

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0220 van 17 september 2013
in de zaak 1213/0447/SA/3/0413

In zake:

1. de heer **Sven MEUWIS**
2. de heer **Steven RITZEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Annelies MAES

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de bvba **SENIORENZORG TERDONK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Koen GEELEN en Chris SCHIJNS
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 maart 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 23 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven van 10 september 2012 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een bestaand pand en het bouwen van een zorgcomplex.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3520 Zonhoven, Donkveldweg 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummers 351K, 359S, 363A en 363B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 27 augustus 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Annelies MAES die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Koen GEELEN die verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

1.

De bvba SENIORENZORG TERDONK verzoekt met een aangetekende brief van 3 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 juni 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

2.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij, hoewel daartoe uitgenodigd met een brief van de griffie van de Raad van 10 juli 2013, het verschuldigde rolrecht op 27 augustus 2013 bij het in beraad nemen van de vordering tot schorsing niet heeft betaald, minstens dat de betalingstermijn kennelijk manifest werd overschreden.

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, krijgt de tussenkomende partij evenwel de mogelijkheid om in haar schriftelijke uiteenzetting zoals bedoeld in artikel 4.8.19 VCRO en artikel 29, § 2 van het Procedurebesluit toelichting te geven over de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken

3.

Voorgaande overwegingen verhinderen evenwel niet dat, mede gelet op het principiële voorlopig karakter van de in het kader van de beoordeling van een vordering tot schorsing gedane vaststellingen, de niet-betaling van het verschuldigde rolrecht door de tussenkomende partij bij het in beraad nemen van de vordering tot schorsing tot gevolg heeft dat de tussenkomst

onontvankelijk is voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft en derhalve geen rekening kan gehouden worden met de standpunten van de tussenkomende partij bij de beoordeling ervan. De tussenkomende partij kon op de openbare zitting van 27 augustus 2013 immers geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aangaande de niet-betaling van het rolrecht geven.

IV. FEITEN

Op 30 mei 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een bestaand pand en het bouwen van een zorgcomplex”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’ gelegen in woongebied. De percelen zijn niet gelegen in 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 10 juni 2012 tot en met 9 juli 2012, worden zestien bezwaarschriften ingediend door onder meer de huidige verzoekende partijen.

De brandweer van de stad Hasselt brengt op 18 juni 2012 een advies uit.

Infrax brengt op 10 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Water en Domeinen brengt op 12 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar verleent op 20 augustus 2012 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven verleent echter op 20 augustus 2012 toch het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

“- Omtrent verordeningen, wetgeving en andere voorwaarden:

Overwegende dat het dossier dient te voldoen aan de energieprestatieregelgeving;

Overwegende dat het voorliggend dossier dient te voldoen aan het besluit van 1 oktober 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en zijn latere wijzigingen;

Overwegende de aan het voorliggend dossier toegevoegde aanstiplijst omtrent de verordening op hemelwater van 1 oktober 2004 en zijn latere wijzigingen.

Dat een verharde tuinoppervlakte weergegeven wordt van 1373,07 m².

Dat een dakoppervlakte weergegeven wordt van 2939,39 m².

Dat een regenwateropvang voorzien wordt van 20 m³.

Dat een infiltratievoorziening wordt aangebracht van 18,26 m³ en 304 m²

Dat het hemelwater niet benut kan worden op een natuurlijke weg.

*Dat op plan geen pomp voorzien wordt voor het gebruiken van het hemelwater.
Dat het hemelwater evenwel gebruikt zal worden in toiletten en buitenkraantjes;
Dat het voorliggend dossier aldus zal voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 en zijn latere wijzigingen na het opleggen van een pompinstallatie die het mogelijk maakt het hemelwater te gebruiken in en rond het gebouw (1);*

Overwegende dat een infiltratievoorziening wordt aangebracht.

Dat het noodzakelijk is, om het openbaar rioleringsstelsel te ontlasten van hemelwater gezien geen gescheiden rioleringsstelsel aanwezig is op openbaar domein.

Dat op verschillende locaties in de gemeente wateroverlast kan voorkomen.

Dat stroomafwaarts in het Demerbekken wateroverlast voorkomt.

Dat het noodzakelijk is ter plaatse en stroomafwaarts overstromingen te vermijden.

Dat het grondwater ter plaatse dient aangevuld zodat verdroging voorkomen wordt.

Dat in de algemene bepalingen van Vlarem II gesteld wordt dat in afnemende graad van prioriteit de afvoer van hemelwater als volgt moet verlopen: 1° opvang voor hergebruik; 2° infiltratie op eigen terrein; 3° buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater; 4° lozing in de regenwaterafvoerleiding (RWA) in de straat. Gezien geen verantwoording aan het dossier toegevoegd wordt dat niet voldaan kan worden aan deze volgorde is het noodzakelijk dat de opvang voor hergebruik en infiltratie ter plaatse moet gerealiseerd worden à rato van een capaciteit van 400 m³/ha verharde oppervlakte (referentie infiltratie in fijn zand).

Dat deze infiltratie dient gerealiseerd boven het hoogste grondwaterpeil en bij een gronddekking op de hoogste grondwaterstand van 30 cm.

Dat de hoogste grondwaterstand (april/mei 2012) vastgelegd werd op 1,3 m t.a.v. het maaiveld (geotechnisch verslag BG12148). Dat in het geotechnisch verslag evenwel gemeld wordt dat de liggingsplaats Heusden-Zolder is. Dat uit het verslag evenwel duidelijk blijkt dat de locatie gelegen is in Zonhoven. Dat aldus een infiltratievoorziening van 18,26 m³/304 m² noodzakelijk is en weergegeven wordt op de plannen.

Dat het infiltratiebekken via een knijpleiding en vertraagde afvoer aangesloten wordt op de straatriolering.

Overwegende het feit dat in de vergunningsaanvraag het hemelwater en afvalwater gescheiden wordt gehouden tot aan de rooilijn;

Overwegende dat het perceel gelegen is op het zoneringplan voor riolering, goedgekeurd bij Ministerieel besluit de dato 19 september 2008, in "centrale gebied". Dat een individuele voorbehandelinginstallatie niet moet aangelegd worden.

Dat, indien een nieuwe aansluiting op de riolering gerealiseerd moet worden dient voldaan aan de voorwaarden van de nutsmaatschappijen. (2)

Dat eventuele kosten voor aanpassing aan de riolering dienen gedragen te worden door de aanvrager. (3) Dat rekening dient gehouden te worden met "het reglement voor verkavelingen, bedrijventerreinen, appartementsgebouwen en andere bouwprojecten" van de netbedrijven (4);

Overwegende dat het dossier niet dient te voldoen aan het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Dat gesteld wordt dat wel zal voldaan worden aan de aanbevelingen van het Toegankelijkheidsbureau vzw gezien er een overeenkomst is tussen de

aanvrager en het toegankelijkheidsbureau om te voldoen aan hun opmerkingen. Dat een verslag van 26/28 oktober 2011 van het Toegankelijkheidsbureau vzw Hasselt toegevoegd werd. Dat dit verslag zich baseert op het voorgaande ontwerp.

Dat steeds gesteld is, dat de aanvrager een gunstig rapport van het Toegankelijkheidsbureau vzw aan het dossier diende toe te voegen. Dat als voorwaarde dient gesteld te worden dat een actueel rapport van het Toegankelijkheidsbureau nog dient toegevoegd te worden aan het dossier.

Dat een fijnkorrelig dolomiet noodzakelijk is voor de parkeerplaatsen en rondomliggende rijstroken. Dat het dossier hieraan niet voldoet gezien grofkorrelig dolomiet toegepast wordt. Dat als voorwaarde dient gesteld te worden dat fijnkorrelig dolomiet zal gebruikt worden.

Dat de brandhaspels niet worden weergegeven waardoor de looproutes niet kunnen gecontroleerd worden op vrije ruimte. Dat als voorwaarde dient gesteld te worden dat de brandhaspels op de plannen worden weergegeven.

- Omtrent verplichte of facultatieve externe en interne adviezen:

Overwegende dat niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000, en zijn latere wijzigingen tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van een eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waardoor het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vereist is;

Overwegende de archeologische advieskaart van Zonhoven, versie 09.07.2002, valt het perceel in de op het plan voorziene 'algemene onderlaag'. Aldus dient de bouwheer, conform artikel 8 van het decreet op het archeologisch patrimonium de dato 30 juni 1993 en zijn latere wijzigingen, elk roerend of onroerend goed dat hij vindt of vermoedt gevonden te hebben, te melden binnen de 3 dagen aan het Instituut voor het Archeologisch patrimonium, Jekerstraat 10b te 3700 Tongeren; (7)

Gelet op het feit dat de grondwerken niet groter zijn dan 25 aren en er aldus geen archeologisch advies noodzakelijk was van de dienst Archeologisch patrimonium; Overwegende dat de aanvraag geen betrekking heeft op de uitvoering van het natuurdecreet;

Advies brandweer:

Overwegende dat nog geen advies werd uitgebracht door de Brandweer Hasselt omvattende de brandvoorkomingsmaatregelen en het aanbrengen van brandbestrijdingsmiddelen. Dat, indien voor de uitvoering van de voorschriften van de Brandweer Hasselt een wijziging van de stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is, deze aanvraag voor de aanvang van de werken dient aangevraagd te worden; (8)

Overwegende dat uit het ingediende dossier blijkt dat een grondverzet van meer dan 250 m3 zal plaatsvinden. Hierdoor dient bij de uitvoering van dit dossier rekening gehouden te worden met het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering (VLAREBO) van 12 oktober 2001 en zijn latere wijzigingen. Een onderzoek naar de kwaliteit van de uit te graven grond is verplicht; (9)

Overwegende dat er van kan uitgegaan worden dat de uitgegraven gronden niet op het eigen perceel zullen verwerkt worden. Dat deze uitgegraven gronden zullen verplaatst worden naar een terrein van derden. Dat voor het ophogen van terrein een vergunning noodzakelijk is. Dat permanent problemen opduiken met terreinophogingen. Dat het daarom noodzakelijk is problemen te voorkomen en aldus voorwaarden op te leggen betreffende uit te graven gronden; (10)

Overwegende het (ongunstig) advies van de gemeentelijke dienst leefmilieu uit vorig dossier. Dat aan het advies niet tegemoetgekomen werd. Ontbreken

ondermeer: nota in verband met afvalafhandeling, leverancierstoegang. Omtrent het aspect beplanting worden ondermeer vragen gesteld als opbouw bufferzone, onvoldoende buffering, afstandsregels hoogstammige bomen, inheemse beplanting, beplanting in functie van bewoners. Omtrent duurzaamheid worden geen voorstellen geformuleerd in het dossier. Omtrent water dient de vraag gesteld of een groendak zich niet opdringt en de buffergrachten niet moeten afgeschermd worden; (11) Dat als voorwaarde dient gesteld te worden dat een bijkomende nota wordt bijgevoegd in verband met afvalbehandeling. Er zullen tevens bijkomende voorwaarden opgelegd worden ivm opbouw bufferzone. De wettelijke afstandsregels voor bomen dienen gerespecteerd te worden. De buffergrachten dienen afgeschermd te worden.

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid dient gesteld dat het voorliggende project geen beperkte oppervlakte heeft en niet ligt in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt door het ingediende dossier vermits het dossier tevens dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening op hemelwater van 1 oktober 2004 en zijn latere wijzigingen en voorzien wordt in een infiltratievoorziening zoals voorgeschreven in het advies van het Provinciebestuur Limburg;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is in de afgebakende overstromingsgebieden volgens de Vlaamse Hydrografische Atlas 1998 (versie 2003, blad 25/7-8) (Roosterbeek- en Slangebeekvallei);

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van 12 juli 2012 van het Provinciebestuur Limburg, Directie ruimte, dienst water en domeinen, omvattende navolgende voorwaarden:

- o De infiltratiegracht/bekken moet minimaal 30 cm dekking behouden boven de hoogste grondwaterstand, en met vlak of in tegenhelling worden aangelegd. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en bij voorkeur ingezaaid met gras. (12)
- o Ook de bestaande verharde oppervlakte moet afwateren naar de aan te leggen open infiltratievoorziening. (13)

Overwegende dat advies dient gevraagd aan Infrax gezien de verharde oppervlakte groter is dan 200 m². Dat op 10 juli 2012 door Infrax een voorwaardelijk gunstig advies werd afgeleverd. De aansluitingen diam. 160mm als vertraagde afvoer van de afloop van de infiltratievoorziening en diam. 160mm voor het vuilwater kan worden toegestaan op het openbare rioleringsstelsel op een diepte van 0,80m indien aan bovenvermelde voorwaarden is voldaan bij de uitvoering van de werken. (14)

Dat ondanks het gunstig advies dient opgemerkt te worden dat niet voldaan wordt aan: "Hemelwaterput (4x10.000l): aanduiding aftappunten en pompinstallatie op het rioleringsplan, en vermelding van de totale horizontale dakoppervlakte in liters en verharde oppervlakte in m² op het rioleringsplan -> in orde."

Dat slechts een hemelwateropvang van 2 x 10.000 liter wordt gerealiseerd.

Dat de aftappunten en pompinstallatie niet worden weergegeven.

Dat dient gesteld te worden dat het gebruiken van het hemelwater gemaximaliseerd kan worden gezien het perfect mogelijk is over te gaan tot gebruik van het hemelwater voor secundair watergebruik.

Dat de aanduiding van de aftappunten en de pompinstallatie aldus dienen opgelegd te worden; (15) Dat als voorwaarde dient gesteld te worden dat er een hemelwateropvang dient te worden gerealiseerd van minimaal 40.000 liter en dat de aftappunten en pompinstallatie op de plannen worden aangeduid.

- Omtrent het openbaar onderzoek:

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en zijn latere wijzigingen, en dit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaanvragen [het oprichten van een gebouw of constructie met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 m² of na verbouwing deze oppervlakte bereikt; het uitbreiden met meer dan 500 m²];

Overwegende dat de voorgeschreven procedure tot openbaar onderzoek werd gevolgd van 10 juni 2012 tot en met 9 juli 2012. Dat de aangrenzenden een aangetekend schrijven ontvingen. Dat er schriftelijke bezwaarschriften werden ingediend. Dat daarom het schepencollege diende te beraadslagen over bezwaren;

- Inhoud van de bezwaarschriften: zie adviestekst van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

- Bespreking bezwaarschriften:

Overwegende dat het college op 20 augustus 2012 beraadslaagd heeft en 16 schriftelijke bezwaarschriften/klachten ontvankelijk heeft verklaard.

Overwegende de eerst afgeleverde, geweigerde vergunning:

Dat de aanvraag een gewijzigd ontwerp bevat waarbij de oppervlakte aan bebouwing verminderd wordt van 3612 m² in vorig ontwerp tot 2939 m² in het huidig dossier.

Dat het volume van het gebouw gereduceerd werd door de derde bouwlaag te verwijderen waardoor het volume gebracht wordt van 30.499 m³ naar 19.351 m³.

Dat het project door deze gevoelige vermindering van bebouwingsoppervlakte en volume aanvaardbaar is en inpasbaar is in de omgeving mits een goede buffering. Dat de gebouwen in de omgeving hoofdzakelijk bestaan uit gezinswoningen zoals voorgeschreven in de 7 afgeleverde verkavelingen rond het project. Dat het voorliggend project zich als een 'slang' met een lengte van ongeveer 185 meter in het binnengebied rolt. Dat de langste zijde van het gebouw (67m) op een afstand van 15m tov de perceelsgrens is ingeplant. Dat dit een vermeerdering van 5 m is ten opzichte van het eerste project. Dat hierdoor het project inpasbaar is in de omgeving mits een volwaardige groenbuffer. Dat er in de omgeving tevens historisch gegroeide bebouwing van bedrijfsgebouwen is (Konings en houtzagerij Buntinx) maar dat deze geen referentiepunten zijn waaraan dit project kan gekoppeld worden.

Dat de oppervlakte van bebouwing en verharding samen ruim 7200 m² bedraagt en het perceel een oppervlakte heeft van 11.339 m² waardoor ruim 63% van het perceel verhard wordt. 37% van het perceel wordt ingericht als groenzone, bufferzone en zone voor waterbuffering.

Dat de bestemming van het project gewijzigd werd van zorgcampus met serviceflats en RVT-bedden tot een zorgcomplex met 89 RVT-bedden.

Dat dit deel van de bezwaren, gezien het project door een gevoelige vermindering van bebouwingsoppervlakte en volume inpasbaar is met de bestaande bebouwing in de buurt mits een volwaardige groenbuffer voorzien wordt, ongegrond is;

Overwegende de ruimtelijke context en ordening:

Dat het voorliggend dossier qua bestemming in overeenkomst is met het gewestplan.

Dat de omringende bestemming hoofdzakelijk residentieel wonen is.

Dat blijkt uit het dossier (pagina 23 van de projectnota) dat de bestaande horeca-

uitbating volledig wordt stopgezet, zowel brasserie/restaurant als de feestzaal.

Dat de serviceflats, die in het eerste project voorzien waren, in het huidige project volledig geschrapt worden. Dat er in het huidige project enkel nog RVT-bedden voorzien worden. Dat bewoners van een zorgcentrum met enkel RVT-bedden een lage mobiliteit hebben. Dat de druk op mobiliteit hierdoor gevoelig verlaagd wordt en dat de kans op privacyhinder ook gevoelig verminderd wordt.

Dat in Zonhoven een gelijkaardig project in opbouw is in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. De bouwvoorschriften van artikel 12 van het BPA Dorpsstraat-Kleine Hemmenweg-Grote Hemmenweg-Kremerstraat, waarin dit project in aanbouw is, schrijven een maximum bebouwingspercentage voor van 35%, minimaal 20% onverharde groenzone, een kroonlijsthoogte van maximaal 8 meter, een nokhoogte van maximaal 12 meter, maximaal 2 bouwlagen en een vrije dakvorm. Dat het project volledig voldoet aan deze voorschriften met :

- ☐ Een bebouwingspercentage van 26%;
- ☐ Een groenzone, bufferzone en zone waterbuffering van 37%;
- ☐ 2 bouwlagen met plat dak;
- ☐ Een kroonlijst- en nokhoogte tussen 6,45 meter en 9,19 meter waarbij de hoogte van 9,19 meter slechts op een beperkte plaats wordt toegepast.

Dat dit deel van de bezwaren, gezien de densiteit van het project in overeenstemming kan gebracht worden met de stedenbouwkundige bestemming, ongegrond is;

Overwegende de mobilitateitsimpact:

Dat voor het project een nota toegevoegd werd aan het dossier omtrent het parkeren. Dat er in totaal 60 parkeerplaatsen voorzien worden, inclusief 4 parkeerplaatsen voor mindervaliden. Dat deze nota stelt dat er geen parkeerproblemen zullen zijn. Dat op voorhand moeilijk inschatbaar is of de geplande parkeerplaatsen voldoen voor het project. Dat dus moeilijk kan bepaald worden wat de impact is van de uitbating op de omgeving. Dat op het perceel de circulatie van voertuigen hoofdzakelijk zal gebeuren ter hoogte van de Donkveldweg. Dat volgens de bijgevoegde nota de circulatie binnen het project eerder beperkt zal zijn.

Dat uit de nota blijkt dat maximum 25 parkeerplaatsen zullen gebruikt worden door personeelsleden. Uit dit gegeven kan evenwel afgeleid worden dat er slechts 13 personeelsleden terzelfder tijd zouden dienst doen. Bij de wisseling van de diensten zouden dan de 25 parkeerplaatsen bezet kunnen zijn. Dat het evenwel waarschijnlijk is dat niet alle personeelsleden gelijktijdig van dienst zullen wisselen.

Dat geen mobiliteitsstudie noodzakelijk is gezien het project niet beantwoordt aan de noodzakelijke criteria namelijk groter dan 7500 m³;

Dat het realiseren van het project verkeershinder zal veroorzaken is een logisch gevolg. Deze hinder is evenwel niet van permanente en blijvende aard en zal steeds dienen getolereerd te worden bij de realisatie van elk beperkt of uitgebreid project.

Dat de punten omtrent de mobiliteitsimpact uit de bezwaarschriften, inzonderheid omtrent het parkeren, ongegrond zijn;

Overwegende de inpasbaarheid, schaal en ruimtegebruik:

Dat er in het huidige project een gevoelige vermindering is van de bebouwingsoppervlakte en volume in vergelijking met het eerste project. Dat er hierbij ook verwezen wordt naar de overwegingen geformuleerd over ruimtelijke context en ordening.

Dat dit project inpasbaar is in de omgeving mits het voorzien van een volwaardige groenbuffer.

Dat de bezwaren met betrekking op de inpasbaarheid, schaal en ruimtegebruik ongegrond zijn;

Overwegende de visuele en privacyhinder:

Dat het project een kroonlijsthoogte heeft tussen 6,45 en 9,19 meter. Dat de hoogte van 9,19 meter op een eerder beperkte plaats toegepast wordt. Dat de langste zijde van het gebouw op een afstand van 15 meter tov de perceelsgrens is ingeplant. Dat bij een residentiële verkaveling slechts een minimale tuinzone van 10 meter dient voorzien te worden. Dat het zicht op de aangrenzende percelen dient afgeschermd te worden door een volwaardige groenbuffer. Dat ten aanzien van de aangrenzende percelen er wel een groene bufferzone gecreëerd wordt doch deze niet overal voorzien is van bomen en een kruinlaag. Dat de bufferzone ter hoogte van de hoofdingang slechts 1,50 meter is met een uiterst summiere toepassing van groenscherm. Dat ook ter hoogte van de infiltratiezone geen buffer gerealiseerd wordt die naam waardig. Op het 3PO-overleg van 22 maart 2012 werd de opmerking omtrent de beperkte buffer van een haag eveneens duidelijk gesteld. Een haag kan niet als afdoende groenscherm dienen. Hieraan dient zeker nog te worden tegemoetgekomen.

Dat de parking afgeschermd wordt door een haag en bomen. Dit vormt momenteel een minimale groenbuffer en dient maximaal versterkt te worden.

Dat de bezwaren omtrent visuele en privacyhinder gedeeltelijk gegrond zijn maar dat aan deze kan tegemoetgekomen worden mits het opleggen van de voorwaarde tot realisatie van een volwaardige bufferzone met een struiklaag en hogere bomen met een kruinlaag, en de voorwaarde tot realisatie van een maximale versterking van de groenbuffer op de parking..

Overwegende de geluidshinder:

Dat de uitbating van deze inrichting bijkomend en RVT-gerelateerd geluid zal creëren voor de omgeving is vanzelfsprekend. Een andere ontwikkeling van het terrein zal dit eveneens doen. De geluidshinder zal kunnen toenemen doch niet in die mate dat dit de woongeluiden zal overstijgen.

Dat de bezwaren omtrent geluidshinder ongegrond zijn;

Overwegende de lichthinder:

Dat de uitbating, om veiligheidsredenen, niet zonder verlichting kan functioneren. Dat verlichting evenwel aangepast kan worden zodat er zo weinig mogelijk hinderlijke lichtstromen ontstaan van de lichtbronnen. Dat omtrent de uitstraling van de lichtbronnen voorwaarden opgelegd kunnen worden die rekening houden met opwaartse lichtstromen, minimum luminatie, actief lichtbeheer met o.a. dimming, neerwaartse verlichting, gerichte lichtbronnen, e.a.. Dat een uitgebreid dossier hieraan dient te voldoen zodat blijkt dat de omgeving niet gehinderd wordt.

Dat de bezwaren omtrent lichthinder gedeeltelijk gegrond zijn maar dat aan deze kan tegemoetgekomen worden door het opleggen van de voorwaarde van het opstellen door de bouwheer van een bijkomende nota ivm beperking van lichthinder. Deze nota dient door het CBS goedgekeurd te worden.

Overwegende de geurhinder:

Dat geurhinder van het bereiden van maaltijden hinderlijk kan zijn wanneer dit permanent gebeurt (industrieel). Dat bereidingen van maaltijden in plaats van binnen bepaalde tijdstippen (middag en avond) nu iets meer gespreid zal worden over de ganse dag. Dat evenwel de maaltijden minder uitgebreid zullen zijn dan bij een restaurant en feestzaal omdat de bestemming nu enkel RVT zal zijn. Dat er aldus ook minder accidentele omstandigheden zullen voorkomen. Dat het af en aanrijden van voertuigen nu gekoppeld is aan de huidige uitbating van de brasserie en feestzalen en bij een RVT dus niet zal toenemen. Dat de

uitbundigheid van de bezoekers van een RVT daarenboven ook minder uitgesproken is dan bij een restaurant en feestzaal. Dat de bezwaren omtrent de geurhinder ongegrond zijn;

Overwegende de stedenbouwkundige overtredingen:

Dat de regularisatie van de bouwovertrredingen in het aanvraagdossier zijn opgenomen.

Dat de bezwaren omtrent de stedenbouwkundige overtredingen ongegrond zijn;

Overwegende de watergevoeligheid:

Dat hieromtrent het dossier advies werd gevraagd aan de Dienst water en Domeinen van het Provinciebestuur Limburg en er een voorwaardelijk gunstig advies bekomen werd.

Dat het dossier een nota "watertoets" bevat. Dat omtrent de waterbuffer evenwel geen detail toegevoegd werd (o.a. doorsnede, diepte) waardoor de haalbaarheid van de buffer niet bewezen wordt en waardoor niet kan nagegaan worden of rekening gehouden werd met het geotechnisch verslag BG12148 van 30 april 2012.

Dat de hoogste grondwaterstand, ten aanzien van het maaiveld, 1,30 meter bedraagt zoals blijkt uit het geotechnisch verslag.

Dat de diepte van de kelder overeenstemt met het vorig dossier.

Dat geen advies diende gevraagd aan V.M.M. Dat de opmerking omtrent het doorbreken van de watervoerende grondlaag uit het advies van VMM uit het vorig dossier van toepassing blijft. Dat uit het advies van VMM bleek dat de mogelijkheid bestaat dat de watervoerende grondlaag doorbroken zal worden door de realisatie van de kelderverdieping. Dat in het advies van vorige vergunningsaanvraag gesteld werd dat dit punt belangrijk is en via een duidelijke studie dient verduidelijkt te worden. Indien de watervoerende grondlaag moet doorbroken worden voor de realisatie van de kelder ontstaat een situatie die niet beantwoordt aan het decreet integraal waterbeleid. Dat omtrent het mogelijk doorbreken van de watervoerende grondlaag geen inlichtingen verschaft worden in het dossier.

Dat de bezwaren omtrent de watergevoeligheid gedeeltelijk gegrond zijn maar dat aan deze kan tegemoetgekomen worden door het opleggen van de voorwaarde van het aanvullen van de nota watertoets met de details (o.a. doorsnede en diepte) van de waterbuffer. Indien deze nota dient ook duidelijk aangegeven te worden of de watervoerende grondlaag al dan niet doorbroken wordt. Indien deze doorbroken wordt dient er een bijkomende studie opgesteld te worden die voor advies moet overgemaakt worden aan VMM.

Overwegende de gezondheid:

Dat de gezondheidsrisico's van het project niet meetbaar zijn. Dat kan gesteld worden dat de uitbating van een zorgcentrum geen gezondheidsrisico's met zich meebrengt. Dat de bezwaren omtrent gezondheid ongegrond zijn;

Overwegende de alternatieve inplantingsplaatsen: Dat het dossier qua bestemming in overeenkomst is met het gewestplan. Dat alternatieve inplantingsplaatsen altijd mogelijk zijn maar dat het zonder concrete plannen evenwel onmogelijk is om te oordelen over alternatieven.

Dat de bezwaren omtrent de inplantingsplaats ongegrond zijn;

Overwegende de waardebepaling woningen:

Dat ten aanzien van waardebepalingen van woningen na de oprichting van een rusthuis geen gegevens bekend zijn die vastgesteld werden door een studie en/of gerechtelijke uitspraak. Dat hierover aldus geen uitspraak kan gedaan worden en de ongegrondheid of gegrondheid van het bezwaar niet kan beoordeeld worden;

- Omtrent de historiek:

Overwegende dat op 13 april 1999 voor het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan Daniels Germaine, voor het slopen van stallen (1999/8048);

Overwegende dat op 16 oktober 2000 voor het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan Geraerts Luc, voor afbraak van een bestaande woning (2000/8500);

Overwegende dat op 5 februari 2001 voor het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan Geba bvba, voor het bouwen van een conferentiezaal met restaurant en woning (2000/8510);

Overwegende dat op 15 mei 2001 voor het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan Geba bvba, voor het bouwen van een serre en tuinhuis (2001/8602);

Overwegende dat op 19 mei 2008 voor het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan Geba bvba, voor het wijzigen van de bestemming en herinrichting van een appartement naar vergaderzalen (2008/10937);

Overwegende dat op 7 november 2011 voor het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, een weigering van stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan Seniorenzorg Ter Donk bvba, voor het verbouwen van een bestaand pand en het bouwen van een zorgcomplex met 65 rvt-bedden en 36 serviceflats, met dossiernummer (2011/12132);

- Betreffende de bouwplaats, de omgeving en het project:

Overwegende dat de aanvraag beoogt het regulariseren, verbouwen en uitbreiden van een bestaand restaurant/feestzaal tot een zorgcomplex met 89 rvt-bedden;

Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoerig worden beschreven in de bijgevoegde verklarende nota van de ontwerper en een projectnota, nota parkeren en nota B-post;

Overwegende dat de overheersende bebouwing in de onmiddellijke omgeving van het project duidt op vrijstaande eengezinswoningen, volledig vrij ingeplant. De perceelsbezettingen relatief klein zijn in de onmiddellijke buurt en dat aldus een duidelijk lage bouwdensiteit in de onmiddellijke omgeving is vast te stellen;

Overwegende dat de bestaande gebouwen werden uitgebreid met niet vergunde constructie(s). Dat hieromtrent het dossier aangevuld werd;

Overwegende dat de bestemming restaurant/feestzaal zal opgeheven worden en een zorgcomplex gerealiseerd wordt achter de bestaande gebouwen van de horecazaak;

Overwegende dat de bijgebouwen op het perceel, gelegen achter de bestaande hoofdbouw, verwijderd zullen worden;

Overwegende dat geen bestaande constructies in het dossier opgenomen werden die betrekking hebben op luchtbehandeling. Dat er van uitgegaan wordt dat deze constructies op het dak verwijderd zullen worden gezien ze niet voorkomen op de vergunningsaanvraag; (17)

Overwegende dat in de 'nota parkeren' duidelijk gesteld wordt dat in de nieuwe situatie geen sprake meer is van parkeren op het openbaar domein aan de Donkveldweg en de omliggende straten. Dat in de nabije toekomst de Donkveldweg zal uitgerust worden met fietspaden die ook dienstig zijn voor voertuigen voor minde mobiele personen (rolstoelen, invalidenwagentjes).

Inplanting gebouw:

Overwegende dat het bestaande gebouw gelegen is tot op 3,149 m van de rechter perceelgrens en tot op 9,70 m van de linker perceelgrens. Dat in de bouwvrije strook ten aanzien van de linker perceelgrens een groenstrook van 2,80 meter en een "brandweg" aangelegd wordt samen met een verharde voetgangersstrook. Dat deze "brandweg" en voetgangersstrook toegang verleent tot de hoofdingang;

Dat de bestaande bouw ingeplant werd op 34,00 meter van de rooilijn. Dat een afdak/terras diende geregulariseerd te worden tegen de voorgevel. Dat hierdoor de inplanting van het gebouw 28,75 meter bedraagt ten aanzien van de rooilijn;

Dat de hoofdingang niet gelegen is in de voorgevel. Dat de hoofdingang gelegen is in de linkerzijgevel op 40 meter van de rooilijn. Dat de inplanting van de toegang tot het complex een volwaardige afscherming dient te krijgen ten aanzien van de aangrenzenden. Dat de afscherming eerder beperkt is en de mogelijkheid creëert om overlast te bezorgen bij de burens gezien het groenscherm deels een breedte heeft van 1,50 meter en er vermoedelijk enkel een haagafsluiting met ligustrum aanwezig is.

Overwegende dat het perceel, 3^{de} afdeling, sectie F, nr. 361p, niet gevoegd wordt bij het project. Dat dit perceel volledig ingesloten wordt waardoor het perceel niet in aanmerking komt voor een ontwikkeling binnen een woongebied. Logischerwijze kan dit perceel in de toekomst enkel bij de zone van het huidige project gevoegd worden.

Dat langs de rechter perceelgrens de perceelcontour gewijzigd wordt met het perceel sectie F, nr. 364F (+ 363B). Dat hierdoor het perceel 364F dieper in het project dringt dan in vorig dossier aangegeven. Dat de bebouwing hier gelegen is tot op 3,12 meter van de perceelgrens en vensters uitgeven op de achtertuin van perceel 364F (+ 363B). Dat dit in de bestaande toestand tevens zo is, dat echter de functies van de lokalen hier een andere bestemming krijgen, namelijk personeelslokalen in plaats van bergruimte. Dat hierdoor evenwel niet meer hinder kan ontstaan;

Dat de uitbreiding (achter het bestaande gebouw) langs de linker perceelgrens gerealiseerd wordt tussen 14,44 meter en 15,00 m van de perceelgrens.

Dat langs de rechter perceelgrens (achter het bestaande gebouw) de uitbreiding gerealiseerd wordt tussen 10,32 en 20,21 meter.

Dat ten aanzien van de achterste perceelgrens (352P, 352N, 359T, 359P) de uitbreiding gerealiseerd wordt tussen 18,88 meter en 19,29 meter;

Volume gebouw:

Overwegende dat de nieuwbouw twee bovengrondse bouwlagen heeft en een kroonlijst/nokhoogte heeft tussen 6,45 en 9,19 meter ten aanzien van het maaiveld. Dat de hoogte van 9,19 meter op een beperkte plaats wordt toegepast. Dat op de aangrenzende percelen woningen staan met een nokhoogte die hoger is dan 9,19 meter. Dat hierdoor het project van rvt niet uittroont boven de bestaande bebouwing.

Dat het vloerniveau van de 1ste verdieping gelegen is op 3,37 meter en dit merkbaar hoger is dan het niveau van een gezinswoning waardoor, gezien de verdieping bestaat uit woonvertrekken, privacyhinder zou kunnen voorkomen. Dat privacyhinder evenwel ten zeerste beperkt wordt door de ruime afstand tot de perceelsgrenzen en door de realisatie van een volwaardige groenbuffer.

Dat het gebouw een volume heeft van 19.351,94 m³. Dat 2 kelders voorzien worden onder het gebouw als technische ruimten zonder dat een toegang gecreëerd wordt buiten het gebouw;

Terreinaanleg:

Dat de oppervlakte van bebouwing en verharding samen ruim 7200 m² bedraagt

en het perceel een oppervlakte heeft van 11.339 m² waardoor ruim 63% van het perceel verhard wordt. 37% is onverharde ruimte met groenaanleg, groenbuffer en zone waterbuffering.

Dat de totale bebouwingsoppervlakte 26% bedraagt. Dat, rekening houdend met het advies omtrent toegankelijkheid, de verharde buitenoppervlakte wellicht nog licht kan verhogen.

Dat de bruto-vloeroppervlakte ten aanzien van de terreinoppervlakte 51% bedraagt.

Dat de verhouding van bebouwde en de verharde oppervlakte samen ten aanzien van de open ruimte, als aanvaardbaar kan beschouwd te worden.

Dat binnen het BPA Kleine Hemmenweg - Grote Hemmenweg een maximaal bebouwingspercentage van 35% wordt voorgeschreven binnen het artikel 12 "zone voor gemeenschapsvoorzieningen". Dit om de openheid van het binnengebied te garanderen. Dat er dient gestreefd te worden deze waarden te hanteren, zodat een inpassing in de omgeving gerealiseerd kan worden die een goede woonkwaliteit biedt voor bewoners en omwonenden. Dat dit project een nog lagere bebouwingspercentage van 26% heeft.

Overwegende dat op de plannen geen ruimte aangegeven wordt als verzamelpunt voor de bewoners bij eventuele conflictsituaties in en om het gebouw; (18)

Overwegende dat de parking voor de horeca-uitbating werd uitgevoerd in waterdoorlatende grofkorrelig dolomiet. Dat deze uitvoering in grofkorrelig dolomiet voor de buurt hinderlijk is gezien het af en aan rijden van voertuigen hierop een ruime geluidshinder teweegbrengt. (19)

Dat daarnaast dient gesteld dat de parking voor de horeca-uitbating op dit ogenblik ruim onvoldoende is en de buurt (Donkweg, Donkveldweg, Grote Hellekensstraat) gehinderd wordt door wildparkeren. Dat hieraan een einde wordt gesteld door het volledig stopzetten van de horeca-uitbating.

Dat omtrent de mobiliteitsimpact geen studie toegevoegd werd aan het dossier en moeilijk in te schatten is wat de impact is van een RVT op deze locatie.

Dat de personeelsopgave in het dossier stelt dat 31,5 FTE personeelsleden aanwezig zullen zijn. Dat geen rekening gehouden wordt met personeelsleden voor klusjesdienst, onderhoud van de tuin, dokter, e.a. Dat evenwel 60 parkeerplaatsen ruim voldoende is voor dit project rvt. Dat zelfs nog enkele parkings kunnen opgeofferd worden om een bijkomende groenbuffer op de parking te voorzien. Dat door het voldoende aantal parkeerplaatsen ook een einde wordt gesteld aan de overlast van het parkeren op het openbaar domein in de Donkveldweg en omliggende straten.

Overwegende dat een groenvoorziening aangebracht wordt rond het terrein. Dat deze groenvoorziening op enkele plaatsen teruggebracht wordt tot enkel een haagbeplanting op 0,50 meter van de perceelscheiding en dit niet overeenstemt met het veldwetboek (2,50 m hoogte i.p.v. 2,00 m). Dat de inplanting van hoogstammige bomen hier tevens dient rekening mee te houden en dit niet blijkt uit het voorliggend dossier. (20)

Overwegende dat de 37% van de oppervlakte bestaat uit groenzone + groenbuffer en zone waterbuffering met kwalitatieve elementen zoals kruidentuin en patio wat goed is voor de woonkwaliteit;

Overwegende dat uit het dossier niet blijkt dat het terreinprofiel aangepast wordt;

Overwegende dat omtrent het infiltratiebekken dient opgemerkt te worden dat het niet afgeschermd wordt waardoor ongevallen kunnen gebeuren. Dat het infiltratiebekken een volume dient te hebben dat niet getoetst kan worden aan het werkelijk buffervolume omdat geen informatie (ontbreken van detaillering en

snedes) gegeven wordt in het dossier en niet kan opgemaakt worden of rekening gehouden wordt met de hoogste grondwaterstand op het terrein, namelijk 1,30 meter t.a.v. het maaiveld gekoppeld aan 30 cm dekking boven de hoogste grondwaterstand; (21)

Overwegende dat het buffer- en infiltratiebekken ingeplant wordt tot op minder dan één meter van de perceelgrens. Dat tussen het bufferbekken en de perceelgrenzen geen groenbuffer kan gerealiseerd worden. De inplanting van het bufferbekken voldoet niet aan het zorgbeginsel om privacyhinder te voorkomen; (22)

- Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden; Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel samen met de bestaande bebouwing en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar en inpasbaar is. Overwegende dat door het ontwerp een aanvaardbaar bebouwingspercentage (26%) , een aanvaardbaar verhardingspercentage (38%) en een aanvaardbaar vloer/terreinindex (51%) toegepast wordt; Overwegende dat het ontwerp voldoende geïntegreerd is in het gebouwenpatroon van de omliggende woonstraten;

Overwegende dat door de passende materiaalkeuze de integratie mogelijk is;

Overwegende dat het project voldoende woonkwaliteit biedt voor het beoogde publiek;

Overwegende dat aldus naar bestemming en uitvoering toe, het voorliggend dossier in overeenstemming is met de bestemming op het gewestplan en zijn omgeving;

- Algemene conclusie:

Overwegende dat uit bovenstaande motivering en adviezen blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp kadert in een goede plaatselijke ruimtelijke ordening en in zijn onmiddellijke omgeving;

- Bijgevolg besloot het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 20 augustus 2012 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen adviseert voorwaardelijk gunstig tot het verbouwen van een bestaand pand en het bouwen van een zorgcomplex zoals weergegeven op de ingediende plannen onder volgende voorwaarden :

- ☐ Een actueel rapport van het Toegankelijkheidsbureau dient toegevoegd te worden.
- ☐ Voor de inrichting van de parking dient fijnkorrelig dolomiet gebruikt te worden.
- ☐ De brandhaspels dienen op de plannen te worden weergegeven.
- ☐ Een bijkomende nota dient toegevoegd te worden in verband met afvalbehandeling.
- ☐ De wettelijke afstandsregels voor bomen dienen gerespecteerd te worden.
- ☐ De buffergrachten dienen afgeschermd te worden.
- ☐ De groenbuffer dient volwaardig uitgevoerd te worden met een struiklaag en bomen met kruinlaag. Op de parking dient de groenbuffer maximaal versterkt te worden. Ter hoogte van de hoofdingang dient de buffer minimaal verdubbeld te worden tot 3 meter. Tussen het bufferbekken en de perceelgrenzen dient een groenbuffer te worden voorzien.
- ☐ Er dient een hemelwateropvang te worden gerealiseerd van minimaal 40.000 liter en de aftappunten en pompinstallatie dienen op de plannen te worden aangeduid.
- ☐ Een bijkomende nota dient toegevoegd te worden ivm de beperking van

lichthinder. Deze nota dient door het CBS goedgekeurd te worden.

- *De nota watertoets dient aangevuld te worden met de details (o.a doorsnede en diepte) van de waterbuffer. Indien deze nota dient ook duidelijk aangegeven te worden of de watervoerende grondlaag al dan niet doorbroken wordt. Indien deze doorbroken wordt dient er een bijkomende studie opgesteld te worden die voor advies moet overgemaakt worden aan VMM.”*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 10 september 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij niet aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen. Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt bijgetreden. De voorgestelde terreinbezetting is overdreven voor het betreffende binnengebied, gelegen in een zeer residentiële omgeving. Deze bezetting gecombineerd met een eerder beperkte groenbuffering veroorzaakt privacyhinder voor de omgeving. Het dossier toont daarenboven onvoldoende aan dat aan de parkeerbehoefte van het project voldaan zal worden, waardoor de vrees voor overlast voor de omgeving blijft bestaan. Ook de toegang naar en de bereikbaarheid van het complex blijft problematisch. De ontsluiting van het volledige binnengebied gebeurt via één toegang wat vooral bij calamiteiten voor de nodige problemen zal zorgen.

Wat betreft het advies van de VMM dient op zijn minst gesteld te worden dat er onduidelijkheid bestaat omtrent de ligging van de watervoerende grondlaag. Het college van burgemeester en schepenen stelt als voorwaarde dat deze problematiek in een nota (en eventueel een bijkomende studie) dient uitgeklaard te worden. Binnen de huidige procedure bestaat geen ruimte voor bijkomend onderzoek. Het verschuiven van deze problematiek tot na het afleveren van de vergunning is onaanvaardbaar aangezien het al dan niet voorzien van een kelder fundamentele gevolgen heeft voor het ontwerp.

Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt:

Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven weigert op 10 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en neemt hierbij zijn gunstig advies en de ongunstige adviezen van de gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar over.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 17 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 november 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat het advies van Onroerend Erfgoed dient te worden opgevraagd, alsook dient het ontwerp aangepast te worden aan het advies van de brandweer. Daarenboven dient de buffering ten opzichte van het perceel zuidzijde met 3 meter uitgebreid te worden.

Na de hoorzitting van 4 december 2012 past de tussenkomende partij haar plannen aan, aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Onroerend Erfgoed brengt op 21 december 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 januari 2013 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen.

De verwerende partij beslist op 23 januari 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat met betrekking tot de mogelijke hinder door toegenomen verkeer kan gesteld worden dat deze niet van die aard zal zijn dat deze een zware belasting zal vormen voor de Donkveldweg;

dat de toegang tot het perceel gelegen is op circa 150m van de Beringersteenweg die als belangrijkste ontsluiting zorgt voor het gebied; dat tegenover de ingang van de parking de opslagplaats van een zagerij of houthandel gelegen is, die ontsloten wordt via de Beringersteenweg, maar die toch ruimtelijk en door bedrijfs- werkzaamheden een belangrijke impact heeft op de woonomgeving; dat het verkeer op de Donkveldweg in principe bestemd is voor plaatselijk verkeer; dat momenteel de uitbating en de activiteiten (feesten) van brasserie Le Mas voor een belangrijke bijkomende belasting zorgen; dat deze uitbating en activiteiten zullen wegvallen; dat op de afstand van het perceel tot aan de Beringersteenweg, langs de Donkveldweg een 5-tal woningen gelegen zijn;

Overwegende dat de hinder ten gevolge van parkeren in de straat zal verdwijnen; dat deze momenteel een gevolg is van feesten die georganiseerd worden door brasserie Le Mas; dat rekening houdend met parkeercijfers voor andere rusthuizen (Vilvoorde, Leuven) voldoende parking blijkt gecreëerd te worden; dat er wel mogelijke hinder kan ontstaan door het parkeren op de parking; dat immers de buffering ten opzichte van het perceel zuidzijde onvoldoende is; dat deze met 3 meter dient uitgebreid te worden;

Overwegende dat hinder kan ontstaan ten gevolge van verkeersbewegingen op het terrein, voor vervoer personen, laden en lossen, afvalophaling, bevoorrading, intern en extern personeel en dergelijke; dat deze zich beperkt tot het gedeelte gelegen langs de straatzijde en de parking; dat verder op het perceel enkel in uitzonderlijke gevallen verkeer noodzakelijk zal zijn;

Overwegende dat het perceel een oppervlakte heeft van 11.339m²; dat de bebouwde oppervlakte 2939m² bedraagt; dat de verharde oppervlakte van de parking ca. 1800 m² bedraagt; dat hieruit een bebouwings- en verhardingsindex kan afgeleid worden van 42%; dat dit quasi overeenkomt met de Bebouwing/Terrein-index van 40% die in de aanpalende verkavelingen aanvaardbaar is en waar ook in de bezwaren naar wordt verwezen; dat dit inhoudt dat 58% niet verhard wordt; dat de voorgestelde bebouwing kan aanvaard worden;

Overwegende dat de nieuwe bebouwing ten opzichte van de perceelsgrenzen een afstand houdt van 15 tot 19m; dat het ontwerp langs de perceelsgrens een rij bomen voorziet die het zicht afschermen; dat anderzijds inkijk enkel mogelijk is van op de 2^{de}

bouwlaag en een afstand van 15m tot de achterste perceelsgrenzen vrij courant in recente verkavelingen; dat daarnaast de bewoners binnen het woongebied steeds rekening moeten houden met het feit dat niet bebouwde percelen (ook in binnengebieden) kunnen bebouwd worden; dat de privacyhinder niet veel groter zou zijn indien het binnengebied ontwikkeld zou worden met woningen; dat de bewoners van het zorgcomplex allicht ook een relatie zullen hebben met deze omgeving; dat het vroegere bewoners kunnen zijn uit de omgeving, allicht ouders, grootouders of familieleden van omwonenden, die omwille van ouderdom of ziekte intensieve zorg nodig hebben;

Overwegende dat de gevelhoogte van 9,20m enkel plaatselijk toegepast wordt als accent; dat het aantal bouwlagen hierbij niet wordt verhoogd; dat derhalve geen bijkomende privacyhinder wordt gecreëerd;

Overwegende dat omtrent de schaduwlast kan gesteld worden dat de ontworpen bouwhoogtes en de toegepaste afstanden vrij normaal zijn binnen hedendaagse verkavelingen en woonwijken; dat de aanpalende tuinen vrij diep zijn, zodat eventuele schaduwlast slechts zal voorkomen op een beperkt deel van de tuinen;

Overwegende dat de projectnota stelt dat de containers zullen omgeven worden door groenaanleg en vlot bereikbaar worden opgesteld; dat het ontwerp 2 ondergrondse containers voorziet aan de zuidzijde van de keuken, vlakbij de perceelsgrens ingeplant; dat het volgens het beroepschrift ondergrondse containers betreffen van het type MOLOK; dat de afvalophaling stedenbouwkundig moeilijk te beoordelen is, aangezien men meestal gebruik maakt van constructies die in feite niet onderworpen zijn aan de vergunningsplicht; dat indien men zich houdt aan de voorwaarden inzake milieuvergunning en milieuhygiëne de hinder voor de omgeving kan opgevangen worden;

Overwegende dat overeenkomstig artikel van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid een toegankelijkheidsadvies vereist is voor gebouwen met een oppervlakte groter dan 7500m²; dat het voorliggend ontwerp kleiner is; dat derhalve dergelijk advies niet vereist is; dat overeenkomstig artikel 3 de bepalingen van de verordening van toepassing zijn op alle nieuw te bouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies; dat de toegangsdeuren tot de publiek toegankelijke delen dienen te voldoen aan de verordening toegankelijkheid;

Overwegende dat naar aanleiding van de hoorzitting van 4 december aan de aanvrager volgende planaanpassingen werden gevraagd:

- de realisatie van 3 deelcompartimenten volgens het advies van de brandweer;*
- de uitbreiding van de buffering aan de parking zuidzijde tot 3m breedte;*
- aanpassing aan de verordening inzake toegankelijkheid;*

dat de ontwerpplannen werden aangepast aan de opmerkingen;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in haar advies de ingediende bezwaren uitvoerig weerlegt, dat de deputatie deze weerlegging volledig bijtreedt en er zich bij haar standpunt aansluit, meer specifiek :

“...Betreffende de eerst afgeleverde, geweigerde vergunning:

Dat de aanvraag een gewijzigd ontwerp bevat waarbij de oppervlakte aan bebouwing verminderd wordt van 3612 m² in vorig ontwerp tot 2939 m² in het huidig dossier.

Dat het volume van het gebouw gereduceerd werd door de derde bouwlaag te verwijderen waardoor het volume gebracht wordt van 30.499 m³ naar 19.351 m³.

Dat het project door deze gevoelige vermindering van bebouwingsoppervlakte en volume aanvaardbaar is en inpasbaar is in de omgeving mits een goede buffering. Dat de gebouwen in de omgeving hoofdzakelijk bestaan uit gezinswoningen zoals voorgeschreven in de 7 afgeleverde verkavelingen rond het project. Dat het voorliggend project zich als een 'slang' met een lengte van ongeveer 185 meter in het binnengebied rolt. Dat de langste zijde van het gebouw (67m) op een afstand van 15m tov de perceelsgrens is ingeplant. Dat dit een vermeerdering van 5 m is ten opzichte van het eerste project. Dat hierdoor het project inpasbaar is in de omgeving mits een volwaardige groenbuffer. Dat er in de omgeving tevens historisch gegroeide bebouwing van bedrijfsgebouwen is (Konings en houtzagerij Buntinx) maar dat deze geen referentiepunten zijn waaraan dit project kan gekoppeld worden.

Dat de oppervlakte van bebouwing en verharding samen ruim 7200 m2 bedraagt en het perceel een oppervlakte heeft van 11.339 m2 waardoor ruim 63% van het perceel verhard wordt. 37% van het perceel wordt ingericht als groenzone, bufferzone en zone voor waterbuffering.

Dat de bestemming van het project gewijzigd werd van zorgcampus met serviceflats en RVT-bedden tot een zorgcomplex met 89 RVT-bedden.

Dat dit deel van de bezwaren, gezien het project door een gevoelige vermindering van bebouwingsoppervlakte en volume inpasbaar is met de bestaande bebouwing in de buurt mits een volwaardige groenbuffer voorzien wordt, ongegrond is;

"...Betreffende de ruimtelijke context en ordening:

Dat het voorliggend dossier qua bestemming in overeenkomst is met het gewestplan.

Dat de omringende bestemming hoofdzakelijk residentieel wonen is.

Dat blijkt uit het dossier (pagina 23 van de projectnota) dat de bestaande horeca-uitbating volledig wordt stopgezet, zowel brasserie/restaurant als de feestzaal.

Dat de serviceflats, die in het eerste project voorzien waren, in het huidig project volledig geschrapt worden. Dat er in het huidig project enkel nog RVT-bedden voorzien worden.

Dat bewoners van een zorgcentrum met enkel RVT-bedden een lage mobiliteit hebben.

Dat de druk op mobiliteit hierdoor gevoelig verlaagd wordt en dat de kans op privacyhinder ook gevoelig verminderd wordt.

Dat in Zonhoven een gelijkaardig project in opbouw is in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

De bouwvoorschriften van artikel 12 van het BPA Dorpsstraat-Kleine Hemmenweg-Grote Hemmenweg-Kremerstraat, waarin dit project in aanbouw is, schrijven een maximum bebouwingspercentage voor van 35%, minimaal 20% onverharde groenzone, een kroonlijsthoogte van maximaal 8 meter, een nokhoogte van maximaal 12 meter, maximaal 2 bouwlagen en een vrije dakvorm. Dat het project volledig voldoet aan deze voorschriften met :

- ☐ *Een bebouwingspercentage van 26%;*
- ☐ *Een groenzone, bufferzone en zone waterbuffering van 37%;*
- ☐ *2 bouwlagen met plat dak;*
- ☐ *Een kroonlijst- en nokhoogte tussen 6,45 meter en 9,19 meter waarbij de hoogte van 9,19 meter slechts op een beperkte plaats wordt toegepast.*

Dat dit deel van de bezwaren, gezien de densiteit van het project in overeenstemming kan gebracht worden met de stedenbouwkundige bestemming, ongegrond is;

"...Betreffende de mobiliteitsimpact:

Dat voor het project een nota toegevoegd werd aan het dossier omtrent het parkeren.

Dat er in totaal 60 parkeerplaatsen voorzien worden, inclusief 4 parkeerplaatsen voor mindervaliden. Dat deze nota stelt dat er geen parkeerproblemen zullen zijn. Dat op voorhand moeilijk inschatbaar is of de geplande parkeerplaatsen voldoen voor het project. Dat dus moeilijk kan bepaald worden wat de impact is van de uitbating op de

omgeving. Dat op het perceel de circulatie van voertuigen hoofdzakelijk zal gebeuren ter hoogte van de Donkveldweg. Dat volgens de bijgevoegde nota de circulatie binnen het project eerder beperkt zal zijn.

Dat uit de nota blijkt dat maximum 25 parkeerplaatsen zullen gebruikt worden door personeelsleden. Uit dit gegeven kan evenwel afgeleid worden dat er slechts 13 personeelsleden terzelfder tijd zouden dienst doen. Bij de wisseling van de diensten zouden dan de 25 parkeerplaatsen bezet kunnen zijn. Dat het evenwel waarschijnlijk is dat niet alle personeelsleden gelijktijdig van dienst zullen wisselen.

Dat geen mobiliteitsstudie noodzakelijk is gezien het project niet beantwoordt aan de noodzakelijk criteria namelijk groter dan 7500 m³;

Dat het realiseren van het project verkeershinder zal veroorzaken is een logisch gevolg. Deze hinder is evenwel niet van permanente en blijvende aard en zal steeds dienen getolereerd te worden bij de realisatie van elk beperkt of uitgebreid project.

Dat de punten omtrent de mobiliteitsimpact uit de bezwaarschriften, inzonderheid omtrent het parkeren, ongegrond zijn;

“...Betreffende de inpasbaarheid, schaal en ruimtegebruik:

Dat er in het huidig project een gevoelige vermindering is van de bebouwingsoppervlakte en volume in vergelijking met het eerste project. Dat er hierbij ook verwezen wordt naar de overwegingen geformuleerd over ruimtelijke context en ordening.

Dat dit project inpasbaar is in de omgeving mits het voorzien van een volwaardige groenbuffer.

Dat de bezwaren met betrekking op de inpasbaarheid, schaal en ruimtegebruik ongegrond zijn;

“...Betreffende de visuele en privacyhinder:

Dat het project een kroonlijsthoogte heeft tussen 6,45 en 9,19 meter. Dat de hoogte van 9,19 meter op een eerder beperkte plaats toegepast wordt. Dat de langste zijde van het gebouw op een afstand van 15 meter tov de perceelsgrens is ingeplant. Dat bij een residentiële verkaveling slechts een minimale tuinzone van 10 meter dient voorzien te worden. Dat het zicht op de aangrenzende percelen dient afgeschermd te worden door een volwaardige groenbuffer. Dat ten aanzien van de aangrenzende percelen er wel een groene bufferzone gecreëerd wordt doch deze niet overal voorzien is van bomen en een kruinlaag. Dat de bufferzone ter hoogte van de hoofdingang slechts 1,50 meter is met een uiterst summiere toepassing van groenscherm. Dat ook ter hoogte van de infiltratiezone geen buffer gerealiseerd wordt die naam waardig. Op het 3PO-overleg van 22 maart 2012 werd de opmerking omtrent de beperkte buffer van een haag eveneens duidelijk gesteld. Een haag kan niet als afdoende groenscherm dienen. Hieraan dient zeker nog te worden tegemoetgekomen.

Dat de parking afgeschermd wordt door een haag en bomen. Dit vormt momenteel een minimale groenbuffer en dient maximaal versterkt te worden.

Dat de bezwaren omtrent visuele en privacyhinder gedeeltelijk gegrond zijn maar dat aan deze kan tegemoetgekomen worden mits het opleggen van de voorwaarde tot realisatie van een volwaardige bufferzone met een struiklaag en hogere bomen met een kruinlaag, en de voorwaarde tot realisatie van een maximale versterking van de groenbuffer op de parking..

“...Betreffende de geluidshinder:

Dat de uitbating van deze inrichting bijkomend en RVT-gerelateerd geluid zal creëren voor de omgeving is vanzelfsprekend. Een andere ontwikkeling van het terrein zal dit eveneens doen. De geluidshinder zal kunnen toenemen doch niet in die mate dat dit de woongeluiden zal overstijgen.

Dat de bezwaren omtrent geluidshinder ongegrond zijn;

“...Betreffende de lichthinder:

Dat de uitbating, om veiligheidsredenen, niet zonder verlichting kan functioneren. Dat

verlichting evenwel aangepast kan worden zodat er zo weinig mogelijk hinderlijke lichtstromen ontstaan van de lichtbronnen. Dat omtrent de uitstraling van de lichtbronnen voorwaarden opgelegd kunnen worden die rekening houden met opwaartse lichtstromen, minimum luminatie, actief lichtbeheer met o.a. dimming, neerwaartse verlichting, gerichte lichtbronnen, e.a.. Dat een uitgebreid dossier hieraan dient te voldoen zodat blijkt dat de omgeving niet gehinderd wordt.

Dat de bezwaren omtrent lichthinder gedeeltelijk gegrond zijn maar dat aan deze kan tegemoetgekomen worden door het opleggen van de voorwaarde van het opstellen door de bouwheer van een bijkomende nota ivm beperking van lichthinder. Deze nota dient door het CBS goedgekeurd te worden.

“...Betreffende de geurhinder:

Dat geurhinder van het bereiden van maaltijden hinderlijk kan zijn wanneer dit permanent gebeurt (industrieel). Dat bereidingen van maaltijden in plaats van binnen bepaalde tijdstippen (middag en avond) nu iets meer gespreid zal worden over de ganse dag. Dat evenwel de maaltijden minder uitgebreid zullen zijn dan bij een restaurant en feestzaal omdat de bestemming nu enkel RVT zal zijn. Dat er aldus ook minder accidentele omstandigheden zullen voorkomen. Dat het af en aanrijden van voertuigen nu gekoppeld is aan de huidige uitbating van de brasserie en feestzalen en bij een RVT dus niet zal toenemen. Dat de uitbundigheid van de bezoekers van een RVT daarenboven ook minder uitgesproken is dan bij een restaurant en feestzaal. Dat de bezwaren omtrent de geurhinder ongegrond zijn;

“...Betreffende de stedenbouwkundige overtredingen:

Dat de regularisatie van de bouwvoertredingen in het aanvraagdossier zijn opgenomen.

Dat de bezwaren omtrent de stedenbouwkundige overtredingen ongegrond zijn;

“...Betreffende de watergevoeligheid:

Dat hieromtrent het dossier advies werd gevraagd aan de Dienst water en Domeinen van het Provinciebestuur Limburg en er een voorwaardelijk gunstig advies bekomen werd.

Dat het dossier een nota “watertoets” bevat. Dat omtrent de waterbuffer evenwel geen detail toegevoegd werd (o.a. doorsnede, diepte) waardoor de haalbaarheid van de buffer niet bewezen wordt en waardoor niet kan nagegaan worden of rekening gehouden werd met het geotechnisch verslag BG12148 van 30 april 2012.

Dat de hoogste grondwaterstand, ten aanzien van het maaiveld, 1,30 meter bedraagt zoals blijkt uit het geotechnisch verslag.

Dat de diepte van de kelder overeenstemt met het vorig dossier.

Dat geen advies diende gevraagd aan V.M.M. Dat de opmerking omtrent het doorbreken van de watervoerende grondlaag uit het advies van VMM uit het vorig dossier van toepassing blijft. Dat uit het advies van VMM bleek dat de mogelijkheid bestaat dat de watervoerende grondlaag doorbroken zal worden door de realisatie van de kelderverdieping. Dat in het advies van vorige vergunningsaanvraag gesteld werd dat dit punt belangrijk is en via een duidelijke studie dient verduidelijkt te worden. Indien de watervoerende grondlaag moet doorbroken worden voor de realisatie van de kelder ontstaat een situatie die niet beantwoordt aan het decreet integraal waterbeleid. Dat omtrent het mogelijk doorbreken van de watervoerende grondlaag geen inlichtingen verschaft worden in het dossier.

Dat de bezwaren omtrent de watergevoeligheid gedeeltelijk gegrond zijn maar dat aan deze kan tegemoetgekomen worden door het opleggen van de voorwaarde van het aanvullen van de nota watertoets met de details (o.a. doorsnede en diepte) van de waterbuffer. Indien deze nota dient ook duidelijk aangegeven te worden of de watervoerende grondlaag al dan niet doorbroken wordt. Indien deze doorbroken wordt dient er een bijkomende studie opgesteld te worden die voor advies moet overgemaakt worden aan VMM.

“...Betreffende de gezondheid:

Dat de gezondheidsrisico's van het project niet meetbaar zijn. Dat kan gesteld worden dat de uitbating van een zorgcentrum geen gezondheidsrisico's met zich meebrengt. Dat de bezwaren omtrent gezondheid ongegrond zijn;

“...Betreffende de alternatieve inplantingsplaatsen:

Dat het dossier qua bestemming in overeenkomst is met het gewestplan. Dat alternatieve inplantingsplaatsen altijd mogelijk zijn maar dat het zonder concrete plannen evenwel onmogelijk is om te oordelen over alternatieven.

Dat de bezwaren omtrent de inplantingsplaats ongegrond zijn;

“...Betreffende de waardebepaling woningen:

Dat ten aanzien van waardebepalingen van woningen na de oprichting van een rusthuis geen gegevens bekend zijn die vastgesteld werden door een studie en/of gerechtelijke uitspraak. Dat hierover aldus geen uitspraak kan gedaan worden en de ongegrondheid of gegrondheid van het bezwaar niet kan beoordeeld worden;

“...Betreffende de historiek:

Overwegende dat op 13 april 1999 voor het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan Daniels Germaine, voor het slopen van stallen (1999/8048);

Overwegende dat op 16 oktober 2000 voor het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan Geraerts Luc, voor afbraak van een bestaande woning (2000/8500);

Overwegende dat op 5 februari 2001 voor het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan Geba bvba, voor het bouwen van een conferentiezaal met restaurant en woning (2000/8510);

Overwegende dat op 15 mei 2001 voor het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan Geba bvba, voor het bouwen van een serre en tuinhuis (2001/8602);

Overwegende dat op 19 mei 2008 voor het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan Geba bvba, voor het wijzigen van de bestemming en herinrichting van een appartement naar vergaderzalen (2008/10937);

Overwegende dat op 7 november 2011 voor het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, een weigering van stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan Seniorenzorg Ter Donk bvba, voor het verbouwen van een bestaand pand en het bouwen van een zorgcomplex met 65 rvt-bedden en 36 serviceflats, met dossiernummer (2011/12132);

“....Betreffende de bouwplaats, de omgeving en het project:

Overwegende dat de aanvraag beoogt het regulariseren, verbouwen en uitbreiden van een bestaand restaurant/feestzaal tot een zorgcomplex met 89 rvt-bedden;

Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoerig worden beschreven in de bijgevoegde verklarende nota van de ontwerper en een projectnota, nota parkeren en nota B-post;

Overwegende dat de overheersende bebouwing in de onmiddellijke omgeving van het project duidt op vrijstaande eengezinswoningen, volledig vrij ingeplant. De perceelsbezettingen relatief klein zijn in de onmiddellijke buurt en dat aldus een duidelijk lage bouwdensiteit in de onmiddellijke omgeving is vast te stellen;

Overwegende dat de bestaande gebouwen werden uitgebreid met niet vergunde constructie(s). Dat hieromtrent het dossier aangevuld werd;

Overwegende dat de bestemming restaurant/feestzaal zal opgeheven worden en een zorgcomplex gerealiseerd wordt achter de bestaande gebouwen van de horecazaak;

Overwegende dat de bijgebouwen op het perceel, gelegen achter de bestaande hoofdbouw, verwijderd zullen worden;

Overwegende dat geen bestaande constructies in het dossier opgenomen werden die

betrekking hebben op luchtbehandeling. Dat er van uitgegaan wordt dat deze constructies op het dak verwijderd zullen worden gezien ze niet voorkomen op de vergunningsaanvraag; (17)

Overwegende dat in de 'nota parkeren' duidelijk gesteld wordt dat in de nieuwe situatie geen sprake meer is van parkeren op het openbaar domein aan de Donkveldweg en de omliggende straten. Dat in de nabije toekomst de Donkveldweg zal uitgerust worden met fietspaden die ook dienstig zijn voor voertuigen voor minde mobiele personen (rolstoelen, invalidenwagentjes).

“...Betreffende inplanting gebouw:

Overwegende dat het bestaande gebouw gelegen is tot op 3,149 m van de rechter perceelgrens en tot op 9,70 m van de linker perceelgrens. Dat in de bouwvrije strook ten aanzien van de linker perceelgrens een groenstrook van 2,80 meter en een “brandweg” aangelegd wordt samen met een verharde voetgangersstrook. Dat deze “brandweg” en voetgangersstrook toegang verleent tot de hoofdingang;

Dat de bestaande bouw ingeplant werd op 34,00 meter van de rooilijn. Dat een afdak/terras diende geregulariseerd te worden tegen de voorgevel. Dat hierdoor de inplanting van het gebouw 28,75 meter bedraagt ten aanzien van de rooilijn;

Dat de hoofdingang niet gelegen is in de voorgevel. Dat de hoofdingang gelegen is in de linkerzijgevel op 40 meter van de rooilijn. Dat de inplanting van de toegang tot het complex een volwaardige afscherming dient te krijgen ten aanzien van de aangrenzenden. Dat de afscherming eerder beperkt is en de mogelijkheid creëert om overlast te bezorgen bij de burens gezien het groenscherm deels een breedte heeft van 1,50 meter en er vermoedelijk enkel een haagafsluiting met ligustrum aanwezig is.

Overwegende dat het perceel, 3^{de} afdeling, sectie F, nr. 361p, niet gevoegd wordt bij het project. Dat dit perceel volledig ingesloten wordt waardoor het perceel niet in aanmerking komt voor een ontwikkeling binnen een woongebied. Logischerwijze kan dit perceel in de toekomst enkel bij de zone van het huidige project gevoegd worden.

Dat langs de rechter perceelgrens de perceelcontour gewijzigd wordt met het perceel sectie F, nr. 364F (+ 363B). Dat hierdoor het perceel 364F dieper in het project dringt dan in vorig dossier aangegeven. Dat de bebouwing hier gelegen is tot op 3,12 meter van de perceelgrens en vensters uitgeven op de achtertuin van perceel 364F (+ 363B). Dat dit in de bestaande toestand tevens zo is, dat echter de functies van de lokalen hier een andere bestemming krijgen, namelijk personeelslokalen in plaats van bergruimte. Dat hierdoor evenwel niet meer hinder kan ontstaan;

Dat de uitbreiding (achter het bestaande gebouw) langs de linker perceelgrens gerealiseerd wordt tussen 14,44 meter en 15,00 m van de perceelgrens.

Dat langs de rechter perceelgrens (achter het bestaande gebouw) de uitbreiding gerealiseerd wordt tussen 10,32 en 20,21 meter.

Dat ten aanzien van de achterste perceelgrens (352P, 352N, 359T, 359P) de uitbreiding gerealiseerd wordt tussen 18,88 meter en 19,29 meter;

“...Betreffende volume gebouw:

Overwegende dat de nieuwbouw twee bovengrondse bouwlagen heeft en een kroonlijst/nokhoogte heeft tussen 6,45 en 9,19 meter ten aanzien van het maaiveld. Dat de hoogte van 9,19 meter op een beperkte plaats wordt toegepast.

Dat op de aangrenzende percelen woningen staan met een nokhoogte die hoger is dan 9,19 meter. Dat hierdoor het project van rvt niet uittroont boven de bestaande bebouwing.

Dat het vloerniveau van de 1ste verdieping gelegen is op 3,37 meter en dit merkbaar hoger is dan het niveau van een gezinswoning waardoor, gezien de verdieping bestaat uit woonvertrekken, privacyhinder zou kunnen voorkomen. Dat privacyhinder evenwel ten zeerste beperkt wordt door de ruime afstand tot de perceelsgrenzen en door de realisatie van een volwaardige groenbuffer.

Dat het gebouw een volume heeft van 19.351,94 m³. Dat 2 kelders voorzien worden onder het gebouw als technische ruimten zonder dat een toegang gecreëerd wordt buiten het gebouw;

“...Betreffende terreinaanleg:

Dat de oppervlakte van bebouwing en verharding samen ruim 7200 m² bedraagt en het perceel een oppervlakte heeft van 11.339 m² waardoor ruim 63% van het perceel verhard wordt. 37% is onverharde ruimte met groenaanleg, groenbuffer en zone waterbuffering.

Dat de totale bebouwingsoppervlakte 26% bedraagt. Dat, rekening houdend met het advies omtrent toegankelijkheid, de verharde buitenoppervlakte wellicht nog licht kan verhogen.

Dat de bruto-vloeroppervlakte ten aanzien van de terreinoppervlakte 51% bedraagt.

Dat de verhouding van bebouwde en de verharde oppervlakte samen ten aanzien van de open ruimte, als aanvaardbaar kan beschouwd te worden.

Dat binnen het BPA Kleine Hemmenweg - Grote Hemmenweg een maximaal bebouwingspercentage van 35% wordt voorgeschreven binnen het artikel 12 “zone voor gemeenschapsvoorzieningen”. Dit om de openheid van het binnengebied te garanderen.

Dat er dient gestreefd te worden deze waarden te hanteren, zodat een inpassing in de omgeving gerealiseerd kan worden die een goede woonkwaliteit biedt voor bewoners en omwonenden. Dat dit project een nog lagere bebouwingspercentage van 26% heeft.

Overwegende dat op de plannen geen ruimte aangegeven wordt als verzamelpunt voor de bewoners bij eventuele conflictsituaties in en om het gebouw; (18)

Overwegende dat de parking voor de horeca-uitbating werd uitgevoerd in waterdoorlatende grofkorrelig dolomiet. Dat deze uitvoering in grofkorrelig dolomiet voor de buurt hinderlijk is gezien het af en aan rijden van voertuigen hierop een ruime geluidshinder teweegbrengt. (19)

Dat daarnaast dient gesteld dat de parking voor de horeca-uitbating op dit ogenblik ruim onvoldoende is en de buurt (Donkweg, Donkveldweg, Grote Hellekensstraat) gehinderd wordt door wildparkeren. Dat hieraan een einde wordt gesteld door het volledig stopzetten van de horeca-uitbating.

Dat omtrent de mobiliteitsimpact geen studie toegevoegd werd aan het dossier en moeilijk in te schatten is wat de impact is van een RVT op deze locatie.

Dat de personeelsopgave in het dossier stelt dat 31,5 FTE personeelsleden aanwezig zullen zijn. Dat geen rekening gehouden wordt met personeelsleden voor klusjesdienst, onderhoud van de tuin, dokter, e.a. Dat evenwel 60 parkeerplaatsen ruim voldoende is voor dit project rvt. Dat zelfs nog enkele parkings kunnen opgeofferd worden om een bijkomende groenbuffer op de parking te voorzien. Dat door het voldoende aantal parkeerplaatsen ook een einde wordt gesteld aan de overlast van het parkeren op het openbaar domein in de Donkveldweg en omliggende straten.

Overwegende dat een groenvoorziening aangebracht wordt rond het terrein. Dat deze groenvoorziening op enkele plaatsen teruggebracht wordt tot enkel een haagbeplanting op 0,50 meter van de perceelscheiding en dit niet overeenstemt met het veldwetboek (2,50 m hoogte i.p.v. 2,00 m). Dat de inplanting van hoogstammige bomen hier tevens dient rekening mee te houden en dit niet blijkt uit het voorliggend dossier. (20)

Overwegende dat de 37% van de oppervlakte bestaat uit groenzone + groenbuffer en zone waterbuffering met kwalitatieve elementen zoals kruidentuin en patio wat goed is voor de woonkwaliteit;

Overwegende dat uit het dossier niet blijkt dat het terreinprofiel aangepast wordt; worden...”

Overwegende dat het beroep kan worden ingewilligd voor het bouwen van een woonzorgvoorziening of assistentiewoningen voor bejaarden conform de bepalingen van

het woonzorgdecreet van 13 maart 2009 onder de volgende voorwaarden:

- dat, indien een nieuwe aansluiting op de riolering gerealiseerd moet worden dient voldaan aan de voorwaarden van de nutsmaatschappijen;*
- dat eventuele kosten voor aanpassing aan de riolering dienen gedragen te worden door de aanvrager;*
- dat rekening dient gehouden te worden met “het reglement voor verkavelingen, bedrijventerreinen, appartementsgebouwen en andere bouwprojecten” van de netbedrijven;*
- dat een fijnkorrelig dolomiet noodzakelijk is voor de parkeerplaatsen en rondomliggende rijstroken*
- dat het advies van de brandweer Hasselt dient nageleefd te worden;*
- dat de infiltratiegracht/bekken moet minimaal 30 cm dekking behouden boven de hoogste grondwaterstand, en met vlak of in tegenhelling worden aangelegd. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en bij voorkeur ingezaaid met gras;*
- ook de bestaande verharde oppervlakte moet afwateren naar de aan te leggen open infiltratie voorziening;*
- dat voldaan moet worden aan de voorwaarden uit het advies van Infrac, onder ander de plaatsing van minimum 4 regenwaterputten van 10.000 L.;*
- de aansluitingen diameter 160mm als vertraagde afvoer van de afloop van de infiltratievoorziening en diameter 160mm voor het vuil water kunnen worden toegestaan op het openbare rioleringsstelsel op een diepte van 0,80m indien aan bovenvermelde voorwaarden is voldaan bij de uitvoering van de werken;*
- te voldoen aan de voorwaarden uit het advies van Onroerend Erfgoed van 18 dec 2012, meer bepaald:*
 - 1. Voorafgaand aan de realisatie van het project dient het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.*
 - 2. De prospectie met ingreep in de bodem dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd door en onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiertoe een prospectievergunning aan bij de bevoegde administratie (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1-210 Brussel)' Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij Onroerend Erfgoed Limburg (zie hoofding) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.*
 - 3. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na het afronden van het onderzoek aan Onroerend Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het rapport kan Onroerend Erfgoed oordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven wegens een gebrek aan relevante archeologische sporen.*
 - 4. indien wel relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een*

volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog' Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht'.

*Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing niet. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

"...

V MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL

57. Inzake het moeilijk te herstellen ernstig nadeel (MTHEN) hanteert Uw Raad volgende zienswijze:

"In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip „moeilijk te herstellen ernstig nadeel" eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de

schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad bevolen zou kunnen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen mogen zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dienen integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die hen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.”

58. De in hoofde van verzoekende partijen bestaande ernstige nadelen die persoonlijk en moeilijk te herstellen zijn hebben in hoofdzaak betrekking op:

- De inkijk in hun tuin en woning en het hiermee gepaard gaande verlies aan privacy. Onder randnr. 27-30 tonen verzoekende partijen gedetailleerd aan dat vanuit de RVT rechtstreeks inzicht zal ontstaan in hun tuin en op hun woning zonder dat in een volwaardige groenbuffer en –scherm wordt voorzien.*

In enkele recente arresten van Uw Raad werd een gelijkaardige vorm van nadeel als MTHEN weerhouden.

“Uit het voorgelegde fotomateriaal kan worden afgeleid dat de verzoekende partijen ernstige hinder zullen ondervinden in hun woning en tuin. De verzoekende partijen maken op een concrete en onderbouwde wijze aannemelijk dat de bestreden beslissing, door de zichthinder en aantasting van hun privacy, een negatieve impact zal hebben op hun woongenot. Minstens het door de bestreden beslissing vergunde terras op de eerste verdieping aan de achtergevel van de zal een rechtstreekse inkijk toelaten in de tuin en woning van de verzoekende partijen.”

- De visuele en lichthinder. Onder randnr. 27-30 en 36-39 tonen verzoekende partijen tevens aan dat vanuit hun tuin en woning rechtstreeks zicht zal ontstaan op de RVT zonder dat in een volwaardige groenbuffer en –scherm wordt voorzien. Bovendien werd geen lichtstudie uitgevoerd. Door de constructie van de RVT zullen beide vormen van hinder zich onmiddellijk manifesteren.*

- De graafwerken voor de kelder van de RVT dreigen ernstige gevolgen te hebben voor de grondwaterstand en –stroming in de buurt (zie randnr. 31-35). Vooral voor de kelders van de woningen van verzoekende partijen dreigt dit ernstige problemen op te leveren wanneer de grondwaterstand gaat stijgen of de grondstromingen wijzigen. Temeer omdat de kelders van verzoekende partijen i.t.t. deze van de RVT niet in een*

waterdichte betonnen kuip werden gebouwd en de RVT niet voorziet in een drainage.

- *Het woon- en leefgenot van verzoekende partijen zal zoals reeds genoegzaam werd aangetoond door het aansnijden van dit binnengebied ernstig worden verstoord. Het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan een woongebied en de tolerantie die er tegenover dient te staan zal worden verbroken. Uw Raad oordeelde hieromtrent nog recent:*

“De verzoekende partijen hebben een omstandige fotoreportage van de bestaande omgeving, met foto’s uit verschillende gezichtspunten van het binnengebied, de omliggende straten en percelen, toegevoegd aan hun verzoekschrift. Aan de hand van deze fotoreportage, het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften is de Raad van oordeel dat de wijze waarop het binnengebied zal worden aangesneden, nog los van de vaststelling dat vermeld gebied minstens deels als biologisch waardevol wordt aangeduid, een aanzienlijke impact zal hebben op het woon- en leefgenot van de verzoekende partijen waardoor het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan een woongebied en de tolerantie die er tegenover dient te staan, zal worden verbroken. Dit laatste geldt in het bijzonder voor wat de eerste verzoekende partij betreft, aangezien zij tevens zal geconfronteerd worden met een toegangsweg die geheel langs haar perceel loopt.”

Voormelde nadelen zijn na realisatie van de RVT moeilijk te herstellen. Wanneer de bouwwerken opstarten voor een dergelijk groot project, is dit in feite onherroepelijk. Uw Raad oordeelde hieromtrent recent nog :

“Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partijen, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.”

*Verzoekende partijen tonen dan ook genoegzaam aan over het vereiste MTHEN en ernstige middelen te beschikken om Uw Raad om de schorsing van deze stedenbouwkundige vergunning te verzoeken.
...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

II HET MOEILIJK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL

Ons college wenst aangaande de vordering tot schorsing van het bestreden besluit van 23 januari 2013 houdende de toekenning aan de bvba Seniorenzorg Ter Donk van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaand pand en het bouwen van een zorgcomplex het bestaan van het vereiste moeilijk te herstellen ernstig nadeel te betwisten.

1 Voorafgaand : het bijzonder karakter van de schorsingsprocedure en de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.15 tot en met 4.8.20 VCRO en de artikelen 19 tot en met 27 van het Procedurebesluit volgt dat een bestreden vergunningsbeslissing

slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

Er moet dienaangaande worden opgemerkt dat, gelet op de eerder korte termijnen die de VCRO oplegt voor de behandeling van de procedure ten gronde voor uw Raad en de zeer beperkte termijn die uw Raad aan de verwerende partij geeft om haar verweerargumenten te laten gelden en de hieruit voortvloeiende aanzienlijke beknotting van haar verweerrechten, een schorsing door uw Raad slechts uitzonderlijk kan worden bevolen, met name indien onomstotelijk en met concrete bewijsstukken door de verzoekende partijen wordt aangetoond dat het bestreden besluit een moeilijk te herstellen én ernstig nadeel berokkent.

In het kader hiervan moet worden verwezen naar de inmiddels gevestigde rechtspraak van uw Raad (Arrest nr. S/2010/5 van 2 maart 2010 in de zaak 2009/88/SA/51, Arrest nr. S/2010/3 van 24 februari 2010 in de zaak 2009/90/SA/3/52; Arrest nr. S/2012/17 van 24 januari 2012 in de zaak 2011/793/SA/2/747), waarin wordt gesteld als volgt :

“In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen

ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van

State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad

voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag begrepen worden (Parl. St. VI. Parl,

2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627).

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden

beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partijen:

- aantonen dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een ernstig nadeel zullen ondergaan, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dienen aan te duiden,

- en dat zij de moeilijke herstelbaarheid van het nadeel dienen aan te tonen.

Dit alles moeten de verzoekende partijen doen aan de hand van concrete feiten en gegevens

opgenomen in het inleidend verzoekschrift. Met later bijgebrachte feiten en/of verklaringen ter

zitting kan géén rekening gehouden worden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel

een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.”

Wanneer wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen niet aan de orde (Arrest nr. S/2010/6 van 3 maart 2010 in de zaak 2009/64/SA/3/38).

In de hierna volgende uiteenzetting zal worden aangetoond dat er geen sprake is van ernstige nadelen, noch dat het moeilijk te herstellen karakter wordt aangetoond.

2 Aangaande het opgeworpen 'ernstig nadeel'

Eerste en tweede verzoekende partijen werpen op als nadelen :

- 1. de inkijk in hun tuin en woning en het hiermee gepaard gaande verlies aan privacy*
- 2. de visuele hinder en lichthinder*
- 3. gevolgen voor de grondwaterstand en grondwaterstroming*
- 4. het verstoren van het woon – en leefgenot.*

2.1. Aangaande de beweerde inkijk in hun tuin en woning en het hiermee gepaard gaande verlies aan privacy

Ter motivering van het beweerde nadeel van inkijk in de tuin en woning van de verzoekende partijen en het beweerd hiermee gepaard gaande verlies aan privacy verwijzen de verzoekende partijen op pagina 56 van hun verzoekschrift in randnummer 58 expliciet naar hun uiteenzetting onder de randnummers 27-30.

Eerstens moet voortgaande op het verzoekschrift worden vastgesteld dat de randnummers 27-30 betrekking hebben op de onverenigbaarheid van de aanvraag met de vereiste van goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1 § 2 VCRO, waarbij er geen enkele uiteenzetting wordt gegeven aangaande de onder deze titel vermelde nadelen.

Het komt niet aan ons college en evenmin aan de Raad toe om de uiteenzetting m.b.t. de door de verzoekende partijen aangevoerde middelen, dan wel de ter staving van hun beroep neergelegde stukken ambtshalve te gaan onderzoeken in de veronderstelling dat hieruit een of ander nadeel kan gepuurd worden dat voldoende ernst vertoont en tevens moeilijk te herstellen is om de schorsing van de bestreden beslissing in het voorkomende geval te verantwoorden. Een loutere verwijzing naar de uiteenzetting m.b.t. een van de middelen (in casu de beweerde onverenigbaarheid van de aanvraag met de vereiste van goede ruimtelijke ordening) op grond waarvan de verzoekende partijen de vernietiging van de bestreden beslissing vorderen, zoals in casu het geval is, volstaat op zich niet om een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen (Arrest nr. S/2012/136 van 20 juni 2012 in de zaak 1112/445/SA/3/426).

Om die reden moet het eerste nadeel dan ook reeds als ongegrond worden afgewezen.

Tweedens, louter ondergeschikt, zou kunnen opgemerkt worden dat de verzoekende partijen zich in hun uiteenzetting van het nadeel mogelijks hebben vergist van randnummer en zij mogelijks de randnummers 31 tot en met 34 beogen. Voor zover de Raad van oordeel zou zijn dat er in casu sprake zou zijn van een materiële vergissing in hoofde van de verzoekende partijen, wenst ons college het hierna vermelde verweer te laten gelden.

In eerste instantie mogen de verzoekende partijen zich in de uiteenzetting van hun MTHEN niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dienen zij in tegendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het MTHEN kan dan ook niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de bedoelde 'rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen' die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen (Arrest nr. S/2012/60 van 28 maart 2012 in de zaak 2011/270/SA/3/237).

Verzoekende partijen menen ermee te kunnen volstaan te verwijzen naar het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 20 augustus 2012 (inventarisstuk 5.10) en het ongunstig advies van 10 september 2012 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (inventarisstuk 5.12).

Verzoekende partijen laten evenwel na om in hun uiteenzetting onder de randnummers 31 tot en met 34 toe te lichten :

- waar de uit elkaar liggende percelen (Donkveldweg 7 voor de eerste verzoekende partij en Grote Hellekensstraat 58 voor de tweede verzoekende partij) van de twee verzoekende partijen zich precies bevinden*
- wat de bestaande toestand is wat betreft de mogelijkheid tot inkijk en schending van de privacy en wat de toekomstige situatie is na realisatie van de vergunde constructie*
- op welke wijze en in welke mate de beweerde inkijk en het verlies aan privacy door de vergunde constructie wordt veroorzaakt*
- op welke wijze en in welke mate er sprake is van een overschrijding van de redelijke mate van hinder die eigen is aan de bestemming van hun percelen tot woongebied.*

De verzoekende partijen schieten dan ook reeds tekort voor wat betreft de uiteenzetting van het MTHEN.

In tweede instantie schieten de verzoekende partijen eveneens tekort voor wat betreft de bewijsvoering van het aangehaalde nadeel.

De verzoekende partijen verwijzen in de kwestieuze randnummers niet naar enig concreet bewijsstuk op grond waarvan de ernst van het nadeel, en bij uitbreiding het moeilijk te herstellen karakter van het ingeroepen nadeel concreet ten opzichte van de verzoekende partijen kan worden beoordeeld. Het komt niet aan ons college noch aan de Raad toe om het administratief dossier ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling dat uit de stukken ervan de ernst en het moeilijk te herstellen karakter zouden kunnen worden afgeleid (Arrest nr. S/2012/49 van 12 december 2012 in de zaak 1112/13/SA/3/49).

Om die redenen moet het eerste nadeel eveneens als ongegrond worden afgewezen.

In derde instantie moet worden vastgesteld dat een eenvormig verzoekschrift werd opgesteld namens twee afzonderlijke verzoekende partijen die elk op een andere plaats ten opzichte van de vergunde constructie wonen, nl. de heer Sven Meuwis (eerste verzoekende partij) woont aan de Donkveldweg 7 te Zonhoven terwijl de heer Steven Ritzen (tweede verzoekende partij) woont aan de Grote Hellekensstraat 58 te Zonhoven. Dat het gaat om twee totaal verschillende posities ten opzichte van de vergunde constructie blijkt reeds uit de schets zoals weergegeven op p. 35 onder randnummer 33 van hun verzoekschrift.

De verzoekende partijen duiden niet voor elke verzoekende partij individueel de concrete

en precieze gegevens aan met betrekking tot de ernst, de aard en de omvang van het ingeroepen nadeel, waardoor reeds moet worden vastgesteld dat het vereiste persoonlijk karakter van het ingeroepen nadeel voor de beide verzoekende partijen ontbreekt, minstens niet (afdoende) wordt aangetoond (Arrest nr. S/2013/99 van 30 april 2013 in de zaak 1112/157/SA/3/125 ; Arrest nr. S/2013/83 van 23 april 2013 in de zaak 2010/671/SA/1/622).

Het ontbreken van het aangetoond persoonlijk karakter van het ingeroepen nadeel geldt eveneens voor wat betreft het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 20 augustus 2012 (inventarisstuk 5.10) waarnaar de verzoekende partijen verwijzen. Betreffend 'globaal' advies schetst niet de individuele persoonlijke situatie van de verzoekende partijen, minstens blijkt dit niet uit het betrokken advies, minstens blijven verzoekende partijen in gebreke om dit aan te tonen. Voor wat betreft de opmerking in het advies dat 'de groenbuffer niet overal bestaat uit bomen en een kruinlaag' en 'de bomen niet steeds voorzien zijn van bladeren waardoor de hoge beplanting een vals gevoel zou geven schermfunctie en privacy' blijkt nergens uit het advies nog minder uit het verzoekschrift van de verzoekende partijen dat deze opmerkingen betrekking hebben op hun kwetsieuze percelen. Dezelfde opmerking moet overigens worden gemaakt voor wat betreft het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 10 september 2012 (zie inventarisstuk nr. 5.12).

Daarnaast kunnen de verzoekende partijen er evenmin mee volstaan te stellen als volgt op p. 36 onder randnummer 33 van hun verzoekschrift : 'Uit de voormelde plannen blijkt ook ter hoogte van zowel de woningen van eerste als tweede (sic) verzoekende partij geen volwaardig groenscherm te worden voorzien, op een smalle haag na. Er worden geen bomen voorzien waarvan de kruin toch minstens een aantal maanden per jaar voor een groenscherm zorgt. In de in januari 2013 aangepaste plannen blijkt zelfs ter hoogte van het perceel van tweede verzoekende partij nog een boom te zijn opgeofferd voor de waterbuffer'. In eerste instantie is het niet duidelijk welke plannen de verzoekende partijen concreet voor ogen hebben, nu aan het besluit van ons college als bijlagen en integraal deel uitmakend van het besluit maar liefst 10 plannen werden gehecht. In tweede instantie komt het niet aan ons college toe om in het kader van de schorsingsprocedure eigenhandig in de reeks plannen op zoek te gaan naar de ligging van de woning van elk van de twee verzoekende partijen, op zoek te gaan naar de concrete invulling van de groenbuffer en eigenhandig een afweging en beoordeling hiervan te maken. In derde instantie verwijzen verzoekers in dit kader nergens naar een concrete simulatie waarop de vergunde constructie met bijbehorende groenbuffer te zien is, de ligging, constructies en het uitzicht vanuit de betrokken woningen van de verzoekende partijen blijkt en waarbij op afdoende wijze de beweerd overmatige inkijk in de tuin en de woning van de verzoekende partijen en de schending van de privacy van de verzoekende partijen worden aangetoond (zie eveneens in die zin : arrest nr. S/2013/52 van 9 april 2013 in de zaak 2010/249/SA/1/231).

Zoals hierboven reeds gesteld komt het niet aan ons college en evenmin aan de Raad toe om het administratief dossier ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit de stukken ervan de ernst en het moeilijk te herstellen karakter af te kunnen leiden (Arrest nr. S/2012/49 van 12 december 2012 in de zaak 1112/13/SA/3/49).

In vierde instantie moet worden vastgesteld dat de woningen van verzoekers zich bevinden in woongebied. Inherent aan dergelijke zonering is de verwevenheid van uiteenlopende functies en bestemmingen en de hieruit voortvloeiende hinder, zoals de ingeroepen privacy – en zichthinder (Arrest nr. S/2013/117 van 7 mei 2013 in de zaak

1112/868/SA/3/800).

De woningen van de beide verzoekende partijen zijn gelegen in een voor woningbouw bestemd gebied waarvoor geen bijzondere stedenbouwkundige voorschriften gelden. In een dergelijk gebied moet van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in hun privacy, leefomgeving en woongenot. Het is aan de verzoekende partij om het verbreken van dit relatieve evenwicht aan te tonen. In casu laten de verzoekende partij evenwel na relevante stukken bij te brengen (Arrest nr. S/2013/103 van 30 april 2013 in de zaak 1112/480/SA/3/434).

Van de verzoekende partijen mag dan ook een normale mate van tolerantie verwacht worden zodat niet kennelijk zonder meer kan worden aangenomen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van hinder vreemd aan een woongebied.

Het is aan de verzoekende partijen om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woongebied enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van de vermelde hinder mag verondersteld worden anderzijds, aan te tonen. Het komt hierbij niet aan ons college noch aan de Raad toe om het stukkenbundel van de verzoekende partijen ambtshalve op dit punt te onderzoeken.

De verzoekende partijen tonen niet concreet aan dat het relatieve evenwicht aan tolerantie zal verbroken worden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Dit wordt bovendien ook uitdrukkelijk tegengesproken in het bestreden besluit van ons college als zodanig, waarin ondermeer wordt gesteld als volgt :

“...Overwegende dat de nieuwe bebouwing ten opzichte van de perceelsgrenzen een afstand houdt van 15 tot 19m; dat het ontwerp langs de perceelsgrens een rij bomen voorziet die het zicht afschermen; dat anderzijds in elk enkel mogelijk is van op de 2de bouwlaag en een afstand van 15m tot de achterste perceelsgrenzen vrij courant in recente verkavelingen; dat daarnaast de bewoners binnen het woongebied steeds rekening moeten houden met het feit dat niet bebouwde percelen (ook in binnengebieden) kunnen bebouwd worden; dat de privacyhinder niet veel groter zou zijn indien het binnengebied ontwikkeld zou worden met woningen;

dat de bewoners van het zorgcomplex allicht ook een relatie zullen hebben met deze omgeving; dat het vroegere bewoners kunnen zijn uit de omgeving, allicht ouders, grootouders of familieleden van omwonenden, die omwille van ouderdom of ziekte intensieve zorg nodig hebben;

Overwegende dat de gevelhoogte van 9,20m enkel plaatselijk toegepast wordt als accent; dat het aantal bouwlagen hierbij niet wordt verhoogd; dat derhalve geen bijkomende privacyhinder wordt gecreëerd;

Overwegende dat omtrent de schaduwlast kan gesteld worden dat de ontworpen bouwhoogtes en de toegepaste afstanden vrij normaal zijn binnen hedendaagse verkavelingen en woonwijken; dat de aanpalende tuinen vrij diep zijn, zodat eventuele schaduwlast slechts zal voorkomen op een beperkt deel van de tuinen;

In vijfde instantie voor wat betreft het verwijt als zou ons college geen redelijke beoordeling hebben uitgevoerd van de problematiek van de privacyhinder dan wel geen afdoende voorwaarden zou hebben opgelegd om hieraan tegemoet te komen, moet worden vastgesteld dat dit een wettigheidsbezwaar betreft dat betrekking heeft op de

grond van de zaak en conform de vaststaande rechtspraak van de Raad geen nadeel oplevert voor de verzoekende partijen dat op zich voldoende ernstig is om de schorsing te verantwoorden (Arrest nr. S/2012/226 van 31 oktober 2012 in de zaak 1112/718/SA/3/666). Zelfs de ernst of de gegrondheid van een middel volstaat niet om het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen (Arrest nr. S/2013/78 van 23 april 2013 in de zaak 2010/657/SA/1/608).

Het eerste nadeel moet als ongegrond worden afgewezen.

2.2. Aangaande de visuele hinder en lichthinder

Ter motivering van de beweerde visuele hinder en lichthinder verwijzen de verzoekende partijen op pagina 56 van hun verzoekschrift in randnummer 57 expliciet naar hun uiteenzetting onder de randnummers 27-30 en 36-39. Daarnaast werpen zij op dat er geen lichtstudie werd uitgevoerd en door de constructie beide vormen van hinder zich onmiddellijk zullen manifesteren.

Eerstens moet conform de hierboven vermelde uiteenzetting onder punt 2.1., eerstens, worden vastgesteld dat de randnummers 27-30 betrekking hebben op de onverenigbaarheid van de aanvraag met de vereiste van goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1 § 2 VCRO, waarbij er geen enkele uiteenzetting wordt gegeven aangaande de onder deze titel vermelde nadelen. Idem voor wat betreft de randnummers 36-39 die betrekking hebben op de waterhuishouding. De hierboven vermelde uiteenzetting onder punt 2.1, eerstens, moet hier dan ook als integraal hernomen worden beschouwd.

Om die reden moet het tweede nadeel reeds als ongegrond worden afgewezen.

Tweedens, louter ondergeschikt, zou ook hier kunnen opgemerkt worden dat de verzoekende partijen zich in hun uiteenzetting van het nadeel mogelijks hebben vergist van randnummer en zij mogelijks de randnummers 31 tot en met 34 voor wat betreft de 'visuele hinder' en de randnummers 42 tot en met 45 voor wat betreft de 'lichthinder' beogen. Voor zover de Raad van oordeel zou zijn dat er ook hier in casu sprake zou zijn van een materiële vergissing in hoofde van de verzoekende partijen, wenst ons college het hierna vermelde verweer te laten gelden.

- Voor wat betreft de visuele hinder :

Hier kan worden volstaan met te verwijzen naar de uiteenzetting van ons college onder punt 2.1., tweedens, welke hier als integraal hernomen moet worden beschouwd.

De verzoekende partijen beschikken bovendien niet over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zodat zij geen exclusief recht kunnen doen laten gelden op het behoud van het betrokken binnengebied (Arrest nr. S/2012/170 van 6 augustus 2012 in de zaak 1112/646/SA/1/570).

Overigens moet worden vastgesteld dat hun bestaande zicht op het binnengebied vandaag de dag ook reeds is aangetast. De tweede verzoekende partij met adres Grote Hellekensstraat 58 heeft bovendien vandaag de dag zicht op het bestaande gebouw dat deel uitmaakt van de vergunde constructie en waaraan de facto niets wordt gewijzigd (zie inventarisstuk nr. 21).

- Voor wat betreft de lichthinder :

In eerste instantie mogen de verzoekende partijen zich in de uiteenzetting van hun MTHEN niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dienen zij in tegendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het MTHEN kan dan ook niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de bedoelde 'rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen' die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen (Arrest nr. S/2012/60 van 28 maart 2012 in de zaak 2011/270/SA/3/237).

In casu is de uiteenzetting van de verzoekende partijen ook voor wat betreft dit nadeel te vaag en te algemeen.

Op geen enkele wijze lichten de verzoekende partijen concreet toe op welke wijze dan wel in welke mate zij concreet lichthinder (zullen) ondervinden dan wel hier een gegronde vrees voor bestaat. Er wordt geen enkele toelichting gegeven over de hoogtes van de woningen/ramen in de woningen van de verzoekende partijen, noch wordt er een beschrijving of vergelijking gemaakt tussen de hoogtes van de vergunde constructie en de concrete woningen van de verzoekende partijen, nog minder wordt enig bewijs geleverd aangaande de actuele lichtinval bij de verzoekende partijen en in welke mate de uitvoering van de bestreden beslissing deze lichtinval dermate zal verstoren dat er sprake is van een MTHEN. Bij gebrek aan nadere gegevens, documenten, simulaties en/of studies met betrekking tot het beweerd verlies van natuurlijke lichtinval, kan ons college noch de Raad de ernst van het ingeroepen nadeel onderzoeken, laat staan concreet beoordelen (Arrest nr. S/2012/173 van 22 augustus 2012 in de zaak 1112/521/SA/3/464).

De verzoekende partijen schieten dan ook reeds tekort voor wat betreft de uiteenzetting van het MTHEN.

In tweede instantie moet ook hier worden vastgesteld dat het vereiste bewijs van het beweerd nadeel ontbreekt.

Het feit dat in de door verzoekers geciteerde adviezen wordt gesteld dat een lichtstudie ontbreekt doch wenselijk is, en verzoekers zelf geen lichtstudie bijbrengen waarin wordt aangetoond dat elk van de verzoekende partijen dermate ernstige lichthinder ondervinden dat de redelijke grens van hinder wordt overschreden, bevestigt enkel dat het beweerd nadeel louter een hypothetisch karakter heeft en het bestaan ervan niet, minstens op onvoldoende wijze wordt aangetoond.

In derde instantie moet ook hier worden vastgesteld dat verzoekers niet het vereiste persoonlijk karakter van het beweerd nadeel aantonen.

Het louter verwijzen naar 'algemene' adviezen van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zonder dat in deze

adviezen de concrete individuele situatie van de verzoekende partijen wordt besproken, eveneens de verzoekende partijen nalaten deze adviezen concreet toe te passen op hun individuele situatie leidt ertoe dat het vereiste persoonlijk karakter van het nadeel ontbreekt.

In vierde instantie voor wat betreft het verwijt als zou ons college geen redelijke beoordeling hebben uitgevoerd van de problematiek van de lichthinder dan wel geen afdoende voorwaarden zou hebben opgelegd om hieraan tegemoet te komen, moet worden vastgesteld dat dit een wettigheidsbezwaar betreft dat betrekking heeft op de grond van de zaak en conform de vaststaande rechtspraak van de Raad geen nadeel oplevert voor de verzoekende partijen dat op zich voldoende ernstig is om de schorsing te verantwoorden (Arrest nr. S/2012/226 van 31 oktober 2012 in de zaak 1112/718/SA/3/666). Zelfs de ernst of de gegrondheid van een middel volstaat niet om het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen (Arrest nr. S/2013/78 van 23 april 2013 in de zaak 2010/657/SA/1/608).

Het tweede nadeel moet eveneens als ongegrond worden afgewezen.

2.3. Aangaande de gevolgen voor de grondwaterstand en grondwaterstroming

Ter motivering van de beweerde gevolgen voor de grondwaterstand en de grondwaterstroming verwijzen de verzoekende partijen op p. 57 van hun verzoekschrift onder randnummer 58 expliciet naar hun uiteenzetting onder de randnummers 31-35, waarbij wordt gesteld dat de graafwerken voor de kelder van het bouwproject ernstige gevolgen zal hebben voor de grondwaterstand en de grondwaterstroming in de buurt. De kelders van de verzoekende partijen zouden niet in een waterdichte betonnen kuip zijn gebouwd en het project zou geen drainage omvatten.

Eerstens moet conform de hierboven vermelde uiteenzetting worden vastgesteld dat de randnummers 31-35 betrekking hebben op de 'privacy, inkijk en visuele hinder' (zie titel op p. 34 boven randnummer 31), waarbij er geen enkele uiteenzetting wordt gegeven aangaande de onder deze titel vermelde nadelen.

Om die reden moet het derde nadeel voor wat betreft dit onderdeel reeds als ongegrond worden afgewezen.

Tweedens, louter ondergeschikt, zou het mogelijk kunnen zijn dat de verzoekende partijen zich in hun uiteenzetting van het nadeel hebben vergist van randnummer en zij in werkelijkheid de randnummers 35 tot en met 41 beogen. Voor zover de Raad van oordeel zou zijn dat er ook hier in casu sprake zou zijn van een materiële vergissing in hoofde van de verzoekende partijen, wenst ons college het hierna vermelde verweer te laten gelden.

In eerste instantie moet ook hier worden opgeworpen dat de verzoekende partij zich in de uiteenzetting van hun MTHEN niet mogen beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar zij in tegendeel concrete en precieze gegevens moeten aanreiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Verzoekers lichten geenszins toe op welke wijze de grondwaterstand en de grondwaterstroming concreet individuele gevolgen voor hun percelen kunnen teweegbrengen, laat staan dat het hier gaat om ernstige nadelen met een moeilijk te herstellen karakter.

De uiteenzetting is dan ook te vaag en te algemeen voor wat betreft de omschrijving van de aard en de omvang van het nadeel evenals de ernst ervan.

In tweede instantie blijven verzoekers ook hier in gebreke om enig bewijs bij te brengen ter staving van hun beweerd nadeel. Niet alleen blijven verzoekers in gebreke om aan te tonen dat er sprake is/zal zijn van repercussies van de grondwaterstand en grondwaterstroming op hun individuele percelen waarbij er minstens sprake is van een gegronde vrees daartoe, nog minder tonen zij het moeilijk te herstellen karakter ervan aan. Dat de woning van de onderscheiden verzoekers niet in een waterdichte betonnen kuip zou zijn gebouwd en er geen drainage wordt aangelegd, wordt bovendien evenmin op enige wijze aangetoond (zie eveneens in die zin : Arrest nr. S/2013/40 van 26 februari 2013 in de zaak 1213/181/SA/3/160).

Er is dan ook louter sprake van een hypothetisch nadeel.

In derde instantie ontbreekt temeer het vereiste persoonlijk en individueel karakter van het nadeel in hoofde van elk van de te onderscheiden verzoekende partijen waarvan de eigendom overigens op een totaal verschillende plaats ten opzichte van het bouwproject is gelegen. De motivering van verzoekers dat dit aspect gevolgen zal hebben voor de 'buurt' bevestigt enkel het niet-persoonlijk karakter van het nadeel (Arrest nr. S/2013/83 van 23 april 2013 in de zaak 2010/671/SA/1/622).

In dit verband moet overigens ook worden opgemerkt dat in de door verzoekers aangehaalde adviezen van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de Vlaamse Milieumaatschappij dat bovendien betrekking heeft op de eerste aanvraag en derhalve niet op het thans bestreden besluit, en van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, niet alleen op geen enkele wijze wordt gesproken over concrete gevolgen van het project voor wat betreft de grondwaterstand en de grondwaterstroming, nog minder de concrete en individuele percelen van de verzoekende partijen evenmin de eventuele gevolgen hiervoor op enige wijze dan wel in enige mate in de adviezen ter sprake worden gebracht.

De 'algemene' adviezen volstaan ter zake dan ook niet voor de vereiste precieze omschrijving van het ernstig nadeel, het moeilijk te herstellen karakter ervan, nog minder voor het bewijs ervan laat staan het persoonlijk karakter ervan.

In vierde instantie voor wat betreft het verwijt als zou ons college geen redelijke beoordeling hebben uitgevoerd van de waterproblematiek dan wel geen afdoende voorwaarden zou hebben opgelegd om hieraan tegemoet te komen, moet worden vastgesteld dat dit een wettigheidsbezwaar betreft dat betrekking heeft op de grond van de zaak en conform de vaststaande rechtspraak van de Raad geen nadeel oplevert voor de verzoekende partijen dat op zich voldoende ernstig is om de schorsing te verantwoorden (Arrest nr. S/2012/226 van 31 oktober 2012 in de zaak 1112/718/SA/3/666). Zelfs de ernst of de gegrondheid van een middel volstaat niet om het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen (Arrest nr. S/2013/78 van 23 april 2013 in de zaak 2010/657/SA/1/608).

In dit verband moet overigens worden gewezen op de volgende motivering in het bestreden besluit van ons college :

“...Overwegende dat het project niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied; dat het project wel een bebouwde of verharde oppervlakte heeft groter dan 0,1 ha; dat het advies van de VMM in het kader van de watertoets niet vereist is; dat wel een advies vereist is van de waterbeheerder, de provincie Limburg, omwille van de verharde opp. groter dan 0,1ha ; dat het advies van de provinciale dienst Water en Domeinen voorwaardelijk gunstig is;”.

Het derde nadeel moet eveneens als ongegrond worden afgewezen.

2.4. Aangaande het verstoren van het woon – en leefgenot

Ter motivering van het beweerd ernstig verstoren van het woon – en leefgenot van de verzoekende partijen menen verzoekers ermee te kunnen volstaan te citeren uit een niet nader omschreven arrest van uw Raad waarbij in het voorkomende geval werd geoordeeld dat ‘uit de fotoreportage kon worden opgemaakt dat het aansnijden van het binnengebied een wezenlijke impact zou hebben op het woon – en leefgenot van de verzoekende partijen waarbij het relatieve evenwicht zou worden doorbroken’.

In eerste instantie moet worden vastgesteld dat verzoekers er niet mee kunnen volstaan te verwijzen naar een arrest van uw Raad dat ogenschijnlijk gelijkenissen vertoont met de voorliggende situatie zonder concreet te omschrijven en aan te tonen op welke wijze en in welke mate de Raad in het voorliggende geval tot het zelfde oordeel zou moeten komen. Ter zake schieten verzoekers dan ook tekort waarbij zij zich beperken tot een uittreksel uit een niet nader genoemd arrest.

In tweede instantie blijven verzoekers te vaag in de omschrijving en uiteenzetting van het concrete beweerd ernstige nadeel.

In derde instantie schieten verzoekers eveneens te kort voor wat betreft het concrete bewijs van het nadeel.

In vierde instantie ontbeert het de uiteenzetting van verzoekers aan het voldoende persoonlijk karakter van het beweerd nadeel.

In vijfde instantie mag evenmin abstractie worden gemaakt van het feit dat de percelen gelegen zijn in een woongebied. Gegeven de bestemming van de betrokken percelen mag van de verzoekende partijen in redelijkheid een zekere mate van tolerantie ten aanzien van zone-eigen hinderlijke nadelen worden verwacht en moeten zij aantonen dat de aantasting van hun woon- en leefklimaat niet zozeer het gevolg is van de bestemming van het gebied maar wel van de wijze waarop aan deze bestemming invulling wordt gegeven. De verzoekende partijen blijven hiertoe in gebreke (Arrest nr. S/2013/121 van 7 mei 2013 in de zaak 1213/64/SA/3/57).

In een recent arrest van uw Raad van 7 mei 2013 (Arrest nr. S/2013/117 van 7 mei 2013 in de zaak 1112/868/SA/3/800) werd benadrukt dat het verlies aan uitzicht en de mogelijke (privacy)hinder als gevolg van de realisatie van een woonzorgcentrum in woongebied als inherent moeten worden beschouwd aan een woongebied met een verwevenheid van uiteenlopende functies en bestemmingen.

Ook het vierde nadeel moet eveneens als ongegrond worden afgewezen.

3 *Aangaande het voorgehouden moeilijk te herstellen karakter van het nadeel*

Voor wat betreft het ‘moeilijk te herstellen’ karakter van het nadeel stellen de verzoekende partijen dat het opstarten van de bouwwerken voor een dergelijk groot project de facto onherroepelijk is waarbij zij voorts menen ermee te kunnen volstaan te verwijzen naar een arrest van uw Raad nr. S (sic)/2013/28 van 5 februari 2013 in de zaak 1112/808/SA/3/723.

Eerstens is deze loutere stelling zonder verdere concrete omschrijving en toelichting en zonder enig bewijsstuk ter staving, niet voldoende om het moeilijk te herstellen karakter aannemelijk te maken.

Bij gebrek aan bijkomende gegevens, waarbij de Raad alleen rekening kan houden met hetgeen in het verzoekschrift wordt aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten, zijn de ingeroepen nadelen dan ook niet ernstig en niet moeilijk te herstellen (Arrest nr. S/2012/131 van 18 juni 2012 in de zaak 2010/233/SA/1/216).

Tweedens moet bovendien worden vastgesteld dat voor wat betreft de beweerde inking in hun woning en tuin, de visuele hinder en lichthinder en de beweerde aantasting van het woon – en leefgenot, voor zover zij zouden kunnen worden beschouwd als voldoende precies omschreven, bewezen, en voldoende ernstig (quod non), verzoekers zelf in hun verzoekschrift aangeven dat hieraan tegemoet kan worden gekomen door het aanpassen/uitbreiden van de groenbuffer wat het moeilijk te herstellen karakter ontnemt aan het beweerde nadeel.

Derdens moet eveneens worden vastgesteld voor wat betreft de waterproblematiek, in zoverre deze zou kunnen worden opgevat als voldoende precies omschreven, bewezen, en voldoende ernstig nadeel (quod non), verzoekers voortgaande op de geciteerde adviezen zelf in hun verzoekschrift aangeven dat hieraan tegemoet kan worden gekomen door het aanleggen van bijkomende waterbuffers, wat het moeilijk te herstellen karakter ontnemt aan het beweerde nadeel.

Het argument van de verzoekende partijen dat een afbraak van de door de bestreden beslissing vergunde gebouwen onrealistisch is, volstaat dan ook niet om aan te nemen dat er voor de verzoekende partijen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is (zie eveneens in die zin : Arrest nr. S/2013/3 van 7 januari 2013 in de zaak 2010/583/SA/1/549).

Ook het voorgehouden ‘moeilijk te herstellen karakter’ van de beweerde nadelen moet als ongegrond worden afgewezen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel wijzen de verzoekende partijen op een verlies aan privacy (inkijk in hun tuin en woning) en op visuele hinder en lichthinder ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De Raad is evenwel van oordeel dat de verzoekende partijen nalaten de ernst van de ingeroepen nadelen op voldoende wijze te concretiseren.

De bewijslast ter zake rust nochtans op de verzoekende partijen. Het komt de Raad immers niet toe om het administratief dossier en de door de partijen neergelegde stukkenbundels ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren of bevestigd te zien op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden. De stellingen van de verzoekende partijen overstijgen dan ook nauwelijks het niveau van de hypothese en kunnen de gebeurlijke schorsing van de bestreden beslissing dan ook niet verantwoorden.

Het volstaat niet te verwijzen naar de uiteenzetting ten gronde. Uit het feit dat geen lichtstudie werd uitgevoerd, kan al evenmin zonder meer afgeleid worden dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot lichthinder op een wijze die de normaal te tolereren hinder overstijgt en derhalve als een ernstig nadeel kan aangemerkt worden. Minstens moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen het tegendeel niet op een voor de schorsing voldoende wijze concreet maken.

De verzoekende partijen verwijzen tevens naar de omstandigheid dat de groenbuffer ontoereikend zou zijn maar laten evenzeer na, in het bijzonder voor wat de eerste verzoekende partij betreft, of zulks daadwerkelijk aanleiding geeft tot een ernstige aantasting van de privacy en tot ernstige visuele hinder. In hoofde van de tweede verzoekende partij moet bovendien vastgesteld worden dat zij thans reeds uitkijkt op de bestaande en te behouden bebouwing (cafetaria) en dat uit niets blijkt dat de nieuwe gebouwen dermate hinderlijk zullen zijn dat sprake is van een ernstig nadeel.

In zoverre de verzoekende partijen voorhouden dat de motivering van de verwerende partij in deze gebrekkig is, viseren zij hiermee in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft evenwel een discussie over de grond van de zaak en levert de verzoekende partijen geen nadeel op dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

3.

Gegeven voorgaande vaststellingen kan niet zonder meer aangenomen worden dat het woon- en leefgenot van de verzoekende partijen ernstig zal worden aangetast. Minstens zal moeten vastgesteld worden dat de verzoekende partijen het tegendeel niet op voldoende concrete wijze aantonen.

De stelling van de verzoekende partijen dat de kans bijzonder reëel is dat zij na de vernietiging van de bestreden beslissing er niet zullen in slagen om de afbraak van het door de bestreden beslissing vergunde zorgcomplex te vorderen en te bekomen, is louter hypothetisch en kan door de Raad niet aanvaard worden als een ernstig nadeel. Bij gebrek aan voldoende ernstige nadelen dient het gebeurlijk moeilijk te herstellen karakter ervan niet onderzocht te worden.

4.

In zoverre de verzoekende partijen tot slot stellen dat zij ernstige gevolgen zullen ondervinden van de grondwaterstand en –stroming wanneer de kelders zullen worden uitgevoerd zoals voorzien op de goedgekeurde plannen en hiertoe in hoofdzaak verwijzen naar hun uiteenzetting ten gronde, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen andermaal in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing viseren.

Deze discussie heeft echter betrekking op de grond van de zaak en kan de verzoekende partijen geen nadeel opleveren dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont. De verzoekende partijen maken bovendien niet, minstens onvoldoende, aannemelijk dat hun vrees voor een verhoogd risico op wateroverlast gegrond en bewaarheid zal worden. Aan de hand van de eigen waterstudie kan zulks alvast niet worden afgeleid aangezien zij enkel de bestaande toestand illustreert en geen simulatie geeft van de mogelijke negatieve impact van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op de plaatselijke waterhuishouding.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba SENIORENZORG TERDONK is onontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0447/SA/1/0413.

4. De tussenkommende partij wordt uitgenodigd te handelen zoals is bepaald in onderdeel III van huidig arrest.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 september 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER