

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0427 van 20 juli 2015
in de zaak 1314/0158/SA/4/0139

In zake: de heer **Johan VERMEIR**, wonende te 1730 Asse, Bergveld 14

verzoekende partij

tegen:

de **deputatie** van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
deputatie:* de nv **SWEET HOME STANDING**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas RYCKALTS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38, bus 2
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert door neerlegging van het verzoekschrift ter griffie op 13 november 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 29 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 22 april 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een woonzorgcentrum en serviceflats.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 1730 Asse, Brusselsesteenweg 14 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 585n5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 15 april 2014 met nummer S/2014/0060 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer. Met een beschikking van 26 maart 2015 wordt de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

Het schorsingsarrest van 15 april 2014 met nummer S/2014/0060 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 18 april 2014.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 30 april 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

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

3.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 14 april 2015, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging ambtshalve is verdaagd naar de openbare zitting van 19 mei 2015.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare zitting van 19 mei 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Louissette VAN DEN BOSSCHE die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Michel VAN DIEVOET die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Thomas RYCKALTS die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De nv SWEET HOME STANDING verzoekt met een aangetekende brief van 17 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 februari 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden geen excepties aangevoerd.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 27 december 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een verkavelingsvergunning, waarin onder meer de oprichting van een nieuw rusthuis en een gebouw met assistentiewoningen wordt voorzien.

De verwerende partij verwerpt op 28 april 2011 het administratief beroep van de verzoekende partij tegen deze beslissing en verleent de gevraagde verkavelingsvergunning onder voorwaarden.

2.

Op 26 maart 2012 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen. De verwerende partij weigert op 12 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning.

3.

Op 23 januari 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van een woonzorgcentrum en serviceflats*”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de hiervoor vermelde verkavelingsvergunning verleend op 28 april 2011. De betrokken aanvraag beoogt op kavel 1 de oprichting van een woonzorgcentrum met 72 wooneenheden en 10 eenheden voor kort verblijf en de oprichting van een gebouw met 16 assistentiewoningen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 januari 2013 tot en met 27 februari 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door verschillende buurtbewoners, waaronder de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse verleent op 22 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Bespreking van het bezwaar

Algemeen handelt het bezwaarschrift vooral over het niet in overeenstemming zijn van het ontwerp met de verkavelingsvoorschriften. De toetsing van het dossier aan de stedenbouwkundige voorschriften is echter een opdracht van het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. De reden van het openbaar onderzoek is immers de afwijking op de stedenbouwkundige

voorschriften van de verkaveling volgens artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het bezwaar bevat ook geen specifieke stedenbouwkundige argumenten tegen de aanvraag tot afwijking.

...

Beoordeling aan de goede ruimtelijke ordening en verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van woongebieden. Er is een afwijking aangevraagd voor de tussenhoogtes van de verdiepingen en het maken van uitsprongen en erkers. In een vergunning kunnen ingevolge artikel 4.4.1 §1 VCRO, na een openbaar onderzoeken beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Het zijn enkel de tussenhoogtes van de verdiepingen binnen in het gebouw die wijzigen. De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte wordt niet overschreden. Uitsprongen en erkers geven het geheel een meer hedendaags uitzicht. Het ontwerp is in overeenstemming met de verkaveling en de afwijkingen zijn toegestaan.

Het bouwen van een woonzorgcentrum en serviceflats past qua stijl en materialen in de omgeving. De goede ruimtelijke ordening komt niet in gevaar.

Algemene conclusie

Om bovenvermelde redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal aanvaardbaar.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 25 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 augustus 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

i) Het voorliggend ontwerp voldoet in andere punten wel niet volledig aan de geldende verkavelingsvergunning. Net als bij het vorig ontwerp verschillen de gehanteerde hoogtes van alle verdiepingen van beide gebouwen van de in de verkavelingsvoorschriften opgelegde verdiepingshoogtes en zijn er ook afwijkingen in de afmetingen van de verschillende vleugels van het woonzorgcentrum. Door de ontworpen uitsprongen met erkers en terrassen worden de bouwdieptes en lengtes van de 3 vleugels zoals opgetekend op het verkavelingsplan immers overschreden. Ook de afstand van 8.00m tot het schoolgebouw wordt niet over de volledige diepte van het gebouw gerespecteerd.

Zoals reeds gesteld bij de vorige aanvraag kunnen de meeste van deze verschillen op zich nog aanvaard worden als technische afwijkingen, met uitzondering van de kelderverdieping van het woonzorgcentrum (zie hieronder). De totale bouwhoogte overschrijdt het opgelegde maximale peil niet, het verschil in de hoogtes van de bovenste verdiepingen kan verklaard worden door de concrete uitwerking van het gebouw, rekening houdend met allerlei technische factoren. De voorziene uitsprongen ten opzichte van de oorspronkelijke bouwzone zijn op zich eveneens aanvaardbaar. Ze kunnen zelfs als een architecturale meerwaarde beschouwd worden, in die zin dat hiermee de monotonie van de grote gevelvlakken doorbroken wordt. De afstanden tot de perceelsgrenzen blijven ook voldoende ruim, zodat de impact van deze uitsprongen op de naastliggende percelen nagenoeg onbestaande is.

Overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen er in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen wel niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Voor de hierboven vermelde relatief kleinere verschillen kan gebruik gemaakt worden van deze beperkte afwijkmogelijkheid voorzien in artikel 4.4.1.

j) De voornaamste strijdigheid vormt evenwel nog steeds de kelderverdieping van het woonzorgcentrum waarvan de concrete uitwerking en inrichting niet in overeenstemming is met wat in de verkavelingsvergunning werd vooropgesteld. Zoals reeds gesteld bij de vorige aanvraag bleek duidelijk uit het verkavelingsontwerp met de bijhorende plannen en de voorgestelde verkavelingsvoorschriften, die door de deputatie werden overgenomen in de vervangende stedenbouwkundige voorschriften, dat de kelderverdieping van het woonzorgcentrum als een technische verdieping zou geconcipieerd worden, ingevuld met garages. Bovendien werd niet alleen de totale bouwhoogte van de beide gebouwen vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften, ook de verdiepingshoogtes werden wet degelijk gedefinieerd in de bindende bepalingen van de voorschriften. De combinatie van de totale bouwhoogte en de bepaling van de verschillende verdiepingshoogtes bleek daarnaast ook nodig om ook het vloerpeil van de benedenverdieping te kunnen vastleggen, aangezien de bepaling hiervan in de voorgestelde verkavelingsvoorschriften niet realistisch bleek.

k) Net als bij het vorig ontwerp is de kelderverdieping 4.24m hoog, terwijl de verkaveling een hoogte van 2.60m oplegt. Verschillend met het vorig ontwerp worden alle lokalen nu op plan bestemd als 'technische lokalen/bergingen' en zijn er 5 parkeerplaatsen extra voorzien, evenals ruimte voor stallen van fietsen en bromfietsen. De aanvrager argumenteert dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn dan oorspronkelijk gedacht omdat het ontwerp 34 units (20 rusthuisbedden + 14 assistentiewoningen) minder bevat dan voorzien bij de verkaveling. Met in totaal 35 parkeerplaatsen (17 ondergronds en 18 bovengronds) voor 98 wooneenheden komt men aan een verhouding van 2.8 parkeerplaatsen per wooneenheid. Er kan aangenomen worden dat dit aantal parkeerplaatsen, gelet ook op de aanwezigheid van de publieke parking in de nabije omgeving op het Petrus Ascanusplein en de te verwachten wisselwerking met de parkeerplaatsen van de school, voldoende is voor het beoogde project van woonzorgcentrum en assistentiewoningen.

l) De grotere afwijking in de hoogte van de kelderverdieping van het woonzorgcentrum kan evenwel nog steeds niet aanvaard worden vanuit ruimtelijk standpunt. De aanvrager argumenteert dat de totale bouwhoogte gerespecteerd is, dat het vloerpeil van de benedenverdieping niet gewijzigd is doordat de kelderverdieping dieper zou uitgegraven worden. De impact van deze wijziging op de omgeving, zo wordt gesteld, is minimaal. Deze argumentatie wordt niet bijgetreden.

De kelderverdieping in het voorliggend ontwerp reikt enerzijds wel dieper dan bij de verkaveling, de vloer ligt namelijk op peil -5.66 terwijl dit voorzien was op peil -4.48 bij het woonzorgcentrum en op peil -4.76 bij de assistentiewoningen, rekening houdend met de opgelegde verdiepingshoogten. De veel hogere kelderverdieping van 4.24m heeft anderzijds ook wel geleid tot een hoger vloerpeil van de benedenverdieping. In plaats van een vloerpeil op peil -1.88 ligt deze in dit ontwerp 0.46m hoger op peil -1.42. Bij de

assistentiewoningen ligt dit vloerpeil van de benedenverdieping dan weer aanmerkelijk lager dan in de verkavelingsvergunning, namelijk op peil -2.69 ten opzichte van -1.91.

Bovendien valt niet te begrijpen waarom een kelderverdieping, ingevuld met parkeerplaatsen en louter technische lokalen/bergingen over een vrije hoogte van 3.88m moet beschikken, terwijl de benedenverdieping met veel meer publieke bestemmingen, onder andere de eetzaal en het cafetaria, maar een vrije hoogte heeft van 2.80m. De omgekeerde situatie, met name een lage kelderverdieping en een hogere benedenverdieping, zoals oorspronkelijk voorzien in de verkaveling, is toch veel logischer.

Het verschil in vloerpeil bij het woonzorgcentrum heeft bovendien ook belangrijke gevolgen op de terreinaanleg. Door de hogergelegen benedenverdieping, die toegankelijk moet zijn aan de achterzijde ter hoogte van de hoofdingang, dient langs deze zijde het natuurlijk maaiveld aanzienlijk opgehoogd te worden. Zowel met betrekking tot de keuze van de inplanting van de hoofdingang als de voorziene terreinaanleg kunnen vanuit ruimtelijk standpunt bezwaren gemaakt worden.

m) Vooreerst met betrekking tot de keuze van de hoofdingang langs de achterzijde van het woonzorgcentrum. Bij de vorige aanvraag werd reeds aangehaald, weliswaar in bijkomende orde, dat de keuze voor de inplanting van de hoofdtoegang van het woonzorgcentrum langs de lange noordwestzijde, dit is de gevel gericht op Bergveld, in het kader van de impact op de omliggende omgeving niet wenselijk geacht wordt. De aanvrager argumenteert dat de inplanting van de toegangsweg en de hoofdingang van het woonzorgcentrum gedetermineerd worden door de verkavelingsvergunning en hier volledig mee in overeenstemming zijn. Dit is niet helemaal correct. Met de verkavelingsvergunning werd inderdaad het tracé van de nieuwe private toegangsweg vanaf Stevensveld tot de 2 beoogde gebouwen op kavel 1 goedgekeurd. Op het verkavelingsplan is er een weg opgetekend tussen de beide gebouwen en met een keerpunt achter het woonzorgcentrum, doch dit gedeelte van de weg was enkel bestemd voor noodverkeer. In de geldende stedenbouwkundige voorschriften is expliciet opgenomen dat er naast het rusthuis een autoluw gedeelte is waar enkel noodverkeer toegelaten wordt. Dergelijk specifieke omschrijving in een bindend voorschrift kan toch niet gelijkgesteld worden als een toestemming, laat staan verplichting, om de hoofdtoegang langs die zijde van het gebouw te voorzien. Een weg voor noodverkeer heeft een andere bestemming en functionaliteit als de toegangsweg naar de hoofdingang van het woonzorgcentrum. De intensiteit van het gebruik is ook erg verschillend en dus ook de impact op de onmiddellijke omgeving.

n) Bovendien, zo blijkt nu bij deze aanvraag, heeft deze keuze van inplanting van de hoofdingang, en dit in combinatie met het gekozen vloerpeil van de benedenverdieping, ook een erg grote impact op de terreinaanleg. In de vorige aanvraag zaten de terreinaanlegwerken expliciet niet vervat, er kon toen dan ook geen beoordeling over gemaakt worden. In de voorliggende aanvraag is de volledige aanleg van het niet-bebouwd gedeelte rond de nieuwe gebouwen, zowel op kavel 1 als op kavel 5, wel opgenomen. Uit de terreinprofielen blijkt dat er zowel aanzienlijke uitgravingen als aanzienlijke ophogingen worden voorzien. De grootste ophoging wordt gerealiseerd in de strook tussen de 2 gebouwen (terreinprofiel 9), het verschil tussen het bestaand en het ontworpen maaiveld loopt hier op tot ruim 2.00m. Deze ophoging is louter in functie van de toegangsweg naar de inkomhal van het woonzorgcentrum boven de kelderverdieping tussen de beide gebouwen. Indien de kelderverdieping van het woonzorgcentrum minder hoog zou zijn, of met andere woorden de vloerpas van de benedenverdieping lager zou liggen, dan zou er achteraan niet zoveel moeten opgehoogd worden in functie van de

toegankelijkheid van het gebouw langs die zijde. Er zou zelfs nog minder moeten opgehoogd worden indien de hoofdingang niet langs die zijde wordt voorzien. De beoogde afwijking van de hoogte van de kelderverdieping is dan ook helemaal niet te verantwoorden in functie van de terreinaanleg, integendeel. De voorziene reliëfwijzigingen rondom het woonzorgcentrum zijn niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

o) De ligging binnen een verkavelingsvergunning betekent niet per definitie dat de beoordeling naar een goede ruimtelijke ordening niet meer mag gemaakt worden. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 4.3.1. § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient volgens dit artikel beoordeeld te worden met inachtneming van volgende beginselen:

...

Hieruit blijkt dat indien de geldende stedenbouwkundige voorschriften niet of onvoldoende aandacht besteden aan bijvoorbeeld het bodemreliëf, de beoordeling hiervan alsnog mag gebeuren bij de concrete vergunningsaanvraag. In het voorliggend geval zijn in de verkavelingsvoorschriften geen bepalingen opgenomen met betrekking tot de terreinaanleg of de toegelaten reliëfwijzigingen, de beoordeling hiervan dient dan ook nu naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvraag te gebeuren. In de toelichting bij het voorschrift over het bouwvolume (2.1.C.) staat enkel dat de op te richten gebouwen dienen maximaal rekening te houden met de bestaande terreinhellingen. Dit is met het voorliggend ontwerp toch niet het geval. Met ophogingen en uitgravingen die oplopen tot 2.00m is er geen sprake van een ontwerp waarbij maximaal rekening wordt gehouden met de bestaande terreinhellingen.

p) Ook de beoogde ophogingen achter de assistentiewoningen op kavel 5 zijn niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De noodzaak van deze reliëfwijziging wordt hoegenaamd niet aangetoond. Daarnaast kan vanuit ruimtelijk standpunt evenmin ingestemd worden met de manier waarop de overgangen naar het oorspronkelijk maaiveld worden voorgesteld. Deze overgang wordt volgens het ontworpen terreinprofiel 27-27' opgevangen in de laatste meters langs de perceelsgrenzen onder een steile helling van 45°, enkel de laatste strook van 0.50m ligt op het oorspronkelijk maaiveldniveau. Dit is niet aanvaardbaar. Op deze manier kan geenszins gegarandeerd worden dat de afwatering van de beoogde grote reliëfwijziging volledig op het eigen terrein kan opgevangen worden. Anderzijds is het niet aanvaardbaar dat dergelijke reliëfwijzigingen een negatieve impact kunnen hebben op de naastliggende percelen. Ook langs de noordwestelijke perceelsgrens worden de overgangen naar het oorspronkelijk maaiveld te steil gemaakt en tot op te korte afstanden van deze perceelsgrens. In deze zone kan bijkomend de vraag gesteld worden wat de impact van de beoogde ophogingen zal zijn op de aanwezige hoogstambomen die volgens de plannen behouden worden. Een ophoging van 0.50m à 1.00m rond deze bestaande bomen is geenszins bevorderlijk voor het behoud hiervan, dat trouwens als een verplichting werd opgenomen bij de verkavelingsvergunning.

q) Concluderend kan gesteld worden dat de afwijkende kelderverdieping van het woonzorgcentrum, net als bij de vorige aanvraag, de doorslaggevende reden vormt om de voorliggende aanvraag te weigeren. Er is nog steeds onvoldoende gemotiveerd waarom wordt afgeweken van het oorspronkelijk concept van de recente verkavelingsvergunning om de kelderverdieping als een technische verdieping met parkeerplaatsen te bestemmen. De beoogde afwijking voor de hoogte van de kelderverdieping is niet aanvaardbaar als een beperkte afwijkingsmogelijkheid voorzien in artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De keuze om een dergelijk hoge kelderverdieping te voorzien is vanuit ruimtelijk standpunt namelijk niet te

verantwoorden. Het biedt geen enkele ruimtelijke meerwaarde aan het ontwerp, integendeel. Niet alleen is de logica in de interne organisatie tussen de kelderverdieping en de benedenverdieping hierdoor zoek, maar daarnaast en bovenal heeft deze specifieke keuze ook een te grote negatieve impact op de terreinaanleg. Ook de keuze van de inplanting van de hoofdingang van het woonzorgcentrum langs de zijde van Bergveld, speelt hierbij een belangrijke rol, evenals de gewenste verbinding op kelderniveau tussen beide gebouwen. Uit de voorziene reliëfwijzigingen blijkt dat al deze ontwerpkeuzes leiden tot gebouwen die niet voldoende rekening houden met de bestaande terreingesteldheid. Zowel de ophogingen, als de uitgravingen en de wijze waarop de overgangen tot de bestaande maaiveldniveaus worden voorzien, zijn niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het voorliggend ontwerp voor de oprichting van een woonzorgcentrum met 82 woongelegenheden en een gebouw met 16 assistentiewoningen is, net als de vorige aanvraag, niet volledig in overeenstemming met de geldende verkavelingsvergunning;
- een aantal verschillen, zoals de verdiepingshoogtes van de eerste en tweede verdiepingen van beide gebouwen en de afmetingen van de verschillende vleugels van het woonzorgcentrum, kunnen nog aanvaard worden als beperkte afwijkingen;
- de grotere hoogte van de kelderverdieping van het woonzorgcentrum daarentegen is evenwel niet meer aanvaardbaar als een beperkte afwijking op de geldende voorschriften;
- deze hoge kelderverdieping is namelijk niet te verantwoorden vanuit ruimtelijk standpunt; het biedt geen enkele ruimtelijke meerwaarde aan het ontwerp; integendeel, de bijhorende hogere vloerplas van het woonzorgcentrum heeft een negatieve impact op de terreinaanleg tot gevolg;
- ook de ontwerpkeuzes met betrekking tot de inplanting van de hoofdingang van het woonzorgcentrum en de verbinding op kelderniveau tussen de beide gebouwen spelen hierbij een rol; hierdoor moeten er in functie van de toegankelijkheid van het woonzorgcentrum te grote ophogingen aan de achterzijde van het gebouw gerealiseerd worden;
- in de verkavelingsvoorschriften is de weg achter het woonzorgcentrum opgenomen als een autoluw gedeelte waar enkel noodverkeer toegelaten wordt; deze specifieke omschrijving kan qua functionaliteit en qua intensiteit van gebruik niet gelijkgesteld worden als een toegangsweg naar de hoofdingang van het gebouw;
- de voorgestelde reliëfwijzigingen, zeker de ophogingen ten westen van het woonzorgcentrum en ten noorden van de assistentiewoningen, evenals de wijze waarop de overgangen tot de bestaande maaiveldniveaus worden voorzien, zijn evenmin verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;
- met ophogingen en uitgravingen die oplopen tot 2.00m is er geen sprake van een ontwerp waarbij maximaal rekening wordt gehouden met de bestaande terreinhellingen.

...”

Na de hoorzitting van 28 augustus 2013 beslist de verwerende partij op 29 augustus 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.2 Beschrijving van de plaats

De aanvraag heeft betrekking op de site van het Ascanuscollege met bijhorend klooster

van de paters van het Heilig Hart, thans deel uitmakend van de Sint-Martinusscholen. Deze site bevindt zich binnen de kern van Walfergem, meer bepaald langs de Brusselsesteenweg op de hoek met het Petrus Ascanusplein/Stevensveld. Het oorspronkelijk Ascanuscollege met klooster werd opgericht begin 20ste eeuw en kende enkele latere uitbreidingen. De bestaande bebouwing kan omschreven worden als een L-vormig hoofdgebouw met aanbouwen aan de noordoost- en de noordwestzijde. Vooraan langs de steenweg staat de Kapelanij van Onze-Lieve-Vrouw van het Heilig Hart, opgericht als kapel bij het klooster van de missionarissen van het Heilig Hart. Zowel de Kapelanij als het Ascanuscollege is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

De bestaande bebouwing aan de overzijde van de Brusselsesteenweg is voornamelijk residentieel en heeft een gesloten karakter. Langs Bergveld wordt de bestaande bebouwing gekenmerkt door eengezinswoningen, veelal in halfopen verband opgericht. Aan de andere zijde van het Petrus Ascanusplein is een supermarkt met parking, daarnaast aan het begin van Stevensveld is de gemeentelijke basisschool Sleutelbos gelegen. Verder langs Stevensveld richting Heilig Hartlaan wordt het straatbeeld ingevuld met eengezinswoningen in halfopen verband.

Het betrokken terrein helt naar beneden in de noordelijke richting. Het maximaal niveauverschil tussen het hoogste en het laagste punt bedraagt meer dan 10m. Langs de noordwestelijke perceelsgrens grenst het goed aan de tuinzones van de bebouwde percelen langs Bergveld. Tussen de woningen nrs. 24 en 26 is er een doorsteek vanaf de site naar Bergveld, met een breedte van 3.00m.

5.3 Beschrijving van de aanvraag

De voorliggende aanvraag beoogt op kavel 1 de nieuwbouw van een woonzorgcentrum met 72 permanente wooneenheden en 10 eenheden voor kortverblijf en van een gebouw met 16 assistentiewoningen. Voor de oprichting van het beoogde woonzorgcentrum moeten eerst de 2 meest westelijke vleugels van de school afgebroken te worden. Het woonzorgcentrum wordt ingeplant op 7.71m à 8.19m afstand van de schoolgebouwen op kavel 2b. Het gebouw met de assistentiewoningen staat 21.08m achter het woonzorgcentrum ingeplant, de afstand tot het bestaande schoolgebouw van kavel 2a bedraagt ca. 27,00m.

Het ontworpen woonzorgcentrum in een U-vorm bestaat uit een kelderverdieping, een benedenverdieping en 2 verdiepingen. In de 3.88m-hoge kelderverdieping zijn een 16-tal technische lokalen/bergingen voorzien, variërend in oppervlakte tussen ca. 15m² en ca 65m² en een sanitaire blok voor het personeel. Volgens het plan en de nota bij deze aanvraag omvatten deze ruimtes de volgende concretere lokalen: ruimte voor plaats van wasmachines, linnenkamers, vuilnis, kleedruimtes, pamperruimte, bergingen, warme en koude keuken, afwas, technische ruimten voor opstelling lucht- en koelgroepen, frigoruimtes, bergingen droge voeding en archiefruimtes. Een deel van deze lokalen kunnen licht trekken langs de binnenzijde van de U-vorm die als patio is uitgewerkt. In de noordoostelijke helft van de kelderverdieping is plaats voorzien voor 17 parkeerplaatsen, 17 fietsenplaatsen en 4 plaatsen voor bromfietsen. Op de benedenverdieping worden 12 lokalen voorzien voor kantoren/algemene diensten, waaronder volgens het plan en de nota volgende functies vallen: directielokalen, vergaderlokalen, personeelslokalen, secretariaat, onthaal, dokter, ergo, kinesist,... In de westelijke vleugel, naast de inkomhal is een grote eetzaal voorzien, de zuidwestelijke hoek van de benedenverdieping wordt bestemd als cafetaria, niet verbonden met de eetzaal. In de oostelijke vleugel worden 10 kamers voor kortverblijf voorzien. De inkom van het woonzorgcentrum ligt langs de lange

linkergevel (kant Bergveld). Op de 2 verdiepingen worden telkens 36 kamers voorzien met de bijhorende gemeenschappelijke lokalen.

Het gebouw met de assistentiewoningen beslaat een rechthoek van 48.00m bij 15.00m. In de kelderverdieping zijn ook verschillende technische lokalen/bergingen voorzien, variërend van 17m² tot 104m² met daartussen 2 grote open ruimtes van elk 91m² bestemd voor algemene rusthuisdiensten en sanitaire lokalen. De kelderverdiepingen van de beide gebouwen zijn met elkaar verbonden, in het tussenvolume bevinden zich nog een aantal technische lokalen/bergingen, en kleedkamers voor het personeel. Zowel de benedenverdieping als de eerste verdieping van het tweede gebouw is ingevuld met elk 8 assistentiewoningen.

Beide gebouwen zijn afgewerkt met platte daken, waarvan de hoogtes op de peilen 8.12 en 3.79 zijn voorzien voor het woonzorgcentrum respectievelijk assistentiewoningen. Dit peil is gerelateerd aan de dorpel van de kerk. De materialisatie en de afwerking van de 2 blokken gebeurt uniform. Om de monotonie van de lange gevels te doorbreken wordt gewerkt met uitspringende volumes en balkons, met een maximale uitsprong van 1.20m ten opzichte van de gevelvlakken. De gevels werden afgewerkt met een grijze gevelsteen, de erkervolumes met donkere volkernpanelen, de terrassen met donkere geprefabriceerde elementen. Verder wordt als materiaalkeuze voorgesteld donker aluminium schrijnwerk en een afwisseling tussen donker gelakte en glazen borstweringen aan de terrassen en balkons.

Naast de oprichting van de 2 gebouwen op kavel 1 omvat de voorliggende aanvraag ook de volledige aanleg van het niet-bebouwde gedeelte van deze kavel en een aantal terreinaanlegwerken op kavel 5. Zo wordt de aanleg voorzien van de nieuwe private toegangsweg tot het woonzorgcentrum en de assistentiewoningen, die aftakt vanaf Stevensveld. Langs deze nieuwe weg worden verschillende parkeerplaatsen voorzien, meer bepaald 22 plaatsen langs het eerste gedeelte bestemd voor de school, 10 plaatsen voor het gebouw met de assistentiewoningen en 8 plaatsen voor het woonzorgcentrum, bestemd voor het personeel en de bezoekers. De weg loopt tussen de beide gebouwen door en buigt af langs het woonzorgcentrum met een keerpunt net voorbij de inkomhal van het woonzorgcentrum. Het gedeelte van de weg achter het woonzorgcentrum wordt op de plannen opgetekend als wegenis voor noodverkeer. Het grootste gedeelte van de toegangsweg is voorzien als een asfaltverharding, de zijdelingse parkeerplaatsen evenals de weg voor het noodverkeer worden aangelegd met antracietkleurige betonstraatstenen.

Vanaf de nieuwe wegenis voorzien langs het woonzorgcentrum worden er ook 2 smallere doorsteken voorzien tot aan de Brusselsesteenweg, omschreven als brandweertoegang en aan te leggen met grasdallen. Ook achter het gebouw met de assistentiewoningen, in het verlengde van de weg voor noodverkeer, en langs de voorzijde van dit gebouw, naast de ingang aan de rechterzijde, werden er telkens nog stroken voorzien als brandweertoegang, aangelegd met grasdallen. Al deze brandweertoegangen worden afgesloten door middel van beweegbare brandweerpaltjes, zodat gewone voertuigen hier niet door kunnen.

Ook de aanleg van de nieuwe voetgangers- en fietsverbinding voorzien tussen Stevensveld, Bergveld en de Brusselsesteenweg zit vervat in deze aanvraag. Dit fiets- en voetpad ligt op kavel 5, in de strook langs de perceelsgrenzen die bestemd is om over te dragen aan de gemeente, maar zoals voorzien in de verkavelingsvergunning dient de aanvrager voor de overdracht eerst dit pad aan te leggen. De uitvoering van dit pad is

voorzien in cementgebonden dolomiet.

Het bestaande groen (struiken en kleinere bomen) op kavel 1 wordt behouden. Daarnaast is op het plan van de wegenis opgetekend welke hoogstambomen zeker zullen behouden worden, de meesten hiervan staan langs de noordwestelijke perceelsgrens op kavel 5, aansluitend op de tuinzones van de bebouwde percelen langs Bergveld. Daarnaast voorziet de aanvraag ook in de aanplanting van leilinden tussen het fiets- en voetpad en het gebouw met de serviceflats, en dit over een totale lengte van ca. 60.00m.

Rondom de gebouwen wordt het bestaande maaiveld gewijzigd, de aanvraag omvat zowel aanzienlijke uitgravingen als ophogingen. Tussen de nieuw op te richten gebouwen en de bestaande schoolgebouwen tonen de nieuwe terreinprofielen voornamelijk uitgravingen. De grootste uitgraving bevindt zich ter hoogte van de patio van het woonzorgcentrum en bedraagt ca. 2.00m. Of hoogteverschil wordt langs de gevel van het bestaande schoolgebouw opgevangen door middel van keermuren. Aan de andere zijde van de gebouwen zijn voornamelijk ophogingen voorzien. De grootste ophoging wordt gerealiseerd in de strook tussen de 2 gebouwen, in functie van de toegangsweg naar de inkomhal van het woonzorgcentrum boven de kelderverdieping tussen de beide gebouwen. Het verschil tussen bestaand en ontworpen maaiveld loopt ook hier op tot ruim 2.00m. Ook in de strook ten noorden van het gebouw met de assistentiewoningen worden ophogingen voorzien, in functie van het aan te leggen voet- en fietspad. De overgang naar het oorspronkelijk maaiveld wordt opgevangen in de laatste meters langs de noordelijke perceelsgrens, onder een helling van 45°. Volgens de terreinprofielen wordt het bestaande maaiveld behouden in de strook van 0.50m langs de perceelsgrens.

5.4 Historiek

- op 27 december 2010 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleend met het oog op de oprichting van een nieuw rusthuis en een gebouw met assistentiewoningen; het beroep hiertegen door een derde werd door de deputatie op 28 april 2011 als ontvankelijk verklaard, de verkavelingsvergunning werd voorwaardelijk vergund (dossiernummer 2011-0059);

- op 26 maart 2012 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen; het beroep hiertegen door een derde werd door de deputatie op 12 juli 2012 als ontvankelijk verklaard, de aanvraag werd geweigerd (dossiernummer 2012-0239).

...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juii 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De westelijke hoek van het betrokken goed is samen met de aanpalende bebouwde percelen langs Bergveld gelegen binnen een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Nochtans behoort deze hoek van het goed tot de hoger gelegen zone langs de Brusselsesteenweg, het terrein helt namelijk af in de noordelijke richting. De zuidwestelijke hoek van het woonzorgcentrum valt binnen deze zone. In het kader van de watertoets kunnen er bijkomende maatregelen opgelegd worden inzake overstromingsvrij bouwen en beperkingen inzake de inname van komberging, zoals het uitvoeren van de kelderverdieping als een volledig waterdichte kuip zonder doorvoeren en het maximaal aanleggen van waterdoorlatende verhardingen.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Voor de opvang van het hemelwater afkomstig van de daken van de 2 ontworpen gebouwen en de binnenkoer voorziet de aanvraag in een ter plaatse geconstrueerde hemelwaterput onder de ondiepe vijver in de patio van het woonzorgcentrum met een totaal buffervolume van 155.000l. Het hergebruik van het hemelwater is voorzien voor 115 toiletten in de gebouwen, het kuiswater en de industriële wasmachines. Voor de opvang van het hemelwater afkomstig van de wegenis en de parkeerplaatsen voorziet de aanvraag een buffering van 120.11m³ in het nieuw aan te leggen rioleringsnetwerk (vlak aangelegde rioleringsbuizen met een diameter van 1000mm over een lengte van 153m). De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes.

b) Overeenkomstig de artikelen 4.1.14 en 4.2.411 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 moet een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning niet onderworpen worden aan een sociale last of een last bescheiden woonaanbod indien deze aanvraag uitvoering geeft aan een verkavelingsvergunning voor een verkavelingsproject dat reeds onderworpen is aan de verplichte normen. Dit is in het voorliggend dossier het geval.

...

d) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht:

...

De oprichting van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

e) Het goed maakt deel uit van de behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling nr. 2010.18 (gemeente) - IST-RO-BB-2011-0059 (provincie), goedgekeurd door de deputatie op 28 april 2011. De voorliggende aanvraag heeft betrekking op de kavels 1 en 5. Kavel 1 is bestemd voor de oprichting van een rusthuis met max. 102 wooneenheden en een gebouw met assistentiewoningen, kavel 5 is bestemd om over te dragen aan het openbaar domein, na aanleg en oplevering van de voet- en fietswegen, groen en buffer hemelwater.

f) Eind 2011 werd een eerste aanvraag ingediend voor het bouwen van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen. Op 26 maart 2012 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor deze eerste aanvraag. Tegen deze vergunningsbeslissing werd beroep ingesteld door een derde. Dit beroep werd door de deputatie op 12 juli 2012 als ontvankelijk verklaard en de aanvraag werd geweigerd om de volgende redenen (dossiernummer 2012-0239):

...

g) De voorliggende aanvraag beoogt opnieuw de nieuwbouw van een woonzorgcentrum met 72 permanente wooneenheden en 10 eenheden voor kortverblijf en van een gebouw met 16 assistentiewoningen. Het voorliggend ontwerp verschilt onder meer in de volgende belangrijke punten van het vorig ontwerp:

- in de kelderverdieping van het woonzorgcentrum zijn meer parkeerplaatsen voorzien,

- namelijk 17 in plaats van 12, en er zijn nu ook fietsplaatsen en plaatsen voor bromfietsen voorzien;
- de eetzaal bevindt zich niet meer in de kelderverdieping maar op de benedenverdieping, naast het cafetaria;
 - nagenoeg alle lokalen in de kelderverdieping van het woonzorgcentrum worden nu bestemd als 'technische lokalen/bergingen' terwijl er bij de vorige aanvraag meer specificaties waren, onder andere keukenlokalen, een filmlokaal, kinesist, kapper/pedicure, logopediste/psychologe, sociaal assistente,...;
 - de lokalen in de kelderverdieping van de assistentiewoningen worden nu ook algemeen bestemd als 'technische lokalen/bergingen' en 'algemene rusthuisdiensten', terwijl deze lokalen met dezelfde oppervlakten bij de vorige aanvraag bestemd waren als 2 grotere open leefruimtes en een polyvalente zaal;
 - de voorliggende aanvraag omvat nu ook de terreinaanlegwerken terwijl bij de vorige aanvraag hiervoor verwezen werd naar een afzonderlijke aanvraag omgevingswerken.

h) Vooreerst wordt herhaald dat de voorziene 10 kamers voor kortverblijf op de benedenverdieping van het woonzorgcentrum geen aanleiding geven tot een strijdigheid wat het aantal woonlagen betreft. Met betrekking tot deze discussie over een derde woonlaag kan verwezen worden naar de beoordeling bij het verkavelingsdossier en bij de vorige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Een woonlaag dient begrepen te worden als een verdieping die grotendeels bestemd is voor bewoning. Overeenkomstig de omzendbrief van 19 juni 1991 bevattende toelichting bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse - artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften, dient een woonlaag geïnterpreteerd te worden als elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (louter residentiële functies). Bouwlagen die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies dan het wonen zoals onder andere winkels, horeca alsook de niet bewoonbare gedeelten van een woning en elke ruimte welke niet voor wonen of permanent verblijf wordt ingericht zoals parkeerruimtes, inkomhal en bergingen, zijn niet te aanzien als een woonlaag. Op zich dienen de kamers voor kortverblijf vanuit stedenbouwkundig standpunt wel als een 'woonfunctie' beschouwd te worden. Anderzijds vormen deze kortverblijven een beperkt aandeel van de totale vloeroppervlakte van de benedenverdieping, zodat deze bouwlaag niet als een volwaardige woonlaag moet beschouwd worden.

i) Het voorliggend ontwerp voldoet in een aantal andere punten wel niet volledig aan de geldende verkavelingsvergunning. Net als bij het vorig ontwerp verschillen de gehanteerde hoogtes van alle verdiepingen van beide gebouwen van de in de verkavelingsvoorschriften opgelegde verdiepingshoogtes en zijn er ook afwijkingen in de afmetingen van de verschillende vleugels van het woonzorgcentrum. Door de ontworpen uitsprongen met erkers en terrassen worden de bouwdieptes en lengtes van de 3 vleugels zoals opgetekend op het verkavelingsplan immers overschreden. Ook de afstand van 8.00m tot het schoolgebouw wordt niet over de volledige diepte van het gebouw gerespecteerd.

Overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen er in een vergunning na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen wel niet worden toegestaan voor wat betreft de

bestemming, de maximaal mogelijke vloer/terreinindex en het aantal bouwlagen. Voor de hierboven vermelde verschillen kan gebruik gemaakt worden van deze beperkte afwijkmogelijkheid voorzien in artikel 4.4.1.

De verschillen in de hoogtes van alle verdiepingen kunnen verklaard worden door de concrete uitwerking van het gebouw, rekening houdend met allerlei technische factoren. Belangrijk hierbij is ook dat de totale bouwhoogte van de beide gebouwen de opgelegde maximale peilen niet overschrijden. Het in de verkavelingsvergunning maximaal toegelaten gabarit wordt volledig gerespecteerd. De verdiepingshoogtes zijn in feite een gevolg van de verdere uitwerking en concrete invulling van de gebouwen en hebben op zich geen noemenswaardige ruimtelijke impact op de omgeving. Ook de hogere vrije hoogte van de kelder is volgens de aanvrager nodig voor de technieken en heeft als ondergronds volume geen enkele ruimtelijke impact. De grotere verdiepingshoogte van de kelder heeft ook te maken met de noodzakelijke sanering van de grond. De vloer van de kelder wordt om stabiliteitsredenen ten gevolge van de uitgravingen best lager aangezet. De hogere kelderverdieping heeft nauwelijks impact op de vloerplas van de benedenverdieping. Daarnaast wordt de kelderverdieping van het woonzorgcentrum in tegenstelling tot de vorige aanvraag nu wel als een technische verdieping ingevuld met meer parkeerplaatsen evenals ruimte voor het stallen van fietsen en bromfietsen en met enkel technische lokalen, bergingen en personeelslokalen, geen algemene rusthuisdiensten meer. De verschillen in de hoogtes van alle verdiepingen worden door de deputatie aanvaard als technische afwijkingen.

Daarnaast zijn ook de voorziene uitsprongen ten opzichte van de oorspronkelijke bouwzone aanvaardbaar als beperkte afwijkingen. Ze kunnen zelfs als een architecturale meerwaarde beschouwd worden, in die zin dat hiermee de monotonie van de grote gevelvlakken doorbroken wordt. De afstanden tot de perceelsgrenzen blijven ook voldoende ruim, zodat de impact van deze uitsprongen op de naastliggende percelen nagenoeg onbestaande is.

j) Voor de beoordeling naar de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar artikel 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening. Hierin is bepaald dat indien het aangevraagde gelegen is een gebied dat geordend wordt door een verkavelingsvergunning, en hierin de aandachtspunten voor toetsing aan de ruimtelijke ordening vervat zijn, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. In dit geval is, mits enkele beperkte afwijkingen, voldaan aan de verkavelingsvoorschriften, zodat een verdere uitgewerkte toetsing aan de andere beginselen niet langer relevant is. De betrokken verkaveling werd met de nodige zorg en aandacht uitgewerkt volgens de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is dan ook verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

k) In verband met de beoogde terreinaanlegwerken, deze dienen wel nog beoordeeld te worden, aangezien de verkavelingsvoorschriften niet echt specifieke bepalingen bevatten inzake terreinaanleg en/of reliëfwijzigingen. Algemeen gesteld zijn reliëfwijzigingen in functie van de toegankelijkheid van de gebouwen aanvaardbaar, indien ze uiteraard beperkt worden tot het strikt noodzakelijke en ze geen negatieve impact hebben op de omliggende percelen. Er wordt door de aanvrager gesteld dat een groot deel van de voorgestelde reliëfwijzigingen het gevolg zijn van het advies van de brandweer, waarin eisen worden opgelegd met betrekking tot de maximale hellingsgraad en minimale breedte van de evacuatiewegen. De andere ophogingen zijn dan weer ingegeven door de betrachting om het fiets- en wandelpad zo comfortabel mogelijk, dus met zo weinig

mogelijk verval, aan te leggen. De deputatie gaat akkoord met de voorgestelde terreinaanleg, mits alle mogelijke maatregelen worden getroffen om het afvloeiend water volledig op het eigen terrein te houden. Het kan namelijk niet de bedoeling zijn dat de afwatering van grondophogingen wordt afgeleid naar de aanpalende percelen. Er dient dan ook een minimum afstand tot de perceelsgrenzen gerespecteerd te worden en ook de overgangen naar het natuurlijk maaiveldniveau moeten volledig op het eigen perceel gerealiseerd worden. Een strook van 1.00m, aangelegd op het oorspronkelijk maaiveldniveau, kan als een minimum beschouwd worden om er nog op een verantwoorde wijze een perceelsafsluiting met haag te kunnen voorzien en te onderhouden. Dergelijke strook fungeert dan tevens als bufferzone voor de opvang van het afvloeiende hemelwater. Het beperken van de grondophogingen tot op een afstand van min. 1.00m van de perceelsgrenzen kan als een voorwaarde aan de vergunning gekoppeld worden. Daarnaast kan opgelegd worden dat de reliëfwijzigingen maximaal waterdoorlatend zijn, waarmee bedoeld wordt dat de grondophogingen moeten uitgevoerd worden met goede zuivere aanvulgrond met een grote infiltratiecapaciteit en dat de eventuele afwerking erboven eveneens met waterdoorlatende materialen moet uitgevoerd worden.

l) Daarnaast kan ook nog een opmerking gemaakt worden in verband met de voorziene weg naar de hoofdtoegang van het woonzorgcentrum. Met de verkavelingsvergunning werd het tracé van de nieuwe private toegangsweg vanaf Stevensveld tot de 2 beoogde gebouwen op kavel 1 goedgekeurd. Op het verkavelingsplan is er een weg opgetekend tussen de beide gebouwen en met een keerpunt achter het woonzorgcentrum, doch dit gedeelte van de weg was enkel bestemd voor noodverkeer. In de geldende stedenbouwkundige voorschriften is expliciet opgenomen dat er naast het rusthuis een autoluw gedeelte is waar enkel noodverkeer toegelaten wordt. Op de huidige plannen staat dit betrokken gedeelte van de weg wel opgetekend als weg voor noodverkeer, doch de vrees bestaat dat deze weg ook door de bewoners en hun bezoekers zal gebruikt worden aangezien de hoofdtoegang voorzien is in de lange noordwestgevel, langs deze weg. De aanvrager stelt tijdens de hoorzitting zelf voor om het gebruik van deze toegangsweg te beperken voor noodverkeer door de plaatsing van een slagboom. Op die manier kan inderdaad beter gegarandeerd worden dat dit gedeelte van de weg effectief zijn bestemming van weg voor noodverkeer zal vervullen en niet frequent zal gebruikt worden. De plaatsing van een slagboom zal als bijkomende voorwaarde aan de vergunning verbonden worden.

m) Wat het aantal parkeerplaatsen betreft argumenteert de aanvrager dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn dan oorspronkelijk gedacht omdat het ontwerp 34 units (20 rusthuisbedden + 14 assistentiewoningen) minder bevat dan voorzien bij de verkaveling. Met in totaal 35 parkeerplaatsen (17 ondergronds en 18 bovengronds) voor 98 wooneenheden komt men aan een verhouding van 2.8 parkeerplaatsen per wooneenheid. Er kan aangenomen worden dat dit aantal parkeerplaatsen, gelet ook op de aanwezigheid van de publieke parking in de nabije omgeving op het Petrus Ascanusplein en de te verwachten wisselwerking met de parkeerplaatsen van de school, voldoende is voor het beoogde project van woonzorgcentrum en assistentiewoningen.

n) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende aanvraag voor de oprichting van een woonzorgcentrum met 82 wooneenheden en een gebouw met 16 assistentiewoningen, in aanmerking komt voor een vergunning. De verschillen ten opzichte van de verkavelingsvergunning zijn aanvaardbaar als beperkte afwijkingen, zoals voorzien in artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In functie van de vergunde bestemming van de weg achter het woonzorgcentrum als weg voor

noodverkeer zal opgelegd worden om hier een slagboom te plaatsen om het gebruik ervan te beperken tot echt noodverkeer. Daarnaast zullen er ook enkele bijkomende beperkingen met betrekking tot de terreinaanlegwerken opgelegd worden, zodat ook deze volledig verenigbaar zijn met een goede ruimtelijke ordening.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag voor de oprichting van een woonzorgcentrum met 82 woongelegenheden en een gebouw met 16 assistentiewoningen is zowel bestaanbaar met de planologische bestemming van het woongebied als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- het voorliggend ontwerp is, op enkele uitzonderingen na, in overeenstemming met de geldende verkavelingsvergunning;*
- de punten waarin het ontwerp afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, met name de verschillen in verdiepingshoogtes van de beide gebouwen evenals de afmetingen van de verschillende vleugels van het woonzorgcentrum, zijn aanvaardbaar als beperkte afwijkingen, voorzien in artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*
- de verschillen in de hoogtes van alle verdiepingen zijn in feite verdere technische uitwerkingen van het ontwerp, waarvan de ruimtelijke impact beperkt is, aangezien de totale bouwhoogte van de beide gebouwen binnen de opgelegde maximale peilen blijft;*
- de kelderverdieping van het woonzorgcentrum is in tegenstelling tot het vorig ontwerp meer uitgewerkt als een technische verdieping, ook hier is de afwijkende hoogte een gevolg van de technische detaillering;*
- de ontworpen terreinaanleg is aanvaardbaar, mits alle mogelijke maatregelen worden getroffen om het afvloeiend water volledig op het eigen terrein te houden;*
- het tracé van de weg naar de achterzijde van het woonzorgcentrum was reeds voorzien bij de verkavelingsvergunning; teneinde de opgelegde bestemming van weg voor noodverkeer beter te kunnen garanderen zal dit gedeelte van de weg afgesloten moeten worden door middel van een slagboom.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties aangevoerd.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij stelt dat zij als aanpalende buur belang en nadeel heeft bij:

- “a. de te voorspelbare verkeersproblemen door gebrek aan voorziene parkeerplaatsen,*
- b. de te voorspelbare problemen van wateroverlast en grondverschuivingen door geplande terreinverhogingen,*
- c. de te verwachten vernietiging van geklasseerde bomen,*

d. het afwijken van de voorgeschreven verkavelingsvoorschriften en stedenbouwkundige reglementeringen.”

De tussenkomenende partij werpt op:

“ ...

Luidens het inleidende verzoekschrift, steunt verzoekende partij zijn belang bij onderhavig jurisdictioneel beroep op zijn hoedanigheid van aanpalende buur die voorhoudt nadelen te ondergaan door de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

In casu moet er evenwel op gewezen worden dat verzoekende partij geen belang bij onderhavig geding geniet omdat de beslissing hem geen voordeel kan opleveren.

In het licht van de bezorgdheid om platonische geschillen te vermijden volstaat het namelijk niet dat de verzoekende partij gegriefd is door de bestreden beslissing, m.a.w. er nadeel door ondervindt, maar de vernietiging moet aan de verzoekende partij bovendien een voordeel verschaffen (...)

...

Er moet in casu op gewezen worden dat in de hypothese dat de vordering tot nietigverklaring gegrond wordt bevonden de deputatie opnieuw zal moeten oordelen en dat deze op grond van een gebonden bevoegdheid het beroep enkel kan onontvankelijk verklaren omdat het administratief beroep onontvankelijk is omdat het niet voldoet aan de formele ontvankelijkheidsvereisten.

Overeenkomstig artikel 1, §1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige- of verkavelingsvergunningen (B.S. 31.08.2009) moet de indiener van een beroep, wanneer deze een natuurlijk persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, een omschrijving van deze hinder of nadelen voegen, en dit op straffe van onontvankelijkheid.

In casu moet worden vastgesteld dat het administratief beroepschrift geen omschrijving bevat van de hinder of nadelen die de beroepsindiener ingevolge de bestreden beslissing zouden kunnen ondervinden.

Verzoeker vergenoegde zich in zijn administratief beroepschrift met volgende zinsnede:

“Ik spreek en schrijf als aanpalende buur van bovenvermeld project; ik ben dus belanghebbende en ondervind rechtstreeks hinder van bovenvermeld project”

Evenwel is het gegeven dat de beroeper rechtstreekse buur van de vergunde werken zou zijn op zich onvoldoende om van een rechtstreeks en evident belang te kunnen spreken.

...

De Deputatie dient zich in geval van een onontvankelijk administratief beroep onbevoegd te verklaren omdat de vergunningverlenende overheid in graad van administratief beroep slechts over de bevoegdheid beschikt om uitspraak te doen over het ingestelde beroep wanneer dit regelmatig aanhangig is gemaakt (RvSt 10.03.2005, Wauters, nr. 141.849; RvSt 11.12.2006, Buysschaert, nr. 165.758).

Een gebeurlijke vernietiging kan verzoeker dan ook geen voordeel opleveren omdat in elk geval de door het schepencollege verleende stedenbouwkundige vergunning herleeft en definitief is.
..."

Met een aangetekende brief van 31 maart 2015 kondigt de tussenkomende partij aan dat zij op de zitting van 14 april 2015 zal verzoeken het beroep van de verzoekende partij onontvankelijk te verklaren bij gebrek aan belang. Volgens de tussenkomende partij moet een verzoekende partij blijk geven van een voortdurende en ononderbroken belangstelling, hetgeen de verzoekende partij ten dezen niet zou doen aangezien ze, ondanks meerdere excepties met betrekking tot de ontvankelijkheid van het beroep en de middelen, geen wederantwoordnota heeft ingediend.

Met een aangetekende brief van 6 mei 2015 ontkent de verzoekende partij dat zij geen verdere belangstelling heeft voor het beroep. Ze stelt onder meer dat zij geen plicht heeft om te reageren op de argumenten van de tussenkomende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Artikel 11, tweede lid, 5° van het Procedurereglement bepaalt dat het verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van het belang van de verzoeker.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoeker die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing en deze omschrijft in het verzoekschrift, beschouwd dient te worden als een belanghebbende om een beroep in te dienen bij de Raad.

Het komt aan een verzoekende partij toe om in haar omschrijving in het verzoekschrift haar belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO voldoende aannemelijk te maken.

De verzoekende partij zet in het verzoekschrift uiteen dat zij een "aanpalende buur" is en omschrijft voorts een aantal nadelen, waaronder "voorspelbare verkeersproblemen door gebrek aan voorziene parkeerplaatsen" en "voorspelbare problemen van wateroverlast en grondverschuivingen door de geplande terreinverhogingen". Gegeven het feit dat de verzoekende partij een onmiddellijke buur is van de bouwpercelen – hetgeen niet wordt betwist –, maakt de verzoekende partij in haar uiteenzettingen haar vrees voor nadelen ten gevolge van de bestreden beslissing voldoende aannemelijk. De verzoekende partij ontwikkelt over de hiervoor aangehaalde nadelen overigens ook argumentatie onder de uiteenzetting van hun middelen. Ze toont derhalve aan een belang te hebben om het beroep bij de Raad in te stellen wegens de hinder en nadelen die ze vreest te zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

Of de vrees van de verzoekende partij al dan niet terecht is en of de middelen die de verzoekende partij ter zake ontwikkelt al dan niet onvankelijk en/of gegrond worden bevonden, betreft een beoordeling van de middelen, die geen afbreuk kan doen aan de vaststelling dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift hinder en nadelen omschrijft die ze ten gronde ter beoordeling wilt voorleggen door middel van haar beroep.

2.

De argumentatie van de tussenkomenende partij dat vastgesteld moet worden dat de verzoekende partij geen voordeel kan halen uit de vernietiging van de bestreden beslissing omdat, indien de vordering gegrond zou worden bevonden, de verwerende partij opnieuw zou moeten oordelen over het administratief beroep van de verzoekende partij en daarbij op grond van een gebonden bevoegdheid zou moeten oordelen dat het administratief beroep onontvankelijk is omdat het administratief beroepsschrift niet voldoet aan de vereiste van omschrijving van hinder en nadelen, kan niet gevolgd worden.

Artikel 1, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve procedure inzake stedenbouwkundige- of verkavelingsvergunningen, verleent aan de verwerende partij geen appreciatiebevoegdheid. De verwerende partij kan, bij het beoordelen van de ontvankelijkheid van het administratief beroep op grond van deze bepaling, enkel vaststellen of al dan niet is voldaan aan de voorwaarden van deze bepaling. Ook al neemt de verwerende partij ter zake een beslissing in het kader van een gebonden bevoegdheid, belet dit niet dat de verwerende partij zorgvuldig dient te handelen. Dit impliceert dat de verwerende partij haar beslissing slechts kan nemen na een behoorlijk onderzoek van de zaak en in het bijzonder van de omschrijvingen in het beroepsschrift.

De bevoegdheid om te oordelen of het administratief beroepsschrift voldoet aan de vereiste van omschrijving van hinder en nadelen, komt toe aan de verwerende partij. De Raad kan als wettigheidsrechter zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. De exceptie van de tussenkomenende partij zou de Raad daar echter toe nopen.

3.

De tussenkomenende partij kan evenmin bijgetreden worden dat door de vernietiging van de bestreden beslissing de door het college van burgemeester en schepenen verleende vergunning, in eerste administratieve aanleg, herleeft.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt onder meer dat tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag een georganiseerd administratief beroep kan worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen.

Artikel 4.7.23, §2 VCRO bepaalt de vervalttermijnen waarbinnen de beslissing in administratief beroep genomen moet worden en bepaalt bovendien dat indien geen beslissing wordt genomen binnen de toepasselijke vervalttermijn, het beroep wordt geacht afgewezen te zijn.

Uit deze bepalingen volgt de verplichting van de deputatie om een beslissing te nemen indien administratief beroep wordt ingesteld tegen een in eerste aanleg genomen vergunningsbeslissing. Na een gebeurlijke vernietiging door de Raad zal de verwerende partij een nieuwe beslissing dienen te nemen, en heeft derhalve niet tot gevolg dat de beslissing genomen in eerste administratieve aanleg, herleeft.

4.

Tot slot voert de tussenkomenende partij aan dat het gebrek aan het indienen van een wederantwoordnota door de verzoekende partij moet leiden tot de onontvankelijkheid van het beroep bij gebrek aan belang.

De verzoekende partij werd bij aangetekend schrijven van de griffie van de Raad van 26 juni 2014 uitgenodigd tot het indienen van een wederantwoordnota. De verzoekende partij heeft verzuimd dit te doen.

Artikel 31 van het Procedurereglement van 13 juli 2012 bepaalt:

“De verzoeker kan een wederantwoordnota indienen binnen een vervalt termijn van dertig dagen.”

De mogelijkheid die aan de verzoekende partij wordt geboden om een wederantwoordnota in te dienen, strekt ertoe die partij de gelegenheid te geven om haar standpunt te doen kennen ten aanzien van de feitelijke en juridische toedracht van beroep zoals voorgesteld door de overige partijen in de zaak. De wederantwoordnota doet aldus, na de repliek van de verwerende en de tussenkomen de partij, de laatste stand kennen van de stellingen en argumenten van de verzoekende partij.

Het zwijgen en stilzitten van een verzoekende partij na de replieken van de andere partijen kan niet alleen het onderzoek van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van het beroep bemoeilijken, maar kan tevens leiden tot de vaststelling dat bepaalde gegevens door de verzoekende partij niet worden tegengesproken. Het niet gebruiken op zich van de mogelijkheid tot het indienen van een wederantwoordnota kan echter, anders dan de tussenkomen de partij voorhoudt, niet doen besluiten tot een gebrek aan belang van de verzoekende partij.

5.

De excepties van de tussenkomen de partij over het belang van de verzoekende partij kunnen niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Voorafgaand

Standpunt van de partijen

De tussenkomen de partij werpt op:

“... ”

1.- In overeenstemming met artikel 4.8.15 VCRO worden de verzoeken ingesteld bij wijze van verzoekschrift.

Voor wat betreft de vordering tot nietigverklaring moet dit verzoekschrift een omschrijving bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, alsook de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden door de beslissing van verwerende partij.

Opdat een middel ontvankelijk zou zijn, is het nodig, maar voldoende, summier doch duidelijk de beweerde onregelmatigheid van de aangevochten beslissing aan te geven. (DE TAEYE, S., Procedures voor de Raad van State, Antwerpen, Kluwer, 2003, (2^e ed.), 252, met de verwijzingen aldaar naar de constante rechtspraak)

De vereiste om duidelijk de middelen aan te geven is daarbij door de Raad van State ondermeer in het arrest COMINBEL vertaald in de zin dat een onoverzichtelijke opeenstapeling van feitelijke commentaar waarin geen verstaanbare en adequate uiteenzetting van een middel kan worden gevonden, als onontvankelijk wordt afgewezen. (R.v.St., nr. 89.825, 27 september 2000).

Daarbij komt nog dat de Raad in diverse arresten reeds tot de beoordeling kwam dat wanneer talrijke argumenten in het verzoekschrift het onderscheid niet maken tussen de rechtmatigheid en de opportuniteit van de beslissing, de Raad geen kennis kan nemen van het betrokken middel.

De Raad van State stelde immers eerder dat:

"Niet ontvankelijk zijn de middelen die niet met voldoende nauwkeurigheid de rechtsregel aanduiden die werd geschonden en die niet verklaren om welke redenen de betwiste handeling wordt geacht deze regel te hebben miskend." (R.v.St., 19 oktober 1989, Pas. IV, 141.)

en dat:

"Een onduidelijk geformuleerd middel wordt op grond van de exceptio obscuri libelli afgewezen." (R.v.St., nr. 43.310, 15 juni 1993, Arr. R.v.St. 1993.)

*Immers, een onduidelijk geformuleerd middel over het voorwerp of de oorzaak van het verzoek wordt op grond van de **exceptio obscuri libelli** afgewezen (RvS 15 juni 1993, nr. 43.310, Arr. RvS*

2.- In casu dient te worden vastgesteld dat verzoekende partij een verzoekschrift tot nietigverklaring heeft ingediend waarin 6 middelen worden opgeworpen die een schending van het 'behoorlijk bestuur' opwerpen, zonder te specificeren welke beginsel van behoorlijk bestuur geschonden wordt.

De toelichting die verzoekende partij immers geeft bij elk middel is beperkt tot de feiten, en verduidelijkt niet welk beginsel van behoorlijk bestuur (motiveringsplicht, zorgvuldigheidsplicht, redelijkheidsbeginsel,...) precies wordt geschonden.

Verzoekster in tussenkomst zal deze middelen dan ook weerleggen op de manier dat zij deze meent te moeten interpreteren. Indien deze weerlegging niet zou overeenstemmen met de inhoud van het middel zoals dit door verzoeker zou zijn bedoeld, dient dit middel als onontvankelijk te worden afgewezen op grond van de exceptio obscuri libelli.
...

Beoordeling

1.

Artikel 4.8.2, eerste lid VCRO bepaalt dat de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak doet over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is en dat een beslissing onregelmatig is wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen bepaalt dat een verzoekschrift een

omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

Uit deze bepalingen volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en dat het aan een verzoeker toekomt om in zijn verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze “onregelmatigheid” van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, kan derhalve niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Evenmin kan een middel waarin enkel een “onregelmatigheid” wordt aangevoerd zonder dat uiteengezet wordt op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt, ontvankelijk worden bevonden.

2.

In welke mate de uiteenzettingen van de verzoekende partij kunnen worden beschouwd als een ontvankelijk middel, zal hieronder en bij elk afzonderlijk middel worden beoordeeld.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

- a. *De vergunning bevat een fout in **behoorlijk bestuur** waarbij gestreefd wordt dat elke bebouwing zorgt voor de eigen parkeergelegenheid. In totaal zijn er 35 parkeerplaatsen voorzien voor 98 wooneenheden. In het voorliggende besluit van de bestendige deputatie wordt besloten dat er 2,8 parkeerplaatsen zijn. Dit is echter een rekenkundig foute deling. Een correcte berekening leert ons het volgende : 35 parkeerplaatsen voor 98 bewoners levert 2,8 bewoners voor één parkeerplaats, ofwel 0,36 parkeerplaats per bewoner. Verder dient men rekening te houden met het vereiste uitgebreide personeel, en moet men er ook van uitgaan dat de verder gelegen publieke parking ook volop gebruik wordt voor het winkelcentrum, lagere en middelbare school, kerk. Vanuit mijn straat Bergveld is er een gemakkelijke voetgangerstoegang vanuit Bergveld, waardoor parkeeroverlast voor mezelf een te verwachten nadeel is. Dit is een fout in behoorlijk bestuur waarbij gestreefd wordt dat elke bebouwing zorgt voor de eigen parkeergelegenheid.*

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1. *Een verzoekschrift moet een omschrijving bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden (artikel 11, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 13.07.2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen).*

De verwerende partij merkt op dat de zogenaamde “fout in behoorlijk bestuur” geen voorschrift of algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is. Het middel is bijgevolg onontvankelijk, minstens mist het juridische grondslag.

2. In louter ondergeschikte orde merkt de verwerende partij op dat de zogenaamde rekenfout duidelijk een materiële vergissing betreft die de wettigheid van de bestreden beslissing niet vitieert. Het blijkt immers duidelijk uit de beslissing dat wordt bedoeld op 1 parkeerplaats per 2,8 wooneenheden (cf. zie ook de bijlagen bij de aanvraag). In zoverre de argumentatie van de verzoekende partij betrekking heeft op de zogenaamde parkeeroverlast moet worden vastgesteld dat deze argumentatie geen betrekking heeft op de wettigheid van de verleende vergunning, maar wel op de te verwachten feitelijke gevolgen van de vergunning.

Het eerste middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

De tussenkomenende partij stelt:

“ ...

1.- Vooreerst wenst verzoekende partij er op te wijzen dat hem geen beginsel van behoorlijk bestuur bekend is dat er toe strekt dat “elke bebouwing zorgt voor de eigen parkeergelegenheid”.

Verzoeker verwijst ook niet naar enige andere norm.

Het middel moet dan ook alleen al daarom onontvankelijk worden verklaard omdat in strijd met artikel 4.8.16. §3, 5° VCRO het verzoekschrift geen omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, alsook de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden, bevat meer nog volkomen nagelaten wordt met voldoende nauwkeurigheid de rechtsregel aan te duiden die werd geschonden (R.v.St., 19 oktober 1989, Pas. IV, 141.)

2.- In ieder geval moet er op gewezen worden dat op het terrein zelf van het woonzorgcentrum 35 parkeerplaatsen worden voorzien, met name 17 ondergrondse en 18 bovengrondse parkings.

Dit geeft een verhouding weer van 2,8 bewoners per parkeerplaats. De ratio van 1:3 is de gangbare norm in de sector van de seniorenhuisvesting, nu het leeuwendeel van de bewoners van het woonzorgcentrum en de serviceflats niet langer met de auto rijden/kunnen rijden, laat staan dat zij nog over een eigen wagen zouden beschikken.

3.- Bovendien moet worden opgemerkt dat het bouwperceel deel uitmaakt van een groter geheel binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling welke verleend werd door de Deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant in zitting van 28.04.2011 met referte 2010.18, waarbij het lot 6 expliciet voorzien is als parking:

- Lot 1 en lot 2A : nu klooster en school, later woonzorgcentrum en serviceflats, uitgebaat door één eigenaar;*
- Lot 2 : bestaande school;*
- Lot 3 : bestaande kerk;*
- Lot 4 : wordt verkocht aan Providentia om geïntegreerd te worden in hun verkaveling;*
- Loten 5 tot 7 : wegenis;*
- **Lot 6: parking.***

Reeds in de verkavelingsvergunning van 2011, die door verzoeker niet in rechte is bestreden, is voorzien dat het lot 6 als parking zou dienen voor de nabijgelegen openbare voorzieningen: school, kerk, woonzorgcentrum en serviceflats (STUK 4).

De verwerende partij overweegt dan ook terecht in het bestreden besluit:

...

Verzoekende partij toont op geen enkele wijze aan dat deze beoordeling door de deputatie van de parkeergelegenheid manifest onjuist zou zijn. De loutere bewering dat bewoners en bezoekers zich in de Bergveldstraat zullen gaan parkeren, is door geen enkel objectief gegeven gestaafd. Tevens betreft dit een reeds bestaande doorgang, die ook vandaag reeds door voetgangers en fietsers wordt gebruikt.

Bovendien is Uw Raad niet bevoegd de beoordeling van de feiten opnieuw door te voeren.

*Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen mag immers in de uitoefening van zijn opgedragen **wettigheidsstoezicht** niet zijn beoordeling van de feiten in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende **appreciatiebevoegdheid** naar behoren heeft uitgeoefend met name of zij rechtmatig en niet kennelijk onredelijk tot haar voorstelling van de feiten is kunnen komen.*

Het redelijkheidsbeginsel staat de rechter namelijk niet toe het oordeel van het bestuur over te doen, maar enkel dat oordeel onwettig te bevinden wanneer het tegen alle redelijkheid ingaat, wanneer de door het bestuur geponeerde verhouding tussen beslissing en feiten in werkelijkheid volkomen ontbreekt, en er in werkelijkheid een kennelijke wanverhouding is (J. THEUNIS, "Milieu en Staatsrecht", in K. DE KETELAERE (ed.), Handboek Milieurecht, Brugge, Die Keure, 2001, 382 e.v.). De rechter mag echter niet doordringen in het domein van het beleid.

Zo moet Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen zich beperken tot de marginale toetsing, met name moet nagaan of de genomen beslissing al dan niet kennelijk onredelijk is (J. VANDE LANOTTE, G. GOEDERTIER, Overzicht Publiekrecht, Die Keure, Brugge, 2003, 1267).

Het bestreden besluit is een autonome beslissing van de Deputatie die de voorliggende feiten beoordeeld heeft en op grond hiervan niet kennelijk onredelijk geoordeeld heeft dat de voorziene parkeerplaatsen volstaan.

Het middel is onontvankelijk, minstens niet gegrond.

..."

Beoordeling door de Raad

Het eerste middel betreft duidelijk kritiek op de passus in de bestreden beslissing waarin geoordeeld wordt over de in de aanvraag voorziene parkeerplaatsen. De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing behept is met een "fout in behoorlijk bestuur waarbij gestreefd wordt dat elke bebouwing zorgt voor de eigen parkeergelegenheid".

De verzoekende partij bekritiseert dat er slechts 35 parkeerplaatsen zijn voorzien.

In de bestreden beslissing wordt bij de beoordeling echter niet enkel rekening gehouden met deze parkeerplaatsen, maar tevens met de "aanwezigheid van de publieke parking in de nabije

omgeving op het Petrus Ascanusplein” en met “de te verwachten wisselwerking met de parkeerplaatsen van de school”. De verwerende partij komt in de bestreden beslissing tot de conclusie dat de 35 parkeerplaatsen voorzien in de aanvraag, rekening houdend met de hiervoor opgesomde parkeerplaatsen, voldoende zijn voor het beoogde project.

De verzoekende partij betreft het geheel van de motieven van de bestreden beslissing niet in haar kritiek. Evenmin wordt uiteengezet welk beginsel van behoorlijk bestuur ze geschonden acht doordat in de bestreden beslissing met andere parkeermogelijkheid in de omgeving wordt rekening gehouden bij de beoordeling van de aanvraag en evenmin waarom zij dit als een “fout in behoorlijk bestuur” beschouwt.

Het middel van de verzoekende partij is niet voldoende uiteengezet om te kunnen worden beschouwd als een ontvankelijk middel.

C. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

- b. De vergunning bevat een fout in **behoorlijk bestuur** : tussen de serviceflats en het woonzorgcentrum plant men een weg aan te leggen voor noodverkeer die doorloopt tot aan de geplande hoofdingang; de afsluiting met een slagboom (enkel in noodgeval te gebruiken) is onvoldoende om misbruik tegen te gaan : het volstaat om de slagboom "te vergeten te gebruiken" waarbij deze weg naar de hoofdingang frequent wordt gebruikt. Rekening houdend met de nodige rust van mezelf en mijn gezin dient vanuit het principe van behoorlijk bestuur een meer efficiënte afsluiting te worden voorzien, ofwel de hoofdingang anders in te plannen .

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1. Een verzoekschrift moet een omschrijving bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

De verwerende partij merkt op dat de zogenaamde “fout in behoorlijk bestuur” geen voorschrift of algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is. Het middel is bijgevolg onontvankelijk, minstens mist het juridische grondslag.

2. In louter ondergeschikte orde merkt de verwerende partij op dat de argumentatie van de verzoekende partij geen betrekking heeft op de wettigheid van de bestreden beslissing maar op het feitelijke gebruik van de slagboom op de wegenis. Dergelijke opportuïteïtskritiek kan niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Het tweede middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...”

De tussenkommende partij stelt:

“
...

1.- Vooreerst wenst verzoekende partij er op te wijzen dat hem geen beginsel van behoorlijk bestuur bekend is dat er toe strekt dat de overheid er toe zou verplichten in het kader van de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning rekening te houden met gebeurlijke inbreuken op de vergunning of haar voorwaarden.

Verzoeker verwijst ook niet naar enige andere norm.

Het middel moet dan ook alleen al daarom onontvankelijk worden verklaard omdat in strijd met artikel 4.8.16. §3, 5° VCRO het verzoekschrift geen omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, alsook de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden, bevat meer nog voliopten nagelaten wordt met voldoende nauwkeurigheid de rechtsregel aan te duiden die werd geschonden (R.v.St., 19 oktober 1989, Pas. IV, 141.)

2.- Er is evenwel meer.

...

Om de ongerustheid van verzoekende partij, die hij omtrent het gebruik van deze noodweg voor gemotoriseerd verkeer reeds voor de deputatie had geuit weg te nemen, heeft de verwerende partij in het bestreden besluit dan ook de bijkomende voorwaarde opgenomen dat een slagboom moet worden geïnstalleerd.

De deputatie heeft dan ook middels een uitdrukkelijke voorwaarde, met name de plaatsing van een slagboom, uitgesloten dat van de weg voor noodverkeer “misbruik” gemaakt wordt. Deze voorwaarde is duidelijk en maakt integrerend deel uit van de verleende stedenbouwkundige vergunning.

Indien deze voorwaarde niet nageleefd wordt, betreft dit een bouwmisdrijf. De naleving van de plaatsing en het gebruik van de slagboom kan bijgevolg door verzoekende partij worden afgedwongen.

Gebeurlijke inbreuken op een stedenbouwkundige vergunning maken deel uit van het handhavingsbeleid en niet van het vergunningscontentieux.

Een uitdrukkelijke vergunningsvoorwaarde die afdwingbaar is ten aanzien van de tussenkomende partij, die, in geval van niet-naleving ervan, een stedenbouwkundig misdrijf begaat dat via de geëigende wegen en kanalen, al dan niet op initiatief van verzoeker, kan worden beteugeld. Een (volkomen hypothetische) miskennen er van kan dan ook niet leiden tot de nietigheid van de vergunning zelf (R.v.St., Slembrouck nr 196881 van 13 oktober 2009)

De stelling dat verzoekster in tussenkomst deze slagboom zal laten openstaan betreft een loutere insinuatie en is op geen enkel bewijsstuk gesteund.

Verzoekers kritiek heeft geen betrekking op de vergunningverlenende overheid, maar op de aanvrager van de vergunning (R.v.St., De Bruyker, nr. 194978 van 30 juni 2009)

Ook de stelling dat deze slagboom door een ander soort afsluiting dient vervangen te worden, betreft een beoordeling van de feiten waartoe Uw Raad niet bevoegd is gelet deze beoordeling tot de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij behoort.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling gemaakt door de deputatie onjuist is, dan wel kennelijk onredelijk of onzorgvuldig.

Het middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

In dit middel voert de verzoekende partij aan dat het plaatsen van een slagboom, zoals opgelegd als voorwaarde in de bestreden beslissing om beter te garanderen dat het gedeelte van de weg effectief zijn bestemming als weg voor noodverkeer zal vervullen en niet frequent zal gebruikt worden, een fout is in behoorlijk bestuur.

Welk beginsel van behoorlijk bestuur de verzoekende partij geschonden acht, wordt niet uiteengezet. Bovendien viseert de verzoekende partij in haar kritiek "misbruik" en het doelbewust "vergeten" om de slagboom te gebruiken, hetgeen niet de wettigheid van de bestreden beslissing betreft, maar de uitvoering ervan.

Zelfs indien het middel als ontvankelijk zou kunnen worden beschouwd, kan het niet tot de vernietiging leiden van de bestreden beslissing.

D. Derde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

" ...

- c. Vanuit principes van **behoorlijk bestuur** dat nastreeft om de overlast zoveel mogelijk te beperken, zou het veel logischer zijn om de hoofdingang te voorzien langs de Brusselsesteenweg (cf. officieel adres), ofwel langs de achterkant (oostelijke kant) van het gebouw, gekoppeld aan de toegangsweg vanuit de Stevensveld. Bij deze oplossing zou de overlast van lawaai en inkijk inderdaad tot een minimum worden herleid. Mijn belang in deze is mijn recht op rust.*

Ik ga er bovendien van uit dat de hoofdingang langs de kant van de Bergveld als consequentie zou hebben dat het gebouw zou moeten voldoen aan de bouwvoorschriften die gelden in de Bergveld. De toegangsweg naar deze hoofdingang is trouwens in de verkavelingsvergunning gedefinieerd als "een autoluw gedeelte voor noodverkeer." Een weg voor noodverkeer heeft een andere bestemming en functionaliteit als de toegangsweg naar de hoofdingang van het woonzorgcentrum. De intensiteit van het gebruik is ook erg verschillend en dus ook de impact op de onmiddellijke omgeving waar ik onderdeel van ben. Logisch zou zijn om de hoofdingang te herleiden tot een nooduitgang, en de architect een gepaste, andere hoofdingang te laten maken.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1. Een verzoekschrift moet een omschrijving bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

De verwerende partij merkt op dat de zogenaamde “principes van behoorlijk bestuur” geen voorschrift of algemeen beginsel van behoorlijk bestuur zijn. Het middel is bijgevolg onontvankelijk, minstens mist het juridische grondslag.

2. In louter ondergeschikte orde merkt de verwerende partij op dat de argumentatie van de verzoekende partij een louter feitelijke kritiek is op de conceptie van het gebouw. Een dergelijke kritiek brengt de wettigheid van de bestreden beslissing niet in het gedrang.

Het derde middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

1.- In hoofdorde is verzoekende partij in tussenkomst van mening dat het middel onontvankelijk is bij gebrek aan belang minstens ongegrond is.

Inzake de inplanting van de toegangsweg en de hoofdingang van het woonzorgcentrum moet in herinnering gebracht worden dat deze gedetermineerd worden door de verkaveling en de beslissing omtrent de wegen en dat de bepalingen terzake strikt worden nageleefd.

Van hetgeen in deze beslissingen werd bepaald, met name een ingang van het rusthuis zijde Bergveld met een toegang voor wagens langsheen het Stevensveld, kan thans niet worden afgeweken.

De materieel verordende kracht van de verkavelingsvergunning impliceert namelijk dat de stedenbouwkundige voorschriften ervan verbindend zijn i.v.m. de stedenbouwkundige vergunningen die betrekking hebben op percelen die van de verkaveling deel uitmaken (R.v.St., Clynhens, nr. 85.594, 23 februari 2000).

Een verkavelingsvergunning verbindt dan ook niet enkel de aanvrager maar ook de overheid, zoals een ruimtelijk uitvoeringsplan of een BPA en zoals een BPA strekt zij er namelijk toe de gedetailleerde bestemming van een terrein te bepalen (R.v.St., Vermeiren, nr. 61.102).

De deputatie heeft dan ook terecht de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

Verzoekende partij heeft in tempore deze verkavelingsvergunning niet bestreden zodat het middel daarom reeds moet verworpen worden (R.v.St., Goossens, nr. 141.214 van 24 februari 2005)

3.- Bovendien is Uw Raad niet bevoegd de beoordeling van de feiten opnieuw door te voeren en een afweging te maken tussen de verschillende mogelijke inplantingsplaatsen voor de hoofdingang.

Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen mag immers in de uitoefening van zijn opgedragen **wettigheidstoezicht** niet zijn beoordeling van de feiten in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende **appreciatiebevoegdheid** naar behoren heeft uitgeoefend met name of zij rechtmatig en niet kennelijk onredelijk tot haar voorstelling van de feiten is kunnen komen.

Het redelijkheidsbeginsel staat de rechter namelijk niet toe het oordeel van het bestuur over te doen, maar enkel dat oordeel onwettig te bevinden wanneer het tegen alle redelijkheid ingaat, wanneer de door het bestuur geponeerde verhouding tussen beslissing en feiten in werkelijkheid volkomen ontbreekt, en er in werkelijkheid een kennelijke wanverhouding is (J. THEUNIS, "Milieu en Staatsrecht", in K. DE KETELAERE (ed.), Handboek Milieurecht, Brugge, Die Keure, 2001, 382 e.v.). De rechter mag echter niet doordringen in het domein van het beleid.

Zo moet Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen zich beperken tot de marginale toetsing, met name moet nagaan of de genomen beslissing al dan niet kennelijk onredelijk is (J. VANDE LANOTTE, G. GOEDERTIER, Overzicht Publiekrecht, Die Keure, Brugge, 2003, 1267).

Het bestreden besluit is een autonome beslissing van de Deputatie die de voorliggende feiten beoordeeld heeft en op grond hiervan niet kennelijk onredelijk geoordeeld heeft dat de hoofdingang op de voorgestelde plaats kan worden ingeplant, a fortiori gelet deze ingang overeenstemt met het tracé van wegenis dat reeds werd ingetekend op de plannen bij de verkavelingsvergunning.

Het middel c is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

In dit middel zet de verzoekende partij haar eigen visie uiteen, stellende dat het "veel logischer" zou zijn om de hoofdingang op een andere plaats te voorzien. Het poneren dat de eigen visie "veel logischer" zou zijn, toont niet de onwettigheid aan van de bestreden beslissing. Evenmin blijkt daaruit welk beginsel van behoorlijk bestuur de verzoekende partij geschonden acht.

Het middel is, in zoverre het ontvankelijk zou kunnen bevonden worden, ongegrond.

E. Vierde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

" ...

- d. De vergunning bevat een schending van de **regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften** : de kamers voor kortverblijf worden in het

*besluit van de deputatie van Vlaams-Brabant van 12 juli 2012 vanuit stedenbouwkundig standpunt terecht bestempeld als woonfunctie. Dit is op zichzelf niet meer dan de helft van de helft van de oppervlakte. Echter : de eetruimte heeft voor de bewoners vanzelfsprekend ook een woonfunctie (bewoners eten en leven in hun eetzaal en ontspanningsruimte - net zoals een gezin ook leeft in de living of eetruimte), en is dus geen technische ruimte. Deze eetzaal beslaat samen met de kamers voor kortverblijf meer dan de helft van de oppervlakte van het gelijkvloers. Dus is het **gelijkvloers geen bouwlaag** met overwegend technische ruimtes, maar door de overwegende (= meer dan 50%) woonruimte wel een **effectieve woonlaag** met. Hiermee bevat dit rusthuis drie woonlagen. Nochtans laat de verkavelingsvergunning slechts twee woonlagen toe, en kan er niet worden afgeweken van het aantal bouwlagen. Dit is een schending van de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften.*

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1. Een verzoekschrift moet een omschrijving bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

De verwerende partij merkt op dat het zogenaamde besluit van 12 juli 2012, waarvan de verzoekende partij overigens geen afschrift voorlegt, geen voorschrift of algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is. Voorts beweert de verzoekende partij dat de verkavelingsvoorschriften worden geschonden, maar duidt zij niet aan welk specifiek verkavelingsvoorschrift wordt geschonden.

Het middel is bijgevolg onontvankelijk, minstens mist het juridische grondslag.

2. In louter ondergeschikte orde merkt de verwerende partij op dat de beperking tot twee woonlagen enkel wordt opgelegd aan de assistentiewoning en niet aan het rusthuis. Voor deze laatste constructie wordt uitdrukkelijk voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften dat “op de benedenverdieping (...) algemene rusthuisdiensten [worden] voorzien”. Het inrichten van de benedenverdieping van het rusthuis tot onder meer kamers voor kortverblijf en een eetzaal is dus geenszins strijdig met de verkavelingsvoorschriften.

Ook om deze reden moet het middel worden verworpen.

Het vierde middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

1.- Artikel 1.1.1A Hoofdbestemming hoofdgebouw(en) van de verkavelingsvoorschriften bepaalt:

...

*Op het **gelijkvloers** bevindt zich de hoofdinkom van het rustverzorgingstehuis.*

Ter hoogte van de 'Brusselse steenweg' wordt een ontmoetingsruimte /café voorzien met aanpalend een restaurant voor de bewoners.

De gelijkvloers verdieping zal vooral de 'kantoren/algemene diensten' huisvesten.

Onder 'kantoren/algemene diensten' sorteren volgende functies: lokalen Directie , vergaderlokalen personeelslokalen , secretariaat , onthaal , dokter , ergo , kiné ed....

Tevens voorziet deze bouwlaag de inplanting van 10 kamers voor 'KORTVERBLIJF'.

In het besluit inzake de verkavelingsvergunning werd door de Deputatie reeds geoordeeld dat:

*"In verband met de hoogte van de nieuw op te richten gebouwen dient eerst een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen de begrippen bouwlagen en woonlagen. Een bouwlaag kan gedefinieerd worden als een volwaardige verdieping onder de kroonlijst. Dit is dus een fysisch onderdeel van een gebouw, zonder rekening te houden met de bestemming, met de inrichting van de betrokken verdieping. Een woonlaag is daarentegen wel gelinkt aan de effectieve bestemming, het is een verdieping die grotendeels bestemd is voor bewoning. Hiervoor kan ook verwezen worden naar de omzendbrief van 19 juni 1991 bevattende toelichting bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse - artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften. Een woonlaag dient volgens deze omzendbrief geïnterpreteerd te worden als elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (louter residentiële functies). **Bouwlagen die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies dan het wonen zoals onder andere winkels, horeca alsook de niet bewoonbare gedeelten van een woning en elke ruimte welke niet voor wonen of permanent verblijf wordt ingericht zoals parkeerruimtes, inkomhal en bergingen, zijn niet te aanzien als een woonlaag.**"*

Daarbij moet er op gewezen worden dat het stedenbouwkundig voorschrift dat voorziet dat "Op de benedenverdieping worden algemene rusthuisdiensten voorzien, aan de straatzijde kan een horecabestemming worden ingericht.", geen kortverblijf uitsluit.

Bovendien is de juridische kwalificatie van woonfunctie thans duidelijk decretaal bepaald en vallen kamers voor kortverblijf niet onder het begrip 'woonfunctie'.

Artikel 4.1.1, 16° VCRO definieert het begrip woning thans als: een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode i.c. "elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande"

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op functies die bepaald worden door het Woonzorgdecreet (B.S. 14.05.2009) en zijn dan ook niet te beschouwen als een residentiële functie. Geen van de tijdelijk opgevangen personen zijn aldaar gedomicilieerd.

Het betreft behoeftige personen die kort gespecialiseerde zorg nodig hebben maar waarvan de aandoening niet (meer) tot opname in een ziekenhuis noopt.

Tot nader orde worden ook ziekenhuiskamers niet beschouwd als woningen of als een woonfunctie.

2.- Verzoekende partij heeft in het kader van het administratief beroep reeds een gelijkaardige argumentatie opgeworpen.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft in haar verslag dit argument van verzoeker als volgt beoordeeld (eigen aanduiding):

...

Deze beoordeling werd door verwerende partij integraal overgenomen in haar vergunningsbesluit van 29 augustus 2013.

Verwerende partij heeft bijgevolg uitdrukkelijk het beroep van verzoekende partij beoordeeld, en uitvoerig uiteengezet waarom dit argument niet bijgetreden

Het besluit van verwerende partij motiveert afdoende en duidelijk waarom het aangevraagde op dit punt niet in strijd is met de verkavelingsvoorschriften.

Verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling onjuist, onzorgvuldig of kennelijk onredelijk is.

Van enig permanent verblijf is dan ook geen sprake.

Alleszins overwegen de algemene rusthuisdiensten.

Dit wordt door verzoeker ook erkend in het inleidende verzoekschrift. Evenwel is hij van mening dat het restaurant ook als een leefruimte moet worden beschouwd.

Deze stelling mist evenwel ernst.

Een gemeenschappelijk restaurant is geen eetkamer van een woning maar weldegelijk een rusthuisdienst.

Bovendien zullen de rusthuisbewoners ook niet permanent of overwegend in het restaurant verblijven maar evident enkel hun kamers verlaten en van het restaurant gebruikmaken om maaltijden te nuttigen.

Het betreft dan ook geen leefruimte.

Het middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Zoals reeds aangegeven in de feiten uiteenzetting beoogt de betrokken aanvraag op kavel 1 (van de verkavelingsvergunning verleend op 28 april 2011) de oprichting van een woonzorgcentrum met 72 wooneenheden en 10 eenheden voor kort verblijf en de oprichting van een gebouw met 16 assistentiewoningen.

Het vierde middel van de verzoekende partij betreft kritiek op de gelijkvloerse bouwlaag in het project waarin kamers voor kortverblijf worden voorzien. Het middel heeft derhalve betrekking op

het in de aanvraag voorziene woonzorgcentrum. De verzoekende partij houdt voor dat het woonzorgcentrum drie woonlagen bevat, terwijl de verkavelingsvergunning slechts twee woonlagen toelaat. De verzoekende partij steunt haar middel op het gegeven dat ook “de eetruimte” op de gelijkvloerse bouwlaag als “woonfunctie” moet beschouwd worden.

2.

Artikel 1.1.A. ‘hoofdbestemming hoofdgebouw(en)’ van de verkavelingsvoorschriften bepaalt:

“Op kavel 1 wordt een rusthuis (met 102 wooneenheden) aangelegd bestaande uit een kelder (met garages), een benedenverdieping, een eerste en een tweede verdieping. Op de benedenverdieping worden algemene rusthuisdiensten voorzien; aan de straatzijde kan een horecabestemming worden ingericht.

Naast het rusthuis wordt er een gebouw opgericht met assistentiewoningen. Dit gebouw bestaat uit drie bouwlagen waarvan twee woonlagen.

...”

Uit deze bepaling volgt dat het woonzorgcentrum een kelder, een gelijkvloerse verdieping en een eerste en tweede verdieping kan bevatten en dat op “de benedenverdieping” algemene rusthuisdiensten worden voorzien en aan de straatzijde een horecabestemming kan worden ingericht. Het voorschrift hanteert niet het begrip “woonfunctie”, maar wel “algemene rusthuisdiensten” en “horecabestemming” om de mogelijke functies van de benedenverdieping te bepalen.

In het middel van de verzoekende partij, dat steunt op het begrip “woonfunctie”, wordt niet aangetoond dat de hiervoor aangehaalde bepaling werd geschonden. Voorts lijkt de verzoekende partij met “eetruimte” de “horecabestemming” te bedoelen, die uitdrukkelijk wordt voorzien in het aangehaald voorschrift en alleszins niet als “woonfunctie” kan worden beschouwd.

3.

Het vierde middel is ongegrond.

F. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

- e. De vergunning is in tegenspraak met de principes van **behoorlijk bestuur** . In de verkavelingsvergunning was het voorzien om op kavel 5 tussen het gebouw met de assistentie-woningen en het voet- en fietspad een vijver aan te leggen als bufferbekken voor het hemelwater. In de voorliggende aanvraag is hiervan geen sprake meer. In het besluit van de bestendige deputatie van Vlaams-Brabant van 29/08/2013 wordt hiervan geen melding meer gemaakt of wordt dit evenmin opgelegd als bijkomende voorwaarde. Voorspelbare wateroverlast voor mezelf en/of grondverschuivingen naar mijn lager gelegen grond zijn te verwachten.*

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1. Een verzoekschrift moet een omschrijving bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

De verwerende partij merkt op dat de zogenaamde “principes van behoorlijk bestuur” geen voorschrift of algemeen beginsel van behoorlijk bestuur zijn. De verwerende partij benadrukt hierbij dat de verzoekende partij niet beweert dat de bestreden beslissing strijdig zou zijn met de verkavelingsvoorschriften. Het middel is bijgevolg onontvankelijk, minstens mist het juridische grondslag.

2. In louter ondergeschikte orde moet worden vastgesteld dat het project verschillende maatregelen voorziet voor de opvang en de berging van het hemelwater. Zo wordt, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, in de bestreden beslissing overwogen dat, wat betreft de wegenis en de parkeerplaatsen, de aanvraag een buffering voorziet “van 120.11m³ in het nieuw aan te leggen rioleringsnetwerk (vlak aangelegde rioleringsbuizen met een diameter van 1000mm over een lengte van 153m)” (zie ook de beschrijvende nota bij de aanvraag, stuk 1.b, bladzijde 15). Op het rioleringsplan (stuk 1.g, plan nr. 7) moet worden vastgesteld dat het lot nr. 5 van de verkaveling voorzien wordt van een rioleringsnetwerk met verschillende rioleringsputten die als bufferbekken moeten dienen.

Het vijfde middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

De tussenkomenende partij stelt:

“ ...

1.- In de verkavelingsvergunning werd initieel voorzien dat de buffering van het hemelwater zou gebeuren via de aanleg van 2 vijvers.

Op basis van meer gedetailleerde terreinopmetingen, werd gekozen voor een grote buffering ter hoogte van de vijver binnen de U-vorm van het woonzorgcentrum.

Dit is door de architect uitvoering toegelicht bij de verklarende nota, die deel uitmaakt van het aanvraagdossier:

...

2.- Een meer dan afdoende buffering wordt bijgevolg voorzien, hetgeen ook door de deputatie is bevestigd in het bestreden besluit, waarbij verwezen wordt naar de zeer uitvoerige uiteenzetting die terzake reeds werd gegeven ter hoogte van de bespreking van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Verzoekende partij blijft bovendien in gebreke aan te tonen hoe deze buffering tekort zou schieten en hij bijgevolg wateroverlast zou ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Bovendien toont verzoekende partij ook niet aan dat de beoordeling van verwerende partij onzorgvuldig zou zijn, dan wel onjuist. Uw Raad is niet bevoegd om de feiten opnieuw te onderzoeken en kan enkel nagaan of de beoordeling van de deputatie gesteund is op correcte gegevens en zij in redelijk tot haar besluit is gekomen.

Dit is terzake zeker het geval.

3.- Tenslotte moet er op gewezen worden dat van verkavelingsvoorschriften kan worden afgeweken met toepassing van artikel 4.4.1. VCRO vergund worden:

...

Deze bepaling stemt goeddeels overeen met de beginselen van het huidige artikel 111bis DRO en artikel 49 van het Coördinatiedecreet, en houdt in dat, voor zover daaromtrent een openbaar onderzoek ingericht wordt, in een vergunningsbeslissing beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de bouwwerken, de dakvorm en de gebruikte materialen. (Parl. St., Parl. Voorber., 2008-2009, nr. 1, p. 136)

Verzoeker stelt nergens dat de deputatie niet gerechtigd was af te wijken van de verkavelingsvoorschriften noch wordt een schending van artikel 4.4.1. VCRO ingeroepen.

Het middel is dan ook niet gegrond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt dat er voorspelbare wateroverlast en/of grondverschuivingen te verwachten zijn en steunt deze bewering op het gegeven dat in de verkavelingsvergunning was voorzien om een vijver aan te leggen op kavel 5 als bufferbekken voor het hemelwater.

De verzoekende partij laat in deze kritiek de overwegingen buiten beschouwing die betrekking hebben de beoordeling van de buffervolumes voor hemelwater zoals die zijn voorzien in de betrokken aanvraag. Er wordt volgens de bestreden beslissing voorzien in een hemelwaterput onder de ondiepe vijver in de patio van het woonzorgcentrum met een totaal buffervolume van 155.000 liter. Voor de opvang van het hemelwater afkomstig van de wegenis en de parkeerplaatsen voorziet de aanvraag een buffering van 120.11 m³ in het nieuw aan te leggen rioleringsnetwerk. De verwerende partij komt in de bestreden beslissing tot de conclusie dat de aanvraag daarmee beantwoordt aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes.

2.

Nog daargelaten de vraag welke bepaling of beginsel de verzoekende partij precies geschonden acht, moet vastgesteld worden dat in elk geval niet wordt aangetoond dat “er voorspelbare wateroverlast en/of grondverschuivingen te verwachten zijn”.

3.

Het middel is, in zoverre het ontvankelijk zou kunnen bevonden worden, ongegrond.

G. Zesde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

- f. *De vergunning bevat een schending van de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften : de hoogte van de kelderverdieping (4,24 m) blijft in tegenspraak met*

de geldende verkavelingsvoorschriften (2,6 m toegestaan). Deze verandering leidt tot voor mij nadelige terreinverhogingen. Verkavelingsvoorschriften zijn bindend.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De verzoekende partij gaat voorbij aan het gegeven dat in de bestreden beslissing toepassing is gemaakt van artikel 4.4.1, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), dat bepaalt:

...

De verzoekende partij beweert niet, laat staan dat zij dit aantoont, dat de bestreden beslissing een foutieve toepassing zou hebben gemaakt van deze bepaling.

Het zesde middel is bijgevolg ongegrond.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

1.- Voormelde grieven werden door verzoeker reeds in de procedure voor de Deputatie Vlaams-Brabant opgeworpen.

2.- Verzoekster in tussenkomst heeft in de administratieve beroepsprocedure als volgt gerepliceerd op deze grief van de heer VERMEIR:

...

3.- Verwerende partij heeft in zijn bestreden besluit erkend dat de hoogte van de kelderverdieping afwijkt van hetgeen initieel was voorzien in de verkavelingsvoorschriften, doch heeft geoordeeld dat een afwijking van de verkavelingsvoorschriften kan toegestaan worden middels toepassing van artikel 4.4.1. VCRO:

...

De verwerende partij heeft dan ook terecht geoordeeld dat het vergunde bouwproject afwijkt van de verkavelingsvoorschriften, doch deze afwijking moet als ‘beperkt’ worden aangezien gelet het maximaal toegelaten gabarit wordt gerespecteerd, deze verschillen verklaard kunnen worden door de concrete uitwerking van het gebouw waarbij rekening moet worden gehouden met verschillende technische aspecten, en is bijgevolg toegestaan op grond van artikel 4.4.1. VCRO.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook uitdrukkelijk overwogen én gemotiveerd waarom de gevraagde afwijkingen in de verdiepingshoogten als beperkte afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften beschouwd moeten worden. Het bestreden besluit is dan ook in overeenstemming met de beginselen van behoorlijk bestuur, i.e. de materiële motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht.

Gelet verzoekende partij nalaat om op te werpen dat artikel 4.4.1. VCRO onterecht zou zijn toegepast, evenals nalaat te concretiseren welke beginselen van behoorlijk bestuur zouden zijn geschonden, dienen de middelen f en g als ernstig, noch gegrond te worden afgewezen.

4.- Verzoekende partij werpt tot slot nog op dat ingevolge deze aanpassingen aan het vloerpeil, grotere aanpassingen aan het maaiveld dienen te gebeuren, hetgeen leidt tot

wateroverlast op het perceel van verzoeker, evenals het risico op grondverschuivingen. Tevens zou deze aanpassing tot een verhoogde inkijk op zijn perceel leiden.

Er moet op gewezen worden dat de ingeroepen privacy schending van alle realiteitszin ontbloomt is.

Het terrein is nu reeds voorzien van hoogstammig groen dat behouden blijft ter hoogte van de perceelsgrenzen. Bijkomend wordt een aanvullende buffering voorzien en wordt inzonderheid, en dit als gevolg van het openbaar onderzoek dat aan het afleveren van de verkavelingsvergunning voorafging, ter hoogte van de serviceflats ten overvloede in de aanplanting van een groenscherm voorzien.

Verzoekster in tussenkomst verwijst naar het omgevingsplan van INTOP (STUK 10).

Het bestreden besluit heeft in navolging van dit omgevingsplan dan ook terecht geoordeeld in het bestreden besluit dat:

“Het bestaande groen (struiken en kleinere bomen) op kavel 1 wordt behouden. Daarnaast is op het plan van de wegenis opgetekend welke hoogstambomen zeker zullen behouden worden, de meesten hiervan staan langs de noordwestelijke perceelsgrens op kavel 5, aansluitend op de tuinzones van de bebouwde percelen langs Bergveld”

De beweringen van verzoekende partij raken dan ook kant noch wal.

5.- Wat betreft het middelonderdeel van verzoeker dat het gewijzigde vloerpeil ingevolge de hogere kelderverdieping een ernstige aanpassing van het maaiveld vereist, verwijst verzoekster in tussenkomst naar de infra gegeven toelichting omtrent het zevende middel.

Het middel is dan ook niet gegrond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert aan dat de aanvraag voor wat betreft de hoogte van de kelderverdieping niet beantwoordt aan de geldende verkavelingsvoorschriften, die bindend zijn.

2.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de aanvraag op een aantal punten niet voldoet aan de geldende verkavelingsvergunning, onder meer “de verschillen in hoogtes van alle verdiepingen”.

Voorst wordt in de bestreden beslissing verwezen naar en toepassing gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen en dat afwijkingen niet kunnen worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De verzoekende partij gaat er derhalve verkeerdelijk van uit dat er geen afwijking kan toegestaan worden op verkavelingsvoorschriften.

3.

Het middel is ongegrond.

H. Zevende middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

g. De vergunning is in tegenspraak met de principes van behoorlijk bestuur . Het resultaat van deze hoogte is dat het vloerpeil leidt tot een veel hoger vloerpeil van de benedenverdieping. In plaats van een vloerpeil op peil -1.88 ligt deze in het ontwerp 0.46m hoger op peil -1.42.4 Dit heeft belangrijke gevolgen voor de terreinaanleg : het maaiveld dient aan de achterzijde aanzienlijk te worden opgehoogd. Zowel met betrekking van de inplanting van de hoofdingang als de voorziene terreinaanleg kunnen vanuit ruimtelijk standpunt bezwaren te worden gemaakt : verhoogde inkijk (gezien het groot niveauverschil-) en risico op wateroverlast/risico op grondverschuiving op mijn lager bouwgrond.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1. Een verzoekschrift moet een omschrijving bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

De verwerende partij merkt op dat de zogenaamde “principes van behoorlijk bestuur” geen voorschrift of algemeen beginsel van behoorlijk bestuur zijn. Het middel is bijgevolg onontvankelijk, minstens mist het juridische grondslag.

2. In ondergeschikte orde moet worden vastgesteld dat de kritiek van de verzoekende partij louter betrekking heeft op de opportuniteit van de vergunning. De verzoekende partij beweert niet, laat staan dat zij dit aantoon, dat de beoordeling in de bestreden beslissing foutief, onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

Het zevende middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...”

Het verweer van de tussenkomenende partij is vervat in haar repliek op het zesde middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert aan, met verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de hoogte van de kelderverdieping tot een veel hoger

vloerpeil leidt van de benedenverdieping, hetgeen op zijn beurt leidt tot een verhoogde inijk en risico op wateroverlast/grondverschuiving.

2.

Opnieuw moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij geen precieze aanduiding geeft van de bepaling of het beginsel dat ze geschonden acht. Het volstaat niet op algemene wijze elke kritiek te plaatsen onder de noemer “principes van behoorlijk bestuur”.

Daarnaast blijkt uit de gegevens van het dossier dat de tussenkomende partij, de aanvrager van de bestreden vergunning, tijdens de administratieve procedure in een aanvullende nota de bezwaren in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft ontmoet. Vervolgens blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing tot de vaststelling komt dat de “hogere kelderverdieping (...) nauwelijks impact (heeft) op de vloerpass van de benedenverdieping”.

De tussenkomende partij argumenteert in de schriftelijke uiteenzetting op een bijzonder uitvoerige wijze dat zij de passus in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft weerlegd en dat er in de bestreden beslissing op uitvoerige wijze is ingegaan op het aspect van de reliëfwijzigingen.

De verzoekende partij heeft er voor gekozen om geen wederantwoordnota in te dienen en spreekt deze argumentatie niet tegen.

De conclusie kan enkel zijn dat, zelfs indien het middel als ontvankelijk zou kunnen beschouwd worden, de verzoekende partij in elk geval haar bewering niet aantoont.

I. Achtste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

- h. De vergunning is in tegenspraak met de principes van behoorlijk bestuur . De terreinaanleg veronderstelt zowel aanzienlijke uitgravingen als aanzienlijke ophogingen. De grootste ophoging wordt gerealiseerd in de strook tussen de 2 gebouwen (terreinprofiel 9) : het verschil tussen bestaand en ontworpen maaiveld loopt hier op tot ruim 2.00M. Hierbij houdt men niet maximaal rekening met de bestaande terreinhellingen. De voorziene reliëfwijzigingen rondom het woonzorgcentrum zijn niet te verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening : er dreigt immers voor mij waterschade en schade door grondverschuivingen. Bovendien zullen deze ophogingen de oorzaak zijn van het afsterven van de bomen die in de verkavelingvoorschriften dienden te worden behouden. De deputatie legt in punt k en in haar besluit aanvullende voorwaarden op ("1 m afstand van de perceelsgrens; waterdoorlatende materialen, hellingsgraad van maximum 30%") die onvoldoende zijn om het vermijden van wateroverlast en grondverschuivingen te garanderen. Dit is in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur : niemand kan de eigen problemen afwentelen op een buur. De noodzakelijke toegankelijkheid en bereikbaarheid voor de brandweer dient op het terrein zelf te worden opgelost zonder risico's en nadelige effecten voor mezelf.*

... ”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1. Een verzoekschrift moet een omschrijving bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

De verwerende partij merkt op dat de zogenaamde “principes van behoorlijk bestuur” en het zogenaamde principe dat “niemand (...) de eigen problemen [kan] afwentelen op een buur” geen voorschriften of algemeen beginselen van behoorlijk bestuur zijn.

Het middel is op dit punt onontvankelijk, minstens mist het juridische grondslag.

2. Wat betreft de beweerdde schending van de goede ruimtelijke ordening merkt de verwerende partij op dat er in de bestreden beslissing een uitgebreide watertoets is opgenomen (randnummers a. en k.). Uit deze watertoets blijkt dat er geen schadelijke gevolgen te verwachten zijn voor de plaatselijke waterhuishouding. Voorts worden ook de reliëfwijzigingen uitvoerig besproken in de bestreden beslissing. Tenslotte blijkt uit de aanvraag dat bijna alle bestaande bomen behouden blijven.

De verzoekende partij beweert niet, laat staan dat zij dit aantoont, dat, wat betreft deze elementen, de beoordeling in de bestreden beslissing foutief, onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

Het achtste middel is bijgevolg deels onontvankelijk, deels ongegrond.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

1.- Ook dit middel betreft een loutere overname van een passage uit het verslag van de PSA, die omtrent de reliëfwijzigingen in haar verslag de opmerking had gemaakt dat deze aanzienlijk waren.

Verzoekster in tussenkomst heeft in het kader van de administratieve beroepsprocedure voor de Deputatie deze beoordeling reeds weerlegd middels een aanvullende nota (STUK 8):

...

2.- Het aspect van de reliëfwijzigingen is door de Deputatie Vlaams-Brabant werd uitgebreid behandeld in navolging van alle opmerkingen die door de betrokken partijen gemaakt zijn.

De Deputatie heeft dan ook in een grondig gemotiveerde beslissing als volgt geoordeeld:

...

De stedenbouwkundige vergunning wordt uiteindelijk dan ook verleend onder de voorwaarden dat:

- de voorziene grondophogingen in functie van de toegankelijkheid van de gebouwen warden toegestaan, mits er langs alle perceelsgrenzen een strook van min. 1.00m breed wordt aangelegd volgens de oorspronkelijke maaiveldniveaus of aansluitend op de aanpalende terreinniveaus; alle overgangen naar de*

oorspronkelijke maaiveldniveaus gebeuren onder een talud met een hellingsgraad van max. 30°; het afvloeiende water van de reliëfwijzigingen wordt volledig op het eigen perceel opgevangen en afgevoerd;

- alle grondophogingen moeten uitgevoerd worden met goede zuivere aanvulgrond met een grote infiltratiecapaciteit en de eventuele afwerking erboven gebeurt bij voorkeur met waterdoorlatende materialen;*

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidsstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling gemaakt door de deputatie onjuist is, dan wel kennelijk onredelijk of onzorgvuldig.

Het middel is ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

Het achtste middel betreft kritiek op de reliëfwijzigingen in de aanvraag, die volgens de verzoekende partij waterschade en schade door grondverschuivingen kunnen veroorzaken.

Het aspect van de reliëfwijzigingen wordt in de bestreden beslissing op uitvoerige wijze behandeld. De verwerende partij stelt dat de reliëfwijzigingen in functie van de toegankelijkheid aanvaardbaar zijn indien ze beperkt worden tot het strikt noodzakelijke en geen negatieve impact hebben op de omliggende percelen, dat ze akkoord gaat met de voorgestelde terreinaanleg, mits alle mogelijke maatregelen worden getroffen om het afvloeiend water volledig op eigen terrein te houden, waarna in de bestreden beslissing volgende voorwaarden worden opgelegd:

- de voorziene grondophogingen in functie van de toegankelijkheid van de gebouwen worden toegestaan, mits er langs alle perceelsgrenzen een strook van min. 1.00m breed wordt aangelegd volgens de oorspronkelijke maaiveldniveaus of aansluitend op de aanpalende terreinniveaus; alle overgangen naar de oorspronkelijke maaiveldniveaus gebeuren onder een talud met een hellingsgraad van max. 30°; het afvloeiende water van de reliëfwijzigingen wordt volledig op het eigen perceel opgevangen en afgevoerd;
- alle grondophogingen moeten uitgevoerd worden met goede zuivere aanvulgrond met een grote infiltratiecapaciteit en de eventuele afwerking erboven gebeurt bij voorkeur met waterdoorlatende materialen.

De verzoekende partij beperkt zich tot de loutere bewering dat die voorwaarden onvoldoende zijn. Loutere beweringen zijn niet voldoende ter adstructie van een middel.

Het middel is ongegrond.

J. Negende middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

- i. *De toegestane erkers en terrassen in de richting van mijn huis zijn volgens de deputatie slechts minimale ruimtelijke afwijkingen. In cm uitgedrukt is dit misschien wel zo, maar ze verlenen de bewoners wel de mogelijkheid om zich rustig met een zetel op hun terras te installeren. Op zichzelf is het hun van harte gegund, ware het niet dat het grote niveauverschil ook leidt tot een grote inkijk in mijn veel lager tuin en huis; hetgeen mijn privacy schendt. In het kader van het behoorlijk bestuur dient men ook met dit aspect rekening te houden.*

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1. *Een verzoekschrift moet een omschrijving bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.*

De verwerende partij merkt op dat het zogenaamde “behoorlijk bestuur” geen voorschrift of algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is. Het middel is bijgevolg onontvankelijk, minstens mist het juridische grondslag.

2. *In ondergeschikte orde moet worden vastgesteld dat de kritiek van de verzoekende partij louter betrekking heeft op de opportuniteit van de vergunning. De verzoekende partij beweert niet, laat staan dat zij dit aantoon, dat de beoordeling in de bestreden beslissing foutief, onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.*

Het negende middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

1.- *Ook hier is het middel van verzoeker genomen uit het verslag van de PSA, waarvan de overwegingen door verzoeker gewoonweg hernomen worden.*

Verzoekster in tussenkomst heeft in haar weerleggingsnota reeds het volgende geargumenteed:

...

Terzake heeft de Deputatie alle argumenten in overweging genomen en de stedenbouwkundige vergunning verleend inclusief de terrassen middels toepassing van artikel 4.4.1. VCRO:

...

*Met deze beoordeling **treedt de Deputatie ook de eerdere beoordeling van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar** bij die eveneens het beperkt karakter van*

de afwijkingen aanvaard had, evenals de architecturale meerwaarde van deze erkers en terrassen nu de grote gevelvlakken hiermee doorbroken werden.

Verzoekende partij laat na aan te tonen dat deze beoordeling kennelijk onredelijk of onjuist is.

2.- Tevens moet er op gewezen worden dat verzoeker ook nergens argumenteert dat de deputatie niet gerechtigd was af te wijken van de verkavelingsvoorschriften.

Nergens wordt door verzoekende partij een schending van artikel 4.4.1. VCRO opgeworpen.

Het middel is dan ook louter opportunistiekritiek welke niet tot nietigverklaring kan leiden gelet de ruime discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

3.- Tenslotte moet er op gewezen worden dat een middel genomen uit de schending van de privacy alleszins onontvankelijk is.

Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken. Uw Raad is terzake onbevoegd (R.v.St., Claeskens, nr. 190.580 van 17 februari 2009.

Het middel i is niet gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

In het negende middel van de verzoekende partij, zoals het redelijkerwijs kan begrepen worden, wordt aangevoerd dat in het kader van behoorlijk bestuur ook rekening dient te worden gehouden met het aspect privacy bij het beoordelen van de “minimale ruimtelijke afwijkingen” van de in de aanvraag voorziene erkers en terrassen.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de afstanden tot de perceelsgrenzen voldoende ruim blijven, zodat de impact van deze uitsprongen op de naastliggende percelen nagenoeg onbestaande is.

De verzoekende partij zet niet uiteen, laat staan dat zou aangetoond worden, dat deze beoordeling foutief of ondeugdelijk zou zijn.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv SWEET HOME STANDING is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 20 juli 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Sofie VAN NOTEN

Nathalie DE CLERCQ