

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 april 2017 met nummer RvVb/S/1617/0786
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0213/SA

Verzoekende partijen	<p>1. de heer Patrick MERVIELDE</p> <p>vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57</p> <p>2. de nv IMMO DILECTA</p> <p>3. mevrouw Cathy VANHABOST</p> <p>4. de heer Roger VANHABOST</p> <p>vertegenwoordigd door advocaten Erika RENTMEESTERS en Bertrand VRIJENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN</p> <p>vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE</p>
Tussenkommende partij	<p>de bvba SENIOR HOUSING</p> <p>vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 november 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 24 mei 2016 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een woon- en zorgcentrum op de percelen gelegen te 9940 Evergem, Veeweg 19, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 1149Gen 1149H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 februari 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 28 februari 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 28 maart 2017.

Advocaat Erika RENTMEESTERS die voor de verzoekende partijen verschijnt, Leen LIPPEVELDE die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Paul AERTS die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 22 februari 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een woon- en zorgcentrum” op de percelen gelegen te 9940 Evergem, Veeweg 19.

De bouwplaats is tussen de weg Elslo en de Veeweg begrepen. De aanvraag beoogt de nieuwbouw van een woon- en zorgcentrum als uitbreiding van het bestaande rusthuis ‘Stuivenberg’ dat aan de zijde van de weg Elslo gelegen is.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied. De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005, zonder dat het uitvoeringsplan voorschriften betreffende de percelen bevat.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 29 februari 2016 tot en met 30 maart 2016 gehouden wordt, dienen de eerste drie verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 10 mei 2016 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem verleent op 24 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De motivering luidt:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving, de aanvraag en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

Voorliggende aanvraag betreft het uitbreiden van een bestaan woon- en zorgcentrum met een nieuw volume dat bestaat uit een ondergrondse verdieping en twee bovengrondse verdiepingen. De buitenaanleg bestaat uit de aanleg van vier parkings, een fietsenstalling, de

aanleg van een oprit en de aanleg van een brandweg. In de ondergrondse verdieping worden 28 parkeerplaatsen, kleedkamers, een keuken, bergingen en technische ruimtes gerealiseerd. Op de bovengrondse verdiepingen worden 66 kamers, leefruimtes, een dokterslokaal, een kapsalon, verpleegposten, bergingen, ontspanningsruimtes gerealiseerd. Het geplande gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 6,80 meter, lokaal 7,60 meter en wordt afgewerkt met een plat dak. De bouwvrije zijstroken bedragen minstens 8 meter. Het geplande gebouw heeft een breedte van ongeveer 15 meter en een diepte van ongeveer 131 meter. Voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften. Het gebouw wordt opgericht in een omgeving die gekenmerkt wordt door wonen waarbij, zie ook boven, drie zorg- en verzorgingsinstellingen aanwezig zijn. Het bouwvolume werd t.o.v. de vorige aanvraag verminderd met één bouwlaag en geeft, met uitzondering van de gebrekkig groenin-vulling, geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren. Aan het bezwaar met betrekking tot de groenin-vulling kan tegemoet gekomen door het opleggen van een bijzondere voorwaarde.

...

Tegen die beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 23 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 12 augustus 2016 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggend project beoogt het bouwen van een woon- en zorgcentrum als uitbreiding bij de bestaande zorgsite Stuivenberg.

Hiertoe wordt op het achterliggende gedeelte van de site dat uitgaat op de Veeweg een nieuw gebouw opgericht, 131 m lang op 15,3 m breed en opgetrokken binnen een gabariet van 2 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking met een dakrandhoogte van 6,8 m die plaatselijk verhoogd wordt tot 7,6 m. De uitbreiding omvat 84 kamers aangevuld met de noodzakelijke zorgvoorzieningen, gemeenschappelijke ruimtes en administratie.

De bouwplaats maakt deel uit van de ontwikkelde woonzone gesitueerd ter hoogte van het Elslopark in het noordoosten van de gemeente Evergem en is ruimtelijk begrepen tussen de voldoende uitgeruste wegen Elslo en Veeweg. De bestaande zorgsite is gericht naar de weg Elslo en de uitbreiding richt zich in hoofdzaak naar de Veeweg waarlangs een nieuwe toegangsweg wordt aangelegd. Een fysieke verbinding tussen bestaande en uitbreiding is voorzien.

Langs beide zijden van de weg Elslo komt een heterogeen bouwlint voor, verder wordt dit bouwlint omgeven door residentiële woonwijken en waarvan de Veeweg een van de ontsluitingswegen vormt.

Het bouwlint langs de weg Elslo bestaat uit een verweving van diverse functies met zowel wonen (zowel ééngezins- als meergezinswoningen), handel (kleinhandel en grootwarenhuizen), diensten (rusthuis en kantoren) als horeca. Behoudens enkele grootschalige bouwprojecten bestaat het overheersende gabariet langs Elslo uit open en halfopen bebouwing met 2 volwaardige bouwlagen en één of twee bouwlagen onder hellende bedaking.

De bebouwing langs de Veeweg betreft een louter residentiële bebouwing met gekoppelde en vrijstaande residentiële woningen opgetrokken binnen een gabariet van maximaal 2 bouwlagen onder hellende bedaking en met een beperkte bezettingsgraad.

Voorliggend project is in eerste instantie gericht naar de Veeweg doch is geenszins in overeenstemming met de omgevende bebouwing langs de Veeweg. Om het gewenste bouwprogramma op het smalle perceel ingeplant te krijgen is de oprichting van een langgerekt gebouw noodzakelijk. Een bouwdiepte van 131 m is vreemd aan deze residentiële woonomgeving waar de bouwdiepte van 15 m sporadisch wordt overschreden.

De bestaande zorgsite en het appartementsgebouw binnen Elslopark kunnen bezwaarlijk als referentiepunt voor de onmiddellijke omgeving genomen worden. De bestaande zorgsite is specifiek ontwikkeld langs de invalsweg Elslo waar een grotere bezetting kan gedragen worden. Bijkomend dient opgemerkt dat een bouwdiepte van 131 m vreemd is aan deze site.

Het appartementsgebouw, opgericht in parkgebied, betreft eveneens geen vergelijkbare inrichting. In dit geval werd een hoogschalig gebouw opgericht op ruime afstand van de perceelsgrenzen, met behoud van parkwaarden, ... en ook hier bedraagt de bouwdiepte geenszins 131 m.

Voorliggend project, met een bouwdiepte van 131 m opgericht op amper 8 m van de perceelsgrenzen, is op geen enkele wijze afgestemd op de omgevende bebouwing en overschrijdt hierdoor de schaal en ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Door een langgerekt volume op te richten ontstaat een bouwvorm met een grote visuele impact die vreemd is aan de omgeving.

De voorgestelde bouwvrije stroken van 8 m, waarvan dient opgemerkt dat deze grotendeels worden verhard in functie van toegang, parking, brandweg, hellend vlak, toelevering, terrassen, ... , zijn ontoereikend om dergelijke afwijkende bouwvorm op een voldoende wijze te bufferen naar de omgeving. De aanleg van een kwalitatieve inbuffering wordt verder bemoeilijkt door de inrichting van de toegangswegen / brandweg langs de perceelsgrens.

Rekening houdende met de beperkte bouwbreedte van de bouwplaats wordt het ontworpen gebouw in hoofdzaak gericht naar de zijdelingse perceelsgrenzen en dit over twee volwaardige bouwlagen. Ook hier is een bouwvrije strook van amper 8 m en zonder kwalitatieve bufferzone ontoereikend. Rekening houdende met de vele ramen, de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimtes en terrassen die voorzien worden naar de zijdelingse perceelsgrenzen over een lengte van 131 m zal de inkijk naar de aanpalenden navenant zijn. Hierdoor wordt de normale te verwachten hinder tussen burens overschreden.

...

Na de hoorzitting van 20 september 2016 beslist de verwerende partij op 6 oktober 2016 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggend project beoogt het bouwen van een woon- en zorgcentrum als uitbreiding bij de bestaande zorgsite Stuivenberg.

Hiertoe wordt op het achterliggende gedeelte van de site dat uitgaat op de Veeweg een nieuw gebouw opgericht, 131 m lang op 15,3 m breed en opgetrokken binnen een gabariet van 2 volwaardige bouwlagen onder platte bedaking met een dakrandhoogte van 6,8 m die plaatselijk verhoogd wordt tot 7,6 m. De uitbreiding omvat 84 kamers aangevuld met de noodzakelijke zorgvoorzieningen, gemeenschappelijke ruimtes en administratie.

De bouwplaats maakt deel uit van de ontwikkelde woonzone gesitueerd ter hoogte van het Elslopark in het noordoosten van de gemeente Evergem en is ruimtelijk begrepen tussen de voldoende uitgeruste wegen Elslo en Veeweg. De bestaande zorgsite is gericht naar de weg Elslo en de uitbreiding richt zich in hoofdzaak naar de Veeweg waarlangs een nieuwe toegangsweg wordt aangelegd. Een fysieke verbinding tussen bestaande en uitbreiding is voorzien.

Langs beide zijden van de weg Elslo komt een heterogeen bouwlint voor, verder wordt dit bouwlint omgeven door residentiële woonwijken en waarvan de Veeweg een van de ontsluitingswegen vormt.

Het bouwlint langs de weg Elslo bestaat uit een verweving van diverse functies met zowel wonen (zowel ééngezins- als meergezinswoningen), handel (kleinhandel en grootwarenhuizen), diensten (rusthuis en kantoren) als horeca.

De bebouwing langs de Veeweg betreft in hoofdzaak residentiële bebouwing met gekoppelde en vrijstaande residentiële woningen opgetrokken binnen een gabariet van maximaal 2 bouwlagen onder hellende bedaking en met een beperkte bezettingsgraad. Deze residentiële bebouwing maakt evenwel deel uit van een woonkern die aansluit bij het centrum van Evergem en strekt zich uit over een straal van minstens een halve tot één kilometer. In deze woonkern zijn op vandaag reeds een aantal grote constructies aanwezig die maatschappelijk complementaire functies herbergen in functie van het woongebied, waaronder het aangrenzende WZC Stuivenberg, Hof ter Linden (WZC en Serviceflats), Brembloem (WZC); kinderopvang Sloeberhof. Daarnaast bevindt zich een grootschalige appartementsblok in het naburig parkgebied.

In afwijking van het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundige ambtenaar wordt ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet enkel gekeken naar de residentiële bebouwing in de Veeweg. De Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar meent samen met beroepsindieners geheel ten onrechte dat de hierboven aangehaalde gebouwen (waaronder

Hof Ter Linden, Brembloem en Residentie Stuivenberg) niet relevant zouden zijn voor de bestreden vergunning en aldus niet kunnen dienen als 'onmiddellijke omgeving' ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De gebouwen zouden naar hun oordeel te ver afgelegen zijn waardoor enkel naar de residentiële bebouwing in de onmiddellijke omgeving ter hoogte van de Veeweg kan worden gekeken. Zelfs de aangrenzende WZC Residentie Stuivenberg zou niet mogen worden betrokken in de beoordeling omdat het is gelegen aan de zogenaamde 'invalsweg' Elslo terwijl de nieuw vergunde WZC in hoofdzaak uitgaat op de Veeweg. Deze redenering kan niet worden gevolgd.

Het spreekt voor zich dat een WZC vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet te vergelijken valt met 'gebruikelijke' woonvormen ten behoeve van alleenstaanden of gezinnen. Het betreft immers een complementaire woonvorm in functie van zorgbehoevenden in woongebied.

Woon- en opvangmogelijkheden voor zorgbehoevenden dienen bij voorkeur te worden voorzien in 'woonkernen' omwille van de belangrijke maatschappelijke taak die ze vervullen.

Een WZC zorgt immers niet alleen voor een gezonde demografische mix, maar bewerkstelligt eveneens de mogelijkheid om dichtbij de eigen (voormalige) woning, dan wel naaste vrienden of familie, te worden opgevangen en verzorgd.

Het heeft dan ook geen enkele zin om een woon- en zorgcentrum qua bouwwerk te vergelijken met residentiële woningen. Beide woonvormen zijn immers duidelijk heel verschillend. Een WZC vereist een substantieel groter bouwvolume in verhouding tot het te bebouwen perceel zodat niet enkel alle kamers voor de verschillende bewoners erin kunnen worden ondergebracht, maar ook teneinde de verscheidene centrale voorzieningen functioneel in te passen (de ruimtes voor de verpleging, een refter, een keuken, opslag ruimte, verzorgingsruimte, enzovoort).

Een WZC heeft in vergelijking met een residentiële woning ook minder nood aan buitenruimte aangezien de meeste bewoners minder mobiel zijn en een stuk minder vaak buitenkomen. De bewoners hebben dan ook voldoende aan een terras en/of een gemeenschappelijke buitenruimte teneinde op een kwalitatieve wijze te kunnen wonen.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient dan ook te worden nagegaan wat de gangbare maten en verhoudingen zijn van WZC's in 'woongebied'. Er bestaat immers niet zoiets als 'WZC-gebieden' waarin uitsluitend woon- en zorgcentra voorkomen. WZC's worden opgericht in 'woonkernen'. Hierbij zal quasi nooit sprake zijn van vergelijkbare bouwwerken binnen een straal van tientallen meters. Bijgevolg is het aangewezen om de onmiddellijke omgeving voldoende ruim te bekijken teneinde de goede ruimtelijke ordening op een correcte wijze te beoordelen.

In voorliggende vergunningsaanvraag beschikt de vergunningsverlener ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening als vergelijkingspunt niet enkel over twee rusthuizen binnen een straal (in vogelvlucht) van nog geen 500 m (Hof Ter Linden en Brembloem) maar bovendien grenst het kwestieuze perceel aan een bestaande WZC met 4 bouwlagen (Residentie Stuivenberg).

Er valt dan ook op geen enkele ernstige wijze te motiveren waarom enkel de residentiële woningen in de Veeweg als vergelijkingspunt kunnen dienen. De aangehaalde WZC's liggen zonder meer in de onmiddellijke omgeving en zijn bovendien gebouwen die dezelfde functie herbergen als de constructie in de bestreden beslissing. Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Evergem heeft deze gebouwen dan ook zeer terecht betrokken in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Daar waar beroepsindieners én de

Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar stellen dat dergelijke gebouwen (of woonvormen) niet voorkomen in de onmiddellijke omgeving miskennen zij de realiteit en vertrekken zij vanuit een foutieve feitelijke beoordeling.

In de bestreden vergunning bedraagt de terreinoppervlakte 4.546,1 m² terwijl de op te richten WZC slechts een breedte zal hebben van 15 m ten opzichte van een bouwdiepte van 131 m (totaaloppervlakte van 2.049,2 m²). Het gebouw wordt ook beperkt tot twee bouwlagen onder een plat dak waarbij de dakrandhoogte 6,8 m bedraagt met plaatselijke verhogingen (ter hoogte van de lift) tot 7,6 m. Ondanks de lage bouwhoogte wordt over de gehele bouwdiepte een afstand van minstens 8 m van de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien (wat ruimer is dan de gebruikelijke 'afstand-hoogte-regel' of '45°-regel').

Dergelijke bebouwingsgraad voor een WZC ten opzichte van een beschikbare terreinoppervlakte van 4.546,1 m² is zonder meer gangbaar alsook inpasbaar in de omgeving.

Dit blijkt des te meer als de reeds aanwezige bebouwing in de onmiddellijke omgeving in rekening wordt genomen: het aangrenzende WZC Stuivenberg; Hof ter Linden (WZC en Serviceflats); WZC Brembloem; Kinderopvang Sloeberhof; Appartementsblok Elslopark. Al deze gebouwen bevinden zich (in vogelvlucht) binnen een straal van nog geen 500 m ten opzichte van de kwestieuze site. Uit de onmiddellijke omgeving blijkt dan ook zeer duidelijk dat voor belangrijke maatschappelijke functies evident kan worden afgeweken van de gangbare residentiële bebouwingsvormen.

Zowel Hof Ter Linden als Brembloem hebben in verhouding tot hun respectievelijke percelen een perceelsbezetting die minstens even groot (zometer) is dan de bestreden vergunning. Daarenboven grenzen beide WZC's zeer dicht aan talloze kleine bebouwde loten waarvan bezwaarlijk kan worden beweerd dat de schaal en wijze van bebouwing niet te vergelijken zou zijn met de residentiële woningen in de Veeweg.

Rekening houdende met deze bouwwerken in de onmiddellijke omgeving kan aldus niet worden gesteld dat de schaal en de draagkracht van het perceel wordt overschreden. Het gebouw wordt immers beperkt tot twee bouwlagen onder een plat dak waarbij de dakrandhoogte 6,8 m bedraagt met plaatselijke verhogingen (ter hoogte van de lift) tot 7,6 m.

Deze afstand is ruimer dan de gangbare 'afstand-hoogte-regel' en zeker ruimer dan de gangbare minimale afstand van 3 à 4 meter bij residentiële woningen.

De terreinoppervlakte bedraagt bovendien 4.546,1 m² terwijl de op te richten WZC slechts een breedte zal hebben van 15 m ten opzichte van een bouwdiepte van 131 m (totaaloppervlakte van 2.049,2 m²). Dergelijke bebouwingsgraad voor een WZC ten opzichte van een beschikbare terreinoppervlakte van 4.546,1 m² is zonder meer gangbaar alsook inpasbaar in de omgeving. Een bouwdiepte van 131 m doet hieraan geen enkele afbreuk.

De op te richten WZC voorziet in slechts 2 bouwlagen teneinde de schaal zo beperkt mogelijk te houden en de draagkracht van het perceel niet te overschrijden. Twee bouwlagen is een stuk beperkter dan de andere aanwezige WZC's in de onmiddellijke omgeving en stemt zelfs overeen met het aantal bouwlagen van de residentiële woningen in de onmiddellijke omgeving. In de aanvraag wordt evenwel een veel grotere afstand (meer dan het dubbele dan gangbaar bij residentiële bebouwing) t.o.v. de perceelgrens voorzien.

Door het gebouw te beperken tot twee bouwlagen zal de visuele impact uiterst beperkt blijven. De op te richten WZC zal immers niet hoger komen dan de aanwezige residentiële bebouwing

en blijft bovendien een stuk lager dan de 4 bouwlagen van de WZC op het aangrenzende perceel. Residentie Stuivenberg zal na de realisatie van de nieuwe WZC nog steeds de grootste visuele impact hebben.

Teneinde de visuele impact van het gebouw ten aanzien van de naburige percelen in de Veeweg te beperken tot een minimum wordt door het CBS van Evergem een beplantingsplan als voorwaarde bij de vergunning opgelegd in de op plan voorziene groenzones. In voorliggende administratieve beroepsprocedure voegt de vergunninghouder een beplantingsplan toe die als voorwaarde bij de vergunning zal worden opgelegd. Door het opleggen van de voorwaarde dat het toegevoegde beplantingsplan dient te worden uitgevoerd, wordt tevens tegemoetgekomen aan de opmerking dat de opgelegde voorwaarde van het CBS van Evergem in de bestreden vergunning geen geldige voorwaarde zou zijn omdat de voorwaarde wordt gekoppeld aan een bijkomende beoordeling van de overheid, m.n. het laten goedkeuren van een beplantingsplan.

Dankzij de voorziene afstand van 8 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen en het voorgestelde beplantingsplan zal het WZC veel beter 'ingekleed' zijn ten aanzien van de naburige percelen alsook minder 'zichtbaar' zijn ten aanzien van de naburen dan de in de omgeving aanwezige residentiële woningen met twee bouwlagen die op slechts 3 meter van de perceelsgrenzen staan. Bovendien beschikken de naburige percelen zelf over ruime percelen waarop reeds grote groenschermen aanwezig zijn.

Langs de linkerzijde van het te bebouwen perceel (de kant van beroepsindieners Immo Dilecta n.v., e.a.) staat langsheen de perceelsgrens reeds een groot groenschermb. De gebouwen die zich nabij de perceelsgrens bevinden, beschikken uitsluitend over blinde muren. De blinde zijgevels van de beroepsindieners Immo Dilecta, e.a. staan op een aantal plaatsen trouwens tegen de perceelsgrens ingeplant, terwijl het aangevraagde gebouw minimum op 8 m wordt voorzien. Gezien de blinde zijgevels en het aanwezige groenschermb leidt de bouwdiepte van 131 m niet tot een andere beoordeling.

Langs de rechterzijde van het perceel bevindt zich de zeer ruime tuin van de woning gelegen aan de Elslo 50 (eigendom van beroepsindieners Mervielde en Stofferis). Aan de perceelsgrens staat (los van het op te leggen beplantingsplan) reeds een enorm hoog en dichtbegroeid groenschermb. Daarenboven dient dit groenschermb enkel om de ruime tuin en vijver van de woning gelegen aan Elslo 50 te bufferen. De woning zelf is immers gelegen naast het WZC met 4 bouwlagen ter hoogte van Elslo en dit op zeer ruime afstand van de op te richten WZC. Van bovenmatige burenhinder door inkijk kan ook hier geen sprake zijn.

Het feit dat het groenschermb geen 'wintergroen' heeft doet hieraan geen afbreuk. In de winter wordt sowieso een stuk minder gebruik gemaakt van de tuin. Bovendien dient herhaald dat een afstand van 8 m tot de perceelsgrens voor een WZC met slechts 2 bouwlagen waarbij ook nog eens een groenschermb op eigen terrein wordt voorzien ruimschoots volstaat om te bufferen ten aanzien van een woning, laat staan ten aanzien van een ruime tuin. Ook hier leidt, gezien de 1 m afstand en de aanwezigheid van een groenschermb op het aanpalend perceel van de beroepsindieners over de volledige lengte van het perceel en het beplantingsplan van de aanvrager, de bouwdiepte van 131 m niet tot een andere beoordeling. Er is over de volledige bouwdiepte een afdoende buffer aanwezig. Het is inderdaad een terechte vaststelling van beroepsindieners en de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar dat de kamers die zich richten tot de zijdelingse perceelsgrenzen zullen worden bewoond door zorgbehoevenden. Echter, dit loutere feit volstaat niet om zonder meer te stellen dat een afstand van 8 m tot de perceelsgrens (en een veel grotere afstand t.o.v. de gebouwen) alsook het op te richten groenschermb onvoldoende zou zijn om ongeoorloofde hinder of inkijk te voorkomen. Deze stelling wordt in de feiten niet onderbouwd.

Het is op geen enkele wijze aangetoond dat deze afstand van 8 m, die ruimer is dan de gangbare afstand-hoogte-regel voor een gebouw van slechts twee bouwlagen, onvoldoende zou zijn. De onmiddellijke omgeving toont bovendien het tegendeel aan. Residentie Stuivenberg en Brembloem staan in verhouding tot hun bouwhoogte (van 4 bouwlagen) dicht bij de perceelsgrenzen terwijl zij (eveneens in verhouding) een stuk minder groenscherm voorzien dan in voorliggende aanvraag. Daarnaast werd Hof Ter Linden eveneens vergund met twee bouwlagen waarbij de kamers gericht zijn op de tuinen van de aangrenzende woningen, dit ondanks een gelijkaardige afstand tot de perceelsgrenzen en beperkte groenschermen.

De beroepsindieners stellen dat zij geen rust meer zullen kennen en maken gewag van een ongeoorloofde dynamiek die zal zorgen voor bovenmatige hinder die niet te rijmen valt met de goede ruimtelijke ordening (qua verkeersbewegingen, geluidshinder en geurhinder).

Er wordt op geen enkele ernstige wijze aangetoond dat de voorgehouden hinder zich effectief zal voltrekken. Nog minder wordt aangetoond dat de voorgehouden hinder van die aard zal zijn dat het een normale nabuurschap onevenwichtig zou verstoren op een wijze dat het verlenen van een vergunning de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt.

Langs de linkerzijde van het perceel wordt een oprit voorzien van 4 m breed die loopt tot achteraan het gebouw. De overige 4 m wordt voor een substantieel stuk aangewend ter realisatie van een groenscherm (zie beplantingsplan). Dit groenscherm wordt slechts op enkele plaatsen doorbroken: de inrit naar de 28 ondergrondse parkeerplaatsen vooraan het gebouw; de inkom waar eveneens een fietsenstalling wordt voorzien; een beperkte leveringszone en vier parkeerplaatsen die worden opgericht met grasdallen.

Het spreekt voor zich dat de bewoners van de WZC nauwelijks verkeersbewegingen zullen veroorzaken. De 4 parkeerplaatsen naast het gebouw zullen enkel worden aangewend in functie van kortparkeren voor artsen, ziekenwagens of andere medische diensten. De bezoekers zullen zich dan ook moeten wenden tot de ondergrondse parking die toegankelijk is vooraan langs de linkerzijde van het gebouw.

Het spreekt eveneens voor zich dat het gebouw geëxploiteerd zal worden door personeel. Zij zullen zich evident dienen te wenden tot de ondergrondse parkeergarage dan wel de ondergrondse fietsenstalling. Buiten beperkte piekmomenten bij de wisseling van bepaalde diensten, zal dit evenmin zorgen voor constante op- en afrijbewegingen die een aanvaardbare dynamiek zouden overstijgen. Ook de belevering langs de linkerzijde zal slechts sporadisch geschieden.

Er dient dan ook samen met het college van burgemeester en schepenen van Evergem te worden vastgesteld dat het aantal voertuigbewegingen weliswaar zal toenemen zolang de bestaande WZC langs de Elslo nog in uitbating blijft maar dat die toename eerder beperkt zal zijn zodat de leefbaarheid in de omgeving niet in het gedrang wordt gebracht. Van zodra de bewoners van het bestaande WZC Stuivenberg worden overgeplaatst en het gebouw een andere bestemming krijgt, zullen de verkeersbewegingen bovendien des te meer verminderen. De aanpalende wegen Elslo en Veeweg zijn voldoende uitgerust om de beperkte toename te verwerken.

Wat betreft lawaai- en geurhinder kan eveneens samen met het CBS van Evergem worden vastgesteld dat de inrit van de parking zich onmiddellijk aan de Veeweg situeert zodat het doorgaand verkeer eerder beperkt zal blijven waardoor de eventuele geluids- of geurhinder

eveneens te verwaarlozen zal zijn. Dit geldt des te meer voor gebouwen van beroepsindieners die dieper op het perceel staan ingeplant.

Het is dan ook duidelijk dat voorliggende vergunningsaanvraag een kwalitatief evenwichtig project betreft die zorgt voor een leefbare woonomgeving in functie van de residerende zorgbehoevenden alsook voor de woningen in de onmiddellijke omgeving. De wijze van bebouwing, de bezettingsgraad op het perceel en de schaal is gangbaar voor een woon- en zorgcentrum in een woonkern en is bovendien in overeenstemming (en zelfs minder beladen) in vergelijking met de andere aanwezige woon- en zorgcentra in de onmiddellijke omgeving. Het beplantingsplan dat wordt opgelegd in de voorwaarden zal de leefkwaliteit en visuele impact des te meer bewerkstelligen met als gevolg dat kan worden aangenomen dat de goede ruimtelijke ordening op geen enkele wijze in het gedrang komt.

Uit dit alles kan samen met het college van burgemeester en schepenen besloten dat de aanvrager er met voorliggend ontwerp in is geslaagd een kwalitatief woonzorgproject te ontwikkelen op schaal van de omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit aangevuld met de voorwaarde dat de groenzones dienen te worden uitgevoerd volgens het toegevoegde beplantingsplan in het plantseizoen volgend op de voltooiing of ingebruikname van het nieuwe gebouw..

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

De ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst wordt niet betwist. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van het verzoek ambtshalve te onderzoeken.

2.

Op 1 maart 2017 werd de beschikking van 28 februari 2017 met een aangetekende brief aan de tussenkomende partij betekend, met de mededeling van de vervalltermijn van vijftien dagen voor de betaling van het rolrecht van honderd euro en de sanctie daarop. In overeenstemming met artikel 6, eerste lid van het Procedurebesluit was 17 maart 2017 de laatste dag van de vervalltermijn.

Ambtshalve wordt de niet-betaling van het verschuldigde rolrecht vastgesteld.

3.

Artikel 21, §5, vierde lid van het DBRC-decreet sanctioneert de niet-betaling van het rolrecht binnen de gestelde termijn van vijftien dagen met de niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift tot tussenkomst. Die decretale bepaling wijkt niet af van het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van de wet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling gemilderd kan worden.

Voorafgaand aan de zitting van 28 maart 2017 werd er aan de tussenkomende partij meegedeeld dat de niet-betaling van het rolrecht ambtshalve in de debatten gebracht wordt. Ter zitting stelt de tussenkomende partij dat zij geen verklaring kan bieden voor de ambtshalve vaststelling. Zij voert geen enkele reden van overmacht of onoverkomelijke dwaling aan.

4.

Het verzoek om tussen te komen in de procedure betreffende de vordering tot schorsing is niet-ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing werd gelijktijdig met het beroep tot vernietiging ingesteld. Het beroep tot vernietiging is tijdig en regelmatig ingesteld zodat de vordering tot schorsing, als accessorium van het beroep tot vernietiging, tijdig en regelmatig ingesteld werd. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 van het DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partijen minstens een ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen verantwoorden de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

Uit huidig verzoekschrift is reeds afdoende gebleken dat hier sprake is van hoogdringendheid. Het kan niet op redelijke wijze betwist worden dat verzoekende partijen ernstige hinder zullen ondervinden van het aangevraagde project, gelet op de omvang ervan zo dicht bij hun woningen. Zeker in hoofde van derde verzoekster, bewoonster van de woning Veeweg 17, en vierde verzoeker, bewoner van de woning Elslo 40 staat het vast dat zij zowel tijdens de uitvoering van de bouwwerken als vanaf het in gebruik nemen van het pand op onaanvaardbare wijze aangetast zullen worden in hun woongenot.

Nu reeds wordt het perceel gebruikt door aan- en afrijdend verkeer : na de illegale ontbossing werd het volledige perceel vol metalen rijplaten gelegd waarlangs personeel, bezoekers en leveranciers naar het woonzorgcentrum rijden. Dit geeft aanleiding tot heel wat lawaaioverlast. Tijdens de bouwwerken zal dit enkel toenemen. Rekening houdend met het feit dat de slaapkamers van derde verzoekster langs de projectsite gelegen zijn, zorgt dit voor geluidshinder en aantasting van het rustige woongenot.

Eenmaal het project opgericht is, zullen de bewoners vanuit grote raampartijen en dit over een diepte van niet minder dan 130m rechtstreeks zicht hebben op en in de woningen en tuinen van verzoekende partijen. Zoals aangetoond, zal er geen, minstens niet onmiddellijk een groenscherm zijn dat dit zicht kan wegnemen, met een aantasting van de privacy tot gevolg.

Immers : op de plaatsen waar parkeerplaatsen, terrassen, inkomhal en fietsenberging en de inrit naar de ondergrondse parkeergarage voorzien zijn, zal geen groenscherm aangeplant kunnen worden. Dit zal ook leiden tot visuele hinder en een beweerd groenscherm op het eigen perceel van verzoekers doet hieraan geen afbreuk.

Ook het gebruik van de ondergrondse garage, waarvan de in- en uitrit vlak naast de woning van derde verzoekster komt te liggen, zal onvermijdelijk zorgen voor ernstige en onherstelbare geluidshinder.

Op de hoorzitting bij de Deputatie gaf de aanvrager aan dat hij, dringend met de bouwwerken diende te beginnen (zich daarbij druk makend in het feit dat zijn eerder aanvraag uit 2013 geweigerd was omwille van de bezwaren van verzoekers en hij hierdoor veel tijd verloren had). De oudste kamers van het bestaande rusthuis zouden immers niet meer beantwoorden aan de hedendaagse normen en voorschriften ; om die reden dient de nieuwbouw zo snel mogelijk in gebruik genomen te kunnen worden, om de bewoners van het huidige gebouw te kunnen verhuizen en daarna de oude vleugel te kunnen renoveren.

Verzoekers moeten er dan ook van uitgaan dat snel met de werken gestart zal worden en dat de aanvrager niet de intentie heeft om te wachten op het verloop van de gewone procedure tot nietigverklaring, waardoor zij ernstige nadelen zullen ondervinden die de schorsing verantwoorden. Het feit dat de aanvrager niet eens gewacht heeft tot wanneer hij van de gemeente de vergunning bekwam om de bomen op zijn perceel te rooien en hij zonder probleem een bouwmisdrijf beging, belooft ook weinig goeds : de aanvrager kiest duidelijk voor de tactiek van de voldongen feiten, terwijl het voor verzoekende partijen als particulieren zeer moeilijk is om nadien herstel te bekomen van een wederrechtelijke toestand.

...

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

Verzoekers beweren enerzijds dat zij ernstige hinder zullen ondervinden door de tenuitvoerlegging van de vergunning en anderzijds dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen.

Als hinder wijzen verzoekende partijen de aantasting van hun woongenot aan, lawaaioverlast - tijdens de bouwwerken en nadien door aanrijdend verkeer -, de aantasting van hun privacy en visuele hinder.

Verzoekende partijen hebben hun vermeende hinder reeds aangebracht in de administratieve beroepsprocedure en de deputatie heeft alle aspecten ervan reeds in haar beslissing ontmoet en weerlegd (...):

(...)

Verzoekende partijen blijven in gebreke om de voor hen nadelige gevolgen uit de bestreden beslissing aan te tonen.

Wat het aspect hoogdringendheid betreft blijven verzoekende partijen zeer vaag en hypothetisch door te stellen dat zij ervan uitgaan dat de vergunninghouder zo vlug als mogelijk met de werken wenst te starten.

Hiermee blijven verzoekers in gebreke om op concrete wijze enige hoogdringendheid aan te tonen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen die zich op hoogdringendheid beroepen, moeten, op grond van artikel 40, §1, zesde lid van het DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° van het Procedurebesluit, in hun verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat een uitspraak bij hoogdringendheid aangewezen is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid houdt onder meer in dat de verzoekende partijen aantonen, of dat minstens een van hen aantoont, dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partijen 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 hen 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 die voorkomen kunnen worden door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Uit de uiteenzetting in het verzoekschrift kan er worden afgeleid dat alvast de derde verzoekende partij, woonachtig op het onmiddellijk aanpalende perceel aan de Veeweg 17, en de vierde verzoekende partij, woonachtig op het onmiddellijk aanpalende perceel aan de weg Elslo 40, gelet op de ligging van hun woningen ten opzichte van de bouwplaats en de afmetingen van het gebouw, ernstige visuele hinder en aantasting van hun privacy als gevolg van inkijk dreigen te ondergaan. Het vergunde woon- en zorgcentrum telt twee bouwlagen en heeft een dakrandhoogte van 6,8 m plaatselijk verhoogd tot 7,6 m, een gevelbreedte van 15,3 m en een bouwdiepte van 131 m. Bovendien worden de verdiepingen ruim van ramen voorzien en wordt het woon- en zorgcentrum op acht meter van de zijdelingse perceelgrenzen ingeplant. Er wordt dan ook aangenomen dat de bestreden beslissing minstens voor de derde en de vierde verzoekende partij een ernstige impact op hun leef- en woonomgeving kan hebben.

Ter betwisting van de aangevoerde hoogdringendheid weet de verwerende partij daar enkel een citaat uit de motivering in de bestreden beslissing tegenover te stellen. Daarmee maakt zij het betoog van de hoogdringendheid niet ongeloofwaardig. De vraag of die motivering afdoende is, betreft de grond van de zaak.

De verzoekende partijen voeren ook aan dat de werken snel aangevangen zullen worden en dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet afgewacht zal worden. De verwerende partij werpt tevergeefs op dat de verzoekende partijen zich van hypothesen bedienen. Dat is eigen aan de positie van een omwonende die geen invloed heeft op of zekerheid heeft over de aanvang en snelheid van uitvoering van een vergunning.

Er wordt aangenomen dat een uitspraak over het vernietigingsberoep te laat dreigt te komen.

Aangezien de derde en vierde verzoekende partij afdoende aantonen dat de zaak hoogdringend is, is een onderzoek naar de hoogdringendheid in hoofde van de eerste en de tweede verzoekende partij niet aan de orde.

3.

Er is voldaan aan de in artikel 40, §1 van het DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – enig middel

Standpunt van de partijen

1.

Een enig middel wordt ontleend aan de schending van artikel 4.3.1, §1 en §2 en artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur:

“ ...

De bestreden beslissing dient vernietigd te worden omdat ten onrechte geoordeeld wordt dat het project in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De motivering van verweerster is op dit vlak kennelijk onredelijk en vormt een onvoldoende weerlegging van het ongunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

(...)

Artikel 4.3.1 VCRO luidt als volgt:

(...)

*Uit deze bepaling volgt dat de vergunningverlenende overheid de taak heeft om na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, **in de eerste plaats rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand**, waarbij de beoordeling moet gebeuren, voor zover noodzakelijk of relevant, aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.*

(...)

Luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet 'afdoende' zijn.

Het is duidelijk dat de motivering van verwerende partij op dit punt, waarbij de aanvraag wel vanuit een zeer eenzijdig standpunt, met name dat van de aanvrager (wiens argumentatie uit zijn verweernota letterlijk werd overgenomen) wordt bekeken niet als afdoende kan worden aanvaard. Met de impact op de onmiddellijke omgeving wordt onvoldoende rekening gehouden, terwijl dit volgens vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen essentieel is.

(...)

Verwerende partij moet haar besluit op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening goed motiveren, zeker in het licht van het ongunstig advies van haar eigen provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en in het licht van de zorgvuldigheidsplicht :

(...)

Vastgesteld moet worden dat verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening aanvaardt op grond van volgende argumenten :

- De goede ruimtelijke ordening in de 'onmiddellijke omgeving' moet voldoende ruim bekeken worden, met name binnen een straal van 0,5 tot 1 km, omdat een WZC nu eenmaal altijd afwijkend zal zijn ten opzichte van de omliggende bebouwing. Wanneer hiermee rekening gehouden wordt, moet vastgesteld worden dat het project niet vreemd is aan de omgeving maar in tegendeel vergelijkbaar is met andere projecten zoals het WZC Stuivenberg zelf, WZC Hof ter Linden, WZC Brembloem, kinderopvang Sloeberhof en een groot appartementsgebouw in het parkgebied.
- Een WZC moet bij voorkeur in een woonkern voorzien te worden om zo tot een gezonde demografische mix te komen, maar kan niet vergeleken worden met residentiële woningen.(...)
- Een WZC heeft minder nood aan buitenruimte ; een terras en/of gemeenschappelijke buitenruimte volstaat.
- Het gebouw heeft slechts een oppervlakte van 2.049,2 m² op een totale perceelsoppervlakte van 4.561,1 m² en blijft in hoogte beperkt tot 2 bouwlagen op een voldoende ruime afstand van 8m (binnen de '45°-regel), hetgeen gangbaar is voor een WZC. Dit is vergelijkbaar met de andere WZC in de buurt, die door een gelijkaardige 'kleinschalige' residentiële bebouwing omgeven zouden zijn. De draagkracht van het perceel en de omgeving worden niet overschreden.
- De beperkte bouwhoogte beperkt ook de visuele impact. Dit wordt nog versterkt door het in graad van beroep bijgevoegde beplantingsplan, dat slechts beperkt onderbroken zal worden aan de linkerkant. De als voorwaarde opgelegde uit te voeren beplanting, samen met de afstand van 8 m tot de zijdelingse perceelsgrens zorgen ervoor dat het project 'ingekleed' zal zijn ten opzichte van de aanpalende percelen
- Ten aanzien van de linker perceelsgrens (Immo Dilecta) is reeds een groot groenscherm aanwezig, en de gebouwen die zich op de perceelsgrens bevinden, zijn blinde muren. Ten aanzien van het rechts aanpalende perceel (Mervielde) blijft er een ruime afstand tot de woning zelf en is de tuin met vijver afgeschermd door een. ruim groenscherm op het eigen perceel.
- De verkeersimpact van het WZC is beperkt : de bewoners zelf veroorzaken nauwelijks verkeersbewegingen, en de bezoekers en het personeel zullen gebruik maken van de ondergrondse parking. Dit zal buiten beperkte piekmomenten bij de wisseling van bepaalde diensten niet zorgen voor constante op- en afrijbewegingen. De toename van het verkeer ten opzichte van de bestaande situatie zal beperkt zijn en in de toekomst allicht nog afnemen bij een herbestemming van het voorste, bestaande deel van het WZC.

Deze argumenten kunnen in geen geval gevolgd worden.

Het is evident dat het aangevraagde project onaanvaardbare hinder voor verzoekers en hun familie zal veroorzaken. De uitbreiding wordt immers achteraan ingeplant, over de volledige diepte van het perceel - en dus parallel aan de tuin van eerste verzoeker en naast de woningen van tweede, derde en vierde verzoekers. Een gebouw over een lengte van meer dan 130 m op

nauwelijks 8 m van de perceelsgrens oprichten **in wat normalerwijze een tuinzone is, is niet zo evident als verwerende partij meent.**

Het uitbreidingsproject omvat niet minder dan 84 kamers voor rusthuisbewoners van waaruit men rechtstreeks zicht heeft op de eigendom van verzoekers. **Dit zorgt onvermijdelijk voor inblik op hun perceel en in hun woning en bijgevolg voor aantasting van de woonkwaliteit en schending van de privacy**, die de grenzen van het normaal toelaatbare en aanvaardbare binnen een woongebied ruimschoots overschrijdt. Blijkens de plannen zijn er op de verdieping langs beide lange gevels meer dan 20 grote ramen (waarbij de ramen van de kamers 1 m70 hoog zijn en de ramen van de leefruimten 2m 30 hoog zijn) van waaruit men recht in living en slaapkamers van verzoekers en hun tuin kan kijken. De impact hiervan is niet te vergelijken met wat men normaal zou kunnen verwachten in een woongebied, zijnde een residentiële woning aan de straatkant met daarachter een tuin, waarbij op de verdiepingen slaapkamers worden voorzien die niet voortdurend in gebruik zijn zoals een leefruimte. Hier gaat het daarentegen om 84 **permanent bewoonde** kamers én leefruimten. Nu de bewoners van het rusthuis constant aanwezig zijn, is er voortdurend inblik.

Het argument van verwerende partij dat de hoogte van het gebouw, beperkt tot 2 bouwlagen aanvaardbaar is, kan niet volstaan. Men mag het aantal bouwlagen immers niet los zien van het geheel van het project; het is het de combinatie van een gebouw van 131 m lang met een hoogte van 6,80 tot 7,60m op 8m van de perceelsgrens, met verschillende woonentiteiten die via grote glaspartijen en terrassen rechtsreeks zicht hebben op de eigendom van verzoekers, dat maakt dat dit project niet 'aanvaardbaar' is.

(...)

Daarbij is het hoe dan ook onredelijk van verwerende partij om zich te verschuilen achter de bestaande beplanting op de percelen van verzoekende partijen zelf. Het kan niet aanvaard worden dat men een, visueel storend project vergunt dat de privacy van de omwonenden aantast omdat die omwonenden toch de mogelijkheid hebben om op hun eigen terrein een buffer aan te brengen ! Het is de aanvrager die op zijn eigen terrein voor de nodige inbuffering moet zorgen, hetgeen hij hier manifest nalaat te doen (zie verder). Wat de aanplantingen op het perceel van verzoekers zelf betreft, moet daarenboven opgemerkt worden dat het niet gaat om wintergroene aanplantingen zodat er in ieder geval gedurende meerdere maanden per jaar ongehinderd inblik mogelijk zal zijn, hetgeen op onderstaande foto duidelijk te zien is (achter de hoogstambomen zal het gebouw opgericht worden) :

(...)

Zoals gezegd is het aan de aanvrager zelf om op eigen terrein voldoende groenbuffer aan te leggen, hetgeen hij nalaat te doen. Integendeel ontwerpt hij het project zodanig dat het inrichten van een groenbuffer de facto onmogelijk is. Uit de plannen blijkt dat een brandweg van 4 m breed tot tegen de perceelsgrens voorzien wordt (die per definitie niet beplant kan worden, met uitzondering van wat grasin grasdallen, hetgeen bezwaarlijk als een groenbuffer kan worden beschouwd) en dan een strook van 4 m breed met struiken voorzien wordt, waarin men volgens een nadien bijgevoegd plan steeneiken zou planten. Binnen deze zone zal echter nooit een volwaardig groenscherm met hoogstambomen aangeplant kunnen worden : men voorziet hierin de aanleg van terrassen, parkeerstroken, de inkomhal, fietsenberging, de inrit naar de ondergrondse parking, enz. zodat er niet eens sprake is van een volledig bouwvrije zone. Daar waar verwerende partij stelt dat de beplantingszone slechts 'beperkt' onderbroken zal worden, is er in werkelijkheid sprake van veel onderbrekingen die tot gevolg hebben dat het onmogelijk is om binnen deze zone van 4 m een voldoende dicht en bufferend groenscherm aan te planten. Iedereen die het plan bekijkt, ziet onmiddellijk dat er geen ruimte is om een beplanting met hoogstammig groen te voorzien die een voldoende groene buffer ten opzichte van de aanpalende eigendommen kan creëren. Verzoekers herhalen nogmaals :

- Dat de eerste zone van 4 m langs de perceelsgrens aangelegd moet worden als een brandweg en dus per definitief niet beplant kan worden
- Dat er tussen de brandweg en het gebouw zelf maar een strook van 4 meter beschikbaar blijft, waarbinnen terrassen voorzien worden (zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen). Ook op of ter hoogte van deze terrassen kunnen geen hoogstambomen geplant worden
- Vlak naast de brandweg een hoogstamboom planten is eveneens uitgesloten omdat die over de brandweg zal groeien en een vrije doorgang zal verhinderen. Er zal dus voldoende afstand tot de brandweg gerespecteerd moeten worden, maar dit is onmogelijk omdat men dan te kort tegen het gebouw komt.
- Gelet op de verschillende raampartijen op het gelijkvloers en de verdiepingen is het ongeloofwaardig dat men vlak voor deze ramen hoogstambomen zal planten.

Het gebrek aan plaats voor een afdoende groenscherm op het eigen terrein toont bovendien ook aan dat er sprake is van een overbezetting van het perceel : men wil dit volledig vol bouwen waardoor er geen plaats meer is voor **alle** noodzakelijke voorzieningen zoals degelijk groenscherm, groene open ruimte voor de bewoners én voldoende parking.

Het voorste deel van de eigendom - langs de straat Elslo - was reeds volledig bebouwd en verhard (2 gebouwen en 30 parkeerplaatsen). Nu wordt de rest van de eigendom (het linkerdeel achteraan) ook **volledig ingenomen** door gebouw, brandweg, inrit naar ondergrondse garage en uitrit naar de straat. Stellen, zoals verwerende partij doet, dat het gebouw slechts een oppervlakte van 2.049,2 m² op een totale perceelsoppervlakte van 4.561,1 m² inneemt, is dan ook misleidend, nu geen rekening gehouden wordt met de verhardingen die voorzien worden voor de brandweg (die wel degelijk een verharding heeft), toegangsweg, parkeerplaatsen, inrit naar de ondergrondse parking, enz. In werkelijkheid is er enkel en alleen rond het gebouw een strook van 4m breed als groene zone ingekleurd (die, zoals gezegd, dan nog niet eens helemaal groen is) en wordt het perceel voor het overige volledig ingenomen door constructies of verhardingen. Langs beide kanten kan men hierdoor maar een afstand van 8 m (of zelfs minder, nu het perceel ter hoogte van de Veeweg een breedte heeft van 31,06m en het gebouw een breedte heeft van 15,60m) houden, hetgeen onaanvaardbaar weinig is voor een gebouw **dat opgericht wordt in 2e bouwzone ten opzichte van de achtertuin van de aanpalende eigendommen**. Zelfs rekening houdend met het wegnemen van 1 bouwlaag ten opzichte van de vorige aanvraag blijft het zo dat de draagkracht van het perceel manifest overschreden wordt.

Ter weerlegging hiervan verwijst verwerende partij naar andere woonzorgcentra die in de buurt zouden liggen en die een gelijkaardige perceelsbezetting zouden kennen, maar op dit punt beperkt men zich tot algemene, vage beweringen die op geen enkele manier concreet gemaakt worden op grond van cijfers of plannen : uit niets blijkt dat die projecten inderdaad vergelijkbaar zijn, onder meer wat perceelsbezetting betreft.

Ook het aantal rusthuiskamers overstijgt de draagkracht van het perceel. Volgens de eigen website van het rusthuis zijn er momenteel al 171 rusthuiskamers. Door het nieuwe project zouden er daar niet minder dan 84 bij komen. Zelfs rekening houdend met het feit dat de aanvraag betrekking heeft op een woon- en zorgcentrum, wordt de V/T-index overschreden ruimschoots overschreden. De volledige eigendom zal worden ingenomen door gebouwen en verhardingen, op een strook van 4 m 'nepgroen' (een brandweg in grasdallen) na. Hier is duidelijk sprake van een gemiste kans : in plaats van de achterliggende tuinzone in te richten als groene parkruimte, aansluitend op het park van eerste verzoekende partij, waarin de rusthuisbewoners kunnen wandelen en genieten, kiest men voor winstmaximalisatie door zo veel mogelijk kamers (zelfs nog meer dan in de vorige aanvraag) bij te creëren. Het argument dat de bewoners geen nood zouden hebben aan dergelijke buitenruimte en genoeg zouden

hebben aan een terras en gemeenschappelijke buitenruimte, is opnieuw een zeer algemene en vage stelling die geen enkele waarde heeft en als motivering niet kan volstaan.

Wat de afstand van 8 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen betreft, ligt er in casu geen stedenbouwkundig voorschrift voor dat de 45 °-regel oplegt. Dat men hieraan voldoet, volstaat bijgevolg niet om de vergunning te verlenen. Waar een bouwvrije strook van 8 m voor een residentiële woning ruim zal volstaan, moet er hier rekening mee gehouden worden dat men over een afstand van 131 m op het gelijkvloers én op de verdieping leefruimten inricht, gericht op de zijdelingse perceelsgrens zonder een groenscherm, die naam waardig. Zelfs indien deze op de tuin van verzoekende partijen gericht zijn, geeft dit aanleiding tot inkijk en schending van de privacy die de grenzen overschrijdt van wat verzoekende partijen mogen verwachten, rekening houdend met de ligging van hun eigendom in parkgebied en van het aanpalende terrein in woongebied.

De draagkracht van het perceel is overschreden, hetgeen door de gemeente naar aanleiding van de vorige aanvraag ook werd erkend en hetgeen de PSA zeer nadrukkelijk onderschrijft : (...)

*De motivering van verwerende partij slaagt er niet in om dit standpunt te weerleggen. Hetzelfde kan gezegd worden wat de overschrijding van de draagkracht van de omgeving betreft. In het verleden stonden gemeente, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar reeds weigerachtig tegenover verdere uitbreiding van het WZC. Steeds werd gewezen op het uitgesproken residentieel karakter van de omgeving waar geen gelijkaardige grootschalige constructies voorkomen, **en naar de noodzaak om het groene karakter van de omgeving te vrijwaren**. Langs beide zijden van de weg Elslo komt een heterogeen bouwlint voor met diverse functies, waarbij het overheersende gabariet uit open en halfopen bebouwing met 2 volwaardige bouwlagen en één of twee bouwlagen onder hellende bedaking bestaat. De omgeving van de Veeweg zelf wordt uitsluitend gekenmerkt door residentiële bebouwing, in hoofdzaak eengezinswoningen in een groene omgeving. Een bijkomend monoliet bouwblok van meer dan 130m lang en meer dan 15m breed onder een plat dak is, zeker ten opzichte van de achterliggende Veeweg en in 2e bouwzone, vreemd aan de omgeving.*

Verwerende partij volgt de aanvrager en betwist dit, stellende dat er in de onmiddellijke omgeving wel nog vergelijkbare projecten zouden voorkomen, met name de reeds bestaande bebouwing van residentie Stuivenberg zelf, het woonzorgcentrum Brembloem en de residentie Hof Ter Linden, alsook een meergezinswoning verderop in het parkgebied. Deze referentiepunten blijken bij nazicht echter niet vergelijkbaar en/of niet gelegen in de onmiddellijke omgeving :

- Het is evident dat de bestaande bebouwing van het woonzorgcentrum zelf, waarvan men nu de uitbreiding vraagt, niet als referentie kan dienen. Zoals verzoekers reeds aanhaalden, was er in het verleden al duidelijk aangegeven dat de limiet van dit WZC bereikt was. Bovendien is de oriëntatie van de bestaande bebouwing helemaal anders.*
- De meergezinswoning verderop in het parkgebied staat ingeplant op een veel groter perceel en is omgeven door groen, hetgeen van huidig project niet gezegd kan worden. Op onderstaande luchtfoto is dit duidelijk te zien : er worden ruime afstanden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen gerespecteerd.*
- Tevens toont onderstaande luchtfoto aan dat het WZC Brembloem (eveneens eigendom van de aanvrager) en de residentie Hof Ter Linden op ruime afstand van het huidige project gelegen zijn en dat zij dus niet tot de onmiddellijke omgeving behoren.*

(...)

Het argument van verwerende partij dat men voor een groot project als een woonzorgcentrum de toetsing van de goede ruimtelijke ordening aan de ordening in de onmiddellijke omgeving voldoende ruim moet nemen, omdat een WZC altijd vreemd zal zijn aan de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, kan niet overtuigen als afdoende argument om de vergunning dan toch maar te verlenen. Op die manier zou men immers om het even welk groot project om het even waar moeten vergunnen.

Vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelt dat de 'in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand' de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand is, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier. De aanvrager en verwerende partij verwijzen naar projecten die in de bredere omgeving te vinden zijn, maar kunnen er niet aan voorbij dat deze door huidige aanvraag niet beïnvloed worden, noch dat deze projecten verzoekende partijen en de andere omwonenden niet beïnvloeden, zodat zij niet tot de 'relevante in de omgeving bestaande toestand' behoren en dus niet relevant zijn. De relevante onmiddellijke omgeving blijkt uit onderstaande luchtfoto:

(...)

Bovendien merken verzoekende partijen op dat verwerende partij de aanvrager zonder meer volgt in zijn bewering dat die 'andere projecten' vergelijkbaar zijn, maar dat verwerende partij dit zelf op geen enkele manier gecontroleerd heeft : beweren dat deze projecten een gelijkaardige bebouwingsgraad hebben, een grotere perceelsbezetting kennen, een grotere impact hebben op de omliggende woningen, enz. zonder dat dit ook concreet aangetoond wordt, volstaat niet als afdoende en kennelijk redelijke motivering.

Verzoekende partijen verwijzen naar een gelijkaardig dossier waarin de Raad voor Vergunningsbetwistingen terecht overging tot vernietiging van een vergunning op grond van volgende overwegingen :

(...)

Uit de aanvraag en de bestreden beslissing blijkt evenmin hoe men de bijkomende hinder, veroorzaakt door een uitbreiding van een woon- en zorgcentrum met niet minder dan 84 bijkomende kamers voor de onmiddellijke en ruimere omgeving kan opvangen. 84 Kamers voor zorgbehoevende bejaarden vragen bijkomend personeel, bijkomende leveringen, extra bezoekers, ... Nu reeds ondervinden de omwonenden hinder : tekort aan parkeerplaatsen, lawaaihinder van leveranciers die vroeg of laat komen leveren of afhalen, geurhinder van afvalcontainers, ... In tegenstelling tot wat de gemeente in het verleden stelde, moet conform vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wel degelijk rekening gehouden worden met deze vormen van hinder, hetgeen trouwens in artikel 4.3.1 § 2 VCRO uitdrukkelijk wordt bepaald. Deze hinder zal alleen nog toenemen zonder dat maatregelen voorgesteld worden

In bijzonder het parkeerprobleem zal nog aanzienlijk toenemen, terwijl dit nu reeds voor zeer veel hinder, ongemak en frustratie voor de omwonenden zorgt. Nu reeds is er een serieus tekort aan parkeerplaatsen en moeten personeel en bezoekers vaak tot vlak voor de oprit van verzoekers parkeren. Verzoekende partijen maakten aan verwerende partij reeds enkele recente foto's over waarop dit te zien is, maar waarmee door verweerder verder geen rekening werd gehouden. De aanvraag voorziet wel 28 bijkomende parkeerplaatsen, waarmee zou voldaan zijn aan de eisen uit de richtnota van de gemeente (1 parkeerplaats per 3 kamers) voor de uitbreiding zelf, **maar niet wanneer men het globale project bekijkt** : men vergeet dat door de uitbreiding een WZC uitgebaat zal worden met in totaal 254 kamers waarvoor slechts 58 parkeerplaatsen beschikbaar zijn ! Dit zijn er volgens de eigen norm van de gemeente meer dan 26 te weinig ! Zelfs indien de norm uit de richtnota niet opgelegd zou kunnen worden voor bestaande gebouwen, blijkt hier wel voldoende uit **dat de goede ruimtelijke ordening in het**

gedrang komt nu het project aanleiding zal geven tot nog meer verkeershinder : met de uitbreiding zal het verkeer dat gegenereerd wordt niet op het eigen terrein opgevangen kunnen worden. Daarbij gaat het niet alleen of niet zozeer om het verkeer van de bewoners, maar wel van het personeel, bezoekers, enz.

(...)

Gelet op dit alles staat vast dat het project, in tegenstelling tot wat verwerende partij aanvaardt, de goede ruimtelijke ordening wel degelijk ernstig in het gedrang brengt. De andersluidende beslissing van verwerende partij is gebaseerd op kennelijk onredelijke motieven en is onzorgvuldig genomen, met miskenning van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, waardoor de aangehaalde bepalingen geschonden zijn. Het enige middel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekers stellen dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onredelijke motieven is gesteund en onzorgvuldig is genomen, met miskenning van het verslag van de PSA.

In de bestreden beslissing wordt de goede ruimtelijke ordening als volgt getoetst (...):

(...)

De Raad kan zich bij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van de deputatie. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de deputatie haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de deputatie in haar beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodanig dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

De deputatie motiveert haar beslissing om de vergunning te verlenen voor het woon- en zorgcentrum o.a. op de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving die zij uitvoerig beschrijft en waarbij zij wijst op de reeds aanwezige grote constructies en op de complementaire woonvorm in functie van zorgbehoevenden in woongebied. Zij zet op opgebreide wijze uiteen waarom er wél rekening dient gehouden worden met de reeds aanwezige zorgcentra in de onmiddellijke omgeving. De omvang van het aangevraagde gebouw wordt op al zijn afmetingen en de afstanden tot de perceelgrenzen geëvalueerd en bovendien vergeleken met de schaal van de reeds aanwezige zorgcentra, waarbij er uitgebreid wordt ingegaan op de reden waarom de beoordeling afwijkt van deze van de PSA.

Zij wijst bovendien op de beperkte nood aan buitenruimte door de hoedanigheid van de bewoners van de residentie, de beperkte visuele impact, het beplantingsplan en onderzoekt uitgebreid de impact van de aanvraag op de verkeersbewegingen.

De deputatie heeft op een redelijke en zorgvuldige gemotiveerde wijze geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de bestaande omgeving en heeft de andersluidende argumenten uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bezwaren van de verzoekende partijen afdoende weerlegd.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld in overeenstemming met de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Bij die *in concreto* uit te voeren beoordeling moet het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan er ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop het zijn beslissing steunt. Er kan enkel rekening worden gehouden met de in de bestreden beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven.

Wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de afgifte van een vergunning beslist, moet uit de motivering duidelijk blijken waarom het de bezwaren in het verslag niet bijtreedt.

2.

Na te hebben overwogen dat de bebouwing langs de Veeweg “een louter residentiële bebouwing met gekoppelde en vrijstaande residentiële woningen (betreft), opgetrokken binnen een gabariet van maximaal 2 bouwlagen onder hellende bedaking en met een beperkte bezettingsgraad”, oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar andersluidend verslag dat de aanvraag “geenszins in overeenstemming (is) met de omgevende bebouwing langs de Veeweg”. Het verslag vervolgt dat de “de oprichting van een langgerekt gebouw noodzakelijk (is)” om “het gewenste bouwprogramma op het smalle perceel ingeplant te krijgen”, en dat een “bouwdiepte van 131 m (...) vreemd (is) aan deze residentiële woonomgeving waar de bouwdiepte van 15 m sporadisch (...) overschreden (wordt)”. De bestaande zorgsite en het appartementsgebouw binnen Elslopark worden als vergelijkingspunten voor de onmiddellijke omgeving van de hand gewezen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beoordeelt de voorgestelde bouwvrije stroken, waarvan wordt opgemerkt dat die “grotendeels (...) verhard (worden) in functie van toegang, parking, brandweg, hellend vlak, toelevering, terrassen (...)”, als “ontoereikend om dergelijke afwijkende bouwvorm op een voldoende wijze te bufferen”, en voegt daaraan toe dat de aanleg

van een kwalitatieve buffering door de inrichting van de toegangswegen en brandweg langs de perceelgrens bemoeilijkt wordt. Voorts luidt de beoordeling dat, gelet op de beperkte breedte van de bouwplaats, het gebouw over twee volwaardige bouwlagen in hoofdzaak naar de zijdelingse perceelgrenzen gericht wordt, dat “[o]ok hier (...) een bouwvrije strook van amper 8 m en zonder kwalitatieve bufferzone ontoereikend (is)”, dat vanwege “de vele ramen, de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimtes en terrassen die voorzien worden naar de zijdelingse perceelgrenzen over een lengte van 131 m (...) de inkijk naar de aanpalenden navenant (zal) zijn”. Daaruit wordt er besloten “dat de aanvrager er niet in geslaagd is een kwalitatief woonzorgproject te ontwikkelen op schaal van de omgeving”, dat het bouwproject “grotendeels gebaseerd (is) op een maximale invulling zonder rekening te houden met de bestaande omgeving, en de “schaal van het gebouw (...) te groot (is) en (...) ruimschoots de ruimtelijke draagkracht van de omgeving (overschrijdt)”.

3.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing:

“..

De bebouwing langs de Veeweg betreft in hoofdzaak residentiële bebouwing met gekoppelde en vrijstaande residentiële woningen opgetrokken binnen een gabariet van maximaal 2 bouwlagen onder hellende bedaking en met een beperkte bezettingsgraad. Deze residentiële bebouwing maakt evenwel deel uit van een woonkern die aansluit bij het centrum van Evergem en strekt zich uit over een straal van minstens een halve tot één kilometer. In deze woonkern zijn op vandaag reeds een aantal grote constructies aanwezig die maatschappelijk complementaire functies herbergen in functie van het woongebied, waaronder het aangrenzende WZC Stuivenberg, Hof ter Linden (WZC en Serviceflats), Brembloem (WZC); kinderopvang Sloeberhof. Daarnaast bevindt zich een grootschalige appartementsblok in het naburig parkgebied.

In afwijking van het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundige ambtenaar wordt ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet enkel gekeken naar de residentiële bebouwing in de Veeweg. De Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar meent samen met beroepsindieners geheel ten onrechte dat de hierboven aangehaalde gebouwen (waaronder Hof Ter Linden, Brembloem en Residentie Stuivenberg) niet relevant zouden zijn voor de bestreden vergunning en aldus niet kunnen dienen als 'onmiddellijke omgeving' ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De gebouwen zouden naar hun oordeel te ver afgelegen zijn waardoor enkel naar de residentiële bebouwing in de onmiddellijke omgeving ter hoogte van de Veeweg kan worden gekeken. Zelfs de aangrenzende WZC Residentie Stuivenberg zou niet mogen worden betrokken in de beoordeling omdat het is gelegen aan de zogenaamde 'invalsweg' Elslo terwijl de nieuw vergunde WZC in hoofdzaak uitgaat op de Veeweg. Deze redenering kan niet worden gevolgd.

...”

De verwerende partij vervolgt dat een woon- en zorgcentrum vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet te vergelijken valt met “gebruikelijke woonvormen” zodat “het dan ook geen enkele zin (heeft) om een woon- en zorgcentrum qua bouwwerk te vergelijken met residentiële woningen”, dat een woon- en zorgcentrum “een substantieel groter bouwvolume (vereist) in verhouding tot het te bebouwen perceel” en dat de nood aan buitenruimte minder groot is “aangezien de meeste bewoners minder mobiel zijn en minder vaak buitenkomen”. De motivering luidt voorts dat er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening “dient (...) te worden nagegaan wat de gangbare maten en verhoudingen zijn van WZC's in 'woongebied'” aangezien woon- en zorgcentra doorgaans in woonkernen worden opgericht en er bijna nooit sprake zal zijn van vergelijkbare bouwwerken binnen een straal van tientallen meters. De verwerende partij besluit dat het

aangewezen is “om de onmiddellijke omgeving voldoende ruim te bekijken teneinde de goede ruimtelijke ordening op een correcte wijze te beoordelen” en dat er “op geen enkele ernstige wijze te motiveren (valt) waarom enkel de residentiële woningen in de Veeweg als vergelijkingspunt kunnen dienen”.

Na de rusthuizen ‘Hof Ter Linden’ en ‘Brembloem’, en de residentie ‘Stuivenberg’ als vergelijkingspunten in aanmerking te hebben genomen, motiveert de verwerende partij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voorts:

“...

In de bestreden vergunning bedraagt de terreinoppervlakte 4.546,1 m² terwijl de op te richten WZC slechts een breedte zal hebben van 15 m ten opzichte van een bouwdiepte van 131 m (totaaloppervlakte van 2.049,2 m²). Het gebouw wordt ook beperkt tot twee bouwlagen onder een plat dak waarbij de dakrandhoogte 6,8 m bedraagt met plaatselijke verhogingen (ter hoogte van de lift) tot 7,6 m. Ondanks de lage bouwhoogte wordt over de gehele bouwdiepte een afstand van minstens 8 m van de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien (wat ruimer is dan de gebruikelijke ‘afstand-hoogte-regel’ of ‘45°-regel’).

Dergelijke bebouwingsgraad voor een WZC ten opzichte van een beschikbare terreinoppervlakte van 4.546,1 m² is zonder meer gangbaar alsook inpasbaar in de omgeving.

Dit blijkt des te meer als de reeds aanwezige bebouwing in de onmiddellijke omgeving in rekening wordt genomen: het aangrenzende WZC Stuivenberg; Hof ter Linden (WZC en Serviceflats); WZC Brembloem; Kinderopvang Sloeberhof; Appartementsblok Elslopark. Al deze gebouwen bevinden zich (in vogelvlucht) binnen een straal van nog geen 500 m ten opzichte van de kwestieuze site. Uit de onmiddellijke omgeving blijkt dan ook zeer duidelijk dat voor belangrijke maatschappelijke functies evident kan worden afgeweken van de gangbare residentiële bebouwingsvormen.

Zowel Hof Ter Linden als Brembloem hebben in verhouding tot hun respectievelijke percelen een perceelsbezetting die minstens even groot (zometer) is dan de bestreden vergunning. Daarenboven grenzen beide WZC's zeer dicht aan talloze kleine bebouwde loten waarvan bezwaarlijk kan worden beweerd dat de schaal en wijze van bebouwing niet te vergelijken zou zijn met de residentiële woningen in de Veeweg.

Rekening houdende met deze bouwwerken in de onmiddellijke omgeving kan aldus niet worden gesteld dat de schaal en de draagkracht van het perceel wordt overschreden. Het gebouw wordt immers beperkt tot twee bouwlagen onder een plat dak waarbij de dakrandhoogte 6,8 m bedraagt met plaatselijke verhogingen (ter hoogte van de lift) tot 7,6 m.

Deze afstand is ruimer dan de gangbare 'afstand-hoogte-regel' en zeker ruimer dan de gangbare minimale afstand van 3 à 4 meter bij residentiële woningen.

De terreinoppervlakte bedraagt bovendien 4.546,1 m² terwijl de op te richten WZC slechts een breedte zal hebben van 15 m ten opzichte van een bouwdiepte van 131 m (totaaloppervlakte van 2.049,2 m²). Dergelijke bebouwingsgraad voor een WZC ten opzichte van een beschikbare terreinoppervlakte van 4.546,1 m² is zonder meer gangbaar alsook inpasbaar in de omgeving. Een bouwdiepte van 131 m doet hieraan geen enkele afbreuk.

De op te richten WZC voorziet in slechts 2 bouwlagen teneinde de schaal zo beperkt mogelijk te houden en de draagkracht van het perceel niet te overschrijden. Twee bouwlagen is een stuk beperkter dan de andere aanwezige WZC's in de onmiddellijke omgeving en stemt zelfs overeen

met het aantal bouwlagen van de residentiële woningen in de onmiddellijke omgeving. In de aanvraag wordt evenwel een veel grotere afstand (meer dan het dubbele dan gangbaar bij residentiële bebouwing) t.o.v. de perceelgrens voorzien.
..."

4.1.

Op het eerste gezicht volstaat die motivering niet ter verantwoording van de gunstige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, met name wat de inpasbaarheid van het vergunde woon- en zorgcentrum in de onmiddellijke omgeving betreft. De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing wel uitdrukkelijk dat de bebouwing langs de Veeweg in hoofdzaak bestaat uit residentiële bebouwing met zowel gekoppelde als vrijstaande woningen. Maar zij lijkt de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening vooral te steunen op referenties in de ruimere omgeving, te weten de rusthuizen 'Hof Ter Linden' en 'Brembloem', kinderopvang 'Sloeberhof' en het appartementsgebouw 'Elslopark'. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing dat "het aangewezen (is) om de onmiddellijke omgeving voldoende ruim te bekijken teneinde de goede ruimtelijke ordening op een correcte wijze te beoordelen" en dat de bedoelde gebouwen "zich (in vogelvlucht) binnen een straal van nog geen 500 m" bevinden, lijkt er veeleer te kunnen worden afgeleid dat die bouwprojecten niet tot de onmiddellijke omgeving gerekend kunnen worden.

De verwerende partij hanteert op het eerste gezicht een ruime perimeter om te besluiten dat de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats zich niet enkel door alleenstaande woningen kenmerkt, en dat het aangevraagde woon- en zorgcentrum met de onmiddellijke omgeving verenigbaar is. Dat er niet zoiets bestaat als 'WVC-gebieden', en dat een woon- en zorgcentrum niet vergelijkbaar is met residentiële woningen, ontslaat de verwerende partij niet van de plicht om te beoordelen of de aanvraag ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar in de onmiddellijke omgeving is, ook op het vlak van volume en afmetingen. De verwerende partij lijkt eerder te motiveren waarom zij aan de onmiddellijke omgeving voorbijgaat.

4.2.

Waar het de ook door de derde en vierde verzoekende partij aangevoerde aantasting van de privacy als gevolg van inkijk betreft, wijst de verwerende partij in de bestreden beslissing uitvoerig op de aanwezigheid van bestaande groenschermen op de aanpalende percelen, op het beplantingsplan dat deel uitmaakt van de aanvraag, en de afstand van acht meter tussen het centrum en de omliggende percelen.

Nochtans kan er uit de vergunde plannen op het eerste gezicht worden afgeleid dat het beplantingsplan op verschillende plekken onderbroken wordt door onder meer groene parkeerplaatsen en de inrit van de ondergrondse parking. Bovendien wordt de aan te leggen groenstrook onderbroken door terrassen op het gelijkvloers en worden alle verdiepingen van raampartijen voorzien.

Op dat punt kan de motivering van de verwerende partij op het eerste gezicht evenmin als afdoende worden beschouwd, temeer daar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar andersluidend verslag op de ontoereikende buffering gewezen heeft.

4.3.

Uit het administratief dossier blijkt dat de tussenkomende partij op 9 september 2016 een nota bij de verwerende partij neergelegd heeft als repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Na de verwerping van de administratieve beroepen te hebben geargumenteed, doet de tussenkomende partij in de nota een "voorstel van motivering" voor een

beslissing over de aanvraag in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Een aanvrager heeft principieel het recht om zich teweer te stellen en schriftelijk bijkomende argumenten aan te reiken om een dreigende ongunstige uitkomst van de beroepsprocedure af te wenden. Het mag op zich niet worden uitgesloten dat het bestuur zich door die argumentatie laat overtuigen, maar dan alleszins niet zonder kritisch onderzoek van de deugdelijkheid in feite en in rechte ervan. De boven ontoereikend bevonden motivering in de bestreden beslissing lijkt een letterlijke kopie van het “voorstel van motivering” te zijn. Wat volgens de aanvrager in de replieknota de “ruim te bekijken” onmiddellijke omgeving uitmaakt, “voor zich spreekt”, “duidelijk is”, “zonder meer gangbaar is”, “op geen enkele ernstige wijze te motiveren valt”, door de beroepsindieners “op geen enkele ernstige wijze aangetoond wordt”, “geen enkele zin heeft”, “in de feiten niet onderbouwd wordt”, lijkt in exact dezelfde bewoordingen de vaststelling of appreciatie van de verwerende partij te zijn.

Door het woordelijk overnemen van het voorstel van motivering van de aanvrager in de bestreden beslissing, rijst er gereede twijfel of de beoordeling van de stedenbouwkundige en ruimtelijke toelaatbaarheid van de aanvraag wel op een eigen zorgvuldig onderzoek van de verwerende partij gesteund is.

5.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba SENIOR HOUSING is onontvankelijk voor wat de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 6 oktober 2016, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het bouwen van een woon- en zorgcentrum op de percelen gelegen te 9940 Evergem, Veeweg 19, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 1149G en 1149H.
3. 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 18 april 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF