude mouterij, en de nieuwbouw met assistentiewoningen, zullen als gemeenschapsvoorziening een beeldbepalend karakter vormen in de kern van Tielrode. Door de grote niveauverschillen tussen de B.A. Heymanstraat en de Broekstraat worden de bouwhoogtes van de bouwvolumes afgevlakt.*

*-Ruimtegebruik: de beschikbare ruimte werd optimaal benut om aan verdichting te doen. Er wordt gebruik gemaakt van de revalorisatie van de bestaande gebouwen, en compacte nieuwbouvvolumes. Niettegenstaande de hoge dichtheid, is er nog een ruime gemeenschappelijke tuin aanwezig.*

*-Bouwdichtheid: gelet op de specifieke doelgroep zijn de wooneenheden klein van oppervlakte. De dichtheid bedraagt ca. 130 won/ha.*

*-Visueel-vormelijke elementen: Het project wordt uitgevoerd in een hedendaagse architectuur en afgewerkt met kwalitatieve materialen. De bestaande gebouwen, waaronder geïnventariseerd bouwkundig erfgoed, worden gevaloriseerd. Het project voorziet aldus in de opwaardering en herbestemming van een verouderde en leegstaande site. Esthetische schade is aldus een subjectief oordeel van de klagers.*

*-Cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf: Het project maakt maximaal gebruik van de bestaande terreinhellingen. Het bouwkundig erfgoed wordt geïntegreerd in het project en zinvol herbestemd. Volgens de bekrachtigde archeologienota blijkt dat er geen aanwijzingen zijn dat er een archeologische site binnen het plangebied is gelegen. De impact op cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf is aldus beperkt.*

*-Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid: De aanvraag strekt tot het saneren van een site, oorspronkelijk in gebruik als mouterij. Het volledige complex bestaat uit nieuwbouw dewelke voldoen aan alle hedendaagse comfort- en energie-eisen. De bestaande schuur grenst onmiddellijk aan de perceelsgrenzen, en maakt sinds lange tijd deel uit van het uitzicht vanuit de woningen Antwerpse Steenweg 110 t.e.m. 116. Vermits deze buiten de aanvraag valt, blijft de ruimtelijke impact ervan op het zicht van de aanpalenden identiek. Het blok A, dat de grootste visuele impact op zijn omgeving heeft, ligt op minstens 35m uit de achtergevels van de woningen. De bouwhoogte van het blok A dat zich achter de woningen bevindt is 9,3m ten opzichte van de pas van de woningen in de Antwerpse Steenweg hetgeen overeenstemt met drie bouwlagen, hetgeen ongeveer in hetzelfde vlak ligt met de nokhoogtes van de woningen langs de Antwerpse Steenweg, dewelke twee bouwlagen en een hellend dak hebben. Bijkomend kan gesteld worden dat de bestaande en te behouden schuur zich hier nog tussen bevindt met een nokhoogte van ca. 6,2m. De visuele hinder en zichthinder van de aanpalenden is dus op zijn minst wederzijds of gelijkaardig. De aanpalenden hebben nog steeds zicht op het achterliggende landschap, zij het minder weids. Dit kan echter geen aanleiding zijn om op aanpalende percelen een bouwverbod op te leggen. Het blok B wordt herbouwd binnen het bestaande volume, zodat ook hier de visuele impact ervan gelijk blijft. Door de ruime afstanden van het blok A tot de eigendom van de klagers (min. 20m), de ligging van de 6,2m hoge schuur ertussen, en doordat vooral minder privacy verstorende ruimtes (slaapkamers) aan de zijde van de achtertuinen van de aanpalenden uitkijken kan worden geoordeeld dat de hinder beperkt zal zijn. Voor het blok B geldt een afstand van min. 22m tot de perceelsgrens, en door de ligging van het blok C en de schuur is ook hier de privacyhinder beperkt tot een paar appartementen. De privacyhinder is dus, evenals de zichthinder, op zijn minst wederzijds, en overstijgt de normale inblik zoals deze kan verwacht worden middenin een dorpskern niet. Het blok C wordt opgetrokken binnen de gangbare bouwdieptes en -hoogtes (die ook van toepassing zijn op de woningen van klagers), zodat enige hinder hiervan beperkt blijft tot hetgeen wat aanvaardbaar is binnen een dorpskern.*

#### Watertoets

(...)

#### Screening project-milieueffectrapportage

In de aangepaste project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project (dat onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt) niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. In de plan-m.e.r.-screeningsnota, opgemaakt n.a.v. het van toepassing zijnde ruimtelijk uitvoeringsplan, werd eveneens aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen plan, waar dit project uitvoering aan geeft, niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.

#### Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

De aanvraag betreft een project zoals gedefinieerd in art. 4.2.1. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Er is voldaan aan de stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen.

#### Advies

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er aldus geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.

#### Gunstig

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

#### Algemeen

-De inplanting zal gebeuren zoals deze op het plan aangegeven.  
-De werken dienen strikt beperkt te blijven zoals deze op het plan aangegeven. Deze vergunning verleent geen toelating voor niet in de aanvraag vermelde constructies of werken. De verbouwing van de schuur tot polyvalente ruimte valt derhalve buiten deze vergunning en vereist een afzonderlijke vergunning.

-De bepalingen en voorwaarden uit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn strikt na te leven.  
-In de mate dat voor de inrichting die het voorwerp uitmaakt van deze stedenbouwkundige vergunning, een milieuvergunning is vereist of onderworpen is aan de meldingsplicht krachtens het besluit van de Vlaamse Executieve dd. 6/2/1991, wordt onderhavige vergunning geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief is verleend of de melding niet is gebeurd.

-De appartementen zullen voorzien worden van een brievenbus conform de wetgeving;  
-Deze vergunning heeft een zakelijk karakter, en wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

-Deze vergunning ontslaat de aanvrager niet van het verkrijgen van eventuele andere noodzakelijke toelatingen of vergunningen.

(...)

#### Archeologie

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 14/2/2017 met referentienummer 4.004/46025/52.11 zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

#### Vellen van bomen

..."

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op respectievelijk 23 juni 2017 (eerste verzoekende partij) en 28 juni 2017 (tweede en derde verzoekende partij) administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 augustus 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De eerste verzoekende partij dient op 18 augustus 2017 een replieknota in.

De hoorzitting vindt plaats op 22 augustus 2017.

Op 30 augustus 2017 deelt het Agentschap Onroerend Erfgoed aan de verwerende partij mee zich niet te verzetten tegen een sloop van het historische pand op de site (de mouterij).

De verwerende partij verklaart het beroep op 21 september 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

## **2. Motivering**

(...)

### **2.1 De watertoets**

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.*

(...)

*Er is bijgevolg geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

### **2.2 De toegankelijkheidstoets**

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.*

### **2.3 Archeologietoets**

*Bij deze aanvraag is een bekrachtigde archeologienota gevoegd.*

*Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 14 februari 2017 met referentienummer 4.004/46025/52.11 zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.*

*De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.*

*Zo een vergunning verleend wordt, dient als voorwaarde opgelegd te worden dat de bekrachtigde archeologienota, al dan niet met voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.*

### **2.4 De MER-toets**

*Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.*

*De aanvraag betreft het bouwen 30 assistentie- en 14 sociale appartementen + rooien van 5 hoogstammige bomen.*

*Bij de aanvraag was een MER-screening gevoegd, welke niet volledig correct was ingevuld. In eerste aanleg werd deze nota aangevuld, voorafgaand aan de beoordeling van de aanvraag.*

*In de aangepaste project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project (dat onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt) niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.*

*In de plan-m.e.r.-screeningsnota, opgemaakt n.a.v. het van toepassing zijnde ruimtelijk uitvoeringsplan, werd eveneens aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen plan, waar dit project uitvoering aan geeft, niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.*

*De opmaak van een project-MER kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten.*

*Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.*

*Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.*

## **2.5 De juridische aspecten**

*Het terrein van de aanvraag is gelegen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Tielrode' (BD 29/08/2013) binnen een zone voor wonen – historische kern Tielrode (art. 1) en deels in een zone voor tuinen (art. 6), beide met overdruk 'gemeenschapsvoorzieningen / wonen specifieke doelgroep'.*

*De voorschriften van artikel 1 zone voor wonen met overdruk: gemeenschapsvoorzieningen / wonen specifieke doelgroep stellen:*

*“De zone met overdruk ‘gemeenschapsvoorzieningen 1 wonen specifieke doelgroep’ is gelegen op de bestemmingszone ‘zone voor wonen - historische kern Tielrode’. Binnen de zone is het mogelijk om, aansluitend aan de activiteiten op de zorgcampus, huisvesting te voorzien voor een specifieke doelgroep. Met een specifieke doelgroep wordt bedoeld ‘ouderenvoorziening’. Onder ouderenvoorziening wordt verstaan: een dagverzorgingscentrum, een centrum voor kortverblijf, een groep van assistentie- woningen of een woonzorgcentrum.*

*Dit kan voor de ganse zone, maar ook voor een deel ervan. Indien een dergelijk project zich aandient binnen de ganse zone, of een deel ervan, vervallen respectievelijk voor de ganse zone of voor dat deel ervan de verordenende voorschriften die gelden in de hierboven vermelde bestemmingszones en geldt het volgende: Het project dient te worden uitgevoerd als een totaalproject. Binnen dit totaalproject geldt een maximale bebouwingsindex  $B/T = 0,60$ . Bovendien dient de bebouwing proportioneel verdeeld te worden over alle percelen — terreinen die deel uitmaken van de zone aangeduid met overdruk.*

*De maximale bouwhoogte bedraagt 9.50 m, gemeten vanaf het peil van de voorliggende weg tot aan de kroonlijst of dakrand.*

*Het project dient maximaal geïntegreerd te zijn in het bestaande weefsel. Er wordt hierbij steeds een harmonische aansluiting met de bestaande naastliggende panden nagestreefd. Het bouwvolume moet aansluiten op het bestaande gabarit van de naastliggende panden. Het totaalproject houdt rekening met het achterliggend waardevol open ruimte gebied. Het project speelt hier maximaal op in De inplanting van de bouwvolumes en de landschappelijke inkleding van het totaalproject dient dus doordacht te gebeuren.”*

*Volgens het RUP Tielrode bevindt blok A zich deels in zone voor tuinen (artikel 6) met een overdruk gemeenschapsvoorzieningen/wonen specifieke doelgroep. (artikel 1/6).*

*De voorschriften van artikel 6 – zone voor tuinen – met overdruk gemeenschapsvoorzieningen / wonen specifieke doelgroep stellen:*

*“De zone met overdruk ‘gemeenschapsvoorzieningen 1 wonen specifieke doelgroep’ is gelegen op de bestemmingszone ‘zone voor tuinen’ in aansluiting met de bestemmingen en inrichtingen in artikel 1 overdruk gemeenschapsvoorzieningen 1 wonen specifieke doelgroep. Binnen de zone is het mogelijk om, aansluitend aan de activiteiten op de zorgcampus, huisvesting te voorzien voor een specifieke doelgroep. Met een specifieke doelgroep wordt bedoeld ‘ouderenvoorziening’. Onder ouderenvoorziening wordt verstaan: een dagverzorgingscentrum, een centrum voor kortverblijf, een groep van assistentiewoningen of een woonzorgcentrum. Wat de bestemmings - en inrichtingsvoorschriften betreft verwijzen we naar artikel 1 van dit voorschrift.”*

*Eerste derden-beroeper, vzw milieuwerkgroep Ons Streven Tielrode, stelt in zijn beroepschrift onder meer dat voorliggend project in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1 en artikel 6 van het RUP Tielrode.*

*Volgens appellant dient, overeenkomstig het RUP Tielrode, de nieuwe bebouwing zich maximaal in te passen in het bestaande straatbeeld. De dakvorm moet daarbij bij voorkeur een zadeldak zijn met een maximale helling van 45°. De bestaande dakhelling van de aanpalende panden is bepalend voor de keuze van zowel bouwhoogte als de hellingshoek van het dak. Het ontwerp houdt volgens appellant geen rekening met deze bepaling uit het RUP.*

*Appellant baseert zich voor zijn beroepsgrievan met betrekking tot de strijdigheid met het gemeentelijk RUP als voormeld, op de toelichtende nota en niet op de verordenende voorschriften, als vervat in artikels 1 en 6, hierboven aangehaald.*

*Met betrekking tot de functionele inpasbaarheid van het project en de integratie binnen het bestaande weefsel ervan, kan gesteld worden dat de bejaardenflats, assistentiewoningen en sociale appartementen volledig inpassen binnen de context van de goed ontsloten dorpskern, onmiddellijk aansluitend op de zorg- en rusthuisfuncties van het aan de overzijde van de Antwerpse Steenweg gelegen Huize Vincent. De in de aanvraag beoogde functie is in overeenstemming met de daartoe voorziene bestemmingsvoorschriften van het RUP Tielrode als boven vermeld, bestemd voor de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen en wonen voor specifieke doelgroepen. Het project zal worden gerealiseerd door een sociale huisvestingsmaatschappij.*

*Het project wordt maximaal geïntegreerd in het bestaande weefsel. Er wordt hierbij een harmonische aansluiting met de bestaande naastliggende panden nagestreefd.*

*Het totaalproject houdt rekening met het achterliggend waardevol open ruimte gebied. Het voorliggende project speelt hier maximaal op in.*

*De beschikbare ruimte werd optimaal benut om aan verdichting te doen. Er wordt gebruik gemaakt van de revalorisatie van de bestaande gebouwen, en compacte nieuwbouwwolumes. Niettegenstaande de hoge dichtheid, is er eveneens nog een ruime gemeenschappelijke tuin aanwezig.*

*De inplanting van de bouwwolumes en de landschappelijke inkleding van het totaalproject is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan, zoals hoger omschreven.*

*Appellanten stellen in hun beroepschrift eveneens dat in de bezwaarschriften meerdere middelen ontwikkeld werden, waarbij op duidelijke en concrete wijze meerdere onregelmatigheden worden aangetoond. Bij onderzoek ten gronde werd vastgesteld dat het dossier inderdaad initieel een aantal foutieve gegevens bevatte. Onder meer het*



hemelwaterformulier en de project-MER screeningsnota werden in eerste aanleg bij de beoordeling van de gemeente aangepast.

De aanpassingen beogen de correctie van gegevens, en doen principieel geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, en hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken daar het hemelwaterformulier wordt nagerekend in het hydraulisch advies en de milieu-effecten geen aanleiding geven tot de opmaak van een project-MER.

Met betrekking tot het in de aanvraag niet aangeven van het voorafgaand reeds vellen van hoogstammige bomen kan gesteld worden dat het inderdaad zo is dat het dossier geen regularisatie omvatte van de wederrechtelijk gevelde bomen. Omdat de vergunningverlenende overheid geen zekerheid heeft dat de overtreder hiervoor een regularisatievergunning zal indienen en verkrijgen, werd gevraagd om de plannen te vervolledigen met deze gegevens. Als voorwaarde bij deze vergunning zal een passende compensatie worden opgelegd voor het oorspronkelijk aanwezige bomenbestand.

Tweede appellanten halen aan dat de aanvraag een deel (de mouterij) B omvat, dat bouwkundig erfgoed is. Hiervan wordt volgens appellanten niets gevoegd in het dossier dat hen de kans geeft om het geheel te bekijken.

De aanvraag welke het slopen van een in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen gebouw omvat, moet niet meer voor advies voorgelegd worden aan de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. De beslissingsbevoegdheid ligt uiteindelijk bij de vergunningverlenende overheid. Het is niet duidelijk welke informatie derden-beroepers nog relevant achten om het dossier verder te kunnen beoordelen, wanneer ze stellen dat voorliggende aanvraag dan ook onvolledig is.

Er wordt in de aanvraag melding gemaakt van een bespreking en mailverkeer dd 30 augustus 2016 met Onroerend Erfgoed over de mouterij, waarin duidelijk wordt aangegeven dat Onroerend Erfgoed zich niet verzet tegen de sloop, gezien de herbestemming van het pand problematisch is en bepaalde aspecten van de oorspronkelijke typologie zoals inplanting, gabarit, gevelritme en materialisatie in het ontwerp zijn meegenomen.

## 2.6 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van 30 sociale assistentiewoningen (blok A), het herbouwen van de mouterij met 9 sociale bejaardenflats met gemeenschappelijke functies op het gelijkvloers, het slopen van de woning nr. 108 en het oprichten van een nieuwbouw (blok C) met 5 sociale appartementen. De aanvraag voorziet tevens in het vellen van hoogstammige bomen (deels te regulariseren) en het aanleggen van verhardingen in de Broekstraat i.f.v. de parkeerplaatsen en de opstelzone voor de brandweerwagens. De totale bebouwde oppervlakte op het terrein bedraagt ca. 1651m<sup>2</sup>.

Ten opzichte van de pas van het gelijkvloers bedraagt de kroonlijsthoogte van blok A (nieuwbouw) ongeveer 9,42m, met erboven een beperkte terugspringende dakverdieping. Het Blok B (mouterij) heeft een kroonlijsthoogte van 8,72m en een hellend dak. Blok C met de sociale appartementen heeft een kroonlijsthoogte van 6,32m en wordt afgewerkt met een plat dak.

Krachtens artikel 4.3.1. §2 VCRO wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: (...)

*Het gevraagde voldoet aan de voorschriften van het RUP, dat van kracht is voor het perceel van de aanvraag en, gelet op de hiervoor aangehaalde decretale bepalingen, bijgevolg ook aan de criteria van de goede ruimtelijke ordening.*

*Met betrekking tot de schaal en het volumegebruik kan gesteld worden dat het project zich bevindt op één van de laagste punten van de gemeente Tielrode. Het niveauverschil tussen de Antwerpse Steenweg en de Broekstraat bedraagt ca. 2,86m. De nieuwbouw heeft een schaal die gelijkaardig is aan deze van de oude mouterij, waar het dwars op wordt geplaatst.*

*De totaliteit van de zorgsite wordt gevormd door een aantal grootschaliger bouwvolumes. Het bestaande woonzorgcentrum en de recent vergunde tweede fase, de herbouw van de oude mouterij, en de nieuwbouw met assistentiewoningen, zullen als gemeenschapsvoorziening een beeldbepalend karakter vormen in de kern van Tielrode.*

*De aanvraag strekt tot het saneren van een site, oorspronkelijk in gebruik als mouterij. Het volledige complex bestaat uit nieuwbouw volumes welke voldoen aan alle hedendaagse comfort- en energie-eisen. De bestaande schuur grenst onmiddellijk aan de perceelsgrenzen, en maakt sinds lange tijd deel uit van het uitzicht vanuit de woningen Antwerpse Steenweg 110 t.e.m. 116. Vermits deze buiten de aanvraag valt, blijft de ruimtelijke impact ervan op het zicht van de aanpalenden identiek.*

*Door de grote niveauverschillen tussen de Burgemeester A. Heymanstraat en de Broekstraat worden de bouwhoogtes van de bouwvolumes afgevlakt. Het project maakt maximaal gebruik van de bestaande terreinhellingen.*

*Het blok A, dat de grootste visuele impact op zijn omgeving heeft, ligt op minstens 35m uit de achtergevels van de woningen van appellanten. De bouwhoogte van het blok A dat zich achter de woningen bevindt is 9,3m ten opzichte van de pas van de woningen in de Antwerpse Steenweg wat overeenstemt met drie bouwlagen, en ongeveer in hetzelfde vlak ligt met de nokhoogtes van de woningen langsheen de Antwerpse Steenweg, dewelke twee bouwlagen en een hellend dak hebben.*

*Bijkomend kan gesteld worden dat de bestaande en te behouden schuur zich hier nog tussen bevindt met een nokhoogte van ca. 6,2m.*

*De visuele hinder en zichthinder van appellanten, zoals zij aanhalen in hun beroepschrift, is dus op zijn minst wederzijds of gelijkaardig.*

*De aanpalenden hebben nog steeds zicht op het achterliggende landschap, zij het minder weids.*

*Dit kan echter geen aanleiding zijn om op aanpalende percelen een bouwverbod op te leggen.*

*Het blok B wordt herbouwd binnen het bestaande volume, zodat ook hier de visuele impact ervan gelijk blijft. Door de ruime afstanden van het blok A tot de eigendom van appellanten, welke min. 20m bedraagt, de ligging van de 6,2m hoge schuur ertussen, en doordat vooral minder privacy verstorende ruimtes (slaapkamers) aan de zijde van de achtertuinen van de aanpalenden uitkijken, kan worden geoordeeld dat de hinder beperkt zal zijn. Voor het blok B geldt een afstand van min. 22m tot de perceelsgrens, en door de ligging van het blok C en de schuur is ook hier de privacyhinder beperkt tot een paar appartementen.*

*De privacyhinder is dus, evenals de zichthinder, op zijn minst wederzijds, en overstijgt de normale inkijk zoals deze kan verwacht worden middenin een dorpskern niet.*

*Het blok C wordt opgetrokken binnen de gangbare bouwdieptes en -hoogtes zodat enige hinder hiervan beperkt blijft tot hetgeen wat aanvaardbaar is binnen een dorpskern.*

*Verder kan gesteld worden, dat inzake ruimtegebruik, de beschikbare ruimte optimaal werd benut om aan verdichting te doen. Er wordt gebruik gemaakt van de revalorisatie van de*

*bestaande gebouwen, en compacte nieuwbouw volumes. Niet tegenstaande de hoge dichtheid, is er nog een ruime gemeenschappelijke tuin aanwezig. Ook naar bouwdichtheid toe, dient er op gewezen dat, gelet op de specifieke doelgroep, de wooneenheden eerder klein van oppervlakte zijn.*

*De dichtheid bedraagt ca. 130 won/ha, wat hier aanvaardbaar is.*

*Het project wordt uitgevoerd in een hedendaagse architectuur en afgewerkt met kwalitatieve materialen.*

*De bestaande gebouwen, waaronder geïnventariseerd bouwkundig erfgoed, worden gevaloriseerd. Het project voorziet aldus in de sanering, opwaardering en herbestemming van een verouderde en leegstaande site. Esthetische schade is aldus een subjectief oordeel van de klagers. Het bouwkundig erfgoed wordt geïntegreerd in het project en zinvol herbestemd. Volgens de bekrachtigde archeologienota blijkt dat er geen aanwijzingen zijn dat er een archeologische site binnen het plangebied is gelegen. De impact op cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf is aldus beperkt.*

*Inzake de mobiliteitsimpact dient verwezen te worden naar het feit dat het voorliggende project zich situeert in een goed ontsloten dorpskern, en dat de aanvraag voorziet in 44 wooneenheden, waarvan 39 onder de vorm van wonen voor ouderen en zorgbehoevenden. De Burgemeester A. Heymanstraat (as Temse-Tielrode-Elversele) ligt op ca. 250m afstand, een bushalte op ca. 91m. Het project is niet van die grootteorde dat dit een overmatige verkeersdruk in de omliggende gaat genereren. Van deze specifieke doelgroep wordt niet verwacht dat zij een grote impact op het verkeer zullen hebben. De bezwaren als zouden de Broekstraat en Reekstraat overbelast worden omwille van de ontsluiting van 20 parkeerplaatsen zijn dan ook ongegrond.*

*Het project voorziet in 20 parkeerplaatsen voor wagens, waaronder 4 voorbehouden plaatsen voor minder-validen, 3 parkeerplaatsen voor scootmobiel, en 50 fietsenstalplaatsen. Gelet op de doelgroep van toekomstige bewoners, de ligging in een dorpskern en de aansluiting op de voorzieningen van het rust- en verzorgingstehuis, wordt dit als een aanvaardbaar aantal aanzien.*

*Er werd gerekend met 1 pp per sociaal appartement en 1 pp per 3 assistentie- of bejaardenappartementen. Aan de overzijde van het project werd eveneens recent een nieuwe parkeergelegenheid bij het Huize Vincent vergund. Uit dit alles mag blijken dat er op het vlak van de mobiliteitsimpact geen problemen ontstaan welke hinderlijk zouden zijn voor de omgeving.*

*Voorliggende aanvraag is dan ook vatbaar voor stedenbouwkundige vergunning. De derdenberoepen kunnen niet worden bijgetreden.*

## 2.7 Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat de derden-beroepen niet voor inwilliging vatbaar zijn. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan, inclusief de aanvullingen, en onder voorwaarden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **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 partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Dergelijk onderzoek is slechts nodig 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 wordt aangetoond en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

##### **A. Hoogdringendheid**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen beroepen zich voor de hoogdringendheid in de eerste plaats op de realisatie van het blok A. Zij stellen dat dit gebouw het meest hinderlijke aspect betreft, aangezien het bestaat uit een zwevende structuur, waarbij de werkelijke constructie pas op de eerste verdieping begint en men dus snel in hoogte wint, waardoor de visuele hinder wordt gerealiseerd. Zij verwijzen hiervoor naar hetgeen zij hebben uiteengezet bij het belang en de middelen.

De verzoekende partijen stellen dat de aanvrager niet zal talmen om de werken uit te voeren. Hiervoor verwijzen zij in de eerste plaats naar het feit dat lopende de procedure reeds kavels te huur werden aangeboden, en men zich reeds vanaf 9 juli 2015 kon aanmelden. Verder wijzen zij op het feit dat er bomen illegaal werden gerooid en op het terrein volop opmetingen worden uitgevoerd.

De verzoekende partijen wijzen verder op het feit dat het complex in snelbouwsteen zal worden opgericht, wat betekent dat de werken snel kunnen vooruit gaan en de visuele hinder zich snel zal manifesteren. Zij stellen dat de plaatsing van de skeletbouw en snelbouwsteen slechts dagen of weken in beslag neemt. De procedure tot nietigverklaring zal volgens hen dan ook hopeloos te laat komen. Vooral de tweede en derde verzoekende partij zullen worden geconfronteerd met een voorgoed verdwenen open polderlandschap vanaf de oprichting en niet alleen vanaf de effectieve bewoning. Zij stellen voorop dat de zon en hun uitzicht bij de realisatie van blok A geheel zal

verdwijnen. Ook voor de eerste verzoekende partij zal het verdwijnen van dit open landschap vanuit het collectief belang een hinderaspect zijn.

2.

De verwerende part betwist in haar nota met opmerkingen de hoogdringendheid. Zij verwijst naar de grootte van het voorliggend project en stelt dat voorafgaand aan de oprichting van het blok A eerst nog een aantal aanzienlijke gebouwen moeten worden gesloopt en een aantal grondwerken moeten worden uitgevoerd. De verwerende partij is van oordeel dat de verzoekende partijen niet verrast kunnen worden door een plotse aanvang van de werken. Niet alleen de voorbereidende werken zullen enige tijd in beslag nemen, maar ook het blok A zelf kan niet binnen enkele weken opgericht worden. Er is eerder sprake van een periode van meer dan een jaar. Zij meent dat de zichthinder, waarvan sprake, slechts zal ontstaan bij de beëindiging van de ruwbouwwerken zodat er op heden geen sprake is van enige hoogdringendheid.

3.

Ook de tussenkomende partij betwist de hoogdringendheid. Zij stelt dat voor de eerste verzoekende partij moet nagegaan worden in welke mate de nadelige gevolgen van de bestreden beslissing de werking en het voortbestaan in het licht van de statutaire doelstellingen van de vzw in het gedrang wordt gebracht. Met betrekking tot de tweede en derde verzoekende partij voert zij aan dat de beschreven concrete hinder beperkt is opgesomd en dat noch uit de uiteenzetting, noch uit de foto's kan afgeleid worden welke hinder de partijen elk afzonderlijk zullen ondervinden.

De tussenkomende partij houdt verder voor dat de opmerking over het verdwijnen van het open landschap geen steek houdt, aangezien dit open landschap zich bevindt ten zuiden van de dijk, tussen de dijk en de Schelde. Zij wijst er op dat de zone tussen de Broekstraat en de Antwerpsesteenweg van oudsher een bouwzone is, waarbij door het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Tielrode op verschillende plaatsen bebouwing mogelijk werd gemaakt tot tegen de Broekstraat. Ook de bouwpercelen maken deel uit van dit RUP. Deze percelen maken volgens de tussenkomende partij deel uit van het bouwlint binnen het centrum van Tielrode en maken geen deel uit van een waardevol landschap. Zij geeft aan dat noch de aanvraagpercelen zelf, noch het zuidelijk gelegen gebied tussen de Broekstraat en de Schelde beschermd is als landschap of ankerplaats, ook worden de aanvraagpercelen door de biologische waarderingskaart als minder waardevol aangeduid en omschreven als "dichte bebouwing" en "minder dichte bebouwing".

De tussenkomende partij geeft verder aan dat de woningen van de tweede en derde verzoekende partij uitsteken boven de dijk en ook zichtbaar zijn vanuit het landbouwgebouwgebied. De eerste verzoekende partij toont volgens de tussenkomende partij niet aan waarom het zicht vanuit de polders op het woonlint niet storend is, terwijl het zicht op de nieuwe vergunde gebouwen wel storend zou zijn. De dijk kan niet beschouwd worden als een visuele buffer voor het achtergelegen landbouwgebied.

De tussenkomende partij voert verder aan dat de uiteenzetting omtrent de hoogdringendheid voor de tweede en derde verzoekende partij uiterst summier is. Er worden enkel twee foto's bijgevoegd zonder enige verduidelijking van waar deze foto's zouden genomen zijn.

De tussenkomende partij argumenteert dat de tweede verzoekende partij slechts op de tweede verdieping het blok A kan zien: de bestaande polyvalente zaal (blok D) die zich schuin achter zijn eigendom bevindt, blokkeert immers elk zicht op blok A. Zij merkt op dat de tweede verzoekende partij ook geen enkele informatie geeft over de kamers welke zich op de tweede verdieping bevinden.

Hetzelfde geldt voor de derde verzoekende partij. De vermindering van het zicht op de tweede verdieping is daarenboven beperkt, immers ligt het volume ongeveer 1,5 meter lager dan het maaiveld ter hoogte van het polyvalente gebouw. De beperkte vierde verdieping die wordt voorzien op blok A bevindt zich aan de westkant, met andere woorden niet in het rechtstreeks zicht van de tweede of derde verzoekende partij. De beperkte vermindering van zicht kan niet volstaan als verantwoording voor de schorsing van de stedenbouwkundige vergunning. Deze vermindering van zicht wordt door alle instanties als verwaarloosbaar en/of aanvaardbaar beschouwd. De tussenkomenende partij wijst verder nog op het feit dat de afstand van de dichtste woning tot blok A 36 meter bedraagt.

De tussenkomenende partij betwist tevens het oorzakelijk verband tussen de hinder en de bestreden beslissing. Zij stelt dat het gehele terrein via het RUP Tielrode bestemd werd tot “zone voor gemeenschapsvoorzieningen/wonen specifieke doelgroep”. De bebouwbare zone werd hier aangeduid tot tegen de achtergelegen Broekstraat. In de voorschriften van het RUP wordt een bebouwingsgraad van 60 % voorzien, terwijl het huidig project een bebouwingsgraad heeft van slechts 49 %. De tussenkomenende partij verwijst ook naar de voorschriften van het RUP waarin wordt aangegeven dat een hogere bouwhoogte te verantwoorden is. Zij is dan ook van oordeel dat de verzoekende partijen wisten wat hun te wachten stond. De tussenkomenende partij licht toe dat de voorziene volumes A en B dezelfde hoogtes hebben als de bestaande mouterij op het terrein, en dat het volume A geenszins een ongebruikelijke hoogte heeft op deze locatie. Zij merkt daarenboven op dat in volume A de teruggetrokken vierde verdieping zich niet bevindt in het gezichtsveld van de tweede en derde verzoekende partij. Zij wijst er ook op dat de verzoekende partijen geen beroep hebben aangetekend tegen het RUP Tielrode, en voor zover geweten ook geen bezwaar hebben ingediend tijdens de opmaakprocedure.

De tussenkomenende partij wijst tot slot op het feit dat het verzoek tot schorsing op de laatste dag van de beroepstermijn werd ingediend, zodat ook hieruit blijkt dat er in hoofde van de verzoekende partijen geen sprake is van hoogdringendheid.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, 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.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in 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.

De bestreden beslissing vergunt de oprichting van 30 assistentie- en 14 sociale appartementen, verspreid over diverse bouwvolumes. Het aanvraagterrein bevindt zich in de dorpskern van de gemeente Tielrode en wordt langs de noordzijde begrensd door de Antwerpsesteenweg en langs de zuidzijde door de Broekstraat. Op het terrein bevindt zich nog een oude mouterij, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, een oude woning aan de straat gelegen, en een schuur, gelegen achter een woningenrij.

De aanvraag voorziet de herbouw met functiewijziging maar binnen hetzelfde bouwvolume van de mouterij, als blok B met 9 sociale bejaardenflats en een blok C na afbraak van de oude woning met 5 sociale appartementen.

De aanvraag voorziet tevens achteraan op het terrein in de oprichting van 30 sociale assistentie-appartementen. Dit nieuwbouw (blok A) zal zodanig georiënteerd worden dat alle bewoners van de assistentiewoningen uitzicht zullen hebben op het achterliggend overstromingsgebied. Het gebouw wordt gedeeltelijk op palen gezet, waardoor ruimte ontstaat voor parking onder het gebouw.

De bestaande schuur blijft behouden en wordt uit de aanvraag gesloten.

De derde verzoekende partij woont onmiddellijk naast de aanvraagpercelen, meer bepaald het eerste perceel in een lint dat door de bestaande blokken C en D deels ingesloten wordt. De tweede verzoekende partij woont eveneens naast de site, maar verderop langsheen de Antwerpsesteenweg en haar perceel reikt tot aan de Broekstraat en grenst eveneens aan blok D.

De verzoekende partijen voeren nadelige gevolgen van zichthinder aan en beperken deze uitsluitend tot het nieuw op te richten blok A.

3.

3.1

Het kan niet worden betwist dat de bestreden beslissing, die de bouw van assistentie- en sociale appartementen vergunt, kadert in de realisatie en concrete invulling van de bestemming van de site zoals vastgelegd in het RUP 'Tielrode'.

De tussenkomende partij merkt in dit verband op dat de verzoekende partijen dit RUP niet hebben bestreden zodat de ingeroepen hinder zijn oorzaak vindt in het RUP en niet in de bestreden beslissing.

3.2

De aanvraagpercelen zijn binnen het RUP 'Tielrode' gelegen in de *“zone voor wonen – historische kern Tielrode”* en deels in een *“zone voor tuinen”*, beide met overdruk *“gemeenschapsvoorzieningen/wonen specifieke doelgroep”*. Voor deze zone zijn volgende voorschriften opgenomen:

***“Art. 1. Zone voor wonen – Historische kern Tielrode***

***(...)***

***Overdruk: gemeenschapsvoorzieningen / wonen specifieke doelgroep***

*De zone met overdruk ‘gemeenschapsvoorzieningen / wonen specifieke doelgroep’ is gelegen op de bestemmingszone ‘zone voor wonen – historische kern Tielrode’. Binnen de zone is het mogelijk om, aansluitend aan de activiteiten op de zorgcampus, huisvesting te voorzien voor een specifieke doelgroep. Met een specifieke doelgroep wordt bedoeld ‘ouderenvoorziening’. Onder ouderenvoorziening wordt verstaan: een*

*dagverzorgingscentrum, een centrum voor kortverblijf, een groep van assistentie-woningen of een woonzorgcentrum.*

*Dit kan voor de ganse zone, maar ook voor een deel ervan. Indien een dergelijk project zich aandient binnen de ganse zone, of een deel ervan, vervallen respectievelijk voor de ganse zone of voor dat deel ervan de verordenende voorschriften die gelden in de hierboven vermelde bestemmingszones en geldt het volgende:*

- Het project dient te worden uitgevoerd als een totaalproject. Binnen dit totaalproject geldt een maximale bebouwingsindex  $B/T = 0,60$ . Bovendien dient de bebouwing proportioneel verdeeld te worden over alle percelen – terreinen die deel uitmaken van de zone aangeduid met overdruk.*
- De maximale bouwhoogte bedraagt 9.50 m, gemeten vanaf het peil van de voorliggende weg tot aan de kroonlijst of dakrand.*
- Het project dient maximaal geïntegreerd te zijn in het bestaande weefsel. Er wordt hierbij steeds een harmonische aansluiting met de bestaande naastliggende panden nagestreefd. Het bouwvolume moet aansluiten op het bestaande gabarit van de naastliggende panden.*
- Het totaalproject houdt rekening met het achterliggend waardevol open ruimte gebied. Het project speelt hier maximaal op in. De inplanting van de bouwvolumes en de landschappelijke inkleding van het totaalproject dient dus doordacht te gebeuren.*
- Het betreft een totaalontwikkeling, bij een aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning dient er een inrichtingsstudie opgemaakt te worden voor de totale zone. De inrichtingsstudie maakt deel uit van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning in de desbetreffende bestemmingszone. De inrichtingsstudie toont aan dat het project zich maximaal integreert in het bestaande weefsel, dat er voldoende aandacht gaat naar de groene inrichting ervan en dit binnen de verschillende fasen van het project. Indien het een gefaseerde ontwikkeling betreft dient de inrichtingsstudie ook duidelijk te maken dat het ontwerp toekomstige initiatieven niet hypothekeert. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsaanvraag en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.*
- Voor delen, gelegen binnen de afbakening van de overdruk, die geen deel uitmaken van het totaalproject gelden de voorschriften van de onderliggende bestemmingszones, namelijk ‘zone voor wonen – historische kern Tielrode’. Bij een vergunningsaanvraag maken zij echter wel deel uit van de inrichtingsstudie.”*

### 3.3

De realisatie op zich van de in het RUP ‘Tielrode’ bepaalde bestemming en de concrete inrichting van het gebied kunnen in beginsel concrete gevolgen inhouden voor onder meer het uitzicht.

In de mate dat de bestreden beslissing de in het RUP ‘Tielrode’ bepaalde bestemming realiseert, vinden de nadelen die daaruit voortvloeien hun oorzakelijk verband in het betreffende RUP en kunnen deze niet meer worden ingeroepen om de hoogdringendheid bij de vordering tot schorsing van de thans bestreden beslissing te verantwoorden.



Slechts in de mate dat de geldende stedenbouwkundige voorschriften een appreciatiemarge laten voor de vergunningverlenende overheid, kunnen de daaruit voortvloeiende hinder en nadelen nog in aanmerking worden genomen. Het is evenwel aan de verzoekende partijen om in dat geval aan te tonen om welke voorschriften het gaat en afdoende aannemelijk te maken dat de verwerende partij, in de invulling van de haar door het RUP gebeurlijk gelaten appreciatievrijheid, met de bestreden beslissing nadelen veroorzaakt die niet uitsluitend aan het RUP toegeschreven kunnen worden.

### 3.4

De Raad stelt vast dat het RUP 'Tielrode' voorziet in een maximale bebouwingsindex en bouwhoogte, maar geen bepalingen bevat over de concrete inplantingsplaats van een project noch van de wijze waarop de te bouwen constructies concreet zullen worden gerealiseerd. Het is pas met de bestreden beslissing dat aan dit laatste een concrete en duidelijke invulling wordt gegeven.

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen inzake de hoogdringendheid, en in het bijzonder de tweede en derde verzoekende partij, blijkt dat zij voorhouden dat de oprichting van het bouwblok A op de voorziene plaats hun zicht op het achterliggend polderlandschap zal wegnemen. Zij verwijzen hiervoor naar wat zij bij hun belang en in de middelen hebben uiteengezet.

In het kader van een vordering tot schorsing oordeelt de Raad over de ingeroepen nadelige gevolgen die niet kunnen opgevangen worden met de vernietigingsprocedure. Deze nadelige gevolgen kunnen samenvallen met het ingeroepen belang, maar zijn niet noodzakelijk hetzelfde.

De concreet te beschrijven vrees voor ernstige nadelige gevolgen of schade kan echter niet afgeleid worden uit de omschrijving van het belang van de verzoekende partijen.

Artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit vereisen dat de verzoekende partijen in hun 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 en gebruikelijke behandelingsduur van de vernietigingsprocedure. Daarnaast moeten de verzoekende partijen, op grond van artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit ook een omschrijving geven van hun belang bij de vordering tot schorsing.

De uiteenzetting van redenen die aantonen dat een schorsing hoogdringend is, kan dan ook niet gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde 'rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen' die de verzoekende partijen desgevallend het vereiste belang bij de procedure verschaft. Het volstaat dan ook niet om te verwijzen naar de uiteenzetting van een belang om een hoogdringendheid te staven.

De verzoekende partijen kunnen evenmin, ter ondersteuning van de hoogdringendheid, verwijzen naar hun argumenten zoals uiteengezet in de middelen. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft immers een discussie over de grond van de zaak en volstaat op zich niet om de hoogdringendheid aan te tonen aangezien het een voorwaarde betreft die los staat van het aan te tonen hoogdringend karakter.

### 4.

Met betrekking tot de ingeroepen visuele hinder dient de Raad vast te stellen dat de bestreden beslissing overwegingen bevat inzake de reeds tijdens de administratieve procedure ingeroepen zichthinder. De verwerende partij vermeldt het feit dat het blok A zich bevindt op 35 meter uit de

achtergevels van de woningen van de tweede en derde verzoekende partij, dat de bouwhoogte van het blok A 9,3 meter bedraagt, wat in hetzelfde vlak ligt met de nokhoogtes van de woningen langsheen de Antwerpsesteenweg en dat tussen de woningen en het nieuwe blok A zich de bestaande te behouden schuur bevindt met een nokhoogte van 6,2 meter.

De Raad kan enkel vaststellen dat de verzoekende partijen deze relevante motieven niet in hun betoog inzake de hoogdringendheid betrekken en zich louter beperken tot algemeenheden inzake de oprichtingswijze (zwevende structuur met daarboven de werkelijke constructie die voor visuele hinder zorgt) en de snelheid waarmee de werken kunnen gepaard gaan.

De verzoekende partijen geven bovendien, gelet op de aanwezigheid van de bestaande en te behouden schuur, geen enkele informatie over de inrichting van hun eigendommen en de plaatsen waar de voorgehouden zichthinder zich zou manifesteren. Het op de openbare zitting voorhouden dat de bestaande schuur het zicht op het open polderlandschap niet wegneemt, volstaat hiertoe niet en kan bovendien het gebrek aan vermelding ervan in het verzoekschrift niet verhelpen. Ook de paar foto's opgenomen in het verzoekschrift laten niet toe, zonder enige verduidelijking, de zichthinder concreet voor te stellen.

Specifiek met betrekking tot de eerste verzoekende partij stelt de Raad vast dat de ingeroepen zichthinder op geen enkel moment concreet wordt gemaakt en in relatie wordt gebracht met de werking en de statuten van de vzw.

5.

Tot slot moet vastgesteld worden dat een snelle aanvang van de werken en een mogelijke oprichting met snelbouwsteen een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op zich niet kan verantwoorden.

Het loutere feit dat een stedenbouwkundige vergunning uitvoerbaar is geworden en de vergunninghouder 'kan' starten met de werken, volstaat op zich niet om de hoogdringendheid aan te tonen, ook al werd op de openbare zitting door de tussenkomende partij bevestigd dat de percelen reeds bouwrijp werden gemaakt door het verwijderen van de te slopen bouwwerken en het egaliseren van het terrein.

De doelmatigheid van een vernietigingsprocedure hangt af van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep en van de aanvang en snelheid van uitvoering van de vergunning. Ook al hebben de verzoekende partijen noch het een, noch het ander in de hand en kan en mag van hen geen onredelijke bewijslast worden gevraagd, toch rust op hen de bewijslast dat zij concreet de nadelen aanduiden die uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zouden voortvloeien. Hierboven werd reeds vastgesteld dat zij daar niet in slagen, minstens deze nadelen niet aannemelijk hebben gemaakt.

6.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet 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 partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

#### **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 27 maart 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS