

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1146
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0236/A

Verzoekende partij	de heer Jean-Marie MAES vertegenwoordigd door advocaat Kristiaan CALMEYN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8501 Kortrijk, Waterhoennest 82a
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door advocaat Jo GOETHALS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8800 Roeselare, Kwadestraat 151B/41
Tussenkommende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SPIERE – HELKIJN vertegenwoordigd door advocaten Eli DE FRENE en Bram VANDROMME met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Kapucijnenstraat 14

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert door neerlegging ter griffie op 23 december 2015, geregulariseerd met een verzoekschrift neergelegd op 5 februari 2016, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de tussenkommende partij van 29 april 2015 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan vzw BEJAARDENZORG OLV VAN 7 WEEËN, hierna de aanvrager, een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens aangepaste plannen voor het bouwen van een woon- en zorgcentrum op de percelen gelegen te 8587 Spiere – Helkijn, Elleboogstraat zn, met als kadastrale omschrijving SPIERE-HELIKIJN 2 AFD/HELIKIJN/, sectie B, nummers 0460C en 0462F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 28 april 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 juli 2017.

Advocaat Jo GOETHALS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Sofie ALBERT *loco* advocaten Eli DE FRENE en Bram VANDROMME voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verzoekende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De aanvrager dient op 20 augustus 2014 bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een woonzorgcentrum” op de percelen gelegen te 8587 Spiere – Helkijn, Elleboogstraat zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Kortrijk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 4 november 1977 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 1, ‘Centrum’ goedgekeurd op 3 oktober 1996, in een zone voor wonen, aangesloten bebouwing (rijbebouwing) (zone 1) en een zone voor achteruitbouwstrook (zone 11).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 december 2014 tot en met 26 januari 2015, dient de verzoekende partij samen met andere buurtbewoners een collectief bezwaarschrift in.

De tussenkomende partij verleent op 29 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Zij beslist:

“ ...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het geplande project is in overeenstemming met de omschreven zoneringsgegevens. De inplanting van het gebouw is op minimum 5 meter van de perceelsgrenzen ingeplant. Het aantal bouwlagen beperkt zich tot 2 + 1 daklaag. De nokhoogte is minder dan 13 meter (12,50). Het ontwerp heeft een hellend dak, conform het gabarit van de stedenbouwkundige voorschriften.

In het dak is een nuttige bouwlaag aanwezig. Door de vormgeving blijft het volume laag en in dezelfde schaal als de privéwoningen en appartementen in de onmiddellijke omgeving. De aanvraag is gelegen in een op 12/08/1978 goedgekeurde verkaveling. Het ontwerp voldoet aan de voorwaarden zoals omschreven in de verkavelingsvoorschriften.

Overwegende dat de aanvraag conform is aan de planologische bepalingen, overwegend dat de ruimtelijke impact nihil is.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- 1) Voor wat betreft de woningen gelegen in de Elleboogstraat 21 (2^e afd. Sectie B nr. 459e) en nummer 23 (2^e afd. sectie B nr. 458d) worden de bouwwerken uitgesloten uit het goedgekeurde plan tenzij de aankoopakte aan het gemeentebestuur wordt overgemaakt.*
- 2) Het advies van de brandweer dient strikt nageleefd te worden. Dit wordt later overgemaakt.*
- 3) In uitvoering van het decreet van 28/06/1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.*
- 4) De aansluiting op de openbare riolering dient te gebeuren door de watergroep.*
- 5) In toepassing van het besluit van de Vlaamse regering dd. 10/10/2004 (B. S. 08/11/2004) moet voldaan worden aan de verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater.*
- 6) Van zodra er grondwerken gepland zijn moet u, in toepassing van het KLIP-decreet van 14/03/2008 houdende de ontsluiting en de uitwisseling van informatie over ondergrondse kabels en leidingen een planaanvraag indienen via www.klip.be. U moet dit doen tussen de veertigste en de twintigste dag vóór de aanvang van de grondwerken.*
- 7) Het algemeen politiereglement van de gemeente moet worden nageleefd. (De openbare weg moet in nabijheid van de werken steeds worden rein gehouden, aannemers van bouwwerken zijn verplicht alle vuilnis en afval veroorzaakt door hun werken weg te ruimen.*
- 8) Bij het optrekken, afbreken of herstellen van woningen of gebouwen moet de eventueel beschadigde openbare weg na het beëindigen van de bouwwerken in zijn oorspronkelijke toestand hersteld worden. Bewoners, gebruikers of eigenaars van onroerende goederen zijn verplicht vóór hun gebouwen of gronden het voetpad en de straatgoot te vegen, het onkruid te wieden en de vuilnis op te ruimen die zich voor de onroerende goederen kan bevinden.*

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 8 juli 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 september 2015 om dit beroep deels gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

4B TOETSING. AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Volgens het gewestplan is het aanvraagperceel gelegen in woongebied. De aanvraag valt tevens binnen de contouren van het BPA nr. 1 Centrum (MB dd.3-10-1996) die het gewestplan verfijnt.

In de vergunningsbeslissing van het schepencollege van Spiere-Helkijn is er eveneens sprake van een verkaveling dd.12-8-1978. Na telefonisch overleg met de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar werd het bestaan van een geldende verkaveling evenwel ontkend. Tot op heden werd dit gegeven nog niet schriftelijk bevestigd door de gemeente. Voorliggende verslag geldt dus onder voorbehoud van de verkavelingsvoorschriften!

Wél kan al vastgesteld worden dat er zich diverse problemen stellen t.a.v. de voorschriften in het BPA nr. 1 Centrum dat 'het aanvraagperceel bestemd heeft in een "zone voor wonen, aaneengesloten bebouwing (rijbebouwing)" (zone 1) en een "zone voor achteruitbouwstrook" (zone 11).

Volgende stedenbouwkundige voorschriften uit het BPA nr. 1 Centrum zijn relevant voor de aanvraag:

Zone 2

- Hoofdbestemming: "zone voor wonen, aaneengesloten bebouwing (rijbebouwing)"*
- Nevenbestemming "zone voor horeca, detailhandel, diensten en kantoren": Minimum kavelbreedte: 5m;*
- Maximum oppervlakte van de gebouwen: 200m²*
- Verplichte bouwlijn: 5m achter de rooilijn van de Elleboogstraat (zie plan)*
- Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens: 0m;*
- Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens: min. 8m;*
- Maximum bouwdiepte gelijkvloers / Verdieping: respect. 15m / 12m*
- Maximum aantal bouwlagen: 2*
- Verplicht Hellend dak (min 30° max ,50°);*

Zone 11

- Hoofdbestemming "zone voor achteruitbouwstrook"*
- Privaat karakter*
- Maximum te bebouwen oppervlakte= 0m²*

Een woon- en zorgcentrum kan in eerste instantie niet beschouwd worden als een normale gebruikelijke woonfunctie, maar betreft eerder een dienst of een gemeenschapsvoorziening. Voorliggende aanvraag is derhalve onverenigbaar met de BPA-bestemming wonen.

Bovendien overschrijdt het bouwproject het aantal toegelaten bouwlagen (max. 2) volgens het BPA. De doorsnedes en de gevels tonen immers duidelijk aan dat bovenop de tweede bouwlaag de muren nog 1,2m opgemetst worden...

In toepassing van artikel 4.4.1.§1 VCRO kunnen afwijkingen op een bestemming enerzijds en het aantal bouwlagen anderzijds niet toegestaan worden, zodat legaliteitsbelemmeringen bestaan om de aanvraag te kunnen goedkeuren!

Artikel 4.4.1. VCRO

"In een vergunning kunnen, 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 niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen."

Daarenboven werden nog andere strijdigheden met de BPA-voorschriften vastgesteld inzake (1) de verplicht opgelegde bouwlijn op 5m van de rooilijn (het ontwerp voorziet een vrij inplanting t.a.v. deze voorbouwlijn); (2) de oppervlakte van het woon- en zorgcentrum (1.600m² i.p.v. max. 200m²) en (3) de locatie van het dierenhok binnen de achteruitbouwstrook (die bouwvrij te houden is). Dergelijke afwijkingen kunnen dan weer geenszins als 'beperkt' (in toepassing van artikel 4.4.1. VCRO) beschouwd worden gezien ze essentiële voorschriften m.b.t. de bouwmogelijkheden aantasten. De afwijkingen betreffen aldus bijkomende legaliteitsbelemmeringen.

Het project kan enkel vergund worden na een planologisch initiatief (opmaak RUP) waarin de bouwmogelijkheden in het BPA worden opgeheven en herzien. N.a.v. een dergelijk initiatief kan dan geëvalueerd worden op welke manier dit woon- en zorgcentrum hier inpasbaar is. Het staat buiten kijf dat de voorgestelde locatie, direct aansluitend bij de dorpskern (de kerk situeert zich op slechts 50m!) een gunstige ligging heeft voor een dergelijk gemeenschapsfunctie. De opmerkingen van beroeper m.b.t. de zgn. slechte locatie worden derhalve niet bijgetreden.

Gezien de vermelde legaliteitsbelemmering wordt niet ingegaan op andere geldende regelgevingen die van toepassing zijn op de aanvraag (watertoets, gewestelijke verordening hemelwater, gewestelijke verordening toegankelijkheid,...). Een snelle (maar onvolledige) analyse leert dat er ook hier problemen zijn:

- Zo maakt de aanstipijst hemelwater duidelijk dat voorliggende aanvraag getoetst werd aan de vorige verordening (BVR 1/10/2014) en niet op grond van de meer recente verordening (BVR 5/7/2013) die thans geldig is;
- M.b.t. de toepassing van de verordening toegankelijkheid (BVR 5 juni 2009) is niet alle noodzakelijke informatie voorhanden is. Zo ontbreekt Informatie m.b.t. de te overbruggen hoogteverschillen t.h.v. de toegangen tot het gebouw.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Omdat de aanvraag vanuit juridisch oogpunt niet kan vergund worden, is de beoordeling van de goede ruimtelijk ordening voor dit gebouw in se niet relevant.

Niettemin stellen zich nog een aantal andere problemen.

Vooreerst ontbreekt het advies van de Afdeling Onroerend Erfgoed terwijl dit nochtans noodzakelijk is omdat de 2 te slopen rijwoningen op de inventaris van Bouwkundig Erfgoed staan (cf. BVR 5/6/2009 tot aanwijzing van instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen). Dit advies werd niet opgevraagd in eerste aanleg. De provinciale administratie heeft dit advies op 26 augustus 2015 opgevraagd maar bij opmaak van dit verslag was het standpunt van deze instantie evenwel nog niet bekend.

Daarnaast heeft het schepencollege de aanvraag vergund onder een aantal opmerkelijke voorwaarden.

Als één van de voorwaarden wordt opgelegd dat "wat betreft de woningen gelegen 'In de Elleboogstraat 21 en 23 de bouwwerken worden uitgesloten uit het goedgekeurd plan tenzij de aankoopakte aan het gemeentebestuur worden overgemaakt". Dergelijke voorwaarde slaat louter op een burgerrechtelijke aangelegenheid (en hoort in feite niet

thuis in een stedenbouwkundige vergunning). Bovendien wordt de aanleiding tot deze voorwaarde nergens gemotiveerd in het besluit....

Verder verleende het schepencollege de vergunning onder de voorwaarde dat "het advies van de brandweer strikt dient nageleefd te worden". Dergelijke voorwaarde is strijdig met artikel 4.2.19§1 VCRO dat stelt dat voorwaarden moeten kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen evenmin de uitvoering van de vergunde handelingen afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid. Het is alleszins niet wenselijk om een vergunning af te leveren indien blijkt dat er onvoldoende garanties zijn m.b.t. de brandveiligheid!

In die omstandigheden komt de aanvraag vandaag niet in aanmerking om een vergunning te overwegen.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Voorliggende aanvraag strekt tot het bouwen van een woonzorgcentrum in het centrum van Helkijn.

De aanvraag is in strijd met het geldende BPA Centrum (MB dd.3-10-1996) op diverse punten:

- 1. de geldende bestemming wonen (een woon- en zorgcentrum kan niet beschouwd worden als een normale woonfunctie waarvoor de zone in het BPA bedoeld is);*
- 2. het maximum aantal van 2 bouwlagen wordt overschreden (bovenop de tweede bouwlaag worden de muren nog 1,2m hoger opgemetst);*
- 3. de verplicht opgelegde bouwlijn op 5m van de rooilijn (het ontwerp voorziet een vrije inplanting t.a.v. deze voorbouwlijn);*
- 4. de oppervlakte van het woon- en zorgcentrum (1.600m² i.p.v. max. 200m²)*
- 5. en de locatie van het dierenhok binnen de achteruitbouwstrook (die bouwvrij te houden is).*

In toepassing van artikel 4.4.1. VCRO kunnen afwijkingen op de bestemming en het aantal bouwlagen niet toegestaan worden. De overige afwijkingen kunnen dan weer niet beschouwd worden als 'beperkte afwijking' in toepassing van artikel 4.4.1. VCRO en betreffen derhalve bijkomende legaliteitsbelemmeringen.

Het project kan enkel vergund worden na een planologisch initiatief (opmaak RUP).

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt derhalve voor om het beroep deels gegrond te verklaren en de aanvraag te weigeren.

...

De hoorzitting vindt plaats op 15 september 2015.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen adviseert op 25 september 2015 voordeligmus gunstig.

De verwerende partij verklaart het beroep op 8 oktober 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning volgens aangepaste plannen. De verwerende partij beslist:

“ ...

Het beroepschrift is als volgt gemotiveerd:

- *Er is onvoldoende parkeerplaats voorzien. In de nabije omgeving zijn er nu reeds te weinig parkeerplaatsen. Dit betekent extra hinder voor mijn bedrijf wegens wildparkeren.*
- *Extra aan wagens zal zorgen voor een verkeersinfarct in de Elleboogstraat.*
- *Enkel woonfunctie wordt aangehaald, niet de uitbating van mijn landbouwbedrijf. Mijn bedrijf was er eerst.*
- *Punt 11 van de Mer-screening vermeldt een doodlopende weg. Op de plannen is echter een uitweg voorzien in de smalle Kerkstraat. De toelating van de eigenaars is niet bijgevoegd.*
- *De aanvraag grenst aan een beschermd monument "hoeve La Folie". Het advies van Erfgoed ontbreekt.*
- *Het advies van de brandweer staat niet vermeld in de vergunning.*
- *De vergunning vermeldt niets over de hemelwaterverordening.*

...

Er werd nog een advies opgevraagd bij het Agentschap Onroerend Erfgoed omdat de twee te slopen rijwoningen op de inventaris van Bouwkundig Erfgoed zijn opgenomen. Op 25 september 2015 verleende het Agentschap een gunstig advies met voorwaarden.

...

GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Kortrijk (KB 04.11.1977) gelegen in een woongebied. Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag ligt in het BPA "Centrum" dd. 03.10.1996.

3 MER-SCREENING

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, meer bepaald (punt 10 b stadsontwikkelingsprojecten). De aanvraag betreft immers de bouw een woonzorgcentrum, een volume van meer dan 1000m³. Ingevolge artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, herhaaldelijk gewijzigd bij Besluiten van de Vlaamse Regering, is bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd.

De beslissing van het college bevat geen inhoudelijke beoordeling van de screeningsnota, zodat de deputatie een eigen beoordeling dient te formuleren.

In de project-Mer-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. De aangehaalde argumenten die deze conclusie staven zijn bovendien bevattelijk en geloofwaardig. De opmaak van een project-Mer kan dus redelijkerwijze

geen nieuwe of, bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. 'Derhalve is de opmaak van een project-MER niet nodig.

De vaststelling dat de aanvraag geen aanzienlijke milieu-effecten zal doen ontstaan impliceert enkel dat er geen MER moet worden opgemaakt en doet geen afbreuk aan het feit dat de aanvraag nog steeds moet worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

...

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich niet aan bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Voorliggende aanvraag strekt tot het bouwen van een woonzorgcentrum in het centrum van Helkijn.

De plaats van de aanvraag betreft een weiland (4.037m²) met 2 rijwoningen aan de rand ervan. Het betreft een hoeklocatie die deel uitmaakt van het bebouwde weefsel van Helkijn en ingesloten is tussen de gemeentelijke weg Elleboogstraat en enkele gerealiseerde woonwijken. Aan de onmiddellijke overzijde bevindt zich de "Hoeve la Folie" (bouwkundig erfgoed) met beeldbepalend poortgebouw.

Ook de 2 bestaande rijwoningen op de aanvraagssite zelf staan op de inventaris van bouwkundig erfgoed van de gemeente Spiere-Helkijn en worden aldaar als volgt omschreven: "Elleboogstraat nr. 21-23. Samenstel van twee eenvoudige burgerwoningen uit het laatste kwart van de 19^{de} eeuw. Dubbelhuizen van rode baksteen met aflijnende getrapte fries. Licht getoogde muuropeningen met vernieuwd schrijnwerk. Bewaarde luiken bij nr. 23."

Het ontwerp voorziet in de sloop van de beide woningen en de nieuwbouw (1.600m²; 17.254m³) van een woonzorgcentrum met 29 assistentiefats en 28 kamers. Het gebouw met slingerend planvorm wordt opgetrokken uit 2,5 bouwlagen deels onder afgeknot dak en deels onder een type zaagtanddak (kroonlijsthoogte variërend van 8,92m tot 9,54m; nokhoogte variërend van 12,72 tot 13,42m). Het gebouw wordt voorzien van een ondergrondse bouwlaag die ingericht wordt met bergingen, stookplaats en badkamers voor personeel. Het materiaalgebruik betreft parementwerk en pleisterwerk voor de gevels en pannen als dakbedekking. Aansluitend bij het gebouw worden parkeergelegenheid voorzien met 29 autostandplaatsen (waarvan 4 toegankelijk voor gehandicapte personen) en een fietstalplaats (capaciteit niet opgegeven). De parking wordt toegankelijk gemaakt via een bestaande doorsteek van een sociale woonblok langs de Kerkstraat. Verder wordt de ingesloten buitenruimte op een kwalitatieve manier ingericht met groeninkleding, terras, petanquebaan, moestuin en dierenruimte.

Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaarschrift ingediend door de exploitant van een landbouwbedrijf dat gelegen is t.h.v. de tegenovergestelde hoek van de Elleboogstraat. Het bezwaar werd mee ondertekend door 27 buurtbewoners (bewoners van de Elleboogstraat en Kerkstraat). Men vreest o.a. dat er onvoldoende parkeerruimte voorzien is; dat er een verkeersinfarct zal ontstaan langs de Elleboogstraat en dat het dorpsgezicht wordt geschonden. Men stelt een andere locatie voor in de Mezenstraat. Het schepencollege heeft het bezwaar ongegrond verklaard en de vergunning onder

voorwaarden verleend. Vervolgens werd door de bezwaarindieners voorliggend beroep aangetekend.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Volgens het gewestplan is het aanvraagperceel gelegen in woongebied. De aanvraag valt tevens binnen de contouren van het BPA nr. 1. Centrum (MB dd. 3-10-1996) die het gewestplan verfijnt.

De beroepsindiener stelt dat de plaats van de aanvraag gelegen is binnen de grenzen van het RUP Elleboogstraat. Dit is niet correct, het plangebied van het RUP heeft geen betrekking op de plaats van de aanvraag. Het plangebied bevindt zich ten noorden van de plaats van de aanvraag.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had een aantal strijdigheden met het BPA vastgesteld:

- 1. de geldende bestemming wonen (een woon- en zorgcentrum kan niet beschouwd worden als een normale woonfunctie waarvoor de zone in het BPA bedoeld is);*
- 2. het maximum aantal van 2 bouwlagen wordt overschreden (bovenop de tweede bouwlaag worden de muren nog 1,2m hoger opgemetst);*
- 3. de verplicht opgelegde bouwlijn op 5m van de rooilijn (het ontwerp voorziet een vrije inplanting t.a.v. deze voorbouwlijn);*
- 4. de oppervlakte van het woon- en zorgcentrum (1.600m² i.p.v. max. 200m²)*
- 5. en de locatie van het dierenhok binnen de achteruitbouwstrook (die bouwvrij te houden is).*

De deputatie volgt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet en stelt geen legaliteitsbelemmering vast.

1.

De plaats van de aanvraag is gelegen in een zone voor wonen, waarin aaneengesloten bebouwing is voorzien. De deputatie kan de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet volgen wanneer deze stelt dat een woon- en zorgcentrum niet beschouwd kan worden als een normale woonfunctie. Het project omvat 28 kamers en 29 assistentiefiets, deze zullen bewoond worden door oudere personen of personen die specifieke zorgen nodig hebben. Het BPA bevat geen verdere specifieke voorschriften over wat wel en niet in deze zone kan. Het voorzien van een woon- en zorgcentrum is volgens de deputatie wel degelijk in overeenstemming met het BPA. Het gaat hier om de bewoning door ouderen en personen met specifieke zorgen. De meeste zijn dag en nacht aanwezig in het centrum, de deputatie ziet dan ook geen verschil met een gewone woning of huurwoning.

Deze stelling wordt ook gestaafd door andere regelgeving, de deputatie kan verwijzen naar artikel 33 Woonzorgdecreet van 13 maart 2009:

"Een groep van assistentiewoningen is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen."

2.

Er is geen overschrijding van het aantal bouwlagen, het BPA bepaalt immers het volgende:

"Maksimum aantal bouwlagen

De ruimte onder het dak wordt niet als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80m, kleiner is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag."

Eén bouwlaag heeft een oppervlakte van 1.289m², de dakoppervlakte met een vrije hoogte van minimum 1,80m bedraagt 948,50m², dit 89,17m² meer dan 2/3 van de totale vloeroppervlakte. Er is hier dan ook geen afwijking op het aantal bouwlagen, maar wel een afwijking op de oppervlakte van de dakverdieping. Deze is 89,17m² te groot.

De deputatie meent echter dat dit een beperkte afwijking is, waarvoor artikel 4.4.1 VCRO kan toegepast worden. Een afwijkingsvoorstel is aanvaardbaar indien het voldoet aan de volgende criteria:

- het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften*
- de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd*
- de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied*

Aangezien het BPA een dakverdieping toestaat, is er geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften en blijft de algemene strekking geëerbiedigd. Het ontwerp is zodanig opgesteld dat er geen sprake is van een massief gebouw maar er is gekozen voor een architectuur die aansluit bij de kleinschalige bebouwing in de omgeving. Door het ontwerp, lijkt het alsof er sprake is van verschillende gebouwen waardoor de strekking van het BPA geëerbiedigd wordt. Bovendien is de afwijking niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Dit komt net door de keuze van de architectuur en het ontwerp.

3.

Op het inplantingsplan blijkt duidelijk dat de voorbouwlijn op 5m van de straat ligt. De voorschriften van het BPA worden dan ook gevolgd, er bevindt zich tussen de straat en het gebouw een groenzone van 5m breed.

...

4.

De totale oppervlakte van de plaats van de aanvraag bedraagt 4.037m², een maximale terreinbezetting van 200m² is hier niet aan de orde. Het is niet de bedoeling van het BPA om op dergelijk groot terrein slechts 200m² te bebouwen. Bovendien zou de aanvrager deze regel kunnen ontlopen door het grote terrein in verschillende kleinere percelen op te splitsen waardoor er nog veel meer dan 1.600m² op het terrein kan bebouwd worden.

De deputatie meent dan ook dat artikel 4.4.1 VCRO kan toegepast worden en dat er een afwijking kan worden goedgekeurd op de afmetingen van de constructie. De voorschriften van het BPA worden niet oneigenlijk gewijzigd, aangezien de aanvrager aan het voorschrift kan voldoen door het grote terrein bijvoorbeeld op te splitsen in tien kleinere percelen. De algemene strekking van het BPA wordt dan ook bewaard en de afwijking is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

5.

Er bevindt zich inderdaad een dierenhoek in de achteruitbouwstrook. De aanvrager verduidelijkt dat het geenzins de bedoeling is om hier een permanent dierenhok te plaatsen. Ter animatie van de bewoners kan er in deze zone een dier gehouden worden zoals een kip of konijn. Voor deze dieren zal een tijdelijk schuilhok geplaatst worden, maar geen vaste constructie. De achteruitbouwstrook zal dan ook bouwvrij gehouden worden waardoor er geen strijdigheid is met het BPA.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen, schadelijk effect te verwachten is.

De aanvraag zal leiden tot bijkomende dakoppervlakte en verharding.

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de aanvraag buiten een "mogelijks overstromingsgevoelig gebied" gelegen. Gelet op deze ligging mag er vanuit gegaan worden dat er voor de aanvraag geen schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zullen gegenereerd worden en dat er derhalve geen noodzaak is aan concrete preventieve maatregelen.

Deze ligging maakt ook dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, zullen kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 5 juli 2013). De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had opgemerkt dat de aanvraag is getoetst aan de vorige hemelwater-verordening. Op de hoorzitting voegt de aanvrager de juiste aanstijplijst hemelwater bij.

Er worden twee hemelwaterputten van 20.000l voorzien en een infiltratievoorziening van 134m². De aanvraag voldoet dan ook aan de gewestelijke hemelwaterverordening en de watertoets kan dan ook positief beoordeeld worden.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had eveneens opgemerkt dat er gegevens ontbreken om na te gaan of de aanvraag voldoet aan de verordening toegankelijkheid. Bij nazicht van de plannen blijkt dat de aanvraag voldoet aan de verordening toegankelijkheid. De aanvrager heeft nog een nota toegevoegd waarin verduidelijkt wordt dat het volledige ontwerp voldoet aan de verordening. Dit is immers in het belang van de aanvrager die een woon- en zorgcentrum wenst uit te baten. De deputatie somt een aantal zaken op die belangrijk zijn en waaruit blijkt dat de aanvraag voldoet aan de verordening:

- Het niveauverschil tussen inkomdeuren en buitenniveau is nergens hoger dan 2 cm.*
- Drie liften zijn aangepast zodat ze bruikbaar zijn voor rolstoelgebruikers.*
- Alle deuren van zowel gemeenschapsvoorzieningen als kamers, zijn voldoende breed.*
- In alle kamers én flats is rekening gehouden met draaicirkels van 1m50.*
- Gangbreedtes zijn voldoende groot (minstens 1,80m) netto.*
- Op de parkeerplaats zijn 2 aangepaste plaatsen voor mindervaliden voorzien.*

De aanvraag voldoet aan de verordening toegankelijkheid.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had vastgesteld dat de voorwaarde omtrent de woningen gelegen in de Elleboogstraat 21 en 23 louter een burgerrechtelijke aangelegenheid is en niet thuishoort in de stedenbouwkundige vergunning. De deputatie kan deze opmerking volgen, de aanvrager heeft dan ook beslist om aangepaste plannen neer te leggen waarbij de woningen Elleboogstraat 21 en 23 uit de aanvraag zijn gehaald..

De planaanpassing voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO. Een aanpassing van de plannen is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

De wijziging komt tegemoet aan de voorwaarde opgelegd door het college van burgemeester en schepenen en aan het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de goede ruimtelijke ordening noch worden de rechten van derden geschonden. Door het uitsluiten van de woningen wordt het aantal assistentiefats bovendien beperkt, met name zes minder. De aanvrager stelt wel dat van zodra de woningen zijn aangekocht er een stedenbouwkundige vergunning zal worden aangevraagd voor deze zes assistentiefats.

Wat de opmerking van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar betreft omtrent het advies van de brandweer, kan de deputatie stellen dat het advies sowieso moet nageleefd worden en dient eigenlijk niet als afzonderlijke voorwaarde te worden opgelegd. Er is een gunstig advies met voorwaarden voorhanden. Zolang het ontwerp niet voldoet aan de brandveiligheidsreglementering, zal het project niet erkend worden als een woon- en zorgcentrum. Dit volgt niet uit de VCRO maar wel uit andere reglementering, zijnde het woonzorgdecreet en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

De beroepsindiener formuleert veel bezwaren ten aanzien van het parkeren en de mobiliteitsimpact. Het woon- en zorgcentrum zal uiteraard voor meer verkeer zorgen maar dit is niet van die aard dat de stedenbouwkundige vergunning dient geweigerd te worden. Het feit dat er nu reeds sprake is van wildparkeren en dat de beroepsindiener soms niet van zijn hoeve kan, heeft niets te maken met het project. De beroepsindiener stelt immers zelf dat er nu sprake is van wildparkeren op momenten dat er bijvoorbeeld een vinkenzetting is. Het is aan de gemeente om dit bestaande probleem op te lossen, dit is niet voor de aanvrager.

De aanvrager voorziet voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en zorgt er ook voor dat er sprake is van een goede verkeerscirculatie. Het aantal verkeersbewegingen zal dan ook beperkt zijn en de bezoekers, personeel en bewoners zullen niet moeten wildparkeren.

...

Het BPA bevat geen specifieke parkeervoorschriften voor dergelijk project. Er wordt wel vastgesteld dat er één parkeerplaats per woning dient te zijn. Het gaat hier om een vorm

van wonen maar het is duidelijk dat de bewoners van een woon- en zorgcentrum niet allemaal beschikken over een eigen voertuig. Het zou dan ook te ver gaan om dezelfde eisen op te leggen en te stellen dat er voor elke kamer en assistentiefkat een parkeerplaats moet zijn. Als algemene norm in het kader van de goede ruimtelijke ordening, wordt uitgegaan van één parkeergelegenheid per drie kamers. Er zijn in dit ontwerp 23 assistentiefkats (na de planaanpassing) en 28 kamers en dus dienen er 17 parkeerplaatsen te worden voorzien. Het aangepaste ontwerp voorziet 24 parkeerplaatsen en een fietsenberging waardoor de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Zoals reeds gezegd, zorgt het gekozen ontwerp ervoor dat het woon- en zorgcentrum zich integreert in de omgeving. Er is geen sprake van een bombastisch ontwerp of van één volledige gevel. De architect en de aanvrager hebben gekozen om te werken met verschillende gevels en daken waardoor het lijkt alsof er verschillende gebouwen worden opgetrokken die binnenin toch allemaal bereikbaar zijn. Dit blijkt duidelijk uit plan 6/8 met de aanzichten. Door dit ontwerp is het project zeker niet te grootschalig voor de omgeving, die bestaat uit ééngezinswoningen.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Voorliggende aanvraag strekt tot het bouwen van een woonzorgcentrum in het centrum van Helkijn.

Volgens het gewestplan is het aanvraagperceel gelegen in woongebied. De aanvraag valt tevens binnen de contouren van het BPA nr. 1 Centrum (MB dd. 3-10-1996) die het gevestigdplan verfijnt. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had een aantal strijdigheden met het BPA vastgesteld, deze kunnen echter niet gevolgd worden door de deputatie.

Het voorzien van een woon- én zorgcentrum is volgens de deputatie wel degelijk in overeenstemming met het BPA. Het gaat hier om de bewoning door ouderen en personen met specifieke, zorgen. De meeste zijn dag en nacht aanwezig in het centrum, de deputatie ziet dan ook geen verschil met een gewone woning of huurwoning.

Eén bouwlaag heeft een oppervlakte van 1.289m², de dakoppervlakte met een vrije hoogte van minimum 1,80m bedraagt 948,50m², dit 89,17m² meer dan 2/3 van de totale vloeroppervlakte. Er is hier dan ook geen afwijking op het aantal bouwlagen, maar wel een afwijking op de oppervlakte van de dakverdieping. Deze is 89,17m² te groot. De deputatie meent echter dat dit een beperkte afwijking is, waarvoor artikel 4.4.1 VCRO kan toegepast worden.

De totale oppervlakte van de plaats van de aanvraag bedraagt 4.037m², een maximale terreinbezetting van 200m² is hier niet aan de orde. Het is niet de bedoeling van het BPA om op dergelijk groot terrein slechts 200m² te bebouwen. Bovendien zou de aanvrager deze regel kunnen ontlopen door het grote terrein in verschillende kleinere percelen op te splitsen waardoor er nog veel meer dan 1.600m² op het terrein kan bebouwd worden.

Er bevindt zich een dierenhoek in de achteruitbouwstrook. De aanvrager verduidelijkt dat het geenzins de bedoeling is om hier een permanent dierenhok te plaatsen. Ter animatie van de bewoners kan er in deze zone een dier gehouden worden zoals een kip of konijn.

Voor deze dieren zal een tijdelijk schuil hok geplaatst worden, maar geen vaste constructie. De achteruitbouwstrook zal dan ook bouwvrij gehouden worden waardoor er geen strijdigheid is met het BPA.

Als algemene norm in het kader van de goede ruimtelijke ordening, wordt uitgegaan van één parkeergelegenheid per drie kamers. Er zijn in dit ontwerp 23 assistentiefiets (na de plaanpassing) en 28 kamers en dus dienen er 17 parkeerplaatsen te worden voorzien. Het ontwerp voorziet 24 parkeerplaatsen en een fietsenberging waardoor de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Het beroep wordt ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens aangepast plan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt in de aanhef van haar verzoekschrift dat zij niet gekant is tegen de komst van een woonzorgcentrum, maar dat zij opmerkingen heeft wat betreft de ligging en de kenmerken van de geplande constructie, welke zij niet aanvaardbaar acht. Zij stelt dat zij als landbouwer haar landbouwbedrijf sedert jaar en dag recht tegenover het betrokken perceel heeft.

2.

De verwerende partij betwist het belang in hoofde van de verzoekende partij.

Zij meent dat, hoewel zij de rechtspraak van de Raad erkent dat men zich niet te formalistisch mag opstellen, het verzoekschrift geen uiteenzetting van het belang bevat. Dat de verzoekende partij haar landbouwbedrijf heeft recht tegenover het perceel van de aanvraag zou immers niet afdoende zijn, noch zou de opgeworpen parkeerproblematiek voortvloeien uit de bestreden beslissing, gezien deze nu al bestaat.

3.

Ook de tussenkomende partij voert aan dat het loutere nabuurschap niet volstaat om over het rechtens vereiste belang te beschikken.

Daarnaast meent zij dat de aangehaalde mobiliteitshinder niet aannemelijk wordt gemaakt. Immers zouden geen stukken worden bijgevoegd waaruit het zogenaamde bestaande prangende parkeerprobleem voor het landbouwbedrijf blijkt. Evenmin zou gestaafd worden dat de extra wagens een verkeersinfarct zullen vormen in de Elleboogstraat, noch dat er vandaag reeds

sprake is van een druk verkeer in deze straat. Zodoende zou de verzoekende partij zich beperken tot blote beweringen zonder enig concreet bewijs te leveren. De tussenkomenende partij stelt nog dat de bestaande mobiliteitsdruk niet gekoppeld is aan de bestreden beslissing.

De tussenkomenende partij verwijst tevens naar het aangevoerde nadeel onder de vorm van klachten van toekomstige bewoners van het woonzorgcentrum door de nachtelijke werkzaamheden van verzoekende partij. Zij meent dat deze nadelen louter hypothetisch zijn en dat ook hier geen causaal verband wordt aangetoond met de bestreden beslissing, gezien deze eerder voortvloeien uit de landbouwexploitatie van de verzoekende partij zelf. Bovendien zouden deze klachten verband houden met burenhinder, hetgeen een burgerrechtelijk aspect is dat niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing, beroep instellen bij de Raad. De verzoekende partij dient aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de bestreden vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij kan ondervinden. Bovendien dient de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken, en moet zij de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven.

2.

De Raad stelt vast dat het verzoekschrift geen afzonderlijk onderdeel wijdt aan de uiteenzetting van het belang van de verzoekende partij. In de aanhef beperkt de verzoekende partij zich tot het louter vermelden dat zij landbouwer is en zij sedert jaar en dag recht tegenover het kwestieuze perceel haar landbouwbedrijf heeft.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad evenwel rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

In wat de Raad als een derde onderdeel bij het eerste middel beschouwt, duidt de verzoekende partij op de parkeerproblemen die zouden toenemen gezien de aanvraag volgens haar onvoldoende parkeerplaatsen voorziet en er nu reeds te weinig parkeerplaatsen zijn. In een volgend onderdeel wijst zij tevens op een verkeersinfarct in de Elleboogstraat ingevolge de realisatie van het woonzorgcentrum. Gelet op de aard van de aanvraag, te weten het oprichten van een woonzorgcentrum met 29 assistentieflets en 28 kamers, en de ligging van het bedrijf van de verzoekende partij in dezelfde straat, besluit de Raad dat de verzoekende partij deze hinder als voldoende aannemelijk voorstelt. De verwijzing naar de reeds bestaande parkeerproblematiek, waaruit de verwerende en de tussenkomenende partij een gebrek aan causaal verband met de bestreden beslissing afleiden, doet geen afbreuk aan deze vaststelling. Anders dan vermelde partijen lijken aan te nemen, hoeft de verzoekende partij het bestaan van de ingeroepen hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing niet met onomstotelijke zekerheid aan te tonen. Het volstaat dat de verzoekende partij de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijft, en dat zij aannemelijk maakt dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan.

De exceptie wordt verworpen.

B. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij nalaat aan te geven welke regelgeving of beginselen door de bestreden beslissing zouden geschonden worden, en op welke wijze. Het verzoekschrift zou enkel een feitelijke repliek op de bestreden beslissing bevatten zodat hiermee zou worden aangestuurd op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van de voorliggende vergunning. De tussenkomende partij stelt dat de Raad hiertoe evenwel niet bevoegd is en verwijst naar artikel 4.8.2 VCRO dat wijst op de vernietigingsbevoegdheid van de Raad.

Het verzoekschrift zou aldus niet voldoen aan de vereiste van artikel 15, 4° Procedurebesluit dat stelt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de ingeroepen middelen bevat. De tussenkomende partij merkt hierbij nog op dat het louter citeren van een notie uit een arrest van de Raad van State niet volstaat om op een afdoende correcte wijze de motiveringsplicht in te roepen.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift de ingeroepen middelen moet bevatten.

Een middel is een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partij worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij stelt onder de titel 'De ingeroepen middelen' dat de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd is. Zij verwijst vervolgens naar een arrest van de Raad van State waarin de motiveringsplicht wordt toegelicht. Hierna gaat zij over tot een bespreking van enkele aspecten uit de bestreden beslissing.

Uit deze uiteenzetting kan worden afgeleid dat de verzoekende partij minstens de motiveringsplicht aanduidt als geschonden regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur.

De tussenkomende partij heeft bovendien in haar schriftelijke uiteenzetting - weliswaar 'ondergeschikt' - een omstandige repliek geformuleerd op de door de verzoekende partij aangehaalde argumenten. Zij stelt voorafgaand bovendien dat, voor zover de verzoekende partij zou aansturen op een schending van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, zij in haar repliek tracht aan te tonen dat de bestreden beslissing wel degelijk afdoende gemotiveerd is. De tussenkomende partij blijkt de grieven van de verzoekende partij bijgevolg duidelijk begrepen te hebben.

Uit de repliek van de verwerende partij blijkt dat zij het middel onder meer ook als de schending van de motiveringsplicht begrepen heeft. De verwerende partij argumenteert aan de hand van een gemotiveerde antwoordnota waarom zij het aldus begrepen middel ongegrond acht.

Aangezien de uiteenzetting van de verzoekende partij een ontvankelijke middel bevat, kan het beroep niet worden onontvankelijk verklaard. De mate waarin het door de verzoekende partij aangevoerde betoog als ontvankelijk of gegrond kan worden beschouwd, wordt verder behandeld bij de bespreking van het enig middel.

De exceptie wordt verworpen.

3.

Uit het dossier blijkt dat de vordering voor het overige tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden hieromtrent geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd is. Zij gaat hierna over tot een bespreking van verschillende elementen van de aanvraag in het licht van de beoordeling in de bestreden beslissing.

Vooreerst voert de verzoekende partij aan dat de beslissing uitgaat van de verkeerde feitelijke situatie. Met name zou zowel de aanplakking met aankondiging van de aanvraag als de vergunningsbeslissing van de tussenkomende partij vermelden dat de aanvraag bestaat uit 24 woonzorgkamers, 3 kamers voor kort verblijf en 1 centrum voor dagverblijf, terwijl de bestreden beslissing melding maakt van 29 assistentieflets en 28 kamers. Gelet op deze foutieve informatie, dient de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij vernietigd te worden. Immers zou de verwerende partij niet uitgegaan zijn van de juiste feitelijke gegevens, deze correct hebben beoordeeld of binnen de perken van de redelijkheid tot haar besluit gekomen zijn.

Vervolgens stelt de verzoekende partij dat *de facto* een derde bouwlaag aan het gebouw wordt toegekend. Zij verwijst hierbij naar het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarbij gesteld werd dat een afwijking van het aantal bouwlagen op grond van artikel 4.4.1 VCRO niet toegestaan is, en dat het project enkel kan vergund worden na een planologisch initiatief zoals de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zou terecht voorgesteld hebben de aanvraag te weigeren. De verzoekende partij herneemt hierna de beoordeling van de bestreden beslissing terzake, stellende dat de verwerende partij zich in juridische bochten wringt om aan de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te ontkomen.

Vervolgens wijst de verzoekende partij op het RUP 7-1 Elleboogstraat. Hierin zou onder de titel “Woningtypologie” een maximum van twee bouwlagen opgelegd worden, zodat de toegelaten uitzondering voor een derde bouwlaag manifest in strijd is met het geldende RUP.

Daarna haalt de verzoekende partij de parkeerproblematiek aan die thans al prangend is en enkel groter zou worden. Zij stelt dat geen rekening wordt gehouden met de lopende nieuwbouwprojecten in de Elleboogstraat en dat enkel wordt gemotiveerd dat het geen probleem van de aanvrager is. De verzoekende partij meent nog dat er onvoldoende parkeerplaats wordt voorzien voor de 29 assistentieflets en 28 kamers en dat er nu reeds te weinig parkeerplaats is in de nabije omgeving.

De verzoekende partij stelt dat de extra wagens van personeel, bezoekers en leveranciers zal zorgen voor een verkeersinfarct in de Elleboogstraat.

Volgens de verzoekende partij gaat de verwerende partij tevens uit van een verkeerde economische realiteit, gezien alleen de woonfunctie wordt aangehaald en niet de uitbating van haar aanpalend landbouwbedrijf, waarbij machines af- en aan rijden en er geur- en lawaaihinder is. In de oogstperiode wordt 's nachts gewerkt, zodat het gevaar voor klachten van bewoners van het centrum zeer reëel is.

De regelgeving inzake toegankelijkheid zou niet vermeld worden in de vergunning. Daarnaast zou in de mer-screening een doodlopende weg vermeld worden, terwijl dit op de plannen een uitweg wordt voorzien in de smalle Kerkstraat en er geen melding wordt gemaakt van een toelating van de eigenaars.

De verzoekende partij wijst op de aangrenzende hoeve "La Folie" dat een beschermd monument uitmaakt, en waarvoor in de bestreden beslissing een advies van Erfgoed zou ontbreken. De bestreden beslissing zou met het beschermd monument geen rekening hebben gehouden.

Vervolgens haalt de verzoekende partij aan dat de gemeente schrijft dat de ruimtelijke impact op de omgeving *nihil* is, terwijl hierbij totaal geen rekening werd gehouden met haar opmerkingen. Evenmin zou in de bestreden beslissing aan bod komen dat er 13 huizen bij komen in de Elleboogstraat met alle parkeerproblematiek van dien.

In de vergunning verwezen wordt naar een bijzonder plan van aanleg, terwijl de site volgens de verzoekende partij in het in 2013 goedgekeurde RUP Elleboogstraat ligt. Zij zou de vraag hebben gesteld of er een bestemmingswijziging werd doorgevoerd om huidig project te realiseren, maar in de bestreden beslissing zou hier niets van terug te vinden zijn, wat een schending van het motiveringbeginsel inhoudt.

De verzoekende partij stelt tot slot dat in de vergunning geen aftoetsing bij de brandweer te vinden is, noch iets over de hemelwaterverordening, zoals inzake de oppervlakte van infiltratiebekkens en waterputten, wordt vermeld.

2.

De verwerende partij ziet in het verzoekschrift geen opsomming van middelen als zodanig en deelt ter repliek de uiteenzetting in drie onderdelen in.

In een eerste onderdeel stelt zij dat de schending van de motiveringsplicht wordt opgeworpen. Zij antwoordt hierop dat zij zich wel degelijk op de juiste gegevens heeft gesteund, en met name dat uit de aanvraag blijkt dat het project met 28 kamers en 29 assistentiefats omvat. Zij wijst tevens op de devolutieve werking van het beroep waarbij de deputatie het dossier in haar volledigheid beoordeelt, zonder gebonden te zijn aan de motivering van het college van burgemeester en schepenen, of de argumenten die werden opgeworpen in de voorafgaande administratieve of beroepsprocedure. Bijgevolg zou de verwerende partij niet moeten verantwoorden waarom zij de opvatting van de tussenkomen partij niet bijtreedt. Volgens de verwerende partij blijkt uit de beoordeling dat zij de aanvraag in haar geheel heeft beoordeeld en rekening heeft gehouden met de aanvraag zoals deze werd ingediend en de bijhorende plannen. Tot slot verwijst zij nog naar de aanpassing van de bouwplannen naar aanleiding van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waardoor het aantal assistentiefats verminderd wordt met zes. De verzoekende partij heeft hierover geen opmerkingen geuit. Zij besluit dat zij het ontwerp correct en op grond van de juiste feiten heeft beoordeeld.

In een tweede onderdeel stelt de verwerende partij dat het, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij meent, niet correct is dat de aanvraag gelegen is binnen het RUP. De verzoekende partij zou dit ook niet aantonen. Zij verwijst naar hetzelfde antwoord in de bestreden beslissing op deze misvatting van de verzoekende partij, waarop deze geen gegronde repliek zou hebben gevoerd. Het middel zou dan ook ongegrond zijn want gesteund op een foutieve veronderstelling.

Verder zou de verzoekende partij, met een parafrasering van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar en de bestreden beslissing, niet concreet toelichten waarom de bestreden beslissing op andere gronden onwettig zou zijn. Dit onderdeel zou dan ook niet voldoende zijn ontwikkeld om ontvankelijk te zijn. Gelet op haar discretionaire bevoegdheid zou de verwerende partij een gefundeerd en redelijk antwoord hebben gegeven op de argumenten van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar welke niet strijdig is met de geldende normen.

In een derde onderdeel stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij nog een aantal punten kort opsomt zonder deze evenwel te onderbouwen noch te koppelen aan een geschonden geachte bepaling. Hierop antwoordt zij dat zij de toets met de goede ruimtelijke ordening wel degelijk en afdoende heeft uitgevoerd rekening houdende met de argumenten opgeworpen door de verzoekende partij. Meer concreet wordt in de bestreden beslissing volgens haar aangetoond dat er zich wel degelijk geen verkeers- of parkeerproblematiek stelt en verwijst zij verder naar de betrokken overwegingen. De mogelijke klachten van toekomstige bewoners over hinder door het landbouwbedrijf van de verzoekende partij heeft volgens de verwerende partij geen verband met de voorliggende aanvraag, zou hypothetisch en van burgerrechtelijke aard zijn. Wat het aspect van de toegankelijkheid betreft verwijst de verwerende partij naar de checklist ter zake dat deel uitmaakt van het dossier en naar de uitgebreide bespreking ervan in de bestreden beslissing. Voorts stelt zij dat het advies van Onroerend Erfgoed van 25 september 2015 wel degelijk ook deel uitmaakt van het dossier en dat deze voorwaardelijk gunstig is wat betreft de inventaris van het bouwkundig erfgoed en de archeologie. De verwerende partij betoogt dat de verzoekende partij geen belang heeft noch aanvoert, bij het ontbreken van vermeld advies. Wat betreft de verwijzing naar het BPA en de ligging in het RUP verwijst de verwerende partij naar hetgeen zij hiervoor reeds gesteld heeft. Er zou in de bestreden beslissing duidelijk gesteld zijn dat het project niet in het RUP gelegen is.

Daarnaast stelt de verwerende partij dat er wel degelijk een aftoetsing is geweest aan het advies van de brandweer en verwijst naar de overwegingen ter zake in de bestreden beslissing. Tot slot merkt zij nog op dat de aanstipijst van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater integraal deel uitmaakt van het administratief dossier en dat dit aspect uitgebreid werd beoordeeld, zodat de opgeworpen argumenten grondslag missen.

3.

De tussenkomende partij stelt voorafgaandelijk dat voor zover de verzoekende partij zou aansturen op een schending van de materiële motiveringsplicht, zij zal aantonen dat de bestreden beslissing wel degelijk afdoende gemotiveerd is. Zij merkt ook op dat de verwerende partij er niet toe gehouden is om elk bezwaar punt per punt te beoordelen, en dat het ontbreken van enige motivering over bepaalde kritiek niet betekent dat hierdoor de motiveringsplicht werd geschonden. De tussenkomende partij wijst er nog op dat de Raad zich niet in de plaats kan stellen van de verwerende partij, en dat de verzoekende partij zich in haar kritiek zondigt aan opportunistiekritiek.

Wat de vermeende verkeerde feitelijke situatie betreft waarop de verwerende partij zich zou gesteund hebben, merkt de tussenkomende partij op dat er in de bestreden beslissing wel degelijk duidelijk sprake is van aangepaste plannen. Daarnaast zou enkel de beslissing van de

verwerende partij het voorwerp van voorliggende procedure uitmaken, zodat de beslissing van de tussenkomende partij irrelevant is, gelet op het devolutief karakter van het beroep. Tot slot zouden de beweringen van de verzoekende partij verkeerd zijn, in die zin dat de aanvraag oorspronkelijk 29 assistentief flats en 28 kamers omvatte, welke door de planaanpassing herleid werd naar 23 wat betreft de assistentief flats. Deze gegevens zouden duidelijk uit de documenten bij de aanvraag blijken, en tevens uitdrukkelijk zijn opgenomen in de bestreden beslissing. De verzoekende partij zou aldus onterecht voorhouden dat de feitelijke gegevens niet duidelijk zijn.

Wat betreft het aantal bouwlagen meent de tussenkomende partij dat de verzoekende partij geen belang heeft gezien bij de omschrijving van haar belang geen visuele hinder werd ingeroepen. Voorts zouden de betrokken motieven volstaan en klopt het niet dat de aanvraag binnen het RUP 7-1 Elleboogstraat gelegen is, wat ook uitdrukkelijk gemotiveerd zou zijn in de bestreden beslissing en blijkt uit de in de stukken toegevoegde plannen.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij zou beweren, werd volgens de tussenkomende partij een zeer uitgebreide motivering opgenomen inzake de vermeende parkeerproblemen en verkeersinfarct. De verzoekende partij zou deze motivering verkeerd interpreteren gezien de verwerende partij geenszins stelt 'dat de mobiliteitsimpact geen probleem zou zijn van de aanvrager'. Immers verwijst de verwerende partij naar het beroep van verzoekende partij, waarover terecht werd gesteld dat niet van de aanvrager kan verwacht worden met de bestaande problemen bij vinkenzettingen rekening te houden. De tussenkomende partij besluit dat wel degelijk uitdrukkelijk en afdoende gemotiveerd werd dat de aanvraag geen negatieve impact zal hebben op de mobiliteit in de omgeving.

Vervolgens stelt de tussenkomende partij dat landbouwbedrijven volgens het project-mer-screeningsformulier niet tot kwetsbare functies behoren, en dat de verwerende partij terecht oordeelde dat uit de project-mer-screeningsnota blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten zullen ontstaan. Voorst zou de verzoekende partij hier verwijzen naar de nadelige milieueffecten afkomstig van haar eigen landbouwexploitatie, welke niet het voorwerp van de aanvraag uitmaakt, zodat hier bij de beoordeling geen rekening mee dient gehouden te worden. De tussenkomende partij meent nog dat de verzoekende partij hier aanstuurt op mogelijke burgerrechtelijk geschillen en dat dit puurt hypothetische en louter feitelijke kritiek betreft.

De tussenkomende partij merkt op dat de verzoekende partij de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid verwacht met de regelgeving inzake erfdienstbaarheden. De bestreden beslissing zou dit aspect ook uitdrukkelijk behandeld hebben en hieruit zou blijken dat de aanvraag voldoet aan deze verordening. De verzoekende partij zou bovendien geen enkel belang hebben bij dit middelonderdeel. De tussenkomende partij antwoordt tevens dat noch de aanvraag, noch de plannen voorzien in een uitweg via de Kerkstraat, en dat de toegang van de parking zich ter hoogte van de Elleboogstraat bevindt. De opmerking terzake van de verzoekende partij zou dan ook onterecht en irrelevant zijn. De tussenkomende partij stelt nog dat vergunningen worden afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Wat de beschermde hoeve "La Folie" betreft, betoogt de tussenkomende partij dat de aanvraag hier niet aan paalt, zodat er geen adviesverplichting gold. Daarnaast werd wel advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed, welke voorwaardelijk gunstig was en waarnaar in de bestreden beslissing uitdrukkelijk verwezen wordt. Ook de hoeve van de verzoekende partij zou uitdrukkelijk vermeld zijn, zodat de verwerende partij bij haar beoordeling wel degelijk op de hoogte was van de erfgoedwaarde ervan. Ook in de project-mer-screeningsnota zou de hoeve vermeld zijn en de effecten van de aanvraag hierop besproken. Bijgevolg zou de verzoekende partij niet kunnen gevolgd worden waar zij meent dat met de erfgoedwaarde van haar hoeve geen rekening werd gehouden.

Inzake de kritiek dat geen rekening zou gehouden zijn met de ruimtelijke impact van de aanvraag op de omgeving, verwijst de tussenkomende partij naar de reeds uiteengezette repliek waaruit blijkt dat de verwerende partij de aanvraag in overeenstemming acht met de goede ruimtelijke ordening en stelt zij deze beoordeling, met inbegrip van deze betreffende de mobiliteitshinder, uitdrukkelijk en afdoende werd gemotiveerd.

De tussenkomende partij herhaalt vervolgens dat de aanvraag niet in het plangebied van het RUP valt, en dat er aldus geen sprake is van een bestemmingswijziging, zoals verzoekende partij meent, maar dat het BPA nummer 1 “Centrum” nog steeds geldt.

Tot slot verwijst de tussenkomende partij naar de overwegingen in de bestreden beslissing inzake de brandveiligheid enerzijds, en de hemelwaterverordening anderzijds. Hieruit blijkt dat de verwerende partij hieromtrent wel degelijk een uitdrukkelijke en afdoende motivering opnam.

Beoordeling door de Raad

1.

In haar uiteenzetting van het enig middel stelt de verzoekende partij voorafgaand dat de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd is, en licht zij toe wat de Raad van State onder de motiveringsplicht verstaat.

In wat de Raad als een tweede middelonderdeel beschouwt, verwijst de verzoekende partij naar de overwegingen van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar inzake de afwijkingen op het geldende BPA ‘Centrum’ waarbij vastgesteld wordt dat het aantal van twee bouwlagen wordt overschreden en dat afwijkingen op onder meer het aantal bouwlagen in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO niet kunnen worden toegestaan. De verzoekende partij stelt hierna:

“... ”

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt derhalve terecht voor om het beroep deels gegrond te verklaren en de aanvraag te weigeren.

De Bestendige Deputatie wringt zich terzake in juridische bochten om aan deze bevindingen tussenuit te komen.

“... ”

Vervolgens citeert de verzoekende partij een deel van de overwegingen van de bestreden beslissing waarin de aanvraag getoetst wordt aan de wettelijke en reglementaire bepalingen, waaronder ook de overwegingen inzake de door de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar vastgestelde afwijking op het aantal bouwlagen. Zij besluit hierbij dat de verwerende partij manifest uit gaat van een verkeerde juridische feitelijkheid.

De Raad begrijpt voormelde uiteenzetting van de verzoekende partij als het aanvoeren van een schending van de motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij, en dit in het licht van het afwijkend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

2.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld, en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

3.

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een woon- en zorgcentrum, een centrum voor kortverblijf en dagverzorgingscentrum. De percelen van de aanvraag zijn gelegen in het op 3 oktober 1996 goedgekeurde BPA nummer 1 'Centrum', met name in een 'zone voor wonen, aaneengesloten bebouwing (rijbebouwing)' (zone 1), en een 'zone voor achteruitbouwstrook' (zone 11).

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar acht de aanvraag in strijd met het BPA onder meer omwille van het maximaal aantal van twee bouwlagen dat overschreden wordt. Immers worden bovenop de tweede bouwlaag de muren 1,2 meter opgemetst. De verwerende partij daarentegen meent dat er geen overschrijding van het aantal bouwlagen is en argumenteert als volgt:

“ ...

Er is geen overschrijding van het aantal bouwlagen, het BPA bepaalt immers het volgende:

"Maksimum aantal bouwlagen

De ruimte onder het dak wordt niet als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80m, kleiner is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag."

Eén bouwlaag heeft een oppervlakte van 1.289m², de dakoppervlakte met een vrije hoogte van minimum 1,80m bedraagt 948,50m², dit 89,17m² meer dan 2/3 van de totale vloeroppervlakte. Er is hier dan ook geen afwijking op het aantal bouwlagen, maar wel een afwijking op de oppervlakte van de dakverdieping. Deze is 89,17m² te groot.

De deputatie meent echter dat dit een beperkte afwijking is, waarvoor artikel 4.4.1 VCRO kan toegepast worden. Een afwijkingsvoorstel is aanvaardbaar indien het voldoet aan de volgende criteria:

- het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften*
- de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd*
- de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied*

Aangezien het BPA een dakverdieping toestaat, is er geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften en blijft de algemene strekking geëerbiedigd. Het ontwerp is zodanig opgesteld dat er geen sprake is van een massief gebouw maar er is gekozen voor een architectuur die aansluit bij de kleinschalige bebouwing in de omgeving. Door het ontwerp, lijkt het alsof er sprake is van verschillende gebouwen waardoor de strekking van het BPA geëerbiedigd wordt. Bovendien is de afwijking niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Dit komt net door de keuze van de architectuur en het ontwerp.

..."

Bovenstaande motivering van de verwerende partij kan niet als een redelijke en zorgvuldige motivering beschouwd worden om te kunnen besluiten dat de aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Bovendien, in geval de verwerende partij van een ongunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wenst af te wijken, waar deze een afwijking op het maximum aantal bouwlagen vaststelde, dient zij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren.

De motivering van de verwerende partij bevat vooreerst een interne tegenstrijdigheid door enerzijds de toelichting van het BPA inzake het maximum aantal bouwlagen weer te geven, die erop neerkomt dat de ruimte onder het dak een afzonderlijke bouwlaag uitmaakt indien de bruikbare oppervlakte onder het dak groter is dan $\frac{2}{3}$ van de vloeroppervlakte van één bouwlaag, vervolgens zelf vast te stellen dat *in casu* de bruikbare oppervlakte onder het dak groter is dan $\frac{2}{3}$ van de totale vloeroppervlakte, anderzijds te overwegen dat dit geen afwijking op het aantal bouwlagen betreft maar een afwijking op de oppervlakte van de dakverdieping, met name omdat deze te groot is.

De verwerende partij lijkt aldus de vastgestelde overschrijding van het aantal bouwlagen te kunnen toelaten onder voorwendsel van een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO op de vloeroppervlakte van de dakverdieping. Dergelijke redenering kan niet als ernstig noch zorgvuldig beschouwd worden.

3.

Gelet op het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar dat het maximum aantal van twee bouwlagen wordt overschreden, hetgeen bevestigd wordt door de bouwplannen, en gegeven de eigen vaststelling van de verwerende partij dat de ruimte onder het dak volgens de bepalingen van het BPA moet aanzien worden als een afzonderlijke bouwlaag, kon de verwerende partij aldus niet op goede gronden tot het besluit komen dat de aanvraag geen afwijking van het BPA op het aantal bouwlagen bevat.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van college van burgemeester en schepenen van de gemeente SPIERE – HELKIJN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 oktober 2015, waarbij aan de vzw BEJAARDENZORG OLV VAN 7 WEEËN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens aangepaste plannen voor het bouwen van een woon- en zorgcentrum op de percelen gelegen te 8587 Spiere – Helkijn, Elleboogstraat zn, en met als kadastrale omschrijving SPIERE-HELKIJN 2 AFD/HELKIJN/, sectie B, nummers 0460C en 0462F.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 van 22 augustus 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Tariq PELS

Pieter Jan VERVOORT