

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 22 oktober 2019 met nummer RvVb-S-1920-0193  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0770-SA

Verzoekende partijen

1. de heer **Eric BREUGELMANS**
2. mevrouw **Gerd D'HERTEFELT**
3. de heer **Cyriel KEYSERS**
4. mevrouw **Marleen GROOTJANS**
5. de heer **François VAN ROY**
6. mevrouw **Arlette BELLEMANS**

vertegenwoordigd door advocaat Peter FLAMEY met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16

Verwerende partij

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

Tussenkommende partijen

1. de vzw **EMMAÜS**

vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Véronique WILDEMEERSCH met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente **MALLE**

vertegenwoordigd door advocaat Luk JANSSENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2560 Nijlen, Bouwelsesteenweg 10C

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 mei 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 april 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van de tweede tussenkommende partij van 13 augustus 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een omgevingsvergunning verleend volgens de voorgebrachte plannen en onder voorwaarden voor het bouwen van een psychiatrisch verzorgingstehuis met 60 bedden en het aanleggen van een terrein op het perceel gelegen te 2390 Malle, Antwerpsesteenweg 369, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 422 G2.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 juli 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 13 augustus 2019 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 juli 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 13 augustus 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen nota over de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen over de vordering tot schorsing is verrat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 10 september 2019.

Advocaten Peter FLAMEY en Sophie AERTS voeren het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Floris SEBREGHTS voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. Advocaat Joke DERWA *loco* advocaat Luk JANSSENS voert het woord voor de tweede tussenkomende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

## **III. FEITEN**

1.

De eerste tussenkomende partij dient op 25 april 2018 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor “het bouwen van een psychiatrisch verzorgingstehuis met 60 bedden en het aanleggen van een terrein” op het perceel gelegen te 2390 Malle, Antwerpsesteenweg 369.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 in gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 mei 2018 tot en met 5 juni 2018, dienen de verzoekende partijen een van de 26 bezwaarschriften in.

De GECORO adviseert op 3 juli 2018 ongunstig:

“...

*De schaalgrootte is niet wenselijk. Zo is bijvoorbeeld Monnikenheide in Oostmalle beperkter en men heeft dit toch ook kunnen verwezenlijken? De impact op de omgeving is daar veel beperkter.*

*Moest het gehele park deel uitmaken van het project, dan zou dit meer in balans zijn. De tuin die men voorziet in het ontwerp is een restgrond en biedt weinig kwaliteit. Een halvering van het aantal residenten zou minstens aangewezen zijn.*

*Onze gemeente is een mooi voorbeeld van zorg. Wel zitten ze door het gewestplan geclusterd en geïsoleerd buiten de dorpskern. Maatschappelijk is het zinniger dat het verspreid geclusterd wordt. Maar voor Emmaüs is dat financieel en organisatorisch weer meer impactvol. De GECORO stelt dat het economische mag niet primeren in een dergelijk sociaal project.*

*De mobiliteit in de Hallebaan wordt ervaren als problematisch, zelfs zonder dit project.*

*Parkeren mag niet toegelaten worden in de zijtuinstrook. Men heeft op de linkerperceelsgrens wel verschillende parkeerplaatsen voorzien in het ontwerp. Het is een zwaar programma.*

*Het behoud bomen moet maximaal worden nagestreefd.*

*De intensiteit van het programma op deze plek overschrijdt de draagwijdte van de omgeving.*

*...*

De gemeentelijke omgevingsambtenaren adviseren in hun verslag van 9 augustus 2018 om de omgevingsvergunning te weigeren. Zij besluiten als volgt:

*“ ...*

*De draagkracht van het perceel wordt overschreden door een zeer dense invulling van de projectsite met een overbeladen programma, waarbij wordt vastgesteld dat het perceel uitgehold wordt. Het project is te zwaar in deze omgeving, het kan niet door de ruimte, noch door een dergelijke kleine gemeenschap van buurtbewoners, gedragen worden.*

*De gemeentelijk omgevingsambtenaren adviseren het project ongunstig. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening concludeert dat het project niet inpasbaar is op de projectsite en de draagkracht van de omgeving wordt overschreden. De milieubeoordeling met bijhorende voorwaarden wordt bijgevolg zonder voorwerp. Deze heeft betrekking op de uitvoering van de omgevingsvergunning, die echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is.*

*...”*

De tweede tussenkomende partij weigert op 13 augustus 2018 op grond van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaren een omgevingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij. Zij beslist:

*“ ...*

*De gemeentelijk omgevingsambtenaar neemt omtrent de volgende bezwaarschriften/opmerkingen volgend standpunt in:*

*Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen wordt er onvoldoende gemotiveerd hoeveel werknemers en bezoekers maximaal tegelijkertijd aanwezig zijn. De Hallebaan is ter hoogte van deze locatie inderdaad niet geschikt om te parkeren langs de rijweg. De Hallebaan loopt hier in een bocht, de rijweg is smal en tevens is er veel fietsverkeer. Het parkeren van wagens langs de rijweg kan voor gevaarlijke situaties zorgen. Gezien er uit de beschrijvende nota onvoldoende blijkt dat het aantal parkeerplaatsen volstaat, kan dit bezwaar worden bijgetreden.*

*Geluidshinder wordt niet als een stedenbouwkundig aspect bekeken. Dit wordt binnen het kader van draagvlak van het project in de omgeving benaderd, echter zonder mogelijke*

*hinder door geluid als waar aan te nemen. Er wordt niet aangetoond of er een mogelijke geluidshinder zou ontstaan die onverzoenbaar is met de woonbestemming.*

*Leveringen en bewoning zijn eigen aan een verzorgingsinstelling, doch eveneens aan grote wooncomplexen (bijvoorbeeld maaltijdbezorging, poestdiensten, tuinonderhoud, leveringen online aankopen, ...). Het betreft geen distributiecentrum, maar een PVT. In de optiek dat het project 60 bedden bevat, is de hinder door leveringen in principe beperkt. Wel zal er meer beweging ontstaan dan wat men op heden gewend is, doordat het perceel een nieuwe invulling zal krijgen. Deze is louter als functie niet vreemd aan de woonomgeving. Een woonfunctie voor dit aantal personen zal een gelijkaardige impact teweeg brengen op vlak van geluid en leveringen.*

*Langs de perceelsgrenzen wordt er geen bufferzone voorzien. De beschrijvende nota stelt dat de parkeerzone dient als bufferzone, echter kan moeilijk verantwoord worden dat een parking kan fungeren als buffer. Het is raadzaam een dergelijke functie kwalitatief af te schermen van de reeds in gebruik genomen omgeving. Het wonen in collectieve vorm, maar vooral waarbij door een groot aantal bijkomende bewoners een druk wordt gelegd op de omgeving, behoeft een kwalitatieve buffer naar de omgeving.*

*De privacy van de omwonenden wordt in principe niet geschonden, de inkijk is eerder beperkt. Men voldoet aan de afstanden die worden beschreven in het Burgerlijk Wetboek. De afstand van de gebouwen tot aan de perceelsgrens is aanvaardbaar. Er wordt minstens 5 meter afstand gehanteerd. Wel grenst de parking aan de linkerbuur zijn perceel, wat een mingenot kan betekenen voor diens bewoning.*

*Het perceel wordt ten overvolle benut. Door de wijze van architectuur en geschrante inplanting, wordt ook de niet bebouwde zone opgeslokt door het nieuwe volume. In de beschrijvende nota wordt gesteld dat de footprint van het gebouw (1.703 m<sup>2</sup>) minder dan 40% van het perceelsoppervlak bedraagt (1.804 m<sup>2</sup>). Hoewel de architectuur kleinschaligheid beoogt, is er een tegenovergesteld effect van ruimte-inname door het voorzien van geschrante gebouwen met patio's.*

*Er kan gesteld worden dat er voor een oppervlakte van ca. 413 m<sup>2</sup> een bijkomende ruimte-inname ontstaat. Dit vertaalt naar het volume, is een grotere inname dan 40%.*

*Hierbij werden verhardingen zelfs niet meegerekend. De groene ruimte die resteert is in feite een restruimte die gecreëerd wordt door plaatsing van het gebouw en verhardingen. Het gebouw staat niet in het groen, maar slokt het op. De weergave van de ingenomen ruimte moet correct worden gemaakt, in alle dimensies.*

*De projectsite is reeds sinds het gewestplan middels Koninklijk Besluit van 30 september 1977 bestemd als zone voor openbaar nut. Men heeft jaren het genot gehad van een groene zone die ruimtelijk-juridisch voorbestemd is om een gemeenschapsfunctie te herbergen. Dit wordt door betreffende invulling voorzien. Het aangrenzende perceel dat in eigendom is van gemeente Malle, wordt omgevormd tot een publiek toegankelijk park met sport- en spelaccomodatie. Dit geeft mogelijks zelfs een meerwaarde voor de omgeving. Een mogelijke waardevermindering wordt niet aangetoond en is niet van stedenbouwkundige aard.*

*...*

*Men stelt dat er geen sociale draagkracht is naar de omgeving. Hierbij kan enkel opgemerkt worden dat de bijzondere doelgroep wel kan worden opgenomen door de buurt indien het aantal bewoners minder groot zou zijn. In dat opzicht wordt de draagkracht van de omgeving overschreden. De sociale draagkracht en functieverweving van een project, en zeker dit type project, is de essentie van ruimtelijke ordening. Hier wordt bijgetreden dat 60 nieuwe buurtbewoners een grote impact kunnen hebben op een buurtgemeenschap aan*

de rand van een dorp in het buitengebied. Al zeker wanneer deze bijzondere zorgen behoeven.

Aangewezen is het om te onderzoeken hoe een kleinschaliger project in de omgeving kan worden ingepast. Daarbij wordt gedacht aan 15 tot 25 of misschien 30 bedden. Het gebouw zal zo een kleinere schaal hebben, waardoor het perceel meer kan opvangen in de eigen behoeften. Momenteel is dit niet het geval. Het kan onmogelijk voor 60 mensen een eigen plek en ademruimte bieden. Uit een kleinschaliger en herwerkt voorstel, zal blijken wat het maximale aantal bedden bedraagt. De kwaliteit van de invulling van het perceel zal hier duidelijkheid in moeten scheppen.

...

De onvoldoende (buiten-)ruimte voor de bewoners werd hierboven reeds aangehaald en wordt bijgetreden.

Er wordt slechts 1 toegang voorzien langs de Hallebaan. Dit is voor een project van deze grootorde, waarbij het gemotoriseerd verkeer vermoedelijk beperkt zal blijven omdat de bewoners zelf niet over een wagen beschikken, vermoedelijk voldoende. Aangewezen zou wel zijn om in de Hallebaan verdere maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid daar te verhogen. Opties hierbij zijn een parkeerverbod, aanleg van een fietspad en/of voetpad, instellen van een regime van enkelrichting of zelfs doodlopend, ... Tegen het voorzien van 1 ingang bestaat geen bezwaar, noch tegen de locatie waar men deze voorziet. Wel wordt er verwacht in dialoog met de gemeente te bekijken welke verkeersmaatregelen er nodig zijn om conflicten met de gebruikers van de Hallebaan maximaal uit te sluiten.

De draagkracht van het perceel wordt overschreden door de zeer dense invulling van de site, waarbij wordt vastgesteld dat het perceel uitgehold wordt om een project te voorzien dat kan gefinancierd worden met subsidies. Hoewel subsidies geen stedenbouwkundig aspect zijn, liggen zij aan de basis van deze aanvraag.

Een noodzaak om subsidies te krijgen is een PVT met 60 bedden.

Bijgevolg worden we geconfronteerd met een tweeledige missie. De noodzaak aan integratie in een lokale buurt, doch moet het project voldoende groot zijn om op een financiering te kunnen rekenen. Deze zienswijzen staan haaks op elkaar en beogen geen harmonieus samenleven.

Op vlak van wenselijkheid om dit project te realiseren, primeert het stedenbouwkundige aspect op het al dan niet vergaren van subsidies. Het project is te zwaar in deze omgeving, het kan niet door de ruimte, noch door een dergelijke kleine gemeenschap van buurtbewoners, gedragen worden.

...

#### **BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING** **ONGUNSTIG**

De aanvraag betreft het bouwen van een psychiatrisch verzorgingstehuis met 60 bedden en het aanleggen van het terrein.

Het is fundamenteel dat bij het beoordelen van een aanvraag tot omgevingsvergunning wordt bekeken of het project de draagkracht van het gebied niet overschrijdt.

De draagkracht van de ruimte wordt omschreven als de mogelijkheid om nu en in de toekomst menselijke activiteiten op te nemen zonder dat dit tot conflicten leidt. Zo mag de te realiseren bestemming de aanwezige en de te realiseren bestemmingen in de omgeving niet in het gedrang brengen. Meer bepaald kan een onmogelijkheid tot bestaanbaarheid met de al dan niet voorziene verweving van functies worden veroorzaakt door het al dan niet storend karakter van hetgeen gepland wordt.

*In eerste instantie moet op perceelsniveau worden gezocht naar een ruimtelijk evenwicht. Er dient gestreefd te worden naar een evenwicht tussen de open ruimte en bebouwing zonder hierbij de bestemming van het perceel uit het oog te verliezen. De aanvraag biedt geen harmonieuze invulling van het perceel, de ruimte is te beperkt om het programma te realiseren.*

*De GECORO heeft tijdens de vergadering van 25 juni 2013 advies verleend naar aanleiding van het stedenbouwkundig attest nr. 2013/06. Zij hebben toen reeds opgemerkt dat de toegang tot lot 2a, dit is het perceel van onderhavige aanvraag, kan leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties door de smalte van Hallebaan en de flauwe bocht in deze weg. Weliswaar is de inrichting van het openbaar domein een taak en een bevoegdheid van het gemeentebestuur. Bij de verdere uitwerking van de invulling van dit terrein moest dit verder onderzocht worden en indien nodig maatregelen getroffen worden.*

*Emmaüs heeft in aanloop naar onderhavige aanvraag het gemeentebestuur niet gevraagd om een heraanleg van het openbaar domein te bekijken. Om in de toekomst de omgeving veiliger te maken voor de bewoners, het personeel, de bezoekers etc., wordt er verwacht in dialoog met de gemeente te bekijken welke verkeersmaatregelen er nodig zijn om conflicten met de gebruikers van de Hallebaan maximaal uit te sluiten.*

*De draagkracht van het perceel wordt overschreden door de zeer dense invulling van de site, waarbij wordt vastgesteld dat het perceel uitgehold wordt om een project te voorzien dat kan gefinancierd worden met subsidies. Hoewel subsidies geen stedenbouwkundig aspect zijn, liggen zij aan de basis van deze aanvraag. Een noodzaak om subsidies te krijgen is een PVT met 60 bedden.*

*Bijgevolg worden we geconfronteerd met een tweeledige missie. De noodzaak aan integratie in een lokale buurt, doch moet het project voldoende groot zijn om op een financiering te kunnen rekenen. Deze zienswijzen staan haaks op elkaar en beogen geen harmonieus samenleven.*

*Op vlak van wenselijkheid om dit project te realiseren, primeert het stedenbouwkundige aspect op het al dan niet vergaren van subsidies. Het project is te zwaar in deze omgeving, het kan niet door de ruimte, noch door een dergelijke kleine gemeenschap van buurtbewoners, gedragen worden.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 20 september 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De tweede tussenkomende partij adviseert op 22 oktober 2018 ongunstig waarbij zij haar standpunt zoals weergegeven in de beslissing van 13 augustus 2018 behoudt.

Na aanpassing van de plannen adviseert Brandweer Zone Rand op 17 januari 2019 voorwaardelijk gunstig.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 januari 2019 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

***B Legaliteit: voorwaardelijk OK***

*... ”*

**De aanvraag bevat een afwijking van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de dorpelhoogte en het uitzetten van de dorpelhoogte en voorgevelbouwlijn.**

*De binnenpas van het project wordt voorzien op ca. 26 cm boven het peil van de as van de weg. Dit is in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.*

*In toepassing van deze gemeentelijke verordening moet het peil der dorpels van de deuren of elke andere toegang van de hoofdgebouwen, zich bevinden op 30 cm boven de kruin van de wegverharding.*

*Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de verordening dient een binnenpas op 30 cm als voorwaarde in de vergunning opgenomen te worden.*

...

**D Goede ruimtelijke ordening: niet OK**

...

**Beroeper vermeldt dat het afgeleverde stedenbouwkundig attest van 2013 vermeldt dat dit eigendom 'principeel' in aanmerking komt voor het bouwen van een zorgcentrum.**

*Eenzijds is dit stedenbouwkundig attest niet meer geldig, anderzijds is de ruimtelijke context niet dermate gewijzigd waardoor de ruimtelijke beoordeling nog deels kan gevolgd worden. Het stedenbouwkundig attest vermeld voor dit eigendom:*

*Er kan principeel een zorgcentrum komen. De voorgestelde voorschriften worden enkel gevolgd voor de aansluiting op de voorgevelbouw/ijn en zoals voorgesteld, wordt er naast de rechterbuur de bouwhoogte beperkt tot één bouwlaag, Bij indiening van de stedenbouwkundige aanvraag zal het ontwerp afgetoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening.*

*Het stedenbouwkundig attest dateert van 2013/ is vervallen en heeft geen juridische waarde.*

*Zoals in het stedenbouwkundig attest vermeld werd, wordt deze aanvraag onderworpen aan de aftoetsing aan de goede ruimtelijke ordening. De bestemming van woonzorgcentrum in deze aanvraag wordt niet ongunstig beoordeeld. Het ongunstige aspect bevindt zich in de beoordeling van deze goede ruimtelijke ordening, meer specifiek de hinderaspecten, het ruimtegebruik en de schaalgrootte.*

*De aanvraag kan gekaderd worden in een groter geheel waarbij de achterliggende eergezinswoningen en het aanpalende park mee in overweging genomen worden bij de ruimtelijke beoordeling. Bijkomend dient het aangevraagde ook op niveau van de eigenlijke projectsite bekeken te worden en moet de rechtstreekse impact van de aanvraag op zich in kaart gebracht worden.*

...

**De mobiliteitsimpact van de aanvraag is onaanvaardbaar.**

*De aanvraag zal een aanzienlijk aantal bijkomende verkeersbewegingen teweeg brengen door onder andere bewoners, bezoekers, personeel en leveranciers. Ook sociale assistenten, kinesisten en dokters zullen gebruik moeten maken van deze parkings. Deze werden niet opgenomen in de mobiliteitstudie.*

*Het gebouw en de bijhorende parkings zijn bereikbaar via één toegangsweg vanuit de Hallebaan. Aangezien dit de enige inrit is, doet deze ook dienst voor personeel en leveringen.*

*Het project voorziet 25 parkeerplaatsen rondom de inrit aan de linkerkant van het perceel, De 15 parkeerplaatsen aan de linkerkant van de toegangsweg liggen tot op 1 m van de perceelsgrens.*

*Gelet op deze bovengrondse ligging van de inrit en parkeerplaatsen, kort tegen de perceelsgrens en ingesloten tussen de bebouwing van de aanvraag en de aanpalende woning, zal dit tot overlast leiden in de onmiddellijke omgeving.*

*De aanvraag voorziet een fietsenstalling voor 10 fietsen.*

*Uit de mobiliteitsberekening die aan de aanvraag werd toegevoegd, kan afgeleid worden dat er verschillende dagdelen zijn waarop een twintigtal parkings bezet zijn waarvan er een 7-tal voor bezoekers worden gerekend. Gelet op de aanwezigheid van 60 kamers lijkt de parkeerbehoefte op piekmomenten onderschat, temeer omdat parkeren in de voorliggende straat niet mogelijk is.*

*Beroeper vermeldt dat de parking bewust bovengronds wordt voorzien omdat de kosten voor een ondergrondse parking te hoog zouden oplopen. Financiële aspecten hebben echter geen invloed op de ruimtelijke beoordeling van een project. De huidige ligging van de inrit en de parking is ruimtelijk niet aanvaardbaar.*

***De schaal van het gebouw en het ruimtegebruik overschrijden de draagkracht van het perceel en de omgeving.***

*Het gebouw heeft een totale breedte van 41,29 m en een totale bouwdiepte van 65,70 m. De volumewerking van het gebouw leidt tot een groot ruimtebeslag en beperkte open ruimtes op het perceel. De schaal en het ruimtegebruik zijn niet afgestemd op de omgeving.*

*Door de hoge bezettingsgraad en ruimte-inname op het perceel blijft er slechts een beperkte buitenruimte vrij ter ontspanning van de bewoners. Het argument van beroeper dat het park aangewend zal worden voor ontspanning van de bewoners, bevestigt het gebrek aan buitenruimte op het eigen perceel.*

*De verhoging van het ruimtelijk rendement dient conform art. 4.3.1. 52 van de VCRO te gebeuren met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en de rendementsverhoging dient in de betrokken omgeving verantwoord te zijn.*

*Het maximaliseren van het ruimtelijk rendement dient steeds te gebeuren rekening houdend met de hinderaspecten naar de omgeving. In deze aanvraag is er niet langer een evenwicht tussen ruimtelijk rendement en de hinderaspecten.*

*De parking in rekening brengen als (groen)buffer naar de linkeraanpalende woning is onaanvaardbaar, De parking zal integendeel hinderaspecten naar de omgeving veroorzaken.*

*...*

***De aanvraag creëert onaanvaardbare hinder naar de omgeving.***



*De toegangsweg met omliggende parkings wordt onvoldoende gebufferd naar de aanpalende percelen. Aangezien ook de leveringen via deze toegangsweg gebeuren, zal dit tot (geluids)overlast leiden op het aanpalende perceel. (uitvoerige bespreking onder ...)*

Op 12 februari 2019 vindt een hoorzitting plaats. Nadat de beslissingstermijn van de verwerende partij op verzoek van de eerste tussenkomende partij verlengd wordt, adviseert de provinciale omgevingsambtenaar in een bijkomend verslag van 28 maart 2019 opnieuw om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren:

*“ ...*

*De deputatie heeft in deze zitting beslist om een termijnverlenging te verlenen op verzoek van de aanvrager (+ 60 dagen) conform artikel 66§2 van het omgevingsvergunningsdecreet.*

*Het verzoek was gemotiveerd. De aanvrager wenste nog in het gesprek te gaan met het college van burgemeester en schepenen van Malle.*

***Er werden geen documenten bijgebracht door de aanvrager.***

*Noch via het omgevingsloket, noch rechtstreeks aan de dienst Omgevingsberoepen werden stukken bijgebracht als resultaat van overleg tussen de aanvrager en het college van burgemeester en schepenen.*

*In een telefonisch contact met de gemeente Malle op 26 maart 2019 werd gemeld dat de aanvrager geen contact heeft genomen en niet in overleg is gegaan met het gemeentebestuur.*

***Voorgesteld wordt het origineel standpunt van de POA te behouden en de vergunning te weigeren.***

*...”*

Na de hoorzitting van 2 april 2019 verklaart de verwerende partij het beroep op 11 april 2019 gegrond en verleent een omgevingsvergunning volgens de voorgebrachte plannen en onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### **4. ARGUMENTATIE BEROEPER**

***Emmaüs vzw:***

- In 2013 werd een stedenbouwkundig attest afgeleverd waarin voor dit perceel de bestemming 'zorgcentrum' werd opgenomen. Dit stedenbouwkundig attest kan nog steeds als ruimtelijk kader dienen aangezien de randvoorwaarden niet gewijzigd zijn. De Gecoro gaf hierover gunstig advies.*
- De aanvraag is een schoolvoorbeeld van ruimtelijk rendement, wat een beleidspunt in de ruimtelijke ordening is.*
- De gewijzigde plannen in beroep bevatten de nodige interne planaanpassingen om tegemoet te komen aan de verschillende opmerkingen uit het ongunstig advies van de brandweer.*
- Het ongunstig advies van Eandis is onterecht, het negatieve advies is gebaseerd op achterhaalde gegevens.*

- *De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening.*
- *De aanvraag moet bekeken worden in functie van de totale site, inclusief de achterliggende zone voor meergezinswoningen en de aanpalende parkzone.*
- *De parking wordt uitgevoerd in grastegels en groen aangekleed en doet dienst als groenbuffer.*
- *De schaal van het project is gelet op de ligging in zone voor gemeenschapsvoorzieningen aanvaardbaar.*
- *De aanvraag kadert binnen het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, de nadruk ligt op een intensiever gebruik van de ruimte, hetgeen een verhoging van het ruimtelijk rendement impliceert. De aanvraag voorziet in kwalitatief ruimtelijk rendement.*
- *De aanvraag brengt de verkeersleefbaarheid van de Hallebaan niet in het gedrang, het project veroorzaakt geen onaanvaardbare mobiliteitshinder.*

...

## **9. BEOORDELING**

*De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met het omgevingsvergunningsdecreet door het opleggen van voorwaarden.*

*Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.*

...

### **B Legaliteit:**

...

***De aanvraag bevat een afwijking van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de dorpelhoogte en het uitzetten van de dorpelhoogte en voorgevelbouwlijn.***

*De binnenpas van het project wordt voorzien op ca. 26 cm boven het peil van de as van de weg. Dit is in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.*

*In toepassing van deze gemeentelijke verordening moet het peil der dorpels van de deuren of elke andere toegang van de hoofdgebouwen, zich bevinden op 30 cm boven de kruin van de wegverharding.*

*De afwijking bedraagt 4cm, in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat deze beperkte afwijking geen ruimtelijke impact heeft.*

...

### **D Goede ruimtelijke ordening:**

*Het projectgebied situeert zich in het centrum van de deelgemeente Westmalle tussen de gewestweg N12-Antwerpsesteenweg en de gemeenteweg Hallebaan.*

*De omgeving wordt gekenmerkt als woonomgeving met voornamelijk open bebouwing met als functie zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. Rechts naast het eigendom van de aanvraag bevindt zich het gemeentelijk openbaar park 'Torenhof'.*

*De aanvraag heeft betrekking op de meest zuidelijke punt van de parktuin Torenhof en wordt ontsloten via de Hallebaan.*

*De projectsite is momenteel onbebouwd en beplant met 24 bomen die worden geveld.*

***Het afgeleverde stedenbouwkundig attest van 2013 vermeldt dat dit eigendom 'principeel' in aanmerking komt voor het bouwen van een zorgcentrum.***

*Eenzijds is dit stedenbouwkundig attest niet meer geldig, anderzijds is de ruimtelijke context niet dermate gewijzigd waardoor de ruimtelijke beoordeling nog deels kan gevolgd worden.*

*Het stedenbouwkundig attest verdeelt 2 percelen in drie loten waarbij:*

- *Lot 1a bestemd was voor meergezinswoningen met ondergrondse garage*
- *Lot 2a voor gemeenschapsvoorzieningen*
- *Lot 3 als openbaar park*

*Het stedenbouwkundig attest vermeld voor dit eigendom:*

*'Er kan principeel een zorgcentrum komen. De voorgestelde voorschriften worden enkel gevolgd voor de aansluiting op de voorgevelbouwlijn en zoals voorgesteld, wordt er naast de rechterbuur de bouwhoogte beperkt tot één bouwlaag. Bij indiening van de stedenbouwkundige aanvraag zal het ontwerp afgetoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening.'*

*Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de ontwikkeling van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en kadert binnen de globale visie van het stedenbouwkundig attest. Het betreft de laatste van de drie zones die ontwikkeld wordt.*

***De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.***

*De aanvraag betreft het bouwen en exploiteren van een psychiatrisch verzorgingstehuis. Voorzieningen in de zorgsector, waaronder een psychiatrisch verzorgingstehuis, zijn functioneel inpasbaar binnen de bestemming van gemeenschapsvoorziening.*

*De projectsite situeert zich in de kern van de deelgemeente Westmalle. De bestemming van de aanvraag is verenigbaar met de omgeving en de planologische bestemming.*

***De mobiliteitsimpact van de aanvraag is aanvaardbaar.***

*De aanvraag zal een stijging van het aantal verkeersbewegingen teweeg brengen door onder andere bewoners, bezoekers, personeel en leveranciers. Gelet op de functie van het project kan worden aangenomen dat het gemotoriseerd verkeer beperkt zal blijven omdat de bewoners doorgaans niet over een eigen wagen beschikken.*

*Het gebouw en de bijhorende parkings zijn bereikbaar via een toegangsweg vanuit de Hallebaan. Aangezien dit de enige inrit is, doet deze ook dienst voor personeel en leveringen.*

*In de nota bij het aanvraagdossier wordt een realistische inschatting gemaakt van de mobiliteitsimpact van het project. Hieruit blijkt dat de aanvraag voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het project voorziet 25 parkeerplaatsen rondom de inrit aan de linkerzijde van het perceel, waarvan 2 voor mindervaliden.*

*De aanvraag voorziet een fietsenstalling voor 10 fietsen.*

*Er wordt voldoende circulatie- en opstelruimte voorzien op eigen terrein waarbij leveringen via een aparte toegang onmiddellijk naar de berguimtes in de kelder kunnen worden getransporteerd.*

***De schaal van het gebouw en het ruimtegebruik overschrijden de draagkracht van het perceel en de omgeving.***

*Gelet op de historiek van het dossier wordt voorliggende aanvraag bekeken in functie van de totale site waarvan reeds een zone voor meergezinswoningen en een zone voor park gerealiseerd werden.*

*De footprint van het gebouw bedraagt 1703 m<sup>2</sup>. Op perceelsniveau komt dit neer op een bebouwingspercentage van 37,7%. De resterende open ruimte op het perceel wordt als groene ruimte aangelegd en sluit aan bij het naastgelegen park.*

*Het project is opgebouwd uit verschillende geschrante volumes met patio's die met elkaar verbonden zijn. Elk volume wordt afgewerkt met een kroonlijsthoogte van 6,77m en een nokhoogte van 10,27m. De voorgestelde schaal overstijgt de schaal van de omgeving niet.*

***De aanvraag voldoet aan de voorwaarden voor verhoging van het ruimtelijk rendement.***

*Met de Codextrein werd het concept 'kwalitatief ruimtelijk rendement' ingevoerd als toetsingsgrond. Art. 4.3.1,§2, 2°b van de VCRO bepaalt :*

*Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen: de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*

- 1. de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
- 2. de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is*

*Door de inplanting van de gebouwen, afstanden tot de perceelsgrenzen en aansluiting bij het naastgelegen openbaar park, wordt in het project een kwalitatieve verdichting en verhoging van het ruimtelijk rendement gecreëerd waarbij de hinder naar de omgeving tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijft.*

*De rendementsverhoging gebeurde met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.*

***Het materiaalgebruik en de vormgeving zijn verenigbaar met het bebouwde weefsel in de omgeving.***

*De gevels worden hoofdzakelijk opgetrokken in rood-genuanceerd gevelmetselwerk. De dakbedekking bestaat uit leien.*

*De gebouwen worden uitgevoerd in duurzame en kwalitatieve materialen. Het kleur- en materiaalgebruik zijn esthetisch verantwoord en sluiten aan bij de omgeving.*

***Het project bevat voldoende maatregelen om de hinder voor te omgeving te beperken.***

*Het gebouw wordt op voldoende afstand van de perceelsgrenzen ingeplant.*

*De bouwhoogte van het project sluit aan bij het bebouwde weefsel in de omgeving waardoor de hinder door inkijk en schending van privacy beperkt blijven tot wat gebruikelijk is in een woonomgeving.*

*Ter hoogte van de parking wordt langsheen de linker perceelsgrens een groenbuffer voorzien met bomen om de visuele en geluidshinder naar het linker aanpalende perceel te beperken.*

*...*

*Een vergunning wordt verleend volgens de voorgebrachte plannen en onder de volgende voorwaarden:*

- Het advies van Brandweerzone Rand van 17 januari 2019 moet strikt nageleefd worden;*
- Het advies van Pidpa-riolering van 24 mei 2018 moet strikt nageleefd worden;*
- Het advies van DIW van 11 juni moet strikt nageleefd te worden;*
- Gelet op de weigering in eerste aanleg, zal voor de meldingsplichtige aspecten opnieuw een melding gedaan moeten worden bij het college van burgemeester en schepenen.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

2.

Ook de tweede tussenkomende partij vordert met een aangetekende brief van 3 juni 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1819/RvVb/0792/SA.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst is enkel aan de orde indien 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.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

De verwerende partij noch de tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering. 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 te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat

de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

## **A. Hoogdringendheid**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

181. *Gelet op de aard en de draagwijdte van de vergunde werken, nl. het bouwen en exploiteren van een psychiatrisch verzorgingstehuis met maar liefst 60 bedden, met aanleg van het terrein waarbij in de eerste plaats tal van bomen zullen moeten gerooid worden, mag redelijkerwijze aangenomen worden dat een dergelijk project volledig zal uitgevoerd zijn of minstens in een dermate vergevorderde staat zal zijn dat een herstel binnen de oorspronkelijke toestand niet meer mogelijk is binnen een tijdsverloop van twee jaar, zijnde de voorziene doorlooptijd van een vernietigingsprocedure volgens de eigen vaststellingen van de Dienst van de Bestuursrechtscolleges.*

182. *Minstens mag worden vastgesteld dat de voorbereidende werken voor deze werken, inzonderheid het rooien van de veelvuldige bomen op het perceel, onomkeerbaar is zonder enig rechtsherstel, met alle schadelijke gevolgen van dien wanneer de vergunning naderhand door Uw Raad zou vernietigd worden. Deze werken kunnen immers snel voltooid worden door de vergunningsaanvrager, nu dit slechts beperkte handelingen noodzaakt om het terrein bouwrijp te maken, waarna na het voorzien van de nodige verhardingen, eveneens ten koste van het aanwezige groen, de opbouwwerken kunnen worden aangevat.*

*Verzoekers verwijzen inzonderheid naar een arrest van Uw Raad van 2 april 2019, nr. RvVb-S 1819-0788, waarin wordt bevestigd dat moeilijk kan worden ontkend dat het rooien van bomen/struiken op korte termijn kan gebeuren, zodat, aangezien het rooien van bomen de allereerste subfase uitmaakt van de uitvoering van de bestreden beslissing, eens met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing gestart wordt, deze onherroepelijk zullen verdwenen zijn.*

183. *Het staat dan ook buiten kijf dat verzoekers zware schadelijke gevolgen zullen lijden door de uitvoeringswerken, als aanpalende burenhinder, in afwachting van het resultaat van het vernietigingsberoep, nu hun rustig woon- en leefgenot danig zal aangetast worden ingevolge de werken.*

*Inzonderheid zullen waardevolle groenelementen verdwijnen door de bomenkap en zullen zij geconfronteerd worden met overmatige burenhinder, inzonderheid visuele hinder door het verdwijnen van het groenscherm en het aanwezige groen, het verdwijnen van het zicht op het nabijgelegen park, geluidshinder door de grootschalige werken en mobiliteitshinder.*

184. *Het bestaande groene park zal door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing volledig verloren gaan, de speeltuin zal geen enkele waarde meer hebben voor kinderen die in de vakantieperiodes gebruik maken van deze speeltuin, gelet op de graafwerken, het af- en aanrijden van vrachtwagens, enzovoort.*

185. *Verzoekende partijen verwijzen inzonderheid naar de visuele hinder die zal voortvloeien uit de onmiddellijke verwijdering van het bestaande groenbestand en het*

gebrek aan afdoende (groen)buffer, laat staan dat hieromtrent enige zekerheid wordt geboden, in de bestreden vergunningsbeslissing, zoals uitdrukkelijk bevestigd door de POA in haar verslag.

Op basis van de bestreden beslissing valt immers niet af te leiden of er effectief bomen op de linkerperceelsgrens worden voorzien, hoeveel bomen zullen worden voorzien, welke bomen zullen worden voorzien; enig inplantingsplan met betrekking tot deze groenbuffer ontbreekt volledig.

...

186. Het staat derhalve buiten kijf dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing het uitzicht en mede het woon- en leefgenot van verzoekers ingrijpend zal wijzigen. Met de uitvoering van de beslissing zal, zonder dat wordt voorzien in een afdoende buffer, een toegangsweg en een parking worden aangelegd tot op de perceelsgrens met tweede verzoekende partijen, wat, zoals bevestigd door de POA, voor onaanvaardbare hinder zal zorgen voor de omwonenden (zie in dezelfde zin RvVb 2 april 2019, nr. RvVb-S-1819-0788).

In voormeld arrest van 2 april 2019 heeft Uw Raad overigens terecht uitdrukkelijk aanvaard dat, ook al bestaat er geen algemeen recht op het behoud van het bestaande uitzicht, de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing het uitzicht en daarmee het woon- en leefgenot van verzoekende partijen ingrijpend zal wijzigen. Ook in deze is er een onherroepelijke aantasting van het bestaande uitzicht waardoor het woon- en leefgenot in, hoofde van verzoekers ingrijpend zal worden gewijzigd, zodat de schorsing ook in deze dient aanvaard te worden.

187. Daarnaast zal de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing met aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen in de Hallebaan een serieuze impact hebben op het woon- en leefgenot van verzoekende partijen.

Het weze hierbij opnieuw benadrukt dat de Hallebaan nu reeds niet uitgerust is voor het talloze verkeer (fietsers, bromfietzers, auto's, vrachtwagens) dat dagelijks passeert langsheen de Hallebaan.

...

188. Het talloze verkeer zal de verkeersveiligheid in de straat evenmin ten goede komen, integendeel.

Verzoekers verwijzen in dit verband nog naar een krantenuittreksel (GVA) dd. 17 mei 2019 waaruit de veelheid aan mobiliteitsbewegingen in de Hallebaan blijkt (stuk 18).

189. Verzoekers wijzen tevens op de effecten van de geplande bronbemaling ingevolge de uitvoering van de werken, waarvan door het schepencollege in haar weigeringsbesluit dd. 13 augustus 2018 terecht werd opgemerkt dat gezien de diepte en de vooropgestelde duur er kans op schade aan bomen (die niet gerooid zullen worden) is. Opnieuw dient hierbij vastgesteld dat deze schade onomkeerbaar is wanneer effectief een start zou worden genomen met voormelde voorbereidende werken (bronbemaling) om het terrein bouwrijp te maken.

190. Op grond van het voorgaande staat dan ook vast dat de uitvoering van de bestreden omgevingsvergunning een aantasting betekent van hun woon- en leefgenot dat afdoende zwaarwichtig is om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

*Van een verzoekende partij kan redelijkerwijze niets meer verlangd worden dan een verwijzing naar voormelde aard en draagwijdte van de vergunde werken, op straffe van het ontzeggen van de rechtstoegang tot een bestuursrechter en op straffe van de negatie van de mogelijkheid om in administratief kort geding een voorlopige voorziening in te dienen tot schorsing van de tenuitvoerlegging van een stedenbouwkundige vergunning, in afwachting van de behandeling ten gronde, precies om te vermijden dat er een onomkeerbare situatie ontstaat.*

*Van een verzoekende partij kan bijgevolg geen dermate hoge bewijslast verlangd worden dan dat hierover mathematische zekerheid bestaat, maar enkel dat er redelijkerwijze op grond van de concrete elementen van het vergunningsdossier aannemelijk wordt gemaakt dat de uitvoering van de bestreden vergunning redelijkerwijze sneller zal verlopen dan de normale doorlooptijd verbonden aan de behandeling van een beroep tot nietigverklaring, In die omstandigheden is er voldaan aan het bewijs van de hoogdringendheid.*

191. *Verzoekende partijen wijzen er ten overvloede op dat de bestreden beslissing alleen al omwille van de rechtszekerheid geschorst moet worden, in zoverre deze beslissing werd genomen met miskennis van de vervalregeling van artikel 66, 52/1 OVD juncto artikel 66, 52 OVD, waardoor het administratief beroep van de vergunningsaanvrager wordt geacht te zijn afgewezen en de weigeringsbeslissing van het schepencollege van de gemeente Malle dd. 13 augustus 2018 een definitief karakter heeft verkregen.*

192. *Om alle hoger vermelde redenen is er in deze sprake van hoogdringendheid opdat tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dient te worden overgegaan.*

*...*

2.

De eerste tussenkomende partij antwoordt hierop:

*“ ...*

*V.2.2 Geen hoogdringendheid !*

**A DE DOOR VERZOEKENDE PARTIJEN AANGEHAALDE NADELEN VLOEIEN IN HOOFDZAAK VOORT UIT DE GEWESTPLANBESTEMMING**

92. *Ter ontkrachting van het standpunt van verzoekende partijen wenst tussenkomende partij vooreerst te benadrukken dat de nadelen (voornamelijk visuele hinder en vermindering woon- en leefgenot) waarvan verzoekende partijen in hun verzoekschrift gewag maken, niet voortvloeien uit de bestreden beslissing maar uit de gewestplanbestemming.*

93. *Meer bepaald worden de aangevraagde gebouwen in hoofdzaak opgericht in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Het spreekt bijgevolg voor zich dat binnen een dergelijke bestemming een psychiatrisch centrum kan worden opgericht. De hinder die verzoekende partijen aanhalen, vloeit m.a.w. voort uit de gewestplanbestemming die de oprichting van een psychiatrisch centrum toelaat.*

- *De conclusie van hetgeen voorafgaat, is bijgevolg dat de nadelen die verzoekende partijen in het gedinginleidend verzoekschrift omschrijven niet hun*



*exclusieve oorzaak vinden in de bestreden beslissing en de hoogdringendheid dus niet weerhouden kan worden.*

**B VERZOEKENDE PARTIJEN LIJDEN GEEN NADELEN VAN EEN ERNSTIGE OMVANG, MINSTENS TONEN ZIJ DIT NIET AFDOENDE AAN**

*94. Waar verzoekende partijen de vermeende hoogdringendheid trachten te onderbouwen aan de hand van de uitvoerbaarheid van de aan tussenkomende partij verleende omgevingsvergunning, wenst tussenkomende partij vooreerst te benadrukken dat de loutere uitvoerbaarheid niet volstaat om aan te nemen dat een hoogdringende behandeling wenselijk en noodzakelijk is. Ter onder-steuning hiervan verwijst tussenkomende partij naar de hierboven toegelichte rechtspraak<sup>33</sup> van Uw Raad die ter zake voor zich spreekt.*

*95. Verzoekende partijen steunen de hoogdringendheid in grote mate op de gevreesde ontbossing dewelke met het project gepaard zal gaan. De loutere vrees dat men zal beginnen met kappen van de bomen vormt geen reden om de hoogdringendheid te aanvaarden. Dit blijkt uit een recent arrest<sup>34</sup> van Uw Raad van 6 juni 2017, waarin het volgende werd overwogen:*

*...*

*96. Uw Raad oordeelde reeds dat het rooien van bomen nog niet met zich meebrengt dat een vordering tot schorsing per definitie hoogdringend is. De verzoekende partijen moeten immers nog steeds de impact, omvang en waarachtigheid van de nadelige gevolgen die zij vrezen te zullen ondervinden voldoende concreet omschrijven. Ter ondersteuning van dit standpunt verwijst tussenkomende partij opnieuw naar het hierboven reeds aangehaalde arrest van 4 december 2018 waarin Uw Raad als volgt heeft geoordeeld:*

*...*

*97. Verzoekers stellen dat door de bomenkap waardevolle groenelementen zullen verdwijnen en zij geconfronteerd zullen worden met overmatige burenhinder, inzonderheid visuele hinder door het verdwijnen van het groenscherm en het aanwezige groen, het verdwijnen van het zicht op het nabijgelegen park, geluidshinder door de grootschalige werken en mobiliteitshinder.*

*98. Tussenkomende partij wenst in dit kader te verwijzen naar wat reeds hoger werd uiteengezet in IV.2.2, waar reeds uitvoerig werd ingegaan op de hinderaspecten die verzoekende partijen menen te ondervinden en e.e.a. reeds werd genuanceerd. Tussenkomende partij ziet deze uiteenzetting hierbij als integraal herhaald.*

*99. Bij de lezing van de uiteenzetting van verzoekende partijen i.v.m. de hoogdringendheid valt het op dat verzoekende partijen, hoewel dit vereist is, niet voldoende aannemelijk maken dat de behandeling van de vordering tot nietigverklaring te laat zou komen om eventuele nadelige gevolgen te voorkomen. Evenmin concretiseren zij voldoende de mogelijke nadelige gevolgen die zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing menen te zullen ondervinden niet afdoende concretiseren. Daarentegen beperken zij zich tot vaagheden en foutieve elementen.*

*100. Het concretiseren van de nadelige gevolgen dewelke men vreest te zullen ondervinden, is in deze eens te meer noodzakelijk aangezien de site waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft volgens het gewestplan gelegen is in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Bijgevolg moeten de aanpalende burens aantonen dat de hinder die zij vrezen te zullen ondervinden ingevolge de eventuele tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, de normale hinder te boven gaat die men moet tolereren indien men vlakbij een zone voor gemeenschapsvoorzieningen woonachtig is.*

101. Zo is het vaste rechtspraak van Uw Raad dat in woongebieden een grotere tolerantie mag worden verwacht alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in de leefomgeving en woongenot. Zo dienen de bewoners meer bepaald rekening te houden met hinder die nu éénmaal inherent is aan een dergelijke zone en hebben zij gelet op deze ligging van de bewuste percelen in woongebied geen exclusief recht op een uitgestrekt uitzicht en een groene omgeving. Dit laatste wordt ook bevestigd in de rechtspraak van Uw Raad. Zo stelde Uw Raad in een arrest van 23 augustus 2011 het volgende:

...

102. Dezelfde redenering geldt overigens ook voor andere specifieke bestemmingszones, waaronder ook zone voor gemeenschapsvoorzieningen. De Raad van State stelt immers duidelijk dat de nadelen van uitzicht en privacy en de aanspraken die een verzoeker hierop maakt, dienen beoordeeld te worden in functie van de bestemming van het gebied waarin het perceel zich bevindt<sup>38</sup> en dat van iemand die ervoor opteert om zich binnen een bepaald gebied te vestigen een veel grotere tolerantie mag verwacht worden ten aanzien van hinder die logischerwijze uit deze bestemming voortvloeit.

103. Verzoekende partijen konden er niet zomaar van uitgaan dat het naastliggend perceel, gelet op de bestemming als gemeenschapsvoorzieningen voor altijd onbebouwd en bebost zou blijven. Uw Raad oordeelde in dezelfde zin en overwoog het volgende:

...

104. Deze ligging van het bewuste perceel heeft m.a.w. tot gevolg dat verzoekende partijen des te concreter aannemelijk moeten maken dat ze op onaanvaardbare wijze zou inboeten op hun privacy. Hetzelfde geldt voor de overige nadelige gevolgen (visuele hinder, uitzicht, vermeende geluidshinder, mobiliteitshinder, ...) die verzoekende partijen menen te zullen ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

105. Verzoekende partij falen aan te geven in welke mate de geplande bomenkap concrete schade zou berokkenen aan hun percelen. Welke concrete hinder verzoekende partijen dan wel mogen lijden bij de bomenkap is niet duidelijk nu zij enkel algemeen stellen dat het bestaande uitzicht zal wijzigen. Dergelijke uiteenzetting vormde reeds eerder voor Uw Raad geen reden om de hoogdringendheid te aanvaarden. Uw Raad oordeelde o.a. als volgt:

...

106. Wat betreft de visuele hinder stellen verzoekers ten onrechte dat er geen afdoende (groen)buffer zou worden voorzien. Er wordt wel degelijk een groenbuffer voorzien op de linker perceelsgrens. Er anders over oordelen is niet ernstig. Op het inplantingsplan worden duidelijk weergegeven waar er langsheen de linker perceelsgrens nieuwe bomen zullen worden voorzien. Voorhouden dat er geen groenscherm zou worden voorzien is dan ook niet ernstig.

107. Verzoekers menen verder dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing met een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen een serieuze impact zal hebben op het woon- en leefgenot van verzoekers. Het krantenartikel dat door verzoekende partijen wordt aangehaald om de huidige verkeersdruk op de Hallebaan aan te tonen, kan bezwaarlijk ernstig worden genomen. Een telling op één moment tijdens spitsuren – net na afloop van de schooldag – is niet representatief. Er worden verder geen onafhankelijke studies bijgebracht waaruit zou blijken dat de verkeerssituatie op heden problematisch zou zijn, noch dat voorliggend project daarop een negatieve impact zou hebben. In het kader van het belang van verzoekers (IV.2) werd e.e.a. reeds uitvoerig weerlegd.

108. Ook de beweerde effecten van de geplande bronbemaling op de bomen en mogelijke schade wordt geenszins concreet gemaakt door verzoekers, zodat e.e.a. niet kan worden aangenomen. De verwijzing naar het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 13 augustus 2018 waarin enkel wordt gewezen op een “theoretische kans op schade aan bomen in de omgeving” volstaat in dit verband niet.

109. De verzoekende partijen wijzen op een aantal nadelen, waarvan er een aantal tijdelijk zijn (zoals lawaai van en uitzicht op de uitvoeringswerken). De Raad oordeelde dat voornoemde ingeroepen nadelen niet in aanmerking komen ter ondersteuning van de hoogdringendheid omdat ze van voorbijgaande aard zijn.

110. De argumentatie van verzoekende partijen dat de bestreden beslissing alleen al omwille van de rechtszekerheid geschorst zou moeten worden, in zoverre deze beslissing genomen werd met miskennen van de vervalregeling van artikel 66, §2/1 OVD juncto artikel 66, §2 OVD, overtuigt niet. Het betreft hier een element dat betrekking heeft op de grond van de zaak.

111. Aangezien de vermeende nadelige gevolgen niet op afdoende wijze worden geconcretiseerd en verzoekende partijen zich beperken tot een zeer vage uiteenzetting van de vermeende hoogdringendheid, is aan één van de grondvoorwaarden om tot schorsing van de bestreden beslissing over te gaan niet voldaan.

...

3.

De tweede tussenkommende partij antwoordt als volgt:

“ ...

Verzoekende partijen tonen in hun verzoekschrift aan dat beide voorwaarden zijn vervuld. Er is dui-delijk sprake van hoogdringendheid zodat tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dient te worden overgegaan. Het College sluit zich aan bij de uiteenzetting van verzoekende partijen aangaande de hoogdringendheid en wenst hier aan toe te voegen wat volgt.

De werkingstijd van Uw Raad bedraagt gemiddeld twee jaar. Zoals verzoekende partijen terecht stellen zal na het doorlopen van de vernietigingsprocedure de bouw van het psychiatrisch centrum afgerond zijn, minstens zal de bouw zich in een zeer vergevorderd stadium bevinden.

Van zodra een site bouwrijp is, nemen bouwwerkzaamheden gemiddeld 1 tot 2 jaar in beslag. De werken beginnen met het uitgraven van de grond, het gieten van de bodemplaat en de kelder. Dit duurt gemiddeld 3 tot 4 weken. Daarna starten de metselwerken. Deze nemen de grootste hap uit de volledige duurtijd: gemiddeld 4 tot 5 maanden. Eens de metselwerken goed volbracht zijn, komt het dak aan de beurt. Dit neemt opnieuw 3 tot 4 weken in beslag, afhankelijk van het weer.

Daarna volgen de functionele werken:

- het leggen van elektriciteit en het voorzien van ventilatie: gemiddeld 2 weken
- plaatsen van ramen en deuren: enkele dagen
- afwerken van de isolatie, gieten van de chape, plaatsen van de verwarming: gemiddeld 2 tot 3 weken
- pleisterwerken: 3 tot 4 weken
- plaatsen van de vloeren: 2 tot 3 weken

- plaatsen van het sanitair en de keukenvoorzieningen: 2 tot 3 weken

*Uiteraard zijn de opgegeven duurtijden gemiddelden en hangen zij af van de concrete omstandigheden eigen aan elk project. Niettemin tonen de gemiddelden aan dat de kans zeer waarschijnlijk is dat de bouw van het psychiatrisch centrum na het doorlopen van de vernietigingsprocedure zo goed als afgerond zal zijn.*

*Het College merkt in dit verband op dat het ondoenbaar zou zijn om na de vernietiging van de bestreden beslissing het psychiatrisch centrum nog te laten afbreken en de patiënten die er intussen reeds zouden verblijven op straat te zetten. Om die reden schorste de Raad van State in het verleden reeds de tenuitvoerlegging van een vergunning voor de bouw van een omvangrijk bejaardentehuis.<sup>11</sup>*

*Daarnaast merkt het College op dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet alleen nadelige, onomkeerbare gevolgen heeft voor verzoekende partijen, doch dat ook de uitoefening van haar eigen bestuursopdracht hierdoor in ernstige mate in het gedrang wordt gebracht,<sup>12</sup> reden ook waarom zij bij verzoekschrift dd. 3 juni 2019 zélf de schorsing van de tenuitvoerlegging en de nietigverklaring van de bestreden beslissing vorderde.*

*Het geïsoleerde perceel vormt op heden een prachtig stuk open groene ruimte in een intussen relatief dichtbebouwde residentiële woonwijk. Op de site bevinden zich verschillende waardevolle bomen – sommige tientallen decennia oud – die een onlosmakelijk geheel vormen met het naastgelegen park Torenhof.*

*...*

*Dit waardevol groen zal definitief verdwijnen indien de bestreden beslissing ten uitvoer wordt gelegd. Vooraleer de funderingswerken van start kunnen gaan, dienen de bomen op het perceel immers te worden gerooid. Niet alleen wordt het woon- en leefgenot van verzoekende partijen hierdoor grondig en onherstelbaar aangetast, ook het College dreigt alzo een belangrijk groenelement in de kern van haar gemeente definitief te verliezen.*

*Tevens wordt op ernstige wijze afbreuk gedaan aan de bestaande beleevingswaarde van het park, met nadelige gevolgen voor zowel de omwonenden van het park als de vele wandelaars, fietsers en verenigingen die het park bezoeken.*

*Het hoeft geen betoog dat het herstel van het perceel in de oorspronkelijk toestand na een vernietigings-arrest van Uw Raad géén sinecure is en minstens verschillende jaren in beslag neemt.*

*Het één en ander gaat bovendien regelrecht in tegen het beleid van de gemeente dat erop gericht is Malle te doen uitgroeien tot een uitgesproken groene gemeente, met groen dat van in de open ruimte infiltreert tot in de kernen.*

*Tevens vreest het College terecht dat de bouw van het vergunde complex, en in het bijzonder de overdreven verdichting die hiermee gepaard, later als precedent zal kunnen worden ingeroepen waardoor zij haar bestuursopdracht i.v.m. de ruimtelijke ordening – waarbij wordt gestreefd naar een evenwicht tussen voldoende dichtheid en kwalitatief wonen – in ernstige mate bemoeilijkt ziet. Door de bouw van het centrum vreest het College aldus de mogelijkheid te verliezen om zelf nog een ruimtelijk beleid te voeren voor het betreffende gebied.<sup>13</sup>*

*Tot slot dreigt ook een bestendiging van de problematische verkeerssituatie ter hoogte van de Hallebaan, zoals verzoekende partijen terecht aanhalen in hun verzoekschrift. De*

*creatie van duurzame mobiliteit, met een sterke prioriteit voor verkeersveiligheid is één van de grootste bekommernissen van de gemeente Malle.*

...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Met de bestreden beslissing wordt een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een psychiatrisch verzorgingstehuis. De derde, vierde, vijfde en zesde verzoekende partijen wonen onmiddellijk links van het aanvraagperceel. Het perceel van de eerste en tweede verzoekende partijen ligt links van het perceel van de tweede en derde verzoekende partijen.

3.

De verzoekende partijen voeren vooreerst aan dat gelet op de aard en draagwijdte van het project er redelijkerwijze kan worden aangenomen dat het volledig zal uitgevoerd worden of minstens dermate gevorderd zal zijn dat een herstel binnen de oorspronkelijke toestand niet meer mogelijk is na twee jaar, zijnde de doorlooptijd van een vernietigingsprocedure.

Het louter verwijzen naar de potentiële doorlooptijd en de vermoedelijke duur van de uitvoering van de werken volstaat echter op zich niet om de 'hoogdringend' aan te tonen. De verzoekende partijen laten na hun bewering dat de bouw van het psychiatrisch verzorgingstehuis met 60 bedden volledig, minstens dermate vergevorderd zal zijn dat herstel binnen de oorspronkelijke toestand niet meer mogelijk zal zijn, op concrete gegevens te steunen.

Het komt nochtans aan de verzoekende partijen toe om te overtuigen dat de afwikkeling van de vernietigingsprocedure, samen met de persoonlijke en nadelige gevolgen die de uitvoering van de werken zal teweegbrengen, een hoogdringende behandeling noodzaakt. De verzoekende partijen beperken zich op dit punt evenwel tot een algemene veronderstelling.

Los van het feit dat de verzoekende partijen niet concreet aannemelijk maken dat een schorsing van de tenuitvoerlegging zich opdringt zodat niet gewacht kan worden op de uitspraak in de vernietigingsprocedure, moet zoals hierna blijkt, tevens vastgesteld worden dat het zwaarwichtig karakter van de schadelijke gevolgen niet voldoende concreet worden aangetoond. Minstens moet

vastgesteld worden dat de aard ervan een hoogdringende behandeling van de vordering niet lijkt te verantwoorden.

#### 4.1.

Om te overtuigen dat een zaak hoogdringend is, dienen de verzoekende partijen op concrete wijze aan te tonen dat zij persoonlijke nadelige gevolgen zullen ondergaan die door de afhandeling van de vernietigingsprocedure niet zullen worden voorkomen.

De verzoekende partijen voeren aan dat door het rooien van de bomen op het terrein hun uitzicht op het aanwezige groen verdwijnt en hun rustig woon- en leefgenot aangetast wordt, dat dit op korte termijn kan gebeuren en dat hierdoor een gebrek aan een afdoende (groen)buffer ontstaat. Minstens wordt in de bestreden beslissing geen zekerheid geboden over een afdoende groenbuffer.

#### 4.2.

Onafgezien de vaststelling dat geen foto's worden toegevoegd van het huidige zicht van de vijfde en zesde verzoekende partijen, zodat niet blijkt welke persoonlijke zichthinder zij zullen ondervinden, tonen de verzoekende partijen niet aan dat de realisatie van het project hun mogelijk uitzicht op groen dermate zal wijzigen en dat hun uitzicht tegelijk in die mate zal gehinderd worden dat een hoogdringende behandeling van de zaak zich opdringt.

Immers blijkt uit de plannen van de aanvraag dat er aan de perceelgrens langs de zijde van de verzoekende partijen bomen worden voorzien en wordt, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, aangeduid waar deze worden ingeplant. De verzoekende partijen nemen de nieuwe aanplant niet in aanmerking in hun betoog en tonen derhalve niet aan dat deze nieuw aan te planten bomen ontoereikend zouden zijn om een even volwaardige groenbuffer te voorzien als met de op vandaag aanwezige bomen.

Waar zij nog wijzen op het gebrek aan zekerheid over de realisatie van deze bomen in de bestreden beslissing, moet vastgesteld worden dat dit veeleer een beoordeling ten gronde van de zaak betreft, in het kader van de toets van de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Dit wordt in de navolgende middelen bekritiseerd. Evenwel kan de eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing op zich geen schorsing verantwoorden.

#### 4.3.

Waar de verzoekende partijen wijzen op het verdwijnen van het zicht op het park, moet vooreerst opgemerkt worden dat de bouwplaats volgens het gewestplan 'Turnhout' gelegen is in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

De realisatie op zich van de in het gewestplan bepaalde bestemming en de concrete inrichting van het gebied kunnen in beginsel gevolgen inhouden voor onder meer het uitzicht van de verzoekende partijen. Zij laten evenwel na voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit blijkt dat de door de vergunde werken veroorzaakte impact op hun uitzicht, en daarmee samenhangend hun woon- en leefgenot, zo zwaarwichtig is dat dit zelfs in het betrokken bestemmingsgebied niet te tolereren is en een uitspraak bij hoogdringendheid verantwoordt.

Naast het feit dat er bomen worden aangeplant, bedoeld als groenbuffer tussen de percelen van de verzoekende partijen en het verzorgingstehuis, moet tevens vastgesteld worden dat de verzoekende partijen geen stukken bezorgen, zoals een simulatiefoto van het uitzicht op het gerealiseerde project, waaruit blijkt dat de bouw van het verzorgingstehuis hen het zicht op het park volledig ontnemt en in de plaats een dermate hinderlijk uitzicht veroorzaakt dat er sprake is van hoogdringendheid. De door de verzoekende partijen gevreesde gevolgen lijken derhalve

veeleer inherent aan (de realisatie van) de bestemming van het gebied en vloeien niet zozeer voort uit het gewraakte project op zich.

#### 5.1.

Verder voeren de verzoekende partijen een aantal nadelen aan die gekoppeld zijn aan de uitvoering van de werken en dus tijdelijk zijn, zoals geluidshinder door grootschalige werken, het feit dat de speeltuin geen waarde meer zal hebben voor kinderen gelet op de graafwerken en het af- en aanrijden van vrachtwagens, en de mogelijke schade aan bomen door de geplande bronbemaling. De Raad oordeelt dat voornoemde ingeroepen nadelen niet in aanmerking komen ter ondersteuning van de hoogdringendheid omdat ze van voorbijgaande aard zijn.

#### 5.2.

Daarnaast wijzen de verzoekende partijen nog op mobiliteitshinder en daarmee samenhangende verstoring van het woon-en leefgenot door de aanleg van een parking en toegangsweg tot op de perceelgrens met de derde en vierde verzoekende partijen, en door een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen in de Hallebaan, die nu reeds niet uitgerust zou zijn voor het talloze verkeer. Deze hinder kan zich evenwel maar voordoen als het vergunde gebouw in gebruik genomen is.

Er wordt overigens erkend dat de verkeerssituatie in de Hallebaan nu reeds problematisch is. De loutere verwijzing naar een krantenartikel waarin verslag wordt gegeven van een telling van de mobiliteitsbewegingen op een bepaald moment in de Hallebaan, toont niet aan dat de aanvraag een bijkomende impact op de reeds bestaande verkeerssituatie zal hebben die dermate zwaarwichtig is dat het resultaat van de procedure tot vernietiging niet kan worden afgewacht. Enkel kan vastgesteld worden dat de problematische verkeerssituatie niet louter haar oorzaak in de bestreden beslissing vindt.

#### 6.

Voor zover wordt gewezen op de nabijheid van de toegangsweg en parking bij het perceel van de derde en vierde verzoekende partijen zonder dat wordt voorzien in een afdoende buffer, moet vastgesteld worden dat dit nadeel niet in relatie wordt gebracht met mogelijke hinder voor de overige partijen en aldus in hun hoofde niet afdoende persoonlijk wordt gemaakt.

De loutere omstandigheid dat een parking vlakbij het perceel van de derde en vierde verzoekende partijen wordt aangelegd impliceert op zich niet dat er sprake zal zijn van zwaarwichtige hinder die een uitspraak bij hoogdringendheid verantwoordt. De verzoekende partijen beperken zich tot de stelling dat de parking voor onaanvaardbare hinder voor de omwonenden zal zorgen maar laten na toe te lichten op welke wijze en in welke mate deze hinder zich zou manifesteren.

#### 7.

Voor zover de verzoekende partijen aanvoeren dat de vervalregeling uit artikel 66, §2/1 OVD geschonden werd, moet vastgesteld worden dat dit argument betrekking heeft op de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing en hieromtrent een middel werd opgeworpen, zodat dit een discussie over de grond van de zaak betreft.

De Raad moet vaststellen dat uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen geen redenen blijken die aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van het vermeld nadeel te voorkomen en dat het verstrijken van de tijd in afwachting van een uitspraak ten gronde tot zware schadelijke gevolgen zou leiden. Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 oktober 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER