

ARREST

nr. A/2015/0295 van 19 mei 2015
in de zaak 1011/0221/A/3/0190

In zake: [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Marc D'HOORE en Gregory VERMAERCKE
kantoor houdende te 8200 Brugge, Dirk Martensstraat 23
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

Tussenkomende
partij : [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

Voorwerp van de vordering

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 november 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een bejaardentehuis en de afbraak van een bestaande schuur en het rooien van enkele fruitbomen.

Het betreft de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

Verloop van de rechtspleging

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 11 januari 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gregory VERMAERCKE die verschijnt voor de verzoekende partij, in aanwezigheid van de heer ■■■■, de heer ■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Erika RENTMEESTERS die loco advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

Tussenkomen

■■■■ vraagt met een aangetekende brief van 17 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 april 2011 de tussenkomen de partij, toegelaten om in de debatten tussen te komen. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomen tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

Feiten

Op 23 februari 2010 (datum van het ontvangsbewijs) dient de tussenkomen de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het oprichten van een rusthuis voor bejaarden + afbraak van bestaande schuur en rooien van enkele fruitbomen".

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 maart 2010 tot en met 6 april 2010, worden negen bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend erfgoed brengt op 25 maart 2010 een ongunstig advies uit.

De MINA-raad brengt op 20 april 2010 een ongunstig advies uit.

De GECORO van de gemeente [REDACTED] brengt op 26 april 2010 een ongunstig advies uit.

Op 27 mei 2010 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] het volgende ongunstige preadvies uit:

“ ...

Gelet op het huidig ingediend ontwerp en de bouwaanvraag dat voorwerp was van een openbaar onderzoek;

Dat de bouwplaats paalt aan het beschermd dorpsgezicht – complex van voormalig [REDACTED] en in het zicht van de beschermde [REDACTED];

Gezien bezwaren tegen het onderzoek waarvan er 9 binnen de gestelde termijn schriftelijk werden ingediend;

...

Dat het bouwen van een rusthuis qua sociaaleconomische impact een verrijking zou zijn voor de gemeente [REDACTED], zodat bejaarden vooral van [REDACTED] er in de eigen en rustige omgeving van het centrum van [REDACTED] en zijn [REDACTED] kunnen blijven wonen;

Dat hierdoor kortere en milieuvriendelijkere verplaatsingen van bezoekers (partners, familieleden) kunnen verwacht worden (verlaging ecologische voetafdruk);

Dat door de inplanting en de uitbating van dergelijk rusthuis een niet te versmaden tewerkstelling kan gecreëerd worden, zowel voor geschoolden (verpleegkundigen) als laaggeschoolden (onderhoudspersoneel) en werk in eigen streek wordt gecreëerd;

Dat bepaalde bezwaarschriften en/of adviezen hoe goed ook bedoeld ingegeven zijn door eigenbelangen zoals: ‘ons zicht’ zal verdwijnen en andere, zoals de [REDACTED] een tunnelvisie ontwikkelen die een moderne en sociale samenleving hypothekeert;

Dat door een goede wisselwerking tussen het privé-initiatief en de overheid, zoals bij de aanleg van nutsvoorzieningen ter bediening van openbare gebouwen ([REDACTED] en bibliotheek) met name door de aanleg van een ecologisch verantwoorde groenparking met een meerwaarde kan gecreëerd worden om de site ‘modern leefbaar’ te maken met respect voor de erfgoedwaarde van de omgeving;

Dat het advies van de cel onroerend erfgoed in bepaalde overwegingen zelfs niet kan gevolgd worden waar men stelt, dat er een andere belevingswaarde zal zijn dat de intimiteit van de voormalige kartuizersite, omdat, de belevingswaarde van de voormalige kartuizersite met minstens een bloeiende horecazaak en een landbouwuitbating en de dienstverlening in een uitgebreide bibliotheek, totaal anders is nu dan in het verleden;

Dat evenwel ernstige bezwaren en de negatieve adviezen zoals deze van Gecoro en ook gedeeltelijk van ruimte en Erfgoed, gezien de aangeklaagde grootschaligheid van het project zoals het nu voorligt met drie en minstens visueel vier bouwlagen gezien vanaf de [REDACTED], toch een ernstige impact hebben op het landschap, gezien de schaalgrootte van de

gebouwen in de directe omgeving en dat het vooral visueel een totaal andere belevingswaarde zal geven voor de dorpskern van [REDACTED];

Dat dergelijk project zeker moet kunnen gerealiseerd worden op deze geijkte site mits een aantal noodzakelijke aanpassingen zoals het verlagen van de bouwhoogte en betere spreiding van de gebouwen of de situering op een ander gedeelte van de site;

Overwegende dat een nieuwe aangepaste aanvraag evenwel noodzakelijk zal zijn;
..."

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 27 mei 2010 volledig aan bij de stedenbouwkundige en ruimtelijke motivering zoals opgenomen in het ongunstige preadvies van 27 mei 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED].

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] heeft op de uiterste datum waarop hij een beslissing diende te nemen, meer bepaald 10 juni 2010, geen beslissing genomen zodat de aanvraag wordt geacht te zijn afgewezen.

Tegen deze stilzwijgende weigeringsbeslissing tekent de tussenkomende partij op 22 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 15 september 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

" ...

Het voorgestelde gabariet wijkt sterk af van wat in de omgeving gangbaar is :
Het voorgestelde volume is dusdanig groot en de gekozen vormtaal dusdanig afwijkend dat het geheel geen enkele relatie heeft met de omgevende bebouwing : de afmetingen en hoogte van het gebouw hebben als resultaat dat al te dominante gevelvlakken ontstaan.

Gebouwen van een dergelijke schaal zijn vreemd aan deze omgeving en zijn niet te verenigen met de kleinschaligheid die typerend is voor deze kern. Het gebouw is door zijn hoogte, lengte, volume en grootschaligheid niet aanvaardbaar in deze kleine landelijke kern. Dit gebouw gaat volledig overheersen en domineren en zal de landelijke kern en de historische site in de verdrinking brengen.

Het gebouw met drie en visueel minstens vier bouwlagen (gezien vanaf de [REDACTED]), zal een ernstige impact hebben op het landschap, gezien de schaalgrootte van de gebouwen in de directe omgeving. Visueel zal het een totaal andere belevingswaarde geven voor dit deel van de dorpskern van [REDACTED].

Op een dergelijk project ingepast te krijgen op deze specifieke site zijn een aantal aanpassingen, zoals onder het verlagen van de bouwhoogte en betere spreiding van de gebouwen of de situering op een ander gedeelte van de site, noodzakelijk, zoals voorgesteld op het 3-partijenoverleg. Het gebouw zou minder dominant zijn en rekening moeten houden met de eigenheid van de dorpskern.

Bijkomend wordt opgemerkt dat de terreinprofielen ontbreken in het dossier, zodat er geen algemeen overzicht is op de volledige omgeving.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen dat het gewenste bouwprogramma -rusthuis met ruim 90 kamers- op een

stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast krijgt in deze omgeving. Het gegeven dat vanuit de zorgsector een erkenning verleend werd aan de aanvrager voor de realisatie van een rusthuis met 91 bedden brengt hier geen verandering in. Deze erkenning vanuit de zorgsector kan immers bezwaarlijk een vrijgeleide zijn voor het bouwen van een complex dat niet compatibel is met de omgeving, hier de kern van [REDACTED]

De verwijzingen van appellant naar projecten in andere steden en gemeenten die eveneens een dergelijke vormtaal en volumewerking hanteren zijn niet dienend aangezien deze projecten niet van dezelfde schaal zijn als voorliggend project en/of niet op een vergelijkbare plek in een kleinschalige landelijke kern ingeplant werden.

...

Na de hoorzitting van 14 september 2010, beslist de verwerende partij op 23 september 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

...

Voorliggend project beoogt de oprichting van een bejaardentehuis binnen een gabariet van 3 bouwlagen, achteraan deels teruggetrokken, plaatselijk - door de helling van het terrein - zelfs 4 bouwlagen onder een platte bedaking.

Doordat het terrein achteraan zeker 2,50m lager ligt dan de voorliggende straat wordt een totale onderkeldering van het gebouw voorzien. Het terrein aan de rechter zijde van het gebouw (kant [REDACTED] en achteraan, blijft zo goed als behouden op het bestaand niveau. Hierdoor komen de kooklokalen op kelderniveau die zich bevinden in het rechter been van de U-vorm deels bovengronds te liggen en kan hier rechtstreeks daglicht deze lokalen binnenstromen. Achteraan zit het keldergedeelte volledig boven het maaiveld, waardoor die ook rechtstreeks daglicht ontvangen. Het is enkel aan de linker zijde van het gebouw en in de voortuinstrook dat er aanvullingen nodig zijn om enerzijds het gebouw toegankelijk te maken vanaf het straatniveau en anderzijds om een vlotte horizontale circulatie mogelijk te maken vanaf de gelijkvloerse lokalen naar de zeer mime tuin toe. Aan die zijde is plaats voldoende voorhanden om de ontstane niveauverschillen met een geleidelijke helling weg te werken.

De bouwplaats ligt in een omgeving die gekenmerkt wordt door een kleinschalige bebouwing van ééngezinswoningen, welke in hoofdzaak bestaan uit één à twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak en gedomineerd wordt door de aanwezigheid van de gerestaureerde [REDACTED]. Verder vindt men er ook nog de bibliotheek, bestaande uit 1 bouwlaag onder een hellende bedaking.

Het oprichten van een bejaardentehuis in deze omgeving kan uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaard worden, indien deze qua volume en/of gabariet rekening houdt met de omgevende bebouwing en indien het gebouw niet indruist tegen het historische karakter van de site. De vraag die hier rijst is in hoeverre aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en zijn omgeving.

Het oprichten van een rusthuis voor een honderdtal bejaarden is evident geen “kleine constructie”. Dergelijk project zal dus altijd visueel en ruimtelijk een andere impact hebben

op de omgeving dan een groepering van eengezinswoningen. Het komt erop neer dat de vormgeving van zo 'n project in harmonie met de omgeving dient ontworpen te worden.

Tijdens het 3-partijenoverleg werd voorgesteld twee bouwblokken te voorzien met een maximale lengte van 60m en een maximale hoogte van 12m t.o.v. het straatniveau van de ■■■■■ waarbij per verdiep een ander materiaalgebruik zou kunnen worden toegestaan.

Door te werken met een relatief compacte U-vorm schommelen de gevelfronten, van waar men het gebouw ook bekijkt, steeds rond de 60m lengte. De hoogte van het project aan de ■■■■■ is 9,36m t.o.v. het straatniveau, dus ruim onder de aangegeven 12m.

Bovendien wordt voor de derde bouwlaag met een volledig ander gevelmateriaal gewerkt dan voor de twee eerste niveaus die in traditionele gevelstenen uitgevoerd worden. De derde bouwlaag wordt afgewerkt met roomwitte effen gevelplaten van Eternit waardoor dit niveau visueel heel licht zal overkomen.

Door gebruik te maken van platte daken, kan de hoogte van het gebouw met 3 volwaardige bouwlagen toch beperkt blijven tot 9,36m hoogte, wat zeker moet aanvaardbaar zijn in deze omgeving (cfr. het standpunt ingenomen tijdens het 3-partijenoverleg dat 12m bouwhoogte zeker aanvaardbaar is). De woningen aan de ■■■■■ zijn vrij statige herenhuizen met 2 hoge niveaus en vrij steil dak. De kroonlijsthoogtes variëren tussen de 6,60m en de 7,50m. De nokhoogtes liggen tussen de 10,10m en de 11,60m. De kerk heeft een kroonlijsthoogte van rond de 13m met een nokhoogte van ± 19,30m. Daarboven situeert zich nog de torenspits.

Het voorgestelde project zal zich dus naar hoogte toe goed inpassen in de omgeving. Zoals reeds gezegd wordt de derde bouwlaag in een volledig ander gevelmateriaal gestoken dan de rest van het gebouw waardoor het hoogtegevoel visueel gebroken wordt.

Achteraan naar het kerkhof toe, wordt het gebouw verlaagd met één bouwlaag, omdat het kelderniveau hier boven het maaiveld uitsteekt. Zo blijft ook aan die gevel de hoogte beperkt tot 3 bouwlagen (kelderniveau hier inbegrepen). Het gebouw zal hierdoor in zijn totaliteit meer de helling van het terrein volgen waardoor de ruimtelijke inpakt aanvaardbaar blijft.

Door voor het overgrote deel van het gebouw te werken met traditionele gevelstenen in de gangbare tinten van bruin-rood als sokkel en crème-beige als fris element daarboven zal het project zeker geen extravagantie opwekken en zich met de toepassing van deze natuurlijke aarde kleuren naar behoren integreren in deze historisch beladen ■■■■■.

Het bouwprogramma tast ook geenszins de leefbaarheid en het woonklimaat van de omliggende woningen aan. Het terrein verschaft daartoe de nodige ruimte. De aanwezige bebouwing in de ■■■■■ situeert zich op meer dan 52m afstand t.o.v. de zijgevel van het rustoord waardoor er ook geen enkel probleem zal rijzen naar privacy toe.

De aanpassingen zoals voorgesteld op het 3-partijenoverleg, zijn niet realiseerbaar. In een opstelling zoals voorgesteld op dit 3-partijenoverleg wordt het rustoord in 2 afzonderlijke delen getrokken, waardoor het samenhangingsgevoel verdwijnt en die opstelling is ook nefast voor het creëren van een echte gemeenschappelijke centrumplaats/plein.

Ook naar optimale functionaliteit en werking van zo'n rustoord is deze opsplitsing geen goede zaak. De opdeling in 2 blokken werd voorgesteld om het geheel "luchtiger" te maken. Er moet evenwel worden opgemerkt dat door 2 blokken van 60m evenwijdig met elkaar op te stellen (deels geschrinkt), er toch vanop de Tempel een gebouwd volume te zien zal

zijn van zeker 100m lang, wat niet het geval is met de voorgestelde compactere vormgeving van rond de 60m aan iedere zijde.

Het voorstel van het 3-partijenoverleg om het rustoord in de uiterst linkse hoek van het terrein in te planten, kan al evenmin worden bijgetreden. Het terrein paalt aan de [REDACTED] waar de bibliotheek gevestigd is en waar belangrijke opwaarderingswerken voorzien zijn, waardoor het maatschappelijke, culturele leven er een flinke duw zal krijgen. Dit rustoord zal daar mede toe bijdragen, wat zeker een positieve invloed zal hebben op de leefkwaliteit van de rustoordbewoners.

Ten slotte naar mobiliteit en toegankelijkheid toe en voor het praktische gebruik en uitbating van een dergelijk rustoord is het opsplitsen ervan in afzonderlijke blokken niet haalbaar.

Het voorstel van een zo compact mogelijk gebouw in U-vorm dat op 45m van de [REDACTED] wordt ingeplant is ruimtelijk dan ook het beste voorstel. Hierdoor is er vanaf de [REDACTED] een vrij zicht op de beschermde kerk mogelijk van ± 52 m breedte (vanaf de zijkant van het gebouw tot aan de bebouwing aan de overkant van de Kartuizerstraat). De kerk blijft dus zeker visueel zichtbaar vanaf de hoek van de [REDACTED] met [REDACTED]. Die vrijblijvende zone tussen [REDACTED] en het project wordt nuttig ingevuld door de nodige parkeerplaatsen die zowel voor de gemeente als voor het rusthuis gunstig gelegen zijn. De nodige groenaanleg wordt zeker voorzien rond en tussen deze parkings. Dus treed er geen versnippering meer op van parkeerzones.

Aan de andere zijde van het gebouw beschikt men dan nog over een vrijblijvende tuinzone van ± 90 m breedte langs de [REDACTED]. Deze onbebouwde strook laat toe dat er vanaf de [REDACTED] nog meer zicht op de kerk vrij blijft dan indien er daar 2 bouwblokken ingeplant worden. Bovendien wordt de tuin niet versnipperd door afzonderlijke bouwvolumes en parkeerfaciliteiten. Met zo'n tuin zijn enorme mogelijkheden naar buitenrecreatie toe voor de bewoners, hetgeen in de toekomst kan aansluiten bij het in het gemeentelijk RUP voorziene recreatiegebied dat zich situeert achter het terrein.

De voorgestelde U-vorm is het logische gevolg van verschillende doelstellingen. Deze vorm van het gebouw versterkt het gemeenschapsgevoel. Er wordt een centrale binnenzone gecreëerd waardoor het veiligheids- en geborgenheidsgevoel opgewekt wordt. Vanuit meer dan de helft van de kamers is er zicht op deze centrale plaats waarop allerlei activiteiten kunnen plaatsvinden. De maximale gevelbreedtes liggen rond de 60m en door de twee benen van de U-vorm te richten naar de [REDACTED], ontstaat ook het gevoel van twee bouwblokken van telkens maar 15,40m breed en 9,36m hoog die 31,20m (binnenkoer) uit elkaar liggen. De verbinding tussen die 2 blokken ligt wel 43m achteruit t.o.v. de voorgevels van die 2 blokken. Het visueel en ruimtelijk gevoel vanaf de [REDACTED] bekeken zal hierdoor veel aangenamer zijn dan door te werken met evenwijdige blokken van 2 x 60m lang en 12m hoog.

Door deze compacte vormgeving zijn de loopafstanden zowel voor bewoners, bezoekers als personeel zo beperkt mogelijk gehouden. Deze vormgeving bevordert dus een functioneel en rationeel gebruik van het gebouw, een optimalere mobiliteit en toegankelijkheid met daarbovenop een duidelijk groter gemeenschapsgevoel.

Het advies van Ruimte en Erfgoed dd. 25.03.2010 met betrekking tot landschappen en monumenten houdt geen of onvoldoende rekening met het feit dat het betrokken 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 [REDACTED] Het gezichtsveld van [REDACTED] naar het dorp en de kerk blijft volledig intact met een gezichtsruimte van nagenoeg 52m. De op voldoende afstand van de kerk geplande inplanting van het woon- en zorgcentrum is, mede gelet op de zeer hoge statige herenhuizen, een evenwicht voorstel en tast geenszins de belevingswaarde van de beschermde site aan. Integendeel, het gerealiseerde woon- en zorgcentrum kan alleen maar bijdragen tot een verdere bekendmaking van de beschermde site waardoor de belevingswaarde juist zal toenemen; ...”

Dit is de bestreden beslissing.

[REDACTED] heeft met een ter post aangetekende zending van 8 november 2010 een vordering tot vernietiging tegen de bestreden beslissing ingesteld. Vermeld dossier is bij de Raad bekend onder het rolnummer 1011/0216/A/3/0185.

Het VLAAMSE GEWEST heeft tegen de bestreden beslissing een vordering tot vernietiging ingesteld met een ter post aangetekende zending van 4 november 2010. Vermeld dossier is bij de Raad bekend onder het rolnummer 1011/0224/A/3/0193.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] heeft middels een verzending met taxipost op 5 november 2010 een vordering tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging tegen de bestreden beslissing ingesteld. Vermeld dossier is bij de Raad bekend onder het rolnummer 1011/0297/A/3/0503. Met een arrest met nummer A/2012/0020 van 18 januari 2012 werd het beroep onontvankelijk verklaard.

Ontvankelijkheid van de vordering tot vernietiging

Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“...
[redacted] is omwonende (bewoner van de [redacted]) dewelke, gecharmeerd door het lieflandelijke karakter gekozen had zich met zijn vriendin in [redacted] te vestigen. Als bewoner van het beschermde dorpsgezicht ging hij er van uit dat dit uitzonderlijk mooi stukje Vlaams cultuurhistorisch erfgoed in ere bewaard zou blijven. Blijkbaar is echter niets heilig en kan zelfs nabij een wettelijk beschermd cultuurhistorisch dorpsgezicht zomaar, zonder de nodige onderbouwing of motivering, een modernistische mastodont worden neergepoot. Als architect grijpt deze architectonische aanfluiting hem persoonlijk aan. Het is dan ook onbegrijpelijk dat een dergelijke inplanting tegen alle regels van redelijkheid en gezond verstand heden ten dage nog mogelijk is in Vlaanderen. Bekwame technische instanties zouden ons tegen dergelijke gevaren moeten behoeden, en hoewel ze in dit dossier allen zonder uitzondering ongunstig hebben geadviseerd, werd er toch door de politieke overheid een vergunningverstreking verleend. Als omwonende uit [redacted] is hij rechtstreeks door het project benadeeld. Hij wenst dan ook in het verlengde van zijn eerder uitgebracht negatief advies bij de eerste aanleg van het dossier (tijdens het openbaar onderzoek), de vergunningsverstreking in beroep aan te vechten. [redacted] voelt zich gesterkt door vele omwonenden dewelke analoge, sterke gevoelens koesteren jegens het project. Bij wijze van morele ondersteuning en ter illustratie dat dit project geen maatschappelijk draagvlak vindt in de omgeving, is er in bijlage ook een bundeling voorzien van omwonenden die het eveneens roerend oneens zijn met de inplanting van de vooropgestelde aanfluiting van goede ruimtelijke ordening.
...”

2.

De tussenkomenende partij werpt de volgende exceptie op:

“...
Verzoekende partij staft zijn belang door te stellen dat hij omwonende is, inwoner van de [redacted]. Hij zou “rechtstreeks” door het project benadeeld worden doordat nabij een beschermd dorpsgezicht zomaar een “modernistische mastodont” wordt neergepoot, hetgeen hem als architect een “architectonische aanfluiting lijkt”.

Verzoekende partij is eigenaar van het perceel gelegen te [redacted] [afbeelding]

Uit het bovenstaand kadasterplan blijkt bijgevolg zeer duidelijk dat verzoekende partij aan de andere kant van de [redacted] woont. Met andere woorden, het beschermde dorpsgezicht wordt door de vergunde constructie niet geschonden vanuit de woning of vanop het perceel

van verzoekende partij gezien, nu deze enkel uitkijkt op de kerk, kerk waarvan de toren veel hoger is dan de bouwhoogte van het bestreden rusthuis.

Het beschermde dorpsgezicht waar verzoekende partij zich op beroept – en waar zijn perceel deel van uitmaakt – stopt immers bij het kerkhof naast de Kerk, met andere woorden, voor verzoekende partij is het beschermde dorpsgezicht eerder ten noorden en ten oosten van zijn perceel gelegen, daar waar zijn zicht op het zuidelijk gedeelte van het voormalig [REDACTED] hoedanook beperkt wordt door de aanwezigheid van de [REDACTED]

Verzoekende partij slaagt er bijgevolg niet in zijn concreet belang aan te tonen – nergens wordt concreet aangetoond welke hinder of nadelen hij zou ondervinden ingevolge de bouw van het rusthuis –, zodat het verzoek tot nietigverklaring dient te worden afgewezen als onontvankelijk.

...”

3.

De verzoekende partij repliceert hierop als volgt:

“...

In stedenbouwwaken wordt het belang als het ware vermoed wanneer de verzoekende partij in de nabijheid van het vergunde project woonachtig is. Vanzelfsprekend is het begrip ‘nabijheid’ voor interpretatie vatbaar. Maar zelfs indien het vergunde project niet meer geacht kan worden in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de verzoekende partij gelegen te zijn, quod non, blijft deze zijn belang behouden wanneer bv. het vergunde project binnen zijn gezichtsveld ligt, waarbij in belangrijke mate rekening moet gehouden worden met de omvang van het project, dat in voorliggend geval op zijn minst indrukwekkend te noemen is. Zo werd reeds het belang van een verzoekende partij aanvaard die woonde op 225m van het bouwperceel en ofschoon het ervan gescheiden was door een rij van zes wilgen, en zulks omwille van de omvang van het complex (Rvst. nr. 35.630 van 4 oktober 1990).

1. In het inleidende verzoekschrift werd de concrete omvang van het voorliggende project uitvoerig beschreven en gevisualiseerd aan de hand van de bijgevoegde stukken.
- 2.
3. Er kan bezwaarlijk betwist worden dat de verzoekende partij onmiddellijk omwonende is en een zicht (minstens onrechtstreeks) kan hebben op het megalomane bouwproject van de vrijwillig tussenkomende partij. Dit blijkt ten overvloede uit onderstaande kaarten:

[afbeelding]

Daarenboven woont de verzoekende partij binnen het beschermde dorpsgezicht en zoals uiteengezet in het inleidende verzoekschrift, heeft de verzoekende partij de gegronde vrees dat het geplande project dit beschermde dorpsgezicht aanzienlijk zal aantasten, minstens de onmiddellijke leefomgeving van het uiterst landelijke [REDACTED] onherroepelijk zal verwoesten. De verschillende hinderbronnen (mobiliteit, visuele impact, leefbaarheid, cultuurhistorisch,...) werden in het inleidende verzoekschrift uitvoerig uiteengezet.

Dat het geplande, megalomane project wel degelijk een weerslag zal hebben op de onmiddellijke leefomgeving van de verzoekende partij blijkt overigens ten overvloede uit de massa stroom aan bezwaarschriften die tegen dit project werden ingediend (zie bijlage 1).

Ook het (bindende) negatieve advies van de Afdeling Ruimte en Erfgoed, bevestigd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hebben hier de vinger op de wonde gelegd:

...

Het belang van de verzoekende partij, die minstens een onrechtstreeks zicht kan hebben op het geplande bouwproject en dagdagelijks geconfronteerd zal worden met deze mastodont op een plaats die nu nog ongerepte natuur uitmaakt, spreekt voor zich.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De verzoekende partij kan in het licht van het voorgaande niet bijgetreden worden wanneer zij lijkt aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is in de omgeving van het perceel of de percelen waarop de bestreden beslissing slaat, haar op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden.

Anderzijds stelt de Raad vast dat de verzoekende partij, onder meer aan de hand van de bijgevoegde stukken, voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad weerhoudt het nadeel betreffende de mogelijke aantasting van de onmiddellijke leefomgeving en de mogelijke aantasting van haar uitzicht. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie van de tussenkomende partij kan niet bijgetreden worden.

Onderzoek van de vordering tot vernietiging

Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar vierde middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“...
...

Genomen uit de schending van Art. 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening.

Doordat er bij de motivering van de Bestendige Deputatie bij haar besluitvorming, geen aandacht werd besteed aan de mobiliteitsimpact, de visueel-vormelijke elementen, de cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf en de hinderaspecten.

...

Hierbij vermelden we meer in het bepaald dat de Bestendige Deputatie het heeft nagelaten criteria die betrekking hebben op de mobiliteitsimpact te beoordelen. Zo vermeldt het ongunstig advies van de gemeentelijke MINA-raad het volgende niet weerlegde negatief advies :

“De huidige locatie van het rusthuis in het landelijke [REDACTED] biedt onvoldoende ontsluiting naar grote verkeerswegen. Het voorgestelde project ter hoogte van kruising van [REDACTED] zou bovendien een zeer significante impact hebben op de mobiliteit in de straat [REDACTED]. Hierbij dient niet enkel het extra dagdagelijkse verkeer van personeel en leveranciers (vrachtwagens) in overweging worden genomen, maar ook het weekendbezoek door familieleden. Deze extra verkeersdruk kan niet geslikt worden in een straat waar onlangs nog wisselende parkeerstroken werden aangebracht ter afremming van het doorgaand verkeer. Volgens de mobiliteitsstudie van Arcadis zou er op het piekmoment (zondag tss. 12-14h) 68 extra verkeersbewegingen zijn. Dit is een extreem hoge passage in een straat die de gemeente in kader van 'stiltegebied ontwikkeling' wenst verkeersluw te maken' De verkeersvertragende impact van alternerend parkeren werd hierboven reeds vermeld. Daarnaast zijn er ook plannen voor eenrichtingsverkeer in deze straat.”

Bovendien werd er geen aandacht besteed bij de motivering door de deputatie, aan de visueel-vormelijke elementen, met name de landschappelijke invulling. Zo vermelden het Ename Expertisecentrum voor Erfgoedontsluiting vzw in haar bezwaarschrift, alsook Ruimte & Erfgoed in haar ongunstig advies in eerste aanleg, de volgende elementen aangaande de cultuurhistorische origine en erfgoedwaarde van de boomgaard. Deze elementen werden bijgevolg niet mee beoordeeld in de criteria op basis van dewelke de Deputatie haar motivering tot vergunningsverstrekking stoelde:

“De betreffende boomgaard maakt een onmiskenbaar onderdeel uit van de landschappelijke context van de [REDACTED]. Deze boomgaard heeft op zich ook een niet verwaarloosbare erfgoedwaarde omdat het om een historische boomgaard gaat die meer dan 100 jaar oud is.”

Ref. bezwaarschrift Ename Expertisecentrum voor Erfgoedontsluiting, 2/4/2010

“Sinds 1910 is het perceel op de topo-kaarten ononderbroken als boomgaard ingetekend wat op zich al een erfgoedwaarde is. Het betreft dus een oude hoogstamboomgaard die

voorafgaat aan de aanplantingsgolf tussen beide wereldoorlogen. Bovendien maakt deze boomgaard een belangrijk onderdeel uit van de landschappelijke context van de [REDACTED]. Op dit ogenblik is de site naar noord, west en zuid nog ingekaderd in een groene, landelijke omgeving, wat in belangrijke mate bijdraagt tot de belevingswaarde ervan. De inname van het bewuste perceel door bebouwing en parkeergelegenheden berooft de [REDACTED] voor een deel van zijn cultuurhistorische context, betekent hoe dan ook een schaalbreuk, een aantasting van de belevingswaarde. De boomgaard zorgt nu voor een esthetisch zeer waardevolle inkadering van de [REDACTED] bij het binnenkomen van het dorp.”

...

Bovendien is er geen aandacht besteed in de motivering door de Deputatie aan de bezwaren aangaande de cultuurhistorische context van het beschermd dorpsgezicht (zoals beschermd volgens MB 11/04/1984 ; KB 11/09/1968). Meer bepaald zijn volgende argumenten van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening, zoals opgenomen in haar negatief advies d.d. 26/04/2010 alsook de argumenten van Ruimte & Erfgoed, zoals opgenomen in haar negatief advies van 25/03/2010, niet mede beoordeeld bij de finale motivering van de vergunningverstrekking:

...

Bovendien is het duidelijk dat de Bestendige Deputatie geenszins criteria aangaande bodemreliëf heeft kunnen meenemen bij haar finale beoordeling, daar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zelf in zijn verslag van 15/09/2010 stelt:

“Bijkomend wordt opgemerkt dat de terreinprofielen ontbreken in het dossier, zodat er geen algemeen overzicht is op de volledige omgeving.”

Bovendien werd er op geen enkele wijze criteria beoordeeld die slaan op de hinderaspecten van een exploitatie van een zorgcentrum voor 116 inwoners en 30-40 personeelsleden. Het is evident dat naast bovenvermelde mobiliteitshinder er ook andere hinder ontstaat bij exploitatie van een dergelijke proportie te midden van een landelijke kleinschalige dorpskern.

Bij ontstentenis van de beoordelingscriteria zoals hierboven vermeld in de motivatie van het besluit van de Bestendige Deputatie d.d. 23/09/2010, is dit besluit dan ook pertinent ongeldig.

...”

2.

De verwerende partij repliceert hierop als volgt:

“...

Met betrekking tot de mobiliteit oordeelde de deputatie:

Er is een parking voorzien rechts van het gebouw. De parking is goed voor 36 plaatsen, waarvan er 4 geschikt zijn voor mindervaliden. Op de binnenplaats zelf zijn ook nog 10 parkeerplaatsen beschikbaar waarvan nog eens 4 voor mindervaliden. Hierdoor komt het totaal aantal parkeerplaatsen op 46. In de onmiddellijke omgeving van deze parking en van de [REDACTED] is voorzien in een groenstrook die eventueel kan aangewend worden als mogelijke uitbreidingszone voor het aantal parkeerplaatsen tot een totaal van 75.

...

Door deze compacte vormgeving zijn de loopafstanden zowel voor bewoners, bezoekers als personeel zo beperkt mogelijk gehouden. Deze vormgeving bevordert dus een functioneel en rationeel gebruik van het gebouw, een optimalere mobiliteit en toegankelijkheid met daarbovenop een duidelijk groter gemeenschapsgevoel.

Inzake de visueel-vormelijke elementen stelde de deputatie:

“Het overgrote deel van het gebouw wordt afgewerkt met traditionele gevelsteen. De derde bouwlaag wordt in een volledig ander gevelmateriaal uitgevoerd dan de rest van het gebouw (Eternit gevelpanelen).

...

Bovendien wordt voor de derde bouwlaag met een volledig ander gevelmateriaal gewerkt dan voor de twee eerste niveaus die in traditionele gevelstenen uitgevoerd worden. De derde bouwlaag wordt afgewerkt met roomwitte effen gevelplaten van Eternit waardoor dit niveau visueel heel licht zal overkomen.

Door gebruik te maken van platte daken, kan de hoogte van het gebouw met 3 volwaardige bouwlagen toch beperkt blijven tot 9,36m hoogte, wat zeker moet aanvaardbaar zijn in deze omgeving (cfr. het standpunt ingenomen tijdens het 3-partijenoverleg dat 12m bouwhoogte zeker aanvaardbaar is). De woningen aan de Tempel zijn vrij statige herenhuizen met 2 hoge niveaus en vrij steil dak. De kroonlijsthoogtes variëren tussen de 6,60m en de 7,50m. De nokhoogtes liggen tussen de 10,10m en de 11,60m. De kerk heeft een kroonlijsthoogte van rond de 13m met een nokhoogte van $\pm 19,30m$. Daarboven situeert zich nog de torenspits.

Het voorgestelde project zal zich dus naar hoogte toe goed inpassen in de omgeving. Zoals reeds gezegd wordt de derde bouwlaag in een volledig ander gevelmateriaal gestoken dan de rest van het gebouw waardoor het hoogtegevoel visueel gebroken wordt.

Achteraan naar het kerkhof toe, wordt het gebouw verlaagd met één bouwlaag, omdat het kelderniveau hier boven het maaiveld uitsteekt. Zo blijft ook aan die gevel de hoogte beperkt tot 3 bouwlagen (kelderniveau hier inbegrepen). Het gebouw zal hierdoor in zijn totaliteit meer de helling van het terrein volgen waardoor de ruimtelijke inpakt aanvaardbaar blijft.

Door voor het overgrote deel van het gebouw te werken met traditionele gevelstenen in de gangbare tinten van bruin-rood als sokkel en crème-beige als fris element daarboven zal het project zeker geen extravagantie opwekken en zich met de toepassing van deze natuurlijke aarde kleuren naar behoren integreren in deze historisch beladen Kartuizersite.”

Inzake de cultuurhistorische waarden van de omgeving stelt de deputatie:

“Het voorstel van een zo compact mogelijk gebouw in U-vorm dat op 45m van de [REDACTED] wordt ingeplant is ruimtelijk dan ook het beste voorstel. Hierdoor is er vanaf de Tempel een vrij zicht op de beschermde kerk mogelijk van $\pm 52m$ breedte (vanaf de zijkant van het gebouw tot aan de bebouwing aan de overkant van de [REDACTED]). De kerk blijft dus zeker visueel zichtbaar vanaf de hoek van de [REDACTED] met de [REDACTED]. Die vrijblijvende zone tussen [REDACTED] en het project wordt nuttig ingevuld door de nodige parkeerplaatsen die zowel voor de gemeente als voor het rusthuis gunstig gelegen zijn. De nodige groenaanleg wordt zeker voorzien rond en tussen deze parkings. Dus treed er geen versnippering meer op van parkeerzones.

Aan de andere zijde van het gebouw beschikt men dan nog over een vrijblijvende tuinzone van $\pm 90m$ breedte langs de [REDACTED]. Deze onbebouwde strook laat toe dat er vanaf de [REDACTED] nog meer zicht op de kerk vrij blijft dan indien er daar 2 bouwblokken ingeplant worden. Bovendien wordt de tuin niet versnipperd door afzonderlijke bouwvolumes en

parkeerfaciliteiten. Met zo'n tuin zijn enorme mogelijkheden naar buitenrecreatie toe voor de bewoners, hetgeen in de toekomst kan aansluiten bij het in het gemeentelijk RUP voorziene recreatiegebied dat zich situeert achter het terrein.

...

Het advies van Ruimte en Erfgoed dd. 25.03.2010 met betrekking tot landschappen en monumenten houdt geen of onvoldoende rekening met het feit dat het betrokken 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 [REDACTED]. Het gezichtsveld van Tempel naar het dorp en de kerk blijft volledig intact met een gezichtsruimte van nagenoeg 52m. De op voldoende afstand van de kerk geplande inplanting van het woon- en zorgcentrum is, mede gelet op de zeer hoge statige herenhuizen, een evenwicht voorstel en tast geenszins de belevingswaarde van de beschermde site aan. Integendeel, het gerealiseerde woon- en zorgcentrum kan alleen maar bijdragen tot een verdere bekendmaking van de beschermde site waardoor de belevingswaarde juist zal toenemen”

Met betrekking tot het bodemreliëf meent de deputatie:

“Doordat het terrein achteraan merkkelijk lager ligt dan de voorliggende straat wordt het gehele oebouw wordt onderkelderd. Aan de voorzijde (zijde [REDACTED]) bevindt de kelder zich vrijwel volledig onder het maaiveld; achteraan (zijde kerkhof) situeert de kelder zich, omwille van het niveauverschil, volledig boven het maaiveld, waardoor deze vertrekken rechtstreeks daglicht ontvangen. Op kelderniveau situeren zich geen verblijfruimten, enkel dienstruimtes, bergingen en werkplaatsen voor het personeel.

...

Doordat het terrein achteraan zeker 2,50m lager ligt dan de voorliggende straat wordt een totale onderkeldering van het gebouw voorzien. Het terrein aan de rechter zijde van het gebouw (kant [REDACTED]) en achteraan, blijft zo goed als behouden op het bestaand niveau. Hierdoor komen de kooklokalen op kelderniveau die zich bevinden in het rechter been van de U-vorm deels bovengronds te liggen en kan hier rechtstreeks daglicht deze lokalen binnenstromen. Achteraan zit het keldergedeelte volledig boven het maaiveld, waardoor die ook rechtstreeks daglicht ontvangen. Het is enkel aan de linker zijde van het gebouw en in de voortuinstrook dat er aanvullingen nodig zijn om enerzijds het gebouw toegankelijk te maken vanaf het straatniveau en anderzijds om een vlotte horizontale circulatie mogelijk te maken vanaf de gelijkvloerse lokalen naar de zeer mime tuin toe. Aan die zijde is plaats voldoende voorhanden om de ontstane niveauverschillen met een geleidelijke helling weg te werken.”

Tenslotte beoordeelt de deputatie ook concreet de te verwachten hinder van de aangevraagde constructie:

“Het bouwprogramma tast ook geenszins de leefbaarheid en het woonklimaat van de omliggende woningen aan. Het terrein verschaft daartoe de nodige ruimte. De aanwezige bebouwing in de [REDACTED] situeert zich op meer dan 52m afstand t.o.v. de zijgevel van het rustoord waardoor er ook geen enkel probleem zal rijzen naar privacy toe.”

Het is duidelijk dat de deputatie in de bestreden beslissing, in tegenstelling tot wat verzoeker voorhoudt, weldegelijk deze aspecten beoordeelt, tot een redelijk besluit komt en hierover een afdoende motivering voorziet.

Het enkele feit dat verzoeker zich niet in deze beoordeling kan vinden, maakt niet dat de bestreden beslissing onregelmatig zou zijn.

...

3.

De tussenkommende partij voegt hier nog aan toe:

“...

Krachtens art. 4.3.1. §2, 1° VCRO wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen:

“het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de **functionele inpasbaarheid**, de **mobiliteitsimpact**, de **schaal**, het **ruimtegebruik** en de **bouwdichtheid**, **visueel-vormelijke elementen**, **cultuurhistorische aspecten** en het **bodemreliëf**, en op **hinderaspecten**, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.”

Verwerende partij heeft bovenstaande aandachtspunten en criteria wel degelijk mee in rekening genomen bij het nemen van de bestreden beslissing.

Zo stelt verwerende partij m.b.t. de **functionele inpasbaarheid** dat hier extra rekening mee werd gehouden gelet op de ligging van de bouwplaats in de landelijke dorpskern van ■■■■■, palend aan het beschermd dorpsgezicht – complex van het voormalig ■■■■■ en in het zicht van de beschermde ■■■■■ met ernaast het kerkhof van ■■■■■. In concrete wordt dit beoordeeld bij de bespreking van de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid (cfr. infra).

Aangaande de **mobiliteitsimpact** overweegt verwerende partij dat “naar mobiliteit en toegankelijkheid toe en het voor het praktische gebruik en uitbating van een dergelijk rustoord is het opsplitsen ervan in afzonderlijke blokken niet haalbaar” en “die vrijblijvende zone tussen ■■■■■ en het project wordt nuttig ingevuld door de nodige parkeerplaatsen die zowel voor de gemeente als voor het rusthuis gunstig gelegen zijn. De nodige groenaanleg wordt zeker voorzien rond en tussen deze parkings. Dus treed er geen versnippering meer op van parkeerzones.”

Wat de **schaal**, het **ruimtegebruik** en de **bouwdichtheid** betreft, is het duidelijk dat verwerende partij het voorgestelde project grondig heeft overwogen: “Het oprichten van een bejaardenthuis in deze omgeving kan uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaard worden, indien deze qua volume en/of gabariet rekening houdt met de omgevende bebouwing (...)”. Verwerende partij komt daarbij terecht tot de conclusie dat een rusthuis altijd visueel en ruimtelijk een andere impact zal hebben op de omgeving dan een groepering van eengezinswoningen. Verwerende partij meent dat het overwogen volume in aanmerking komt voor vergunning, gelet op het feit dat het om een compacte U-vorm gaat, door een beperking van de hoogte van het project tot 9,36m (hetgeen onder de 12m blijft die werd aangegeven tijdens het 3 partijenoverleg waar verzoekende partij naar verwijst), hoogte die vergeleken wordt met de onmiddellijke omgeving waar de nokhoogtes van de herenhuizen aan de Tempel (variërend tussen de 10,10m en 11,60m) en de kerk (19,30m) ruim boven de voorgestelde bouwhoogte van het rusthuis uitkomen. Verwerende partij concludeert dan ook terecht:

“Het voorgestelde project zal zich dus naar hoogte toe goed inpassen in de omgeving”.

“Het voorstel van een zo compact mogelijk gebouw in U-vorm dat op 45m van de [REDACTED] wordt ingeplant is ruimtelijk dan ook het beste voorstel.”

Daarbij werd door verwerende partij niet enkel een verantwoording gegeven voor de hoogte van het bouwproject, maar werd door verwerende partij wel degelijk afdoende gemotiveerd waarom het volume aanvaardbaar zou zijn, en waarom dit geen schaalbreuk inhoudt met de omgeving:

- “door te werken met een relatief compacte U-vorm schommelen de gevelfronten, van waar men het gebouw ook bekijkt, steeds rond de 60m lengte”;*
- “de hoogte van het project aan de [REDACTED] is 9,36m t.o.v. het straatniveau, dus ruim onder de aangegeven 12m”;*
- “de derde bouwlaag wordt afgewerkt met roomwitte effen gevelplaten van Eternit waardoor dit niveau visueel heel licht zal overkomen”;*
- “het gebouw zal hierdoor in zijn totaliteit meer de helling van het terrein volgen waardoor de ruimtelijke impact aanvaardbaar blijft”;*
- “(...) zal het project (...) zich met toepassing van deze natuurlijke aarden kleuren naar behoren integreren in deze historisch beladen [REDACTED]”;*
- “het bouwprogramma tast ook geenszins de leefbaarheid en het woonklimaat van de omliggende woningen aan. Het terrein verschaft daartoe de nodige ruimte. De aanwezige bebouwing in de [REDACTED] situeert zich op meer dan 52m afstand t.o.v. de zijgevel van het rustoord waardoor er ook geen enkel probleem zal rijzen naar privacy toe”;*
- “het voorstel van een zo compact mogelijk gebouw in U-vorm dat op 45m van de [REDACTED] wordt ingeplant is ruimtelijk dan ook het beste voorstel”;*
- “uit de nota gevoegd bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag blijkt bovendien ten overvloede dat het ontwerp voldoende rekening heeft gehouden met de beschermde [REDACTED]”;*
- “het gezichtsveld van Tempel naar het dorp en de kerk blijft volledig intact met een gezichtsruijme van nagenoeg 52m”;*
- “(...) en tast geenszins de belevingswaarde van de beschermde site aan. Integendeel, het gerealiseerde woon- en zorgcentrum kan alleen maar bijdragen tot een verdere bekendmaking van de beschermde site waardoor de belevingswaarde juist zal toenemen”.*

Gelet op het voorgaande kon de verwerende partij in redelijkheid oordelen dat de schaal, het volume, de grootte van het project binnen de omgeving passen, mede in het licht van de aanwezigheid van een beschermd dorpsgezicht en monument.

*Ook de **visueel-vormelijke elementen** werden door verwerende partij in ogenschouw genomen:*

“Bovendien wordt voor de derde bouwlaag met een volledig ander gevelmateriaal gewerkt dan voor de twee eerste niveaus die in traditionele gevelstenen worden uitgevoerd. De derde bouwlaag wordt afgewerkt met roomwitte effen gevelplaten van Eternit waardoor dit niveau visueel heel licht zal overkomen.”

“De voorgestelde U-vorm is het logische gevolg van verschillende doelstellingen. Deze vorm van het gebouw versterkt het gemeenschapsgevoel. Er wordt een centrale binnenzone gecreëerd waardoor het veiligheids- en geborgenheidsgevoel opgewerkt wordt.”

“Het visueel en ruimtelijk gevoel vanaf de Tempel bekeken zal hierdoor veel aangenamer zijn dan door te werken met evenwijdige blokken van 2 x 60m lang en 12m hoog.”

De **cultuurhistorische aspecten** werden eveneens aangehaald door verwerende partij bij de bespreking van het advies van Ruimte en Erfgoed dd. 25.03.2010 met betrekking tot landschappen en monumenten:

“Het advies (...) houdt geen of onvoldoende rekening met het feit dat het betrokken 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.”

Wat het **bodemreliëf** betreft verwijst verzoekende partij naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar waarin vermeld staat dat de terreinprofielen ontbreken in het dossier. Niets is evenwel minder waar: nazicht van het aanvraagdossier leert dat plan nr. 5.5 “Gevels + Doorsneden” wel degelijk de terreinprofielen bevat zoals vereist door voormeld Besluit van de Vlaamse regering. Bovendien heeft verwerende partij wel degelijk rekening gehouden met het bodemreliëf in haar motivering:

“Doordat het terrein achteraan merkkelijk lager ligt dan de voorliggende straat wordt het gehele gebouw onderkelderd. Aan de voorzijde (zijde ■■■■) bevindt de kelder zich vrijwel volledig onder het maaiveld; achteraan (zijde kerkhof) situeert de kelder zich, omwille van het niveauverschil, volledig boven het maaiveld, waardoor deze vertrekken rechtstreeks daglicht ontvangen.

Op kelderniveau situeren zich geen verblijfsruimten, enkel dienstruimtes, bergingen en werkplaatsen voor het personeel.”

“Doordat het terrein achteraan zeker 2,5m lager ligt dan de voorliggende straat wordt een totale onderkeldering van het gebouw voorzien. Het terrein aan de rechter zijde van het gebouw (kant ■■■■ en achteraan blijft zo goed als behouden op het bestaand niveau. Hierdoor komen de kooklokalen op kelderniveau die zich bevinden in het rechter been van de U-vorm deels bovengronds te liggen en kan hier rechtstreeks daglicht de lokalen binnenstromen. Achteraan zit het keldergedeelte volledig boven het maaiveld, waardoor die ook rechtstreeks daglicht ontvangen. Het is enkel aan de linker zijde van het gebouw en in de voortuinstrook dat er aanvullingen nodig zijn om enerzijds het gebouw toegankelijk te maken vanaf het straatniveau en anderzijds om een vlotte horizontale circulatie mogelijk te maken vanaf de gelijkvloerse lokalen naar de zeer mime tuin toe. Aan die zijde is plaats voldoende voorhanden om de ontstane niveauverschillen met een geleidelijke helling weg te werken.”

Tot slot oordeelde de verwerende partij dat er zich m.b.t. de **hinderaspecten** evenmin problemen stellen: *“Het bouwprogramma tast geenszins de leefbaarheid en het woonklimaat van de omliggende woningen aan. Het terrein verschaft daartoe de nodige ruimte. De aanwezige bebouwing in de ■■■■ situeert zich op meer dan 52m afstand t.o.v. de zijgevel van het rustoord waardoor er ook geen enkel probleem zal rijzen naar privacy toe.”*

Verwerende partij heeft bovendien heel uitdrukkelijk rekening gehouden met de 3-partijenoverleggen, maar was van oordeel dat het voorstel van het 3-partijenoverleg niet realiseerbaar was:

“In een opstelling zoals voorgesteld op dit 3-partijenoverleg wordt het rustoord in 2 afzonderlijke delen getrokken, waardoor het samenhorigheidsgevoel verdwijnt en die

opstelling is ook nefast voor het creëren van een echte gemeenschappelijke centrumplaats/plein. Ook naar optimale functionaliteit en werking van zo'n rustoord is deze opsplitsing geen goede zaak. De opdeling in 2 blokken wordt voorgesteld om het geheel "luchtiger" te maken. Er moet evenwel worden opgemerkt dat door 2 blokken van 60m evenwijdig met elkaar op te stellen, er toch vanop de [REDACTED] een gebouwd volume te zien zal zijn van zeker 100m lang, wat niet het geval is met de voorgestelde compactere vormgeving van rond de 60m aan iedere zijde."

"Het voorstel van het 3-partijenoverleg om het rustoord in de uiterst linkse hoek van het terrein in te planten kan al evenmin worden bijgetreden. Het terrein paalt aan de [REDACTED] waar de bibliotheek gevestigd is en waar belangrijke opwaarderingswerken voorzien zijn, waardoor het maatschappelijke, culturele leven er een flinke duw zal krijgen. Dit rustoord zal daar mede toe bijdragen, wat zeker een positieve invloed zal hebben op de leefkwaliteit van de rustoordbewoners."

Gelet op het bovenstaande kan er geen betwisting over bestaan dat de bestreden beslissing voldoende gemotiveerd is, rekening houdt met een duurzame ruimtelijke ordening, een redelijke en zorgvuldige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg bevat en dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.

..."

4.

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij nog:

"...

In algemene bewoordingen en met verwijzing naar het bestreden besluit, stellen de verwerende en de vrijwillig tussenkomende partij dat het bestreden besluit wel degelijk afdoende ingegaan is op de vermelde aspecten.

Dit verweer kan opnieuw niet overtuigen.

mobiliteit

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota enkel dat er voldoende parking voorzien is. De verwerende partij dient toch te beseffen dat een terdege beoordeling van de impact op de mobiliteit verder dient te reiken dan louter het aantal beschikbare parkeergelegenheden op wandelafstand van de vooropgestelde bouwwerk.

Het is een compleet raadsel voor de verzoekende partij hoe geoordeeld kan worden dat voldoende parking aanwezig is, wanneer vastgesteld wordt dat er slechts 46 parkeerplaatsen voorzien zijn terwijl het geplande project maar liefst 116 bewoners kan huisvesten?

De verwerende partij is weinig ernstig waar zij stelt dat er nog een 'groenstrook voorzien is die eventueel aangewend kan worden als mogelijke uitbreidingszone voor het aantal parkeerplaatsen tot een totaal van 75.' Dit werd niet als dusdanig opgenomen in het

bestreden besluit en maakt derhalve een toekomstig en onzeker feit uit waarmee op heden geen enkele rekening kan gehouden worden. Dan nog is het aantal parkeerplaatsen niet in verhouding met de capaciteit van het megalomane project.

De aanpalende [REDACTED] is thans het onderwerp van een mobiliteitsplan in kader van de verdere opwaardering van de site. Deze plannen richten zich op de invoer van eenrichtingsverkeer in de [REDACTED]. Bedoeling hierbij is om de hele site en haar omgeving verkeersluw te maken. Een deel van deze beoogde verkeersluwheid werd reeds gerealiseerd door de invoer van alternerende parkeerlocaties in [REDACTED] om alvast het verkeer aldaar te vertragen, doordat het doorgaand verkeer aldus moet 'slommen' doorheen de straat.

De verwerende partij kan bezwaarlijk voorhouden niet op de hoogte te zijn van deze evoluties aangezien dit uitdrukkelijk blijkt uit het bestreden besluit: "2.1. Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project" in het bestreden besluit..

Niettemin heeft de verweerster het nagelaten wat de mobiliteitsimpact ten aanzien van deze significante wijziging in het verkeersbeeld te beoordelen, laat staan te motiveren.

Op de bouwplannen van het voorgestelde project ontbreken de pasmaten voor wat betreft de parkeergelegenheden alsook de specifieke afmetingen in de doodlopende centrale uitsparing van de U-vorm. Zowel de parkeergelegenheden aan de zijde van de [REDACTED] als deze van de centrale uitsparing komen loodrecht uit op [REDACTED] waar geen beoordeling of motivering inzake verkeersveiligheid is toegevoegd.

Door de afwezigheid van de pasmaten kan ook niet beoordeeld worden of de individuele parkeergelegenheden voldoen aan de juiste wettelijke normen, meer in het bijzonder of deze bestemd kunnen worden voor mindervaliden. Een nog grovere inbreuk bij de aanwezigheid van de wettelijk vereiste pasmaten op het bouwplan, is dat er aldus geen oordeel kan geveld worden of er in het doodlopende centrale stuk wel voldaan is aan de voorschriften inzake de toegankelijkheid, de vereiste doorgangen alsook interne en externe draaicirkels voor brandweervoertuigen (KB van 1997).

Deze flagrante afwezigheid van beoordeling, laat staan motivering, is niet louter een inbreuk op bovenvermeld artikel uit de VCRO maar is bovendien in grote mate onverantwoord ten aanzien van de veiligheid van de voorziene bewoners.

visueel-vormelijke elementen

...

De verwerende en de vrijwillig tussenkomende partij beperken zich tot de beschrijving van gebruikt gevelmateriaal en –kleur, en maken bijgevolg geen gewag van de bredere context zoals aangekaart door de verzoekende partij. Het is dan ook temeer duidelijk dat de visueel-vormelijke aspecten ten aanzien van de omgeving inderdaad bij de oorspronkelijke beoordeling niet tot onvoldoende werd beschouwd in het bestreden besluit.

cultuurhistorische context

...

Ook hier antwoorden de verwerende en de vrijwillig tussenkomende partij wederom naast de kwestie en slagen ze er niet in enige argumentatie aan te brengen waaruit blijkt dat de nodige aandacht werd besteed aan deze context bij de beoordeling van het dossier.

Het feit dat de verwerende partij er niet in slaagt om deze punten te weerleggen met uittreksels van haar oorspronkelijke beoordeling en motivering, zijn een teken aan de wand dat dit inderdaad onvoldoende en kennelijk onredelijk is gebeurd in het bestreden besluit.

bodemreliëf

...

Ook hier antwoordt de verwerende partij echter naast de kwestie. Het door de verzoekende partij gestelde argument was dat bodemreliëf in dit dossier een beduidende impact heeft, zo groot dat er tussen voor- en achterzijde van het gebouw een bouwlaag verschil zit.

Het argument ten gronde aangevoerd door de verzoekende partij was dat ondanks deze beduidende impact er bij de aanvraag toch geen terreinprofielen voorhanden waren en dat de deputatie bij beoordeling hier niet was over gestruikeld in tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (zie diens citaat boven).

Nochtans verplicht het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 28 Mei 2004, betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in Art. 16, 3°, d expliciet het voorzien van minstens één terreinprofiel in de aanvraag, met reliëf voor en na uitvoering van de geplande werken.

hinderaspecten

...

In de bezwaren bij eerste aanleg kwam reeds duidelijk aan bod dat de riolering in de omgeving onvoldoende is voor de huidige stand van zaken van bewoning, laat staan dat een dergelijk complex wordt toegevoegd aan het reeds overbelaste systeem. Dit knelpunt werd aangehaald door architect [REDACTED], verwijzend naar het opmetingplan van beëdigd landmeter [REDACTED], in haar gemotiveerd bezwaarschrift bij eerste aanleg.

Bovendien is er nergens motivering omtrent de aantasting van de zichtvelden van bestaande omwonenden en de aldus gecreëerde visuele hinder door het neerpoten van een dergelijke mastodont, dewelke in zijn huidige vorm boven de omliggende bebouwing zal uittorenen en zelfs de kerk - die thans het zichtveld domineert - van het zicht occluderen.

Ook is er nergens een beoordeling, laat staan motivering, ten aanzien van eventuele milieuvergunningplichtige rubrieken die mogelijks vereist zijn voor uitbating van een complex van dergelijke omvang.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woonzorgcentrum met 97 kamers, de afbraak van een bestaande schuur en het rooien van fruitbomen. Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat, onder meer, de MINA-raad en het Agentschap Ruimte en Erfgoed, een ongunstig advies hebben uitgebracht, inzake respectievelijk, de mobiliteitsimpact en de cultuurhistorische origine en erfgoedwaarde van de boomgaard.

Het advies van de MINA-raad luidt als volgt:

“ ...

De huidige locatie van het rusthuis in het landelijke [REDACTED] biedt onvoldoende ontsluiting naar grote verkeerswegen. Het voorgestelde project ter hoogte van kruising van [REDACTED] en de [REDACTED] zou bovendien een zeer significante impact hebben op de mobiliteit in de straat [REDACTED]. Hierbij dient niet enkel het extra dagdagelijkse verkeer van personeel en leveranciers (vrachtwagens) in overweging worden genomen, maar ook het weekendbezoek door familieleden. Deze extra verkeersdruk kan niet geslikt worden in een straat waar onlangs nog wisselende parkeerstroken werden aangebracht ter afremming van het doorgaand verkeer. Volgens de mobiliteitsstudie van [REDACTED] zou er op het piekmoment (zondag tss. 12-14h) 68 extra verkeersbewegingen zijn. Dit is een extreem hoge passage in een straat die de gemeente in kader van ‘stiltegebiedontwikkeling’ wenst verkeersluw te maken. De verkeersvertragende impact van altemeer parkeren werd hierboven reeds vermeld. Daarnaast zijn er ook plannen voor eenrichtingsverkeer in deze straat.

...”

Het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed luidt als volgt:

“ ...

Discipline landschappen:

Sinds 1910 is het perceel op de topo-kaarten ononderbroken als boomgaard ingetekend wat op zich al een erfgoedwaarde is. Het betreft dus een oude hoogstamboomgaard die

voorafgaat aan de aanplantingsgolf tussen beide wereldoorlogen. Bovendien maakt deze boomgaard een belangrijk onderdeel uit van de landschappelijke context van de [REDACTED]. Op dit ogenblik is de site naar noord, west en zuid nog ingekaderd in een groene, landelijke omgeving, wat in belangrijke mate bijdraagt tot de belevingswaarde ervan. De inname van het bewuste perceel door bebouwing en parkeergelegenheden berooft de [REDACTED] voor een deel van zijn cultuurhistorische context, betekent hoe dan ook een schaalbreuk, een aantasting van de belevingswaarde. De boomgaard zorgt nu voor een esthetisch zeer waardevolle inkadering van [REDACTED] bij het binnenkomen van het dorp.

...

Conclusie:

Ruimte en Erfgoed heeft vanuit erfgoeddoogpunt ernstig bezwaar met betrekking tot in hoofding vermeld dossier en adviseert het dus ongunstig.

...”

Met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat in de bestreden beslissing met geen woord wordt gerept over de door de MINA-raad aangekaarte mobiliteitsproblematiek. In de bestreden beslissing worden de parkeerplaatsen weliswaar besproken maar wordt de problematiek van de verkeersbewegingen, de verkeersdruk en de onvoldoende ontsluiting naar grote verkeerswegen, geenszins aangehaald, laat staan beoordeeld.

Eenzelfde vaststelling geldt voor wat de door het Agentschap Ruimte en Erfgoed besproken erfgoedwaarde van de boomgaard betreft. In de bestreden beslissing wordt de erfgoedwaarde van de boomgaard geenszins besproken. Nochtans diende de verwerende partij deze aspecten des te zorgvuldiger te beoordelen, gelet op deze ongunstige adviezen. De bestreden beslissing schendt bijgevolg artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

Overige middelen

Een onderzoek van de overige middelen dringt zich niet op, aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

Om deze redenen beslist de Raad voor Vergunningsbetwistingen

Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.

De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 september 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een bejaardentehuis en de afbraak van een schuur en het rooien van fruitbomen op een perceel gelegen te 9572 Sint-Martens-Lierde, Tempel en met kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 0689e en 0689f.

De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 mei 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER