

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 29 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1196  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0572/A/0558

Verzoekende partij	de vzw <b>MILIEUFRONT OMER WATTEZ</b>  vertegenwoordigd door advocaten Gregory VERMAERCKE en Frederick HALLEIN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8200 Brugge (Sint-Andries), Dirk Martensstraat 23
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de bvba <b>VERLIEN</b> , met zetel te 2920 Kalmthout, Leopoldstraat 48  vertegenwoordigd door advocaat Stefan WALGRAEVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 mei 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 april 2015.

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

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 augustus 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 18 september 2015 toe in de debatten.

2.

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

3.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 september 2016 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De Raad verwerpt met een arrest van 15 september 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0072 de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

4.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 augustus 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De Raad verwerpt met een arrest van 7 februari 2017 met nummer RvVb/S/1617/0561 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

5.

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

De heer Lode DE BECK voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Erika RENTMEESTERS *loco* advocaat Stefaan WALGRAEVE voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

### **III. FEITEN**

1.

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

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

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

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

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

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

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

De vzw Milieufrent Omer Wattez dient een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van deze herstelbeslissing in. De Raad vernietigt de stedenbouwkundige vergunning van 3 september 2015 wegens verzaking bij arrest van 29 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1192. De vordering tot nietigverklaring vanwege de heer Van Damme is bij arrest van de Raad van 29 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1193 verworpen bij gebrek aan voorwerp.

2.

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

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

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

3.

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

De percelen palen aan het beschermd dorpsgezicht “Kartuizersite”, beschermd bij besluit van 4 november 1982, en ligt in het zicht van de beschermde Sint-Martinuskerk. De percelen worden gebruikt als weiland en zijn voorzien van fruitbomen en een schuur.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 september 2015 tot en met 15 oktober 2015, dient de verzoekende partij één van de 51 bezwaarschriften in.

De GECORO van de gemeente Lierde brengt op 12 februari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

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

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

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

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

“ ...

#### *Watertoets*

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

*Enkel wordt door het inplanten van het woonzorgcentrum de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Het project voorziet een hemelwaterput van 180 m<sup>3</sup>, een infiltratieoppervlakte van 12 m<sup>2</sup> of een infiltratievolume van 4.800 liter. Volgens de aanstiplijst hemelwaterverordening toont de aanvrager aan dat er voldoende hemelwater zal worden herbruikt. De totale horizontaal geprojecteerde dakoppervlakte van de nieuwbouw bedraagt 2.882 m<sup>2</sup>.*

*De verharding in niet-waterdoorlatende materialen bedraagt in totaal 722 m<sup>2</sup>. De horizontale verharde oppervlakte van de 'overdekte constructie' die is aangesloten op de hemelwaterput bedraagt hiermee 3.604 m<sup>2</sup> (2.882 m<sup>2</sup> + 722 m<sup>2</sup>). Het hemelwater zal binnen het project maximaal worden herbruikt. Hiervoor zal het gebouw uitgerust worden met hemelwaterputten met een totaal volume van 180.000 liter en een operationele pompinstallatie voor spoeling van de toiletten, onderhoud en irrigatie. Het aantal m<sup>2</sup> in functie van de hemelwaterput heeft een grotere inhoud dan vereist door de verordening (10.000 l). Hetgeen in mindering gebracht wordt is volgens de richtwaarde van de watertoets berekend in functie van het geschatte hergebruik, het volume van de hemelwaterput en de overdekte oppervlakte die op de hemelwaterput wordt aangesloten. Er wordt hiervoor uitgegaan van 15 liter toiletten die worden aangesloten op de hemelwaterput. Wanneer we uitgaan van het gemiddelde waterverbruik per toilet per dag van 60 liter aan toiletspoelingen, dan komt dit uit op een verbruik van 9060 liter per dag voor het gehele gebouw.*

*Wanneer hierbij een hemelwaterput opgenomen wordt van 180.000 liter en een horizontale verharde oppervlakte die is aangesloten op de hemelwaterput van 3.604 m<sup>2</sup> komt dit volgens de richtwaarde van de watertoets uit op 3.458,41 m<sup>2</sup>. De overloop van de regenwaterput is aangesloten op een infiltratiesysteem dat zal bestaan uit 8 gekoppelde azura-infiltratie-units van Devaplus met een totaal infiltratievolume van 4.800 liter en een infiltratieoppervlakte van 12 m<sup>2</sup>. Er is binnen het project gekozen om een relatief grote hemelwaterput toe te passen en een kleiner infiltratiesysteem, omdat uit ervaring blijkt dat het waterverbruik bij projecten met deze functies zodanig groot is dat de hemelwaterput op momenten zelfs bijgevuld dient te worden om aan het gevraagde verbruik te voldoen. Aangezien het volledige opgevangen hemelwater verbruikt zal worden, is het nut van infiltratie beperkt.*

*Met de toegepaste hemelwaterput en het toegepaste infiltratiesysteem voldoet het project dan ook zowel aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater als aan de controle van de voorwaarden uit de verordening. hemelwater bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning uit de watertoets.*

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

#### *Toegankelijkheidstoets*

*...*

##### *De MER-toets*

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

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

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

##### *De juridische aspecten*

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

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

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

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

*...*

##### *De goede ruimtelijke ordening*

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

*Gelet op de ligging van de bouwplaats in de landelijke dorpskern van Sint-Martens-Lierde, palend aan het beschermd dorpsgezicht -complex van het voormalig Kartuizerklooster en in het zicht van de beschermde Sint-Martinuskerk met ernaast het kerkhof van Sint-Martens-Lierde, kan de oprichting van een woonzorgcentrum slechts aanvaard worden wanneer voldoende aandacht is besteed aan de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving. Er dient voldoende rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing. Het betreft hier immers een zeer landelijke en kleinschalige kern.*

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

*De bouwplaats ligt in een omgeving die gekenmerkt wordt door een kleinschalige bebouwing van eengezinswoningen in open, halfopen en gesloten bebouwingsvorm, welke in hoofdzaak*

bestaan uit één à twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak en gedomineerd wordt door de aanwezigheid van de gerestaureerde Sint-Martinuskerk. Verder vindt men er ook nog de bibliotheek, bestaande uit 1 bouwlaag onder een hellende bedaking.

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

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

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

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

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

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

De schaal van het project is eveneens aanvaardbaar ingevolge de concrete inplanting. Een lang smal volume met 3 bouwlagen, 20 m bouwdiepte en 116,40 m breedte wordt langs de Tempel ingepland. Aan de overzijde van de straat bevinden zich 2 bestaande woningen nrs. 36 en 41 die een hoger volume hebben. De achtergevel van het achterste bouwgedeelte die schuin-dwars en parallel met de Kartuizerstraat is aangebouwd aan het gedeelte vooraan en waardoor een T- vormige constructie ontstaat, is over een beperkte breedte voorzien van 4 bouwlagen. Vergeleken met de vorige vergunde aanvraag is de ruimtelijke impact bijgevolg beduidend minder.

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

Wat ruimtegebruik en bouwdichtheid betreft kunnen de ingediende bezwaren en aangehaalde argumenten van de derden appellanten niet worden gevolgd: op een terrein van 16.892 m<sup>2</sup> wordt een woonzorgcentrum opgericht met een bebouwde oppervlakte van 2882 m<sup>2</sup>. Slechts

17,06 % van het terrein wordt bebouwd. 82,94 % wordt voorzien van een boomgaard met fruitbomen, groenparkings en verhardingen. Dit resulteert in een zuinig ruimtegebruik en een beperkte bouwdichtheid.

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

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

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

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

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

Naar mobiliteit en toegankelijkheid toe heeft de aanvraag uiteraard een impact op de bestaande mobiliteitsstromen binnen de gemeente, en in het bijzonder langsheen de Tempel - Kartuizerstraat. Met het college van burgemeester en schepenen kan worden vastgesteld dat de gemeenteweg Tempel- Kartuizerstraat voldoende is uitgerust om dit bijkomend verkeer op

te vangen. Het aantal extra bewegingen zal vanzelfsprekend toenemen, door bezoekers, leveringen en diensten. Op het terrein is evenwel voldoende bewegingsruimte voorzien voor levering en diensten, én zijn voldoende groenparkings en parkings voor mindervaliden op het terrein voorzien, zodat het doorstromend verkeer geen hinder zal ondervinden van de aanwezigheid van het woon- en zorgcentrum. Bij de aanvraag werd bovendien een mobiliteitsstudie gevoegd waaruit blijkt dat op afdoende wijze rekening wordt gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte. De verkeersdruk op de omliggende wegen zal weliswaar toenemen, maar de impact hiervan valt perfect binnen de normen van het aanvaardbare.

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

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

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

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

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

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

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

"...

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

...

#### Landschapsontwerp

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

...

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

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



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

...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

....

Besluit (artikel 1)

De derdenberoepen ... worden niet ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden:

- Bij de afbraak van de schuur dient alle puin van het terrein te worden verwijderd tot minstens het niveau van het maaiveld.
- Gelet op het decreet bekrachtigd door het Vlaams Parlement en de Vlaamse Regering dienen alle nieuwbouwwoningen, appartementen, studio 's, verbouwingen of renovaties waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is per verdieping te worden voorzien van optische rookmelders.
- Bij de afbraak van het gebouw dienen veiligheidsvoorzieningen in acht te worden genomen in het kader van de openbare veiligheid en derden. voor ingebruikname van de openbare weg De nodige vergunningen dienen tijdig te worden aangevraagd, dit bij de Politiezone Geraardsbergen – Lierde (tel 055/43 10 15).

- *Reliëfwijzigingen kunnen niet worden toegestaan, alle uitgegraven grond van funderingen en kelders onder het bestaand maaiveld dienen te worden afgevoerd.*
- *Het advies van de Brandweer Geraardsbergen werd nog niet ontvangen , mogelijke maatregelen in dit verband zullen als bindend worden opgelegd.*
- *De Belgische norm NBN S01-400-1: 'Akoestische criteria voor woongebouwen', bekrachtigd bij KB 29 april 2008, bepaalt de vereiste akoestische prestaties van een afgewerkt gebouw op het vlak van lucht- en contactgeluidisolatie, de gevelisolatie, het lawaai van de technische installaties en de nagalmbeheersing in specifieke ruimten.*
- *De voorwaarden opgelegd in het advies van de verkeerscommissie dd. 14°oktober 2014 dienen te worden gerespecteerd.*

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

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

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

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

4.

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

De heer Emiel Vandewalle vordert met een aangetekende brief van 26 mei 2015 de vernietiging van de bestreden beslissing. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging met een arrest van 29 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1195.

Ook de heer Erik Meers vordert met een aangetekende brief van 26 mei 2015 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1415/0564/A/0551. Met een arrest van 11 oktober 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0140 verwerpt de Raad de – later ingediende - vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid. Met een arrest van 7 februari 2017 met nummer RvVb/S/1617/0562 verwerpt de Raad de - later ingediende - vordering tot schorsing. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging met een arrest van 29 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1194.

#### **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**

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1 VCRO *juncto* 1.1.4 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), het integratiebeginsel en van de beginselen van behoorlijk bestuur, met name het voorzorgsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel, rechtszekerheidsbeginsel, motiveringsbeginsel, het beginsel van de behoorlijke afweging en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij bekritiseert de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Deze is volgens haar onvoldoende concreet en gemotiveerd beoordeeld. Zij hekelt dat de verwerende partij een naar ruimtebeslag groter project zonder objectieve elementen vergunt als hebbende minder ruimtelijke impact, dat zij enkel rekening heeft gehouden met de gebouwen in de onmiddellijke omgeving en niet met het landschap, dat zij wat de schaal betreft geen rekening heeft gehouden met de breedte van het project en enkel rekening heeft gehouden met de hoogte aan de zijde van Tempel en niet aan de zijde van de kerk, dat zij bij de beoordeling van het ruimtegebruik geen rekening heeft gehouden met de aanhorigheden en dat er geen motieven gewijd zijn aan de sloop van de schuur. De verzoekende partij is van oordeel dat het project het uitzicht en de esthetische waarde in de zeer landelijke en kleinschalige kern van Sint-Martens-Lierde ernstig aantast, dat de vergunning in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en met een duurzame ruimtelijke ordening.

1.1

De verzoekende partij licht toe dat dit project een groter ruimtebeslag heeft dan een vorig project, terwijl de verwerende partij zonder objectieve of objectiveerbare elementen oordeelt dat de ruimtelijke impact minder groot zou zijn.

De verzoekende partij vergelijkt de grondoppervlakte van het huidige project met deze van de vorige aanvraag en besluit dat het huidige project 25% meer ruimtebeslag heeft.

De vaststelling van de verwerende partij is dus volgens haar niet objectief.

De verzoekende partij wijst verder op het aantal bouwlagen, de verharding en de aanhorigheden. Volgens de verzoekende partij moet ook met deze aanhorigheden rekening gehouden worden bij de beoordeling van de schaal van het project.

1.2

De verzoekende partij verwijst naar het ongunstig advies van de dienst Ruimte en Erfgoed dat naar aanleiding van de vorige aanvraag werd verleend en stelt dat dit advies ook voor het huidige project dienstig is nu het betrekking heeft op dezelfde site en het project een groter ruimtebeslag kent.

De verzoekende partij citeert dit advies en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naar aanleiding van de eerste aanvraag en leidt hieruit af dat de verwerende partij artikel 4.3.1 VCRO heeft geschonden wat haar beoordeling van de schaal betreft.

### 1.3

De verzoekende partij stelt vast dat de verwerende partij niet alle elementen van de omgeving in haar toetsing aan de omgeving betreft, zij heeft enkel oog voor de gebouwen en niet voor alle andere elementen die rondom de site staan.

Waar de verwerende partij de nota landschapsbenadering bespreekt, bespreekt zij enkel de boomgaard op de site zelf. Ook hier komen de groene elementen in de omgeving niet aan bod.

Tenslotte stelt de verzoekende partij vast dat de verwerende partij een deel wijdt aan de natuurtoets maar dat ook deze elementen niet betrokken worden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij wijst op het feit dat de site een onderdeel is van een open ruimte, die zich verder uitstrekt naar het westen en het noorden en dat vanuit Tempel en de Kartuizerstraat kan genoten worden van een vergezicht met op de voorgrond een half-natuurlijk grasland met oude hoogstamboomgaard en rustieke hagen. Het is aangrenzend aan dit vergezicht dat het project zal ingeplant worden. De verwerende partij beschrijft niet hoe dit geheel vanuit alle hoeken van de omgeving beleefd wordt.

### 1.4

De verwerende partij stelt wel dat de hoogte van het gebouw kleiner is dan de kerk en enkele omliggende huizen, maar vergeet een vergelijking te maken wat de breedte betreft, terwijl dit volgens de verzoekende partij toch relevant is in de beoordeling van de schaal van het project. Er is bovendien volgens de verzoekende partij geen enkel gebouw in de omgeving van een dergelijke breedte.

Met schaal wordt volgens de verzoekende partij meer dan enkel de hoogte bedoeld; door het feit dat de verwerende partij enkel de hoogte beoordeelt, minimaliseert zij de ware omvang van het gebouw.

### 1.5

De verwerende partij geeft volgens de verzoekende partij verkeerdelijk de indruk dat er door het creëren van zichtassen een beter zicht zal zijn op de Kartuizersite.

Zij stelt integendeel vast dat er over een breedte van 116,40 m geen zicht meer is op het achterliggende landschap met cultuurhistorische elementen. Aan de hand van berekeningen op basis van de hoogte van het terrein en de gebouwen toont de verzoekende partij aan dat een persoon die voor het project staat zelfs geen zicht meer heeft op de top van de kerk, zijnde het hoogste punt van de Kartuizerkloostersite. Deze site ligt dan ook lager dan de percelen waarop het gebouw wordt ingeplant.

De verzoekende partij stelt daarnaast vast dat niet alleen het zicht op de Kartuizerkloostersite verdwijnt maar ook het zicht op het omringende landschap, waarbij de voorgrond bestaande uit de hoogstamboomgaard met grasland zorgt voor een schilderachtig geheel.

Zij berekent dat 38,8% van de samenhangende uitgestrekte zichtas verdwijnt. Dat de verwerende partij deze berekening niet heeft gemaakt en louter op basis van subjectieve criteria stelt dat de belevingswaarde verbetert, maakt dat de beoordeling volgens de verzoekende partij gebrekkig is.

Dat de site wildere natuurelementen bevat die mee zorgen voor de belevingswaarde, werd volgens de verzoekende partij eveneens ten onrechte niet betrokken in de beoordeling.

De verzoekende partij besluit dat de bestreden beslissing ten onrechte stelt dat de belevingswaarde zal toenemen en bovendien tegenstrijdig is gemotiveerd waar enerzijds gesteld wordt dat de kerk (enkel) zichtbaar blijft vanaf de hoek Kartuizerstraat en de straat Tempel, en anderzijds aangeeft dat de belevingswaarde op de kerk en de omgeving zal toenemen.

#### 1.6

De verzoekende partij stelt verder dat de verwerende partij het ruimtegebruik fout heeft beoordeeld.

Waar de verwerende partij stelt dat slechts 17,06% van het terrein wordt bebouwd, houdt zij volgens de verzoekende partij ten onrechte geen rekening met de aanhorigheden. Bij de beoordeling van het ruimtegebruik dienen niet alleen de bebouwde oppervlakte maar ook alle aanhorigheden die een verandering van het ruimtegebruik met zich meebrengen, in rekening gebracht te worden.

De verzoekende partij stelt vast dat de bestreden beslissing niet aangeeft hoeveel fruitbomen, essen, lengte van de hagen en oppervlakte aan half-natuurlijk grasland zal verdwijnen. Aangezien ook niet aangegeven wordt welke soort nieuwe appelbomen worden geplant, is het niet zeker dat de biologische waarde zal hersteld worden. Ook bij de precieze invulling van de open groene zone met parkachtige sfeer, noch bij de aard van de straatbomen en de soort hagen die men zal voorzien, staat de verwerende partij niet stil. Afhankelijk van de keuze krijgt men volgens de verzoekende partij nochtans ofwel een overeenstemming met het actuele cultuurhistorische gebruik ofwel een tuin-parkeffect met veel minder biologische waarde.

De verzoekende partij stelt vast dat de tuin een recreatief terrein wordt en dat het niet duidelijk is dat het agrarisch ruimtegebruik in het westen van het terrein behouden blijft. De stelling dat het weiland behouden blijft, geeft hieromtrent geen zekerheid. De verwerende partij beoordeelt dit niet, zij gaat niet na hoe groot dit deel van het terrein is, noch of het een echt agrarisch ruimtegebruik zal blijven.

De verzoekende partij besluit uit haar analyse dat er een grotendeels ander ruimtegebruik komt en dat de verwerende partij te kort schiet in haar onderzoek naar het ruimtegebruik. Zij gaat niet na hoeveel ruimtegebruik verandert en legt geen voorwaarden op om de cultuurhistorische elementen en de biologische waarde maximaal te vrijwaren.

#### 1.7

De verzoekende partij stelt vast dat de verwerende partij in haar beoordeling een vergelijking maakt met een eerder ontwerp, terwijl de beoordeling op zichzelf moet staan.

Bovendien stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij in haar vergelijking onredelijk is, nu zij een project met een voorgevelwand van 116 m minder dominant acht dan een project met een achtergevelwand van 62 m.

#### 1.8

De verzoekende partij bekritiseert vervolgens dat de verwerende partij enkel rekening heeft gehouden met de hoogte bekeken vanuit Tempel en niet vanuit het laagste deel van de Kartuizerstraat noch vanuit het beschermd dorpsgezicht, waar een duidelijk zicht is op de vier bouwlagen.

Het bestaande uitzicht van een licht hellend terrein met fruitbomen wordt vervangen door een muur van 13,4 m hoog. Deze muur zal bovendien contrasteren met de rondingen van de kerk.

Noch de hoogte van 13,4 m, noch het feit dat het project volumineuzer en breder is dan de kerk werd in de beoordeling betrokken.

#### 1.9

De verzoekende partij stelt vast dat de bestreden beslissing nergens de beeldbepalende waarde van de schuur in het landschap omschrijft. Deze schuur vormt volgens de verzoekende partij samen met de twee pilaren een baken aan de grens en inkom van de hoogstamboomgaard.

Deze schuur wordt zonder motief gesloopt, terwijl deze op het eerste gezicht niet in de weg staat. Ook omtrent de sloop van de toegangspilaren bevat de bestreden beslissing geen motief.

#### 1.10

Door geen rekening te houden met het verschil tussen een half-natuurlijke situatie en het agrarisch gebruik, wat zorgt voor biologische waarde, met een onderhouden stuk groen, dat biologisch minder waardevol is, werden de milieuaspecten onvoldoende betrokken in de beoordeling.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij niet van een correcte beschrijving van de aanwezige biologische natuurwaarden is vertrokken, terwijl dit volgens een arrest van de Raad van 2 december 2014 wel vereist is. De landschapsbenaderingsnota waar de verwerende partij zich op baseert bevat evenmin dergelijke beschrijving.

#### 1.11

Inzake de functionele inpasbaarheid betreft de verwerende partij enkel de harde bestemmingen in haar beoordeling, terwijl volgens de verzoekende partij ook de grote oppervlakte zachte openruimtebestemming en het landgebruik moet onderzocht worden.

De verwerende partij gaat volgens haar niet na of het project past binnen de huidige agrarische, natuur- en cultuurhistorische functie.

#### 1.12

De verzoekende partij stelt vast dat de gevolgen voor natuur, leefmilieu en water geen volwaardige plaats kregen in de besluitvorming en de ruimtelijke behoeften aldus niet gelijktijdig werden afgewogen. Nu al deze elementen niet aan bod kwamen, is de bestreden beslissing in strijd met een duurzame en een goede ruimtelijke ordening. Dit is tevens een schending van het beginsel van de behoorlijke afweging.

#### 1.13

Zoals hierboven in de verschillende onderdelen verduidelijkt, is de motivering in de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij op een aantal foute feiten, elementen en vergelijkingen gebaseerd. Daarnaast hanteert de verwerende partij ook een aantal niet objectieve of objectiveerbare motieven. Dit alles maakt dat de motivering niet afdoende is en kennelijk onredelijk op deze punten. Hierdoor is artikel 3 Motiveringswet en de materiele motiveringsplicht geschonden, alsook het rechtszekerheidsbeginsel.

Daarnaast stelt de verzoekende partij dat er een aantal motieven, zoals een uitdrukkelijk motief voor de sloop van de schuur, ontbreekt, waardoor artikel 2 Motiveringswet is geschonden.

Doordat de verwerende partij bijna alle punten van de verzoekende partij nauwelijks tot niet heeft onderzocht, ondanks de uitdrukkelijke toelichting ervan in het beroepschrift, heeft ze het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

Door de landschappelijke elementen van de omgeving onvoldoende mee in rekening te brengen is tenslotte volgens de verzoekende partij het integratiebeginsel geschonden.

#### 2.1

De verwerende partij stelt vooreerst dat zij geen fout heeft gemaakt door enkel met de in het kader van de huidige aanvraag ingediende adviezen rekening te houden. Elke aanvraag dient op zijn eigen specifieke kenmerken te worden beoordeeld. Adviezen die werden uitgebracht voor een andere aanvraag, die verschilt in bouwprogramma, zijn niet relevant voor de nieuwe aanvraag.

#### 2.2

Waar de verzoekende partij stelt dat bij de beschrijving van de omgeving van de bouwplaats enkel de bebouwde omgeving wordt vernoemd, en niet de onbebouwde omgeving, vermeldt zij echter zelf al dat de verwerende partij bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening eveneens de natuurtoets uitoefent (die de natuurlijke kenmerken in de omgeving beoordeelt), en zich eveneens volledig aansluit bij de door de tussenkomen partij gemaakte nota '*landschapsbenadering*'. Nu de verwerende partij zich aansluit bij de nota '*landschapsbenadering*', waarin de omgeving, en de inpassing van het nieuwe gebouw in die omgeving duidelijk beschreven zijn, is duidelijk dat zij zich een goed beeld en oordeel heeft gevormd van de inpasbaarheid van het aangevraagde. Stellen dat de verwerende partij aldus niet op de hoogte was van de omgevingskenmerken, of hiermee geen of onvoldoende rekening hield, is niet ernstig.

#### 2.3

De stelling van de verzoekende partij dat de verwerende partij enkel rekening houdt met de hoogte van het gebouw klopt niet. Met verwijzing naar een citaat uit de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat naast de hoogte, ook de inplanting op de site, het volume, en de resulterende bouwdichtheid gunstig wordt beoordeeld.

#### 2.4

De stelling van verzoekende partij dat de beschermde Kartuizersite niet meer zichtbaar zal zijn vanaf bepaalde punten in de omgeving omwille van de nieuwe bebouwing is correct, maar volgens de verwerende partij irrelevant.

Elke bebouwing neemt zicht weg van op bepaalde plaatsen. Dat het zicht op de Kartuizersite, of omgekeerd, op het open landschap kan en mag worden weggenomen is het rechtstreekse gevolg van de aanduiding van de bouwplaats als een zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen op het gewestplan. De verwerende partij beweert geenszins dat geen zicht zal worden weggenomen. Zij merkt op dat 'belevingswaarde' niet hetzelfde is als 'zicht'. Belevingswaarde is het gevoel dat men ondervindt wanneer men zich in een bepaalde omgeving bevindt.

#### 2.5

De verzoekende partij bekritiseert de beoordeling van het ruimtegebruik die de verwerende partij maakte. De verzoekende partij uit hiermee kritiek op de geldende gewestplanbestemming. Immers het gewestplan voorziet dat de bouwplaats mag bebouwd worden in functie van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Vanzelfsprekend doet dergelijke bebouwing het voorheen bestaande gebruik teniet. Dit is echter expliciet toegelaten door de geldende gewestplanbestemming.

De verwerende partij kan aldus niet oordelen dat een aanvraag die bebouwing in functie van een gemeenschapsvoorziening voorziet, niet toelaatbaar is, omwille van het huidige, niet zone-eigen gebruik van de bouwplaats.

## 2.6

Waar de verzoekende partij de verwerende partij verwijt dat zij huidige aanvraag vergelijkt met de voorgaande gelijkaardige aanvraag, spreekt zij zichzelf tegen aangezien zij zelf elders in haar verzoekschrift beweert dat met de adviezen die op de vorige aanvraag werden uitgebracht rekening moet worden gehouden.

Uit de motivering van de beslissing blijkt duidelijk dat de deputatie de huidige aanvraag op basis van diens eigen merites aanvaardbaar vindt, en waarom zij dit vindt. De vergelijking met de vorige aanvraag is volgens de verwerende partij, een louter overtollig motief.

## 2.7

Dat de hoogte van het nieuwe project enkel beoordeeld zou zijn vanuit Tempel, is niet correct. De verwerende partij had een goede kennis van de plannen waarop de verschillende bouwhoogtes duidelijk waar te nemen zijn en dit blijkt ook uit de concrete motivering in de bestreden beslissing.

## 2.8

Het argument dat er geen motief is voor de sloop van de schuur, is volgens de verwerende partij weinig ernstig. Verzoekende partij kan niet met enige ernst beweren dat het behoud van een oude 'boerenschuur' die tot tegen de weg gebouwd is, past bij het nieuwe project.

De verwerende partij meent dat zij geen motivering hoeft te voorzien voor dergelijke uiterst vanzelfsprekende zaken.

## 2.9

Verzoekende partij bekritiseert de beoordeling van de functionele inpasbaarheid van de aanvraag opnieuw vanuit het standpunt dat de deputatie de nieuwe functie met de bestaande (niet zone-eigen) '*agrarische annex natuurfunctie*' dient te beoordelen.

Opnieuw meent de verwerende partij dat de verzoekende partij hiermee kritiek uit op de geldende gewestplanbestemming. De nieuwe functie is zone-eigen, zodat deze het voorheen bestaande niet zone-eigen gebruik teniet kan en mag doen.

## 3.1

De tussenkommende partij zet de historiek van de vergunningsaanvraag uiteen als antwoord op het argument dat de bestreden beslissing een vergelijking maakt met het vorige project.

Zij licht toe dat een driepartijenoverleg werd gehouden en dat een totaal nieuw concept werd uitgetekend dat rekening hield met de wensen en verzuchtingen van de verschillende overheden, alsook met bezwaren die onder meer door de verzoekende partij werden ingediend naar aanleiding van de vorige aanvraag.

Zij wijst er op dat de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht dat door het college van burgemeester en schepenen werd overgenomen in haar beslissing van 10 december 2014 en dat de verwerende partij, op eensluidend advies van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, tot de bestreden vergunningsbeslissing is gekomen.

Waar er naar aanleiding van de voorgaande vergunningsbeslissing een ongunstig advies was van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, een stilzwijgende weigering van het college van burgemeester en schepenen en een ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige



ambtenaar, merkt de tussenkomen de partij op dat er voor deze vergunningsbeslissing enkel positieve adviezen en verslagen voorliggen.

Verwerende partij heeft vervolgens terecht geoordeeld dat het project vergund kon worden, daarbij rekening houdend met de juiste oppervlaktes aan gebouwen en verhardingen.

### 3.2

De tussenkomen de partij merkt herhaaldelijk op dat de verzoekende partij aanstuurt op een opportuniteitsbeoordeling door de Raad, maar dat deze in de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht, zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

### 3.3

De stelling van verzoekende partij dat het "oude advies" van Ruimte en Erfgoed in de plaats moet komen van een naar aanleiding van deze nieuwe aanvraag niet uitgebracht advies kan niet worden bijgetreden. Volgens de tussenkomen de partij werd door Onroerend Erfgoed in het kader van deze nieuwe aanvraag geen advies uitgebracht, waardoor het advies dan ook als gunstig kan worden beschouwd.

Bovendien heeft de verwerende partij volgens haar wel afdoende gemotiveerd waarom de voorgenomen constructie qua schaal past binnen de omgeving.

### 3.4

De verzoekende partij stelt ten onrechte dat de verwerende partij de site enkel heeft beoordeeld door vergelijkingen te maken met de gebouwen in de onmiddellijke omgeving en geen rekening heeft gehouden met de natuurlijke elementen zoals hagen, bomenrijen, soortenrijke graslanden, ... Opnieuw vraagt verzoekende partij een opportuniteitsbeoordeling van de Raad door te poneren dat het nieuwe gebouw fel zal contrasteren met de relict en van het Kartuizerklooster en het open landschap.

### 3.5

Volgens de tussenkomen de partij blijkt, uit een citaat dat de verzoekende partij zelf geeft, dat ook het volume, de bouwdiepte en bouwbreedte en de vorm van de constructie mee in rekening werd genomen bij de beoordeling van de inpasbaarheid. Dat blijkt volgens haar ook overduidelijk uit de rest van de bestreden beslissing.

### 3.6

De verzoekende partij gaat met haar stelling dat het huidig zicht vanuit elke hoek bekeken, behouden zou moeten blijven, voorbij aan de vaststelling dat het betrokken perceel sedert 1978 werd opgenomen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en miskent de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om daar een beoordeling over te maken.

### 3.7

Volgens de tussenkomen de partij heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk rekening gehouden met de correcte hoogtes en ook aangegeven ten aanzien van welk punt deze hoogtes genomen worden, alsook wat de gehanteerde referentiepunten in de onmiddellijke omgeving zijn. Op de ingediende plannen staat bovendien duidelijk aangegeven welke bomen verdwijnen, welke bomen nieuw aangeplant worden, welke hagen worden behouden, welke nieuwe hagen worden aangeplant, ...

De verzoekende partij geeft ook wat het ruimtegebruik betreft louter opportuniteitskritiek.

### 3.8

De tussenkomenende partij merkt op dat er op de 25 bladzijden die de vergunning lang is, 2 zinnen staan die verwijzen naar een voorgaande vergunningsbeslissing. De verwerende partij komt op basis van haar onderzoek van de aanvraag, de omgeving en de goede ruimtelijke ordening tot de bevinding dat het project aanvaardbaar is en inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. Die beoordeling gebeurt vanuit de nieuwe aanvraag zelf. De verwijzing is een motivering ten overvloede.

### 3.9

De tussenkomenende partij stelt vast dat in het onderdeel 1.5 “Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project” van de bestreden beslissing aangegeven staat dat zich op het terrein een “boerenschuur” bevindt, en dat op de ingediende plannen deze boerenschuur staat vermeld als af te breken. Ook de twee toegangspilaren staan uitdrukkelijk vermeld op het plan.

Met een foto probeert de tussenkomenende partij aan te tonen dat het “beeldbepalend” karakter van de schuur en pilaren ook sterk in twijfel mag worden getrokken.

Dat de schuur en pilaren zonder motief/reden gesloopt zouden worden, spreekt de tussenkomenende partij tegen, nu op de plaats van de schuur en de pilaren groenvoorzieningen komen en een in- en uitrit voor leveringen, wat ook blijkt uit de plannen.

### 3.10

Waar de verzoekende partij van oordeel is dat verwerende partij niet van een correcte beschrijving van de aanwezige biologische landschapswaarden vertrekt en zich volledig wegstopt achter de landschapsbenaderingsnota neemt zij volgens de tussenkomenende partij een loopje met de realiteit. Verwerende partij maakt in de bestreden beslissing eerst een eigen beschrijving en motivering en voegt daar, letterlijk “voor de volledigheid”, nog een citaat uit de landschapsbenaderingsnota aan toe.

De bestreden beslissing maakt dus duidelijk wat de natuur- of landschapswaarden van de omgeving zijn en hoe de aanvraag daarmee rekening houdt.

### 3.11

Uit de bespreking van de middelen blijkt volgens de tussenkomenende partij dat verwerende partij haar beslissing afdoende heeft gemotiveerd, waarbij óók de gevolgen voor natuur, leefmilieu en water mee in rekening werden gebracht, zodat de beoordeling wel degelijk afdoende gemotiveerd is.

### 3.12

Hoewel de verzoekende partij in de motivering van de aangehaalde geschonden geachte bepalingen verwijst naar het feit dat er bepaalde beperkingen zouden gelden met het doel het beschermd dorpsgezicht en monument te beschermen, wordt hieromtrent in het verzoekschrift verder geen motivering voor ontwikkeld.

Terzake merkt de tussenkomenende partij op dat de verwerende partij een vergunning heeft afgeleverd voor een perceel dat niet gelegen is binnen het beschermd monument noch binnen het beschermd dorpsgezicht.

Verwerende partij heeft dan ook met deze vergunning geen afbreuk gedaan aan het beschermd monument of dorpsgezicht.

Meer nog, verwerende partij heeft bij de beoordeling van de aanvraag rekening gehouden met de relatie tot het beschermd monument en dorpsgezicht.

4.

De verzoekende partij geeft verdere toelichting bij haar stelling dat de beoordeling van de omgeving onvolledig is.

Ze verwijst naar het aangebrachte materiaal waarop te zien is dat de huizen zich vooral ten oosten en deels ten zuiden van de projectsite bevinden, de Kartuizersite zich ten noordoosten van het project bevindt en dat er ten noordwesten en ten westen van de projectsite een uitgestrekt kleinschalig landbouwlandschap deels ook met onder andere hoogstammige fruitboomgaarden is. De verwerende partij betreft echter enkel de Kartuizersite, de omliggende bebouwing en het terrein waarop het project gerealiseerd zal worden in haar beoordeling, zodat dit onvolledig is.

De verzoekende partij beklemtoont dat het project op basis van concrete cijfers, die niet betwist worden door de verwerende en de tussenkommende partij, groter is. Zij verwijst aanvullend naar het formulier statistiek van de bouwvergunning en komt tot de conclusie dat het project objectief groter is in volume en oppervlakte, enkel de hoogte is iets kleiner.

Dat het terrein bebouwbaar is conform de gewestplanbestemming doet volgens de verzoekende partij geen afbreuk aan het feit dat er een correcte en deugdelijke beoordeling van de zichtassen dient te gebeuren. Stellen dat er zichtassen gecreëerd worden terwijl in werkelijkheid een deel van de zichtas verdwijnt over een aanzienlijke lengte is kennelijk onredelijk.

De reden waarom de verwerende partij oordeelt dat het project zich naar hoogte goed inpast in de omgeving is gebaseerd op de vergelijking met de hoogte van de woningen van de Tempel. De straat Tempel ligt ongeveer op het hoogste punt van de omgeving. Als je van vanuit de straat Tempel de Kartuizerstraat inrijdt richting Kartuizersite, daal je af. De woningen hier liggen dus ook een stuk lager en worden feller geconfronteerd met het hoge gebouw. Het oordeel dat het project *“is lager dan de bestaande hoge woningen langs de Tempel”* is dus een onvolledig oordeel. De verwerende partij pikt er enkel de woningen uit het hoogste punt van de omgeving uit om daaruit te concluderen dat het project zich omwille van die lagere hoogte perfect integreert in de omgeving.

De in de antwoordnota en de schriftelijke uiteenzetting aangebrachte motieven met betrekking tot de sloop van de schuur en de pilaren kunnen volgens de verzoekende partij niet in de plaats komen van het bestreden besluit. Bovendien overtuigt de argumentatie van de tussenkommende partij niet. De in- en uitrit kan perfect tussen de bestaande pilaren aangelegd worden waardoor dit project rekening houdt met de op het terrein aanwezige cultuurhistorische elementen. Ook de groenvoorzieningen kunnen perfect rondom de schuur aangelegd worden.

De tussenkommende en verwerende partij tonen geen stukken of motivering waaruit zou blijken dat met andere delen van het beschermd dorpsgezicht dan met de Sint-Martinuskerk rekening werd gehouden.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt de tussenkommende partij toe dat uit het aanvraagdossier duidelijk blijkt dat er wordt aangegeven dat de schuur en de pilaren worden afgebroken en waarom deze worden afgebroken, zodat de verwerende partij geen afzonderlijke motivering dient te voorzien gelet op het geheel van de aanvraag. De verwerende partij zet met haar antwoordnota dan ook geen motieven in de plaats van de bestreden beslissing.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Krachtens artikel 4.3.1, §2 VCRO moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, en moet zij daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en met ingediende beroepsgrievens, bezwaren en adviezen.

De *‘in de omgeving bestaande toestand’* is de voor het dossier *‘relevante’* in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld. Daarbij kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

Het is aan de verzoekende partij die de goede ruimtelijke ordening van het project betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijke wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer 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.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij op uitdrukkelijke wijze de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

De verwerende partij is echter niet verplicht te antwoorden op elk argument of bezwaar dat voor haar opgeworpen wordt. Het volstaat dat de bestreden beslissing de determinerende motieven bevat die tot de vergunningsbeslissing geleid hebben, zodat de Raad haar wettelijke controlebevoegdheid kan uitoefenen.

## 2.

De bestreden beslissing verleent een vergunning conform de ingediende plannen.

Het beoogde woonzorgcentrum bestaat uit een T-vormige constructie waarvan de voorbouwlijn op ongeveer 20,88 m van de rooilijn van de Kartuizerstraat is ingepland. De totale bouwdiepte bedraagt 63 m en de totale breedte 116,40 m. Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak. Het project voorziet 96 kamers, 32 herstel flats, lobbyruimte, grand café en een dagzaal. Het terrein wordt gekenmerkt door een lichte helling waardoor het gebouw vooraan drie en achteraan vier bouwlagen telt. Aan de voorzijde wordt het gebouw volledig onderkelderd onder het maaiveld, het achterste gedeelte komt omwille van het reliëf boven het maaiveld te liggen.

Het terrein wordt deels ingericht als groenzone en deels aangelegd met parking.

Er wordt tevens een schuur en toegangspilaren gesloopt en een aantal fruitbomen gerooid.

De percelen waarop het gebouw wordt ingeplant liggen in het gezichtsveld van een beschermd monument en dorpsgezicht maar maken zelf geen deel uit van de beschermde site.

### 2.1

De verzoekende partij uit kritiek op de stelling in de bestreden beslissing dat de ruimtelijke impact van het project minder is dan deze van de vorige vergunde aanvraag.

De ruimtelijke impact van een gebouw is niet hetzelfde als de oppervlakte ervan, zoals de verzoekende partij verkeerdelijk voorhoudt. Zoals blijkt uit de bestreden beslissing heeft de verwerende partij bij de beoordeling van de ruimtelijke impact van het project rekening gehouden met de vorm van het gebouw (*“een lang smal volume”*) het aantal bouwlagen, de bouwdiepte en – breedte, de straat waarlangs het gebouw wordt ingeplant, de woningen in deze straat, het feit dat de achtergevel schuindwars en parallel met de andere straat is aangebouwd waardoor een T-vormige constructie ontstaat en uit al deze elementen samen afgeleid dat de schaal aanvaardbaar is. Deze motivering staat op zichzelf en is afdoende als motivering voor de beoordeling van de schaal van het project.

Hieruit blijkt tevens dat waar de verzoekende partij kritiek uitoefent op het feit dat de verwerende partij een vergelijking maakt met een vorig project, en waar zij aangeeft dat de verwerende partij voor wat de schaal betreft enkel naar de hoogte heeft gekeken, een onvolledige lezing geeft van de bestreden beslissing.

Bovendien toont de verzoekende partij niet aan dat de aanhorigheden, zoals de parking en de tuin een ruimtelijke impact hebben op de omgeving. Het geven van een opsomming van de

aanhorigheden en de oppervlakte ervan volstaat niet om aan te tonen dat deze aanhorigheden een ruimtelijke impact hebben.

Waar de verzoekende partij verder voorhoudt dat ook bij de beoordeling van het ruimtegebruik de aanhorigheden dienen betrokken te worden, toont zij opnieuw niet aan dat de verwerende partij uitgegaan is van foutieve gegevens. De verzoekende partij gaat zelf uit van de hypothese dat de ingeplande groenvoorzieningen minder biologische waarde zullen hebben dan de bestaande groenvoorzieningen, maar zij toont dit niet in concreto aan. Zij toont niet aan dat de verwerende partij kennelijk onredelijk is geweest in haar beoordeling.

De verzoekende partij geeft uiting aan het feit dat zij het niet eens is met deze beoordeling maar dit volstaat niet voor het succesvol aanvoeren dat de beoordeling in de bestreden beslissing de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt.

## 2.2

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij meent dat de verwerende partij onzorgvuldig is geweest door geen rekening te houden met een advies dat werd uitgebracht naar aanleiding van een andere aanvraag. Dit advies had weliswaar betrekking op dezelfde percelen maar betrof een project dat op verschillende punten afwijkt van het project dat met de bestreden beslissing wordt vergund, zodat de verwerende partij hier niet verplicht rekening dient mee te houden.

## 2.3

De verzoekende partij kan evenmin gevolgd worden waar zij stelt dat de verwerende partij een onvolledige beschrijving van de omgeving heeft gegeven door noch aandacht te besteden aan het dorpsgezicht noch aan het open heuvelachtige landschap.

De verzoekende partij gaat met haar kritiek voorbij aan de beschrijving die de verwerende partij geeft onder punt 1.5 van de bestreden beslissing. Zij beschrijft daarin de bebouwing aan alle zijden van het terrein inclusief het beschermd dorpsgezicht. Ook bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft de verwerende partij aandacht voor de belevingswaarde vanuit de beschermde site.

De verzoekende partij is het duidelijk niet eens met deze beoordeling, maar zij beperkt zich tot het poneren van een tegengestelde visie zonder deze *in concreto* aan te tonen.

## 2.4

De verzoekende partij gaat er verder verkeerdelijk van uit dat zij een absoluut recht heeft op een open zicht op de Kartuizersite.

Zoals de verwerende en tussenkomende partij terecht aanhalen zijn de terreinen op het gewestplan bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut. Bovendien motiveert de verwerende partij dat er nog steeds zichtassen aanwezig blijven.

De vergunningverlenende overheid zal pas onredelijk geoordeeld hebben wanneer het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan een dergelijk bestemmingsgebied en de tolerantie die van de verzoekende partij ten aanzien van dergelijke hinder in redelijkheid mag worden verwacht, wordt verbroken. De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij niet aantoont dat vermeld evenwicht wordt verbroken dan wel dat de verwerende partij onredelijk heeft geoordeeld.

De verzoekende partij is een andere mening toegedaan doch komt met haar kritiek niet verder dan het poneren van een tegengestelde visie van de beoordeling in de bestreden beslissing. Dit

volstaat niet voor het succesvol aanvoeren dat de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt.

## 2.5

Noch in de VCRO, noch in de parlementaire voorbereiding wordt een definitie gegeven van *'functionele inpasbaarheid'*, zodat er naar de spraakgebruikelijke betekenis dient te worden teruggegrepen.

Bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid dient nagegaan te worden of de functie van het gebouw past in de omgeving waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de bestaande omgeving en met de reeds bestaande en geplande functies. Zij heeft daarbij ook oog gehad voor de zachte openruimtebestemmingen waaronder de fruitbomen en de andere groenvoorzieningen. De verzoekende partij levert hierop louter opportuiniteitskritiek.

## 2.6

De kritiek die de verzoekende partij uit op de beoordeling in de bestreden beslissing van het ruimtegebruik is louter opportuiniteitskritiek.

Zij toont immers niet aan dat de door de verwerende partij gehanteerde percentages foutief zijn; de verwerende partij geeft aan dat 82,94 % van de oppervlakte van het terrein wordt voorzien van een boomgaard met fruitbomen, groenparkings en verhardingen.

## 2.7

De verwerende partij is niet onredelijk wanneer zij in haar beoordeling van de inpasbaarheid voor wat de hoogte van het project betreft, rekening houdt met het feit dat het project lager is dan een aantal woningen in Tempel. De verzoekende partij weerlegt deze vaststelling ook niet. De verzoekende partij stelt enkel dat wanneer gekeken wordt vanuit de Kartuizerstraat het project wel hoger is. Dergelijke kritiek, voor zover de verzoekende partij hier al belang kan bij hebben nu zij zelf niet in de Kartuizerstraat woont, is louter opportuiniteitskritiek.

## 2.8

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat de gevolgen voor natuur, leefmilieu en water geen plaats kregen in de besluitvorming. Zoals blijkt uit de watertoets, de natuuroets en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mist deze kritiek feitelijke grondslag. Dat de uitkomst van deze toetsen en beoordeling anders is dan wat de verzoekende partij had verwacht, maakt deze toetsen en beoordeling nog niet onredelijk of niet afdoende. De verwerende partij heeft een voldoende afweging van alle relevante elementen gemaakt.

## 2.9

De Raad dient wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft te besluiten dat de verzoekende partij niet aantoont dat de bestreden beslissing behept is met een motiveringsgebrek, dan wel onzorgvuldig of onredelijk zou tot stand gekomen zijn.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht. De verzoekende partij toont geen schending van het rechtszekerheidsbeginsel aan.

Het integratiebeginsel werd evenmin geschonden nu de bestreden beslissing wel degelijk een natuurtoets inhoudt en rekening heeft gehouden met zowel de cultuurhistorische als landschappelijke elementen in de omgeving.

De verzoekende partij roept het voorzorgsbeginsel in, maar laat na deze schending concreet te maken en af te toetsen aan de bestreden beslissing. Dit middelonderdeel is onontvankelijk.

3.

De verzoekende partij werpt op dat de bestreden beslissing geen enkel motief wijdt aan de sloop van de schuur en de twee (toegangs)pilaren.

De Raad stelt vast dat deze schuur en pilaren zijn opgenomen in de beschrijving van de bouwplaats en staan vermeld op de plannen als te slopen.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag niet gaat over een voorlopig of definitief beschermd monument noch betrekking heeft op een perceel dat gelegen is in een voorlopig of definitief beschermd stads- of dorpsgezicht. De verzoekende partij houdt tot voor de Raad niet voor dat deze zienswijze foutief is, noch stelt zij dat de schuur is opgenomen op de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Als zodanig heeft de verwerende partij in haar beoordeling, zij het impliciet, wel degelijk rekening gehouden met de bestaande te slopen schuur.

In de mate dat over de te slopen schuur in het kader van het openbaar onderzoek geen enkel bezwaar of opmerking is geformuleerd, en door de verzoekende partij doorheen de administratieve vergunningsprocedure, ook niet in het kader van haar administratief beroepschrift, terzake enig argument of middel werd ontwikkeld die de verwerende partij ertoe zou moeten nopen hierop expliciet te moeten antwoorden, kan haar geen schending van de formele of materiële motiveringsplicht verweten worden, te meer nu zij een omstandige beoordeling maakt van de goede ruimtelijke ordening van het op te richten project, waarvan de sloop inherent deel van uitmaakt.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 8, 14 en 16 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna: Natuurdecreet), artikel 12 van richtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (hierna: richtlijn 92/43/EEG), de materiële motiveringsplicht en de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, het integratiebeginsel en de beginselen van behoorlijk bestuur met name het voorzorgsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het legaliteitsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het beginsel van de behoorlijke afweging.

De verzoekende partij stelt dat het leefgebied van een aantal soorten aangetast wordt, dat de verwerende partij onvoldoende rekening heeft gehouden met de elementen die de verzoekende partij heeft opgeworpen tegen de landschapsbenaderingsnota, dat zij verkeerdelijk geen onderscheid maakt tussen de cultuurhistorische waarde van een boomgaard en de biologische waarde ervan, dat een luchtfoto niet kan aantonen dat het niet om een boomgaard gaat en dat de verwerende partij niets onderneemt om schade aan de bomen te vermijden.



De verzoekende partij citeert de artikelen 8, 14 en 16 van het Natuurdecreet, licht toe dat ingevolge artikel 12 van richtlijn 92/43/EEG de overheid de nodige maatregelen dient te treffen voor de instelling van een systeem van strikte bescherming van de vleermuizen en stelt vast dat de verwerende partij in strijd met deze bepalingen geen enkel van de biodiversiteitsaspecten (zoogdieren, amfibieën, de meeste groepen insecten, flora) onderzoekt.

De verzoekende partij zet vervolgens uiteen dat de site de meest groene vlek in de kern van Sint-Martens–Lierde is die in de biologische waarderingskaart aangeduid staat als biologisch waardevol met zeer waardevolle elementen.

Zij verwijst naar haar bezwaar in het kader van het openbaar onderzoek en naar haar beroepsschrift waarin zij uitvoerig op dit aspect is ingegaan.

Zij verwijst naar foto's van de site die de boomgaard tonen op een grasland dat vol staat met Scherpe Boterbloem, een aspectbepalend element in dit grasland.

Wanneer de verzoekende partij de bestreden beslissing leest, stelt zij vast dat de verwerende partij de cultuurhistorische waarde en de natuurwaarde van de boomgaard met elkaar verward. De verzoekende partij stelt dat een beweerd gebrek aan cultuurhistorische waarde nog niet impliceert dat er ook geen natuurwaarde zou aanwezig zijn. Daarnaast stelt zij vast dat haar argumentatie wordt weggewuifd met de enkele zin dat er geen enkel concreet gegeven omtrent de fauna wordt bijgebracht. De verzoekende partij weerlegt dit door te verwijzen naar de Biologische Waarderingskaart die toch als een eerste concrete element dient aanzien te worden.

#### 1.1

De verzoekende partij licht haar stelling toe dat een correcte inschatting van de biologische waarde ontbreekt en er een gebrekkige natuurtoets werd uitgevoerd.

Zij verwijst naar arresten van de Raad waarin artikel 16 Natuurdecreet aan bod komt en een arrest van de Raad met betrekking tot het gebruik van de biologische waarderingskaart.

De verzoekende partij betwist de stelling in de landschapsbenaderingsnota en in de bestreden beslissing dat de meeste bomen op de site ziek of dood waren.

Zo zit de biologische waarde van de bomen in hun ouderdom, en de biologische waarde van de hagen in hun wildgroei en ouderdom. Hoewel de verzoekende partij dit had opgeworpen in haar beroepschrift heeft de verwerende partij hier niet op geantwoord. De verwerende partij heeft noch deze stelling, noch de biologische waarde correct ingeschat.

De verzoekende partij verwijst naar foto's waaruit blijkt dat de bomen overwegend groen zijn. Het feit dat er een enkele dorre tak tussen zit, wijst niet op ziekte of afsterven.

Vervolgens licht de verzoekende partij de biologische waarde van de site toe. Volgens de Biologische Waarderingskaart is de plek waardevol met zeer waardevolle elementen. Meer bepaald betreft het *“een waardevolle hoogstamboomgaard (aangeduid als K<sub>j</sub> op de biologische waarderingskaart, verder BWK) plus een soortenrijk historisch permanent grasland (Hp+ op de BWK)) waar ook een meidoornhaag (Khcr op de BWK), een houtkant van essen (Khfr op de BWK) en een populierenbomenrij (Kbp op de BWK).”*

Waar de verwerende partij verwijst naar een zuinig ruimtegebruik en vaststelt dat slechts 17,06% van het terrein bebouwd wordt, zet de verzoekende partij hier tegenover dat de oppervlakte aan

biologische waardevolle grond die verdwijnt veel meer is dan 17% gelet op de verhardingen, parking, kiezelstroken, inkomplein, fietsenstalling, paden en toegangswegen, maar ook de tuin, de open groene zone, het petanque-veld en het park, waar de biologische waarden verloren gaan.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij geen enkele van de biodiversiteitsaspecten heeft onderzocht. Een verwijzing naar de landschapsbenaderingsnota en een advies van de GECORO volstaat daartoe niet.

Hierna zet de verzoekende partij uiteen waarin de biologische waarde van de oude bomen gelegen is. Zij licht aan de hand van studies toe dat de eikelmuis afhankelijk is van hoogstamboomgaarden voor het vinden van voedsel en schuilplaatsen en dat ook meidoornhagen en houtkanten waardevol zijn voor dit dier. Naast een biologische en landschappelijke waarde hebben de hoogstamboomgaarden ook een bijzondere waarde in het kader van het behoud van diverse inheemse fruitrassen. Tenslotte vormt het geheel het foerageergebied van diverse vleermuisensoorten. De holtes in oude bomen dienen als slaapplek en kraamkolonie. De hoogstamboomgaarden zijn ook een voedselbron voor de vleermuisen. Enkele nieuwe appelbomen kunnen deze oude hoogstambomen niet vervangen. Volgens de verzoekende partij is op geen enkele wijze bekeken hoe schade aan de oude hoogstambomen kan vermeden worden.

Waar de verwerende partij op basis van een luchtfoto oordeelt dat het niet gaat om een boomgaard oordeelt zij kennelijk onredelijk. Niet alleen heeft de Biologische Waarderingskaart de site wel als hoogstamboomgaard beschouwd; bij de beschrijving van de karteringseenheid "Hoogstamboomgaard" is de voorbeeldfoto een boomgaard waar de bomen evenmin zeer dicht bij elkaar staan. Het sneuvelen van een deel van deze bomen wordt bovendien niet gecompenseerd wanneer men gebruik maakt van niet waardevolle groenvoorzieningen.

Indien men in toepassing van artikel 16 Natuurdecreet schade had willen vermijden, dan had men volgens de verzoekende partij het gebouw ingeplant tussen de bestaande bomen in. Indien er toch nog één of twee fruitbomen hadden moeten sneuvelen, diende men conform artikel 8 Natuurdecreet een volwaardige (zowel kwantitatief als kwalitatief) compensatie te voorzien in natura. Omdat het des te moeilijker is in een volwaardige compensatie te voorzien, was het net daarom des te belangrijker tussen de bomen in te bouwen om ze maximaal te bewaren.

Aanvullend zet de verzoekende partij uiteen dat groenvoorzieningen noch het voorzien van inheems groen, gelijk staat aan een hoge biologische waarde.

Voor de verwerende partij lijken fruitbomen, groenparkings en verhardingen allemaal te ressorteren onder groene en/of niet bebouwde ruimte. Op deze wijze wordt het verlies aan open ruimte volgens de verzoekende partij foutief voorgesteld.

Daarnaast verliest ook alles dat ingekort, gesnoeid of vervangen wordt biologische waarde. Indien zones als tuin, park of (kort) grasland/gazon onderhouden worden, daalt de biodiversiteit. De verzoekende partij licht in het kader hiervan toe wat de meerwaarde is van oude graslanden en besluit dat het behoud van de biodiversiteit vaak in het behoud van de oude elementen zit. Door oude planten en vegetatie te vervangen, gaat het grootste deel van de aanwezige biodiversiteit verloren.

Tenslotte uit de verzoekende partij kritiek op de toets aan de gewestplanbestemming. De verzoekende partij meent dat de gewestplanbestemming niet zomaar kan primeren. Dit lijkt volgens haar niet in overeenstemming met de rechtspraak die stelt dat de toepassing van de natuurtoets een horizontale maatregel betreft die onafhankelijk van de gewestplanbestemming dient te gebeuren.

## 1.2

In een tweede deel licht de verzoekende partij toe hoe de bestreden beslissing hierdoor de beginselen van behoorlijk bestuur heeft geschonden.

Zij stelt dat de beslissing niet draagkrachtig is in het kader van de materiële motiveringsplicht doordat er gebruik gemaakt wordt van een aantal foute feiten/elementen/vergelijkingen en van een aantal niet objectieve of objectiveerbare motieven.

Zij stelt dat het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden, door het feit dat de verwerende partij bijna alle punten die zij heeft aangehaald nauwelijks tot niet heeft onderzocht, ondanks de uitdrukkelijke toelichting ervan in het beroepschrift.

Doordat verschillende zaken met betrekking tot de natuurwetgeving niet of foutief in rekening werden gebracht, heeft de verwerende partij het rechtszekerheidsbeginsel geschonden. Het standstillbeginsel van het Natuurdecreet schept bepaalde verwachtingen die door de bestreden beslissing geschaad worden.

Door de biologische en natuurwaarden van de site onvoldoende tot niet mee in rekening te brengen in de besluitvorming, schendt de verwerende partij het integratiebeginsel.

Het beginsel van de behoorlijke afweging vereist tenslotte dat de natuurbepalingen een volwaardige en evenwaardige plaats krijgen in het besluitvormingsproces. Zoals hoger toegelicht is dit evenmin op een deugdelijke wijze gebeurd en is dus eveneens dit beginsel geschonden.

## 2.

De verwerende partij citeert de volgens haar uitvoerig gemotiveerde natuurtoets in de bestreden beslissing. Er is dan ook geen schending van de formele motiveringsplicht.

De verwerende partij merkt op dat de verzoekende partij beweringen en hypothesen uit omtrent de natuurwaarde van het terrein doch deze niet aantoont. Verder bevestigt de verwerende partij aan de hand van een luchtfoto dat het slechts om enkele fruitbomen gaat. Uit de foto blijkt volgens haar ook dat het grasland bewerkt wordt, zodat ook de natuurwaarde van het grasland weinig waardevol blijkt.

De verwerende partij stelt dat zij op basis van de beweringen van de tussenkommende partij die in de feiten gesteund blijken, kon oordelen dat de aanvraag geen ernstige afbreuk doet aan de natuurwaarden.

De gewestplanbestemming laat de ontwikkeling en bebouwing van de site toe. De verwerende partij merkt op dat hiermee de bestaande waarde of gebruik verloren gaat, maar merkt tevens op dat door de ontwikkeling van de ganse site in één keer een groot percentage van het terrein onbebouwd blijft en dat een herstel van landschaps- en natuurwaarde wordt voorzien door heraanplant en groene aanleg op het terrein. Een ontwikkeling waarbij het terrein wordt opgesplitst, zou een veel grotere bezettingsgraad van telkens kleinere gebouwen impliceren met een versnipperde open ruimte.

De beoordeling dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat, gelet op de opengelaten ruimte en het herstel van enige verloren gegane waarde, is redelijk verantwoord.

## 3.

De tussenkomenende partij verwijst naar de bespreking onder het eerste middel en voegt daar aan toe dat de biologische waarderingskaarten (waarbij *in casu* het terreinbezoek dateert van juni 2001) geen bestemmingsplannen zijn, en dus op zich geen weigeringsgrond kunnen opleveren.

Zij verwijst naar artikel 16 Natuurdecreet en de parlementaire voorbereiding, stelt dat een vergunningverlenende overheid verplicht is te onderzoeken of een aanvraag al dan niet vermijdbare schade aan de natuur kan of zal veroorzaken en verwijst naar de passus in de bestreden beslissing waaruit duidelijk blijkt dat de verwerende partij een onderzoek gedaan heeft naar het al dan niet vermijdbaar karakter van de schade aan de natuur.

Verwerende partij heeft volgens haar wel degelijk niet alleen de cultuurhistorische aspecten van de boomgaard, maar ook de biologische elementen ervan in rekening gebracht en beoordeeld in functie van de impact op de natuur, waarbij ook uitdrukkelijk gemotiveerd wordt welke maatregelen worden genomen om vermijdbare schade of vernietiging te voorkomen. Zij heeft zich hiervoor gebaseerd op het administratief dossier waaronder de nota landschapsbenadering, de ingediende plannen, de uitgebrachte adviezen en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Dat de argumenten van verzoekende partij in één zin worden weggeveegd kan dan ook niet worden bijgetreden.

De verzoekende partij lijkt volgens de tussenkomenende partij eerder aan te sturen op een opportuniteitsbeoordeling, een beoordeling waarvoor de Raad niet bevoegd is.

4.

De verzoekende partij herhaalt dat de bestreden beslissing nergens melding maakt van de biologische waarderingskaart, terwijl zij dit had opgeworpen in haar beroepsschrift. Meer nog spreekt de verwerende partij de biologische waarderingskaart tegen. Bovendien zijn er de uitgebrachte foto's waaruit eveneens de biologische waarde van de graslanden blijkt.

De biologische waarderingskaart is geen hypothese maar een wetenschappelijke vaststelling van de aanwezige waarde op het terrein. Dat er op het terrein weinig bomen staan, is in tegenstelling tot wat de verwerende partij hier uit afleidt, net een kenmerk van dit type biologisch waardevolle boomgaarden. De verwerende partij brengt geen enkel stuk aan dat die biologische waarde tegenspreekt.

5.

De tussenkomenende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets meer toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en

juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen

2.

De verzoekende partij licht niet toe wat zij verstaat onder het legaliteitsbeginsel, noch hoe en waarom de bestreden beslissing dit beginsel zou schenden.

Dit middelonderdeel is onontvankelijk.

3.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 12 van richtlijn 92/43/EEG.

Los van de vraag of de Raad de bestreden beslissing wel kan toetsen aan artikel 12 van richtlijn 92/43/EEG, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij niet aantoont dat de hoogstambomen op het betrokken terrein een voortplantings- of rustplaats zijn voor vleermuizen; het is niet omdat het om oude bomen gaat dat deze automatisch ook dienst doen voor de vleermuizen.

Dit middelonderdeel mist feitelijke grondslag.

4.

Artikel 14 Natuurdecreet bepaalt:

*“Iedereen die handelingen verricht of hiertoe de opdracht verleent, en die weet of redelijkerwijze kan vermoeden dat de natuurelementen in de onmiddellijke omgeving daardoor kunnen worden vernietigd of ernstig geschaad, is verplicht om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijze van hem kunnen worden geleverd om de vernietiging of de schade te voorkomen, te beperken of indien dit niet mogelijk is, te herstellen.”*

Met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat deze bepaling zich in eerste instantie richt tot de initiatiefnemer van een project, en niet tot de vergunningverlenende overheid. De verwerende partij kan bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag deze bepaling dus niet hebben geschonden, zodat de verzoekende partij niet op nuttige wijze de schending van artikel 14 van het Natuurdecreet kan invoeren.

5.1

Artikel 8 Natuurdecreet is een beginselbepaling en luidt:

*“De Vlaamse regering neemt alle nodige maatregelen ter aanvulling van de bestaande regelgeving om over het gehele grondgebied van het Vlaamse Gewest de milieukwaliteit te vrijwaren die vereist is voor het behoud van de natuur en om het standstill-beginsel toe te passen zowel wat betreft de kwaliteit als de kwantiteit van de natuur.”*

Het standstillbeginsel houdt in dat een verdere achteruitgang van natuurwaarden moet worden voorkomen en is een bepaling die zich in de eerste plaats richt tot de Vlaamse regering. Het standstillbeginsel betekent niet dat er geen vergunningen meer zouden mogen verleend worden, of dat een vergunning ‘moet’ worden geweigerd wanneer er enige hinder te verwachten valt. De vergunningverlenende overheid dient wel de reële risico's in te schatten en te beoordelen. Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt over een ruime appreciatiebevoegdheid om bij een individuele vergunningsbeslissing na te gaan of de aanvraag een achteruitgang van de aanwezige natuurwaarden veroorzaakt. De Raad oefent hierop slechts een marginaal toezicht uit. Het is aan de verzoekende partij om aan te tonen dat de bestreden beslissing een aanzienlijke achteruitgang

van de natuurwaarden veroorzaakt en in dat opzicht als een kennelijke schending van het standstillbeginsel te beschouwen is.

Het integratiebeginsel verplicht de vergunningverlenende overheid om de aanwezige natuurwaarden te betrekken in haar beoordeling. De natuurtoets van artikel 16 Natuurdecreet is de aftoetsing van dit integratiebeginsel.

Artikel 16, §1 Natuurdecreet bepaalt:

*“In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.”*

Deze natuurtoets is enkel relevant wanneer er risico bestaat op het ontstaan van ‘vermijdbare’ schade aan natuurwaarden.

In de parlementaire voorbereiding wordt vermijdbare schade omschreven als *“schade die kan vermeden worden door de activiteit op een andere wijze uit te voeren (bvb. met andere materialen, op een andere plaats,...)”* (Voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, *Parl.St.* VI.Parl. 2001-02, nr. 1, p. 17).

Volgens de rechtspraak van de Raad van State betreft het schade die de exploitant kan vermijden door het aanpassen van zijn exploitatie of door het nemen van bepaalde voorzorgsmaatregelen, die in de praktijk haalbaar zijn en die niet leiden tot de onwerkbaarheid van de exploitatie (RvS 7 december 2006, nr. 165.664, bvba Belgicaplant).

De Raad volgt deze zienswijze. ‘*Vermijdbare schade*’ gaat over schade die de exploitant kan vermijden door het aanpassen van zijn exploitatie of door het nemen van een aantal voorzorgsmaatregelen binnen het perceel waarop de beoogde constructie betrekking heeft. ‘Onvermijdbare schade’ is deze die zich naar aanleiding van een bepaalde exploitatie op een bepaalde locatie hoe dan ook zal voordoen, welke aanpassingen men aan het project ook doet en welke maatregelen men ook neemt.

De natuurtoets van artikel 16 Natuurdecreet legt, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de watertoets en de habitattoets, geen bijzondere motiveringsplicht op. Het volstaat in het kader van artikel 16 Natuurdecreet bijgevolg dat uit de stukken van het dossier blijkt dat er een natuurtoets is uitgevoerd.

## 5.2

De Raad is alleen bevoegd om te onderzoeken of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk haar beslissing heeft kunnen nemen.

Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen, of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel gefundeerd aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de aanwezige natuurwaarden niet heeft beoordeeld, ofwel deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd.

## 5.3

In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij aandacht voor de landschappelijke omgeving en de natuurwaarden in het kader van zowel de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening als door een specifiek onderdeel te wijden aan de natuurtoets.

Uit haar middel blijkt dat de verzoekende partij het niet eens is met de inhoud van deze natuurtoets. Zij toont echter niet aan dat de door de verwerende partij doorgevoerde natuurtoets kennelijk onredelijk dan wel onzorgvuldig zou zijn.

De verwerende partij geeft door haar motivering blijk van een onderzoek van de nota landschapsbenadering zoals gevoegd bij de aanvraag. De vaststellingen dat in westelijke en oostelijke richting enkele hoogstammige fruitbomen worden behouden, dat de GECORO heeft gesteld dat een aantal bomen ziek zijn, dat de boomgaard niet als cultuurhistorische boomgaard is erkend, dat het eerder om een twintigtal verspreide bomen gaat, dat biologische waarderingskaarten geen bestemmingsplannen zijn, dat het ontwerp aandacht besteed aan de nodige groenvoorzieningen, dat niet is vastgesteld dat de fruitbomen op heden een habitat zouden vormen voor een of andere (beschermde of bedreigde) diersoort zijn noch foutief noch onredelijk.

De verzoekende partij stelt een andere visie tegenover de motivering in de bestreden beslissing, maar zij komt niet verder dan een verwijzing naar algemene studies en het formuleren van een reeks hypothesen en veronderstellingen die voornamelijk opportuïteïtskritiek inhouden.

Dat het terrein in 2001 in de biologische waarderingskaart als biologisch waardevol met zeer waardevolle elementen werd opgenomen doet aan deze vaststelling geen afbreuk. De verzoekende partij toont immers niet *in concreto* aan dat er als gevolg van de bestreden beslissing natuurwaarden verloren gaan en brengt geen concrete gegevens of documenten bij waaruit op het ogenblik van de beoordeling van de aanvraag de natuurwaarden op het terrein blijken.

Zoals ook in de bestreden beslissing wordt vermeld, toont de verzoekende partij niet aan dat de hoogstambomen *in concreto* een woonplaats is voor eikelmuizen; het is niet omdat het om hoogstamfruitbomen gaat dat deze automatisch ook dienst doen voor de eikelmuizen.

De verzoekende partij toont niet aan dat de door de verwerende partij doorgevoerde natuurtoets onzorgvuldig uitgevoerd of onvoldoende gemotiveerd is.

Het tweede middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 17.6.2 Inrichtingsbesluit.

De verzoekende partij meent dat het op te richten woonzorgcentrum in de eerste plaats een privékarakter heeft waar commerciële belangen voorop staan, terwijl de percelen gelegen zijn in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Zij verwijst naar de omzendbrief van 8 juli 1997 waarin het begrip gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen wordt omschreven.

Zij stelt vast dat de aanvrager een bvba is, dat het project dus is ondergebracht in een op winst gerichte structuur en aldus het algemeen belang niet dient.

2.

De verwerende partij wijst op artikel 4.4.8 VCRO en stelt dat het al dan niet aanwezig zijn van een winsttoegmerk irrelevant is.

3.

De tussenkomende partij wijst er op dat de uitbating van het woonzorgcentrum zal gebeuren door een vzw en citeert de paragrafen in de bestreden beslissing waar dit ter sprake komt. Zij verwijst ook naar een vorige vergunning waarvan een vzw de begunstigde was.

Verder stelt de tussenkomende partij dat niet kan betwist worden, en door de verzoekende partij ook niet betwist wordt, dat het project onder de term gemeenschapsvoorziening valt, dat het feit dat er ook bewoning plaatsvindt hier geen afbreuk aan doet en dienstverlening centraal blijft staan.

De tussenkomende partij stelt dat het inrichtingsbesluit geen definitie van de begrippen “gemeenschapsvoorziening” en “openbare dienstverlening” bevat. De voorwaarde dat er geen commercieel winstbejag mag zijn, was aanvankelijk opgenomen in de omzendbrief van 8 juli 1997. Deze omzendbrief heeft echter geen verordenend of reglementair karakter. Daarnaast wordt onder de kanttekeningen bij de vermelde omzendbrief bevestigd dat rusthuizen en serviceflats toegelaten zijn in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen voor zover deze instellingen beschikken over een erkenning door de bevoegde Vlaamse overheid. Hieruit volgt volgens de tussenkomende partij dat de voorwaarde dat er geen commercieel winstbejag mag zijn niet meer speelt in de zorgverlenende sector.

Dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming wordt volgens de tussenkomende partij ook bevestigd in een arrest van de Raad van 26 augustus 2014.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat de tussenkomende partij impliciet erkent dat een bvba geen algemeen belang nastreeft, dat de bvba Verlien de begunstigde is van de vergunning en dat uit niets blijkt dat een vzw het project zal uitbaten.

De verzoekende partij komt terug op de voorwaarde in de omzendbrief van 8 juli 1997 “*waarbij de exploitant van de inrichting geen winstbejag mag nastreven*” en met verwijzing naar een arrest van de Raad van State van 21 december 2010 inzake een project voor woon-, zorg-, en leefgemeenschap voor bejaarden stelt zij dat een dubbele structuur geen garantie is voor een niet winstgevend project.

Zij voegt er aan toe dat uit niets blijkt dat de verwerende partij de aard van het project en het doel van de bvba getoetst heeft, wat een motiveringsgebrek is.

Tenslotte kan de verwerende partij volgens de verzoekende partij niet verwijzen naar artikel 4.4.8 VCRO nu de bestreden beslissing dit artikel niet vermeldt.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt de tussenkomende partij toe dat de exploitatie zal gebeuren door de vzw Vulpia Vlaanderen die beschikt over een voorafgaande vergunning en die de activiteiten heeft overgenomen van de vzw Residentie Piens, zijnde de begunstigde van een voorgaande vergunning.

*Beoordeling door de Raad*



1.

Het vergunde project heeft betrekking op de bouw van een woonzorgcentrum met herstelflats.

De percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zijn gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

2.

De verwerende partij heeft in haar bestreden beslissing geen toepassing gemaakt van artikel 4.4.8 VCRO, zodat met deze *post factum* redenering geen rekening kan gehouden worden.

3.

Het Inrichtingsbesluit bevat geen definitie van de begrippen “*gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen*”, zoals bedoeld in artikel 17.6.2 van dit besluit.

De door de verzoekende partij ingeroepen omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen definieert de begrippen “*gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen*”, als “*voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld, waarbij de exploitant van de inrichting geen winstbejag mag nastreven en de voorzieningen werkelijk ten dienste dienen te staan van de gemeenschap*”. Onder de kanttekeningen bij de vermelde omzendbrief van 8 juli 1997 wordt uitdrukkelijk bevestigd dat rusthuizen en serviceflats toegelaten zijn in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen voor zover deze instellingen beschikken over een erkenning door de bevoegde Vlaamse overheid.

Deze omzendbrief heeft geen verordenend of reglementair karakter en kan louter als richtinggevend worden beschouwd voor zover geen voorwaarden aan de bestemmingsvoorschriften worden toegevoegd.

Het begrip “*gemeenschapsvoorzieningen*” dient aldus in zijn spraakgebruikelijke betekenis beschouwd te worden. Gemeenschapsvoorzieningen beogen tegemoet te komen aan behoeften van de samenleving, die individuele burgers in de regel niet zelf kunnen opvangen, zoals onderwijs, sport en cultuur. Het zorgen voor ouderen of hulpbehoevenden is in de hedendaagse samenleving zonder twijfel ook een behoefte van de samenleving waarin de individuele burgers in de regel niet meer zelf kunnen voorzien. Daarom kunnen woonzorgcentra in de hedendaagse samenleving ook beschouwd worden als gemeenschapsvoorzieningen. Dat de dienstverlening van woonzorgcentra door particulieren wordt aangeboden, eventueel zelfs met winstbejag, ontnemt aan die dienstverlening niet noodzakelijk het karakter van gemeenschapsvoorziening.

Gelet op de aard van het project kon de verwerende partij, zonder te onderzoeken of de aanvrager al dan niet een winstbejag nastreeft, terecht besluiten dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming zoals bepaald in artikel 17.6.2 van het Inrichtingsbesluit.

4.

Waar de verzoekende partij met haar wederantwoordnota wijst op een motiveringsgebrek in hoofde van de verwerende partij, geeft zij een andere wending aan haar middel. De uitbreiding van het middel met dit motiveringsaspect is onontvankelijk.

Het derde middel wordt verworpen.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba VERLIEN is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 375 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 van 29 augustus 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH