

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 28 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0719  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0695/SA/0680

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de heer <b>Lieven VANHOENACKER</b></li><li>2. mevrouw <b>Kathleen DERUMEAUX</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Recolletenlei 9</p>
Verwerende partij	<p><b>DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR</b> van het departement RUIMTE VLAANDEREN, afdeling West-Vlaanderen</p> <p>vertegenwoordigd door advocaat Yves FRANCOIS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10</p>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de nv <b>BELFIUS BANK</b></li><li>2. het <b>OCMW MENEN</b></li><li>3. het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>MENEN</b></li><li>4. de stad <b>MENEN</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie RODTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsetsraat 4</p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 juli 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 juni 2015.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de bouw van een woonzorgcentrum op de percelen gelegen te 8930 MENEN Hospitaalstraat 81, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummers 249L en 251G.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste en tweede tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 1 september 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De derde en vierde tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 1 september 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat alle tussenkomende partij met een beschikking van 1 oktober 2015 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 10 november 2015 met nummer RvVb/S/0189 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

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

De dienstdoende kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 maart 2017.

Advocaat Matthias VAN DYCK *loco* advocaat Konstantijn ROELANDT voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Yves FRANÇOIS voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Sofie RODTS voert het woord voor de vier tussenkomende partijen.

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

### **III. FEITEN**

1.

Op de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, stond een rusthuis met 93 kamers.

Op 17 december 2002 is een gunstig stedenbouwkundig attest nummer 2 afgeleverd.

Op 12 juni 2006 is een eerste aanvraag ingediend om een nieuw rusthuis te bouwen met 93 kamers, verdeeld over drie met elkaar in verbinding staande bouwblokken.

De verzoekende partijen hebben de daarop verleende vergunning met een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging bestreden bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak. Na een negatief auditoraatsverslag heeft de aanvrager beslist te verzaken aan die vergunning.

De westgevel van het rusthuis is gesloopt na het verlenen van een sloopvergunning op 14 augustus 2008.

Op 16 februari 2009 dient de eerste tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woon- en zorgcentrum”*.

De verwerende partij beslist op 3 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, die de Raad, na beroep door de verzoekende partijen, met een arrest van 9 juli 2013 met nummer A/2013/0377 vernietigt.

2.

Op 12 december 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een woonzorgcentrum”.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgesteld gewestplan ‘Kortrijk’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 januari tot en met 21 februari 2015, dienen de verzoekende partijen het enige bezwaarschrift in.

Onroerend Erfgoed adviseert ongunstig op 23 januari 2015.

De brandweer adviseert voorwaardelijk gunstig advies op 16 februari 2015.

De derde tussenkomende partij adviseert op 30 maart 2015 als volgt voorwaardelijk gunstig:

“ ...

#### Functionele inpasbaarheid

*Het voorliggend ontwerp voorziet het bouwen van een woonzorgcentrum als vervanging van een bestaand rusthuis, in een daartoe geëigende zone. De functie past binnen de omgeving, nu het gaat om een voortzetting van de bestaande functie binnen een woonomgeving gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende openbare nutsfuncties (school, sporthal, serviceflats, ...). Er wordt eveneens gestreefd naar verdichting en bundeling van functies. Lauwe is erkend als bedrijfsondernemend hoofddorp, waarin versterking van de woonomgeving moet worden nagestreefd, alsook een hoge densiteit in het centrum. Het project is gelegen binnen het centrum van Lauwe, vlakbij andere woonvoorzieningen, winkels en openbaar vervoer. M.a.w. is bundeling nodig en verdichting noodzakelijk.*

*De werken gebeuren in functie van de huidige en toekomstige behoeften, comfort- en kwaliteitseisen voor deze vorm van huisvesting en zorgverstrekking. De omgeving wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies, eigen aan een woonomgeving in het centrum van een deelgemeente.*

...

#### De schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

*Het gaat om een hoekperceel, waar zich momenteel een grootschalig, massief en beeldbepalend gebouw bevindt, ingevolge de inplanting op de rooilijn en het volledig gesloten karakter.*

*Huidige aanvraag is teruggetrokken ten opzichte van de straat en bestaat uit speelse modules, rondom een binnenkoer. De gebruikte materialen zijn neutraal en licht van kleur, zodat de gebouwen makkelijk opgaan in de omgeving. Het geheel wordt met groen*

*omgeven en doordrongen. Hierdoor komt het ontworpen gebouw niet te zwaar over. Het uitgestrekt hoekperceel laat een meer opvallend en hoger volume toe, waarvan het technisch verdiep een teruggetrokken karakter heeft. De maximale hoogte van de nieuwe modules komen ongeveer overeen met de nokhoogte van het bestaande rusthuis. De ontworpen hoogte en diepte van het nieuwe project zijn noodzakelijk om voldoende ruimte en faciliteiten te creëren voor de bewoners en te kunnen voldoen aan alle hedendaagse reglementeringen. Dergelijke noden van algemeen belang verantwoorden een afwijking op de bestaande hoogte en diepte van de gebouwen in de omgeving.*

*De beoogde werken staan in functie van een hedendaags wooncomfort voor bejaarden.*

*De nieuwe bebouwing zal met zijn eigentijdse stijl een waardige en waardevolle invulling betekenen binnen het huidige straatbeeld, gekenmerkt door een gemengde typologie. Er wordt voldoende aandacht besteed aan een kwalitatieve opbouw en architecturale kwaliteit. Door de keuze van een speelse inplanting en de volumewerking van het geheel, wordt een eigentijds gebouw gecreëerd met een eigen karakter, beeldbepalend voor zijn omgeving. Door de terugtrekking ten opzichte van de rooilijn en de naastliggende bebouwing en de modulering van het ontwerp, wordt een kleiner schaalgevoel beoogd dan de aanwezige volumineuze bebouwing langs de straatzijde.*

*Het ontwerp betekent een meerwaarde voor het straatbeeld door zijn eigentijds en architecturaal hoogwaardig karakter. Bij de inplanting van het gebouw is rekening gehouden met de contouren van het terrein, optimaal zicht- en lichtinval voor het gebouw zelf en het maximaal behoud van de privacy van de omwonenden.*

*De aanvraag is verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en de plaatselijke aanleg en overstijgt de ruimtelijke draagkracht niet.*

*...*

*Voorwaarden*

*- de voorwaarden van het advies van de brandweer dienen nageleefd te worden.*

*- kennis te nemen van het advies dienst Mobiliteit en Openbare Werken stad Menen en de voorwaarden na te leven.*

*- kennis te nemen van het advies van de Groendienst (stad). Hiervoor dient u een nieuw uitgewerkt beplantingsplan en kostenraming over te maken aan de Groendienst van de stad.*

*...”*

De verwerende partij beslist op 4 juni 2015 als volgt onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

*“ ...*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft op 30/03/2015 over het bezwaarschrift beraadslaagd en het ongegrond bevonden.*

*De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar neemt kennis van het standpunt van het college en oordeelt als volgt.*

1. Ongeoorloofde bouwdiepte + ongeoorloofde tweede en derde bouwlaag + ongeoorloofde inplanting. De betrokken bezwaren worden ongegrond gevonden op basis van volgende overwegingen.

*De nieuwbouw komt in de plaats van een massief, grootschalig hoofdgebouw, met gesloten karakter, ingeplant langs de rooilijn met een lengte van 72.84m (+ 1.44m) langs de Grote Molenstraat en 36.26 m (+ 3.75m) langs de Hospitaalstraat. De kroonlijst ligt op 8.32m en de nok op 11.85m met uitstekende torenvolumes tot een hoogte van 18.20m en dakkapellen.*

*Het bestaande te slopen volume, ingeplant langs de rooilijn, heeft door zijn massiviteit een aanwezige impact op de omgeving en betekent reeds een opmerkelijke aanwezigheid sinds 1957. Het nieuwe hedendaags volume krijgt door zijn speelse modulering, zijn teruggetrokken inplanting en de ligging op een hoek van 2 straten, een ander schaalgevoel. Het uitgestrekt hoekperceel laat een meer opvallend en hoger volume toe, waarvan het technisch verdiep een teruggetrokken karakter heeft. De maximale hoogte van de nieuwe modules komen ongeveer overeen met de nokhoogte van het bestaande rusthuis.*

*De nieuwe bebouwing zal met zijn eigentijdse stijl een waardige en waardevolle invulling betekenen binnen het huidige straatbeeld, gekenmerkt door een gemengde typologie. Het gebouw is ruimtelijk verantwoord binnen een woongebied met een diversiteit aan functies en volumes, bestaande uit woningen, meergezinswoningen, voetbalveld met tribune, schoolgebouw, sporthal, ...*

*Er wordt voldoende aandacht besteed aan een kwalitatieve opbouw en architecturale kwaliteit. Door de keuze van een speelse inplanting en de volumewerking van het geheel, wordt een eigentijds gebouw gecreëerd met een eigen karakter, beeldbepalend voor zijn omgeving. Door de terugtrekking ten opzichte van de rooilijn en de naastliggende bebouwing en de modulering van het ontwerp, wordt een kleiner schaalgevoel beoogd dan de aanwezige volumineuze bebouwing langs de straatzijde. Het ontwerp betekent een meerwaarde voor het straatbeeld door zijn eigentijds en architecturaal hoogwaardig karakter. Bij de inplanting van het gebouw is rekening gehouden met de contouren van het terrein, optimale zicht- en lichtinval voor het gebouw zelf en het maximaal behoud van de privacy van de omwonenden.*

*De gebruikte materialen zijn kleinschalig, neutraal en in een lichte kleur om te passen in en op te gaan in de woonomgeving. Het geheel wordt met groen omgeven en doordrongen.*

*Uitgaande van een bouwdiepte van 73m, zoals de bezwaarindiener meldt, is niet correct.*

*Door de inplanting en het concept van de modulering (4 woonentiteiten verbonden met telkens een leefruimte) en de aanwezige binnentuin als tussenruimte, kan het geheel niet beschouwd worden als één massief gebouw met 73m bouwdiepte. Het meest nabijgelegen volume betreft trouwens een bijgebouw, zijnde een technisch gebouw met een kleine werkplek, een fietsstelplaats en een hoogspannings- en gascabine, met een kroonlijsthoogte van 3.00m, nokhoogte van 5.50m en een hellend groendak.*

*Daarenboven situeert het achterst gelegen volume zich niet ter hoogte van de eigendom van de klager, maar ter hoogte van een perceel, waarvan de eigenaar geen opmerkingen formuleerde in kader van het openbaar onderzoek.*

## *2. Schending van de privacy + zon- en lichtafname*

*De betrokken bezwaren worden ongegrond gevonden op basis van volgende overwegingen.*

*De inplanting van het gebouw is mede bepaald rekening houdend met de aanwezigheid van de eengezinswoningen in de Hospitaalstraat 73 en Grote Molenstraat 42. De verschillende modules zijn gericht op de binnenkoer. Verder is het zo dat het ontwerp voldoende maatregelen voorziet ter bescherming van de privacy van de betrokken woningen.*

*Volgende maatregelen worden genomen ten aanzien van woning Grote Molenstraat 42:*

- Voldoende afstand (8.48m) tussen tuin en nieuw gebouw. Deze afstand is aanvaardbaar gelet op de ligging van de woning binnen het centrum van een gemeente.*
- Aanplanting van een voldoende hoge (1.80m) en brede haagbeuk over de volledige lengte van de perceelsgrens.*
- Het aantal ramen die uitgeven op de tuin worden zoveel als mogelijk beperkt, verder worden de meeste ramen voorzien van vaste luiken of bekleed met aluminium, om inkijk te vermijden. Volgende maatregelen worden genomen ten aanzien van de woning Hospitaalstraat 73:*
- Voldoende afstand, nl. 9.27m tot 10.25m, tussen de woning en de dichtstbijzijnde module. Deze afstand is aanvaardbaar binnen het centrum van een gemeente, mede gelet op de oriëntatie en de aard van de bebouwing.*
- De oprichting van een architecturaal, hoogwaardig gebouw met groendak (fietsenberging) tot een hoogte van meer dan 4m tussen de woning en het nieuwe gebouw. Dit gebouw vermijdt inkijk vanuit het woonzorgcentrum in de richting van de betrokken woning, zowel gelijkvloers als op de eerste verdieping.*
- Rechtstreeks zicht vanuit ramen van de bewonerskamers in de tuin van de woning is onmogelijk nu alle gebouwen georiënteerd zijn in de richting van de binnenkoer of de straat.*
- Het vrijwaren van de privacy door het aanbrengen van haakse luiken is voorzien op de tweede verdieping en deze zijn aangeduid op de plannen. De derde verdieping is een technisch verdiep en is niet voorzien van ramen.*
- De gevels gericht naar de eigendom van de bezwaarindiener bevatten eveneens geen ramen.*
- De ramen van de verblijfsruimtes zijn maximaal gericht naar de straatzijde en de binnentuin en op voldoende afstand van de perceelsgrens om het nadeel van inkijk te beperken.*
- Vanuit de personeelskamers kan wel in de richting van de tuin Hospitaalstraat 73 gekeken worden, maar deze ramen worden voorzien van melkglas.*

- *De aanblik van de blinde westgevels van het nieuwe gebouw, waarin geen ramen voorzien zijn, wordt doorbroken door de aanplanting van verschillende hoogstambomen voor deze gevels.*
- *De brand/dienstweg en de fietsenberging doen dienst als bijkomende buffers tussen de woning en het nieuwe rusthuiscomplex.*
- *Op de brand/dienstweg die passeert ter hoogte van de betrokken woning wordt enkel eenrichtingsverkeer toegestaan. Momenteel bevindt zich een parking en dienstweg vlakbij de betrokken woning voor tweerichtingsverkeer.*

*Ingevolge de voldoende ruime afstand van het gebouwencomplex ten aanzien van de dichtstbijzijnde woningen kan het project evenmin een significante negatieve impact hebben op de bezonning en belichting. Beide woningen zijn gelegen binnen het centrum van Lauwe, zodat enige beschaduwning niet kan vermeden worden. Wat de afname van licht en zonlicht betreft, dit zal slechts beperkt op bepaalde tijdstippen van de dag en in bepaalde seizoenen een impact hebben en zoals zelf gesteld in het bezwaar is dit een factor die moet worden geaccepteerd in een dichtbebouwde context.*

*In alle redelijkheid moet gesteld worden dat het gebruikelijke evenwicht tussen nabuurschappen, zoals deze normaliter wordt ervaren bij buurpanden gesitueerd in een gemeentecentrum met een zekere ruimtelijke ontwikkeling en bezettingsgraad, in casu niet onevenredig of op onaanvaardbare wijze wordt verstoord.*

### *3. Mobiliteitsprobleem*

*De betrokken bezwaren worden ongegrond gevonden op basis van volgende overwegingen.*

*Het algemeen bouwreglement van de stad meldt geen bepaling voor het minimaal aantal parkeerplaatsen voor een woonzorgcentrum. Art. 25 en volgende van dit reglement zijn niet van toepassing op de huidige aanvraag, gezien art. 1 uitdrukkelijk vermeldt dat een tehuis voor bejaarden niet kan beschouwd worden als een 'woongelegenheid'. Art. 25 legt enkel minimale parkeernormen op voor 'woongelegenheden', 'meergezinswoningen', 'handels-of kantoorgebouwen', industrieel of ambachtelijke gebouwen', 'hotels', 'schouwburg, bioscoop of concertgebouw', 'ziekenhuizen' en 'onderwijsinrichtingen'.*

*Huidige aanvraag valt onder geen enkele van deze categorieën.*

*Een woonzorgcentrum betreft zeker bewoning, maar voor zorgbehoevenden. Het is immers een realiteit dat de zorgbehoevende bewoners van dit centrum doorgaans over geen wagen beschikken. Het parkeren beperkt zich dus hoofdzakelijk tot stallen van voertuigen voor bezoekers en personeel. De parkeercapaciteit is verdubbeld t.o.v. de bestaande toestand, terwijl het aantal bewoners in het nieuwe complex gelijk blijft.*

*Gelet op de ligging van het terrein in het centrum van Lauwe, waardoor heel wat bezoekers zich per fiets of te voet verplaatsen, is de voorziene parking met 31 plaatsen, waarvan 3 voor mindervaliden, voldoende. Daarnaast is er al een bestaande (te behouden) parkeerzone van het OCMW aan de overzijde van de straat met 15 plaatsen.*

*Verder is er een grote overdekte fietsenberging voor een 20-tal fietsen en 10 fietsbeugels aan de hoofdingang van het rusthuis voorzien.*

*Het gelijkvloers omvat, naast de geschakelde modules, een cafetaria en polyvalente zaal met bijh. sanitair, ook de administratie met ontvangstbalie, een rookkamer, een bureau animatie en sociale dienst een kapsalon.*

*Verdieping 1 en 2 zijn nagenoeg identiek en hoofdzakelijk voor bewoning van de bejaarden bestemd.*

*Het technisch verdiep is noodzakelijk om de diverse technieken onder te brengen: stookplaats, elektrische installatie, fotovoltaische cellen, luchtgroepen en berging.*

*Het gebouw zal fasegewijs worden gerealiseerd, gelet op de noodzaak tot het behoud van het huidig rusthuis en de huisvesting van zijn bewoners. In eerste fase worden de 93 kamers gerealiseerd, zodat de verhuis van de bewoners uit het bestaande gebouw kan gebeuren vooraleer tot sloping van de rest van het bestaande wordt overgegaan. Op de plaats van de rest van het gesloopte rusthuis wordt de bouw van de cafetaria en polyvalente zaal gerealiseerd, samen met de aanleg van de parkeervoorzieningen en de terrassen.*

*Bij de aanvraag werd een apart beplantingsplan toegevoegd, na bespreking met de groendienst van de stad.*

...

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Deze beoordeling — als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:*

- *Functionele inpasbaarheid*

*Het voorliggend ontwerp voorziet het bouwen van een woonzorgcentrum als vervanging van een bestaand rusthuis, in een daartoe geëigende zone. De functie past binnen de omgeving, nu het gaat om een voortzetting van de bestaande functie binnen een woonomgeving gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende openbare nutsfuncties (school, sporthal, serviceflats...).*

- *Mobiliteitsimpact*

*De parkeerzone sluit aan op de reeds gerealiseerde parking van de serviceflats OCMW aan de overzijde. Er zijn op het terrein zelf 31 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 3 voor minder validen. Daarnaast is er een afgesloten fietsstalling voor een 20-tal fietsen en een 4-tal lichte bromfietsen en zijn er 10 fietsbeugels voor bezoekers aan de hoofdingang.*

*Gezien het rusthuis in het centrum van de gemeente is gelegen, kunnen heel wat bezoekers per fiets of te voet zich verplaatsen. In het bestaande rusthuis zijn er ca. 15 parkeerplaatsen: de nieuwe parking voor 31 wagens betekent een verdubbeling van de capaciteit. De voorziene parkeerplaatsen zijn voorzien in functie van de werkelijke parkeerbehoefte, zodat er geen problemen te verwachten zijn.*

- *De schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen*



*Het gaat om een hoekperceel, waar zich momenteel een grootschalig, massief en beeldbepalend gebouw bevindt, ingevolge de inplanting op de rooilijn en het volledig gesloten karakter.*

*Huidige aanvraag is teruggetrokken ten opzichte van de straat en bestaat uit speelse modules, rondom een binnenkoer. De gebruikte materialen zijn neutraal en licht van kleur, zodat de gebouwen makkelijk opgaan in de omgeving. Het geheel wordt met groen omgeven en doordrongen. Hierdoor komt het ontworpen gebouw niet te zwaar over. Het uitgestrekt hoekperceel laat een meer opvallend en hoger volume toe, waarvan het technisch verdiep een teruggetrokken karakter heeft. De maximale hoogte van de nieuwe modules komen ongeveer overeen met de nokhoogte van het bestaande rusthuis. De ontworpen hoogte en diepte van het nieuwe project zijn noodzakelijk om voldoende ruimte en faciliteiten te creëren voor de bewoners en te kunnen voldoen aan alle hedendaagse reglementeringen en efficiënte uitbating. Dergelijke noden van algemeen belang verantwoorden een afwijking op de bestaande hoogte en diepte van de gebouwen in de omgeving.*

*De beoogde werken staan in functie van een hedendaags wooncomfort voor bejaarden.*

*De nieuwe bebouwing zal met zijn eigentijdse stijl een waardige en waardevolle invulling betekenen binnen het huidige straatbeeld, gekenmerkt door een gemengde typologie. Er wordt voldoende aandacht besteed aan een kwalitatieve opbouw en architecturale kwaliteit. Door de keuze van een speelse inplanting en de volumewerking van het geheel, wordt een eigentijds gebouw gecreëerd met een eigen karakter, beeldbepalend voor zijn omgeving. Door de terugtrekking ten opzichte van de rooilijn en de naastliggende bebouwing en de modulering van het ontwerp, wordt een kleiner schaalgevoel beoogd dan de aanwezige volumineuze bebouwing langs de straatzijde. De nieuwbouw domineert niet, maar is geïntegreerd in de plaatselijke aanleg en stedelijke weefsel. Het ontwerp betekent een meerwaarde voor het straatbeeld door zijn eigentijds en architecturaal hoogwaardig karakter.*

*Bij de inplanting van het gebouw is rekening gehouden met de contouren van het terrein, optimaal zicht- en lichtinval voor het gebouw zelf en met de karakteristieken van de aanpalende panden.*

*Het leefklimaat en de privacy van de direct omwonenden blijven gevrijwaard.*

*Volgende maatregelen worden genomen ten aanzien van woning Grote Molenstraat 42:*

- o Voldoende afstand (8.48m) tussen tuin en nieuw gebouw. Deze afstand is aanvaardbaar gelet op de ligging van de woning binnen het centrum van een gemeente.*
- o Aanplanting van een voldoende hoge (1.80m) en brede haagbeuk over de volledige lengte van de perceelsgrens.*
- o Het aantal ramen die uitgeven op de tuin worden zoveel als mogelijk beperkt, verder worden de meeste ramen voorzien van vaste luiken of bekleed met aluminium, om inkijk te vermijden.*

*Volgende maatregelen worden genomen ten aanzien van de woning Hospitaalstraat 73:*

- o *Voldoende afstand, nl. 9.27m, tussen de woning en de dichtstbijzijnde module.*

*Deze afstand is aanvaardbaar binnen het centrum van een gemeente.*

- o *De oprichting van een architecturaal, hoogwaardig gebouw met groendak (fietsenberg) tot een hoogte van meer dan 4m tussen de woning en het nieuwe gebouw. Dit gebouw vermijdt inkijk vanuit het woonzorgcentrum in de richting van de betrokken woning, zowel gelijkvloers als op de eerste verdieping.*

- o *Rechtstreeks zicht vanuit ramen van de bewonerskamers in de tuin van de woning is onmogelijk nu alle gebouwen georiënteerd zijn in de richting van de binnenkoer of de straat.*

- o *Het vrijwaren van de privacy door het aanbrengen van haakse luiken is voorzien op de tweede verdieping en deze zijn aangeduid op de plannen. De derde verdieping is het technisch verdiep en is niet voorzien van ramen.*

- o *De gevels gericht naar de eigendom van de bezwaarindiener bevatten eveneens geen ramen.*

- o *De ramen van de verblijfsruimtes zijn maximaal gericht naar de straatzijde en de binnentuin en op voldoende afstand van de perceelsgrens om het nadeel van inkijk te beperken.*

- o *Vanuit de personeelskamers kan wel in de richting van de tuin Hospitaalstraat 73 gekeken worden, maar deze ramen worden voorzien van melkglas.*

- o *De aanblik van de blinde westgevels van het nieuwe gebouw, waarin geen ramen voorzien zijn, wordt doorbroken door de aanplanting van verschillende hoogstambomen voor deze gevels.*

- o *De brand/dienstweg en de fietsenberg doen dienst als bijkomende buffers tussen de woning en het nieuwe rusthuiscomplex.*

- o *Op de brand/dienstweg die passeert ter hoogte van de betrokken woning wordt enkel eenrichtingsverkeer toegestaan. Momenteel bevindt zich een parking en dienstweg vlakbij de betrokken woning voor tweerichtingsverkeer.*

- *Cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf*

*De bestaande bebouwing is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De aanvraag heeft geen impact op erfgoedwaarden.*

*Het reliëf van de bodem wordt nagenoeg niet gewijzigd.*

- *Hinderaspecten*

*Het nieuwe project betekent geen uitbreiding van capaciteit t.o.v. het huidige rusthuis. De bestaande functie blijft behouden. Er wordt een verdubbeling van de parkeermogelijkheden voorzien. Er wordt bijgevolg geen bijkomende hinder gecreëerd.*

*Mede gelet op de toepassing van uitvoering wordt de hinder t.o.v. omwonenden beperkt.*

*Zie ook hoger bij de watertoets en de milieutoets.*

- *Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

*Het woonzorgcentrum wordt opgericht in functie van het hedendaagse wooncomfort voor de huisvesting en verzorging van bejaarden. Er wordt gestreefd naar een optimaal gebruikscomfort van alle ruimtes met de nodige aandacht op het vlak van veiligheid en gezondheid binnen het gebouw. In het ontwerp wordt voldoende rekening gehouden met de toegankelijkheid voor personen met een verminderde beweeglijkheid.*

*Er werd voor deze aanvraag een voorafgaand toegankelijkheidsadvies opgemaakt door West-Vlaams Bureau voor Toegankelijkheid en Gelijke Kansen (dossiernummer 2014 PRI 1263). Dit advies werd toegevoegd aan de aanvraag.*

*Zie ook hoger bij de watertoets en de milieutoets.*

*Wat beleidsmatig gewenste ontwikkelingen betreft kan gewezen worden op het volgende.*

*Art. 1.1.4 VCRO bepaalt dat de ruimtelijke ordening moet gericht zijn op een duurzame ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoefte van de toekomstige generaties in het gedrang worden gebracht.*

*Er dient dus een afweging gemaakt, waarbij niet alleen de ruimtelijke draagkracht telt, maar ook de sociale gevolgen.*

*Het antwoord bieden op de vergrijzing is één van de grote maatschappelijke uitdagingen/doelstellingen van de 21e eeuw. Er dient bijzondere aandacht besteed aan de woonsituatie en —wensen van de ouderen om tijdig in te spelen op deze bijzondere ruimtebehoeften.*

*De aanvraag is gelegen in Lauwe, dat erkend is als bedrijfsondernemend hoofddorp, waarin versterking van de woonomgeving moet worden nagestreefd, alsook een hoge densiteit in het centrum. Het project situeert zich binnen het centrum van Lauwe, vlakbij andere woonvoorzieningen, winkels en openbaar vervoer. De aanvraag draagt bij tot noodzakelijke bundeling en verdichting en is te verantwoorden vanuit het voeren van een beleid inzake oudervoorziening en de noodzaak om in het kader van de goede ruimtelijk ordening ook met het sociale aspect rekening te houden.*

*Het bestaand rusthuis voldoet niet langer aan de hedendaagse normen en dient dringend herbouwd, Het project voorziet in een specifiek en aangepast zorgaanbod voor ouderen.*

*Daarbij staan een vermenging van zorg en aangepast wonen met traditionele woonvormen voorop. Door het nieuwe ontwerp wordt uitvoering gegeven aan de gemeentelijke beleidsvisie "Actief inzetten op welzijn en levenslang wonen".*

## **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Mits naleving van de gestelde voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en met de goede ruimtelijke ordening. Het project past in de omgeving, gekenmerkt door een diversiteit aan functies, eigen aan een woonkern in het centrum van de deelgemeente.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingesteld zijn. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

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

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen verantwoorden hun belang als bewoners van het aanpalend perceel.

2.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partijen niet bewijzen dat zij enig hinder of nadeel kunnen lijden ten gevolge van de vergunningsbeslissing. Zij meent dat het beroep tot vernietiging onontvankelijk is bij gebrek aan omschreven nadelen.

3.

De tussenkomende partijen nemen geen standpunt in.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat zij in hun verzoekschrift verwezen hebben naar eerdere procedures. Zij verwijzen naar het advies van de auditeur bij de Raad van State die het ernstig nadeel voor de verzoekende partijen heeft aanvaard. Ook de Raad van State heeft het belang van de verzoekende partijen aanvaard bij de aanvechting van een gelijkaardig project. Zij stellen verder dat het belang van een aanpalende bewoner wordt vermoed, omdat deze vanzelfsprekend hinder en nadelen ondervindt door de constructie van naastgelegen woningen.

De verzoekende partijen stellen dat zij bovendien doorheen hun verzoekschrift de nadelen die de bestreden beslissing genereert hebben opgesomd. Zij verwijzen naar aantasting van uitzicht, licht en bezonning.

###### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partijen zijn de bewoners van een aanpalend perceel. Zij stellen in hun verzoekschrift dat zij geconfronteerd worden met een bouwdiepte van 73 meter, "met alle nadelen vanden (aantasting uitzicht, licht en bezonning)".

De verzoekende partijen moeten de door hen ingeroepen hinder en nadelen niet met absolute zekerheid bewijzen, het volstaat dat zij de hinder of nadelen die zij menen te ondervinden door de vergunningsbeslissing aannemelijk maken.

Door te verwijzen naar de bouwdiepte van de vergunde constructie en de impact op uitzicht, licht en bezonning verantwoorden de verzoekende partijen als aanpalende bewoners op voldoende wijze hun belang overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van artikel 5.1.0 en 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 28 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de Motiveringswet), van de artikel 10 en 11 van de Grondwet en van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing voorbijgaat aan de typische kenmerken van hun woning die moeten doen besluiten dat de aanvraag niet past in de omgeving. De aanvraag omvat drie bouwlagen en een technisch verdiep met een bouwdiepte van 73 meter terwijl aan de verzoekende partijen destijds slechts twee bouwlagen met een bouwdiepte van 12 meter werd toegestaan. De verzoekende partijen werden verplicht geblindeerde ramen en kipvensters te gebruiken om het uitzicht en de privacy van de bewoners van het rusthuis te vrijwaren.

De verzoekende partijen stellen dat *“de voldoende ruime afstand van het gebouwencomplex ten aanzien van de dichtstbijzijnde woningen”* waartoe de bestreden beslissing besluit, ondeugdelijk is omdat deze afstand door de verwerende partij werd berekend tot de gevel van de woning van de verzoekende partijen en niet tot de perceelgrens. De *“voetweg”* waarvan in de beslissing sprake is, is wel degelijk eigendom van de verzoekende partijen.

De stelling van de verwerende partij dat het nieuwe woonzorgcentrum minder impact zal hebben op de omgeving dan het massieve hoofdgebouw dat verdwijnt, is volgens hen niet relevant voor de verenigbaarheid van de aanvraag. Het bestaande gebouw is inmiddels afgebroken en bestond maar uit één bouwlaag en was veel minder diep. Het huidige ontwerp omvat vier afzonderlijke woonblokken die met elkaar verbonden zijn. Volgens de verzoekende partij gaat het om vier torens die fel contrasteren met de onmiddellijke omgeving waardoor de goede ruimtelijke ordening geschonden wordt. In de onmiddellijke omgeving zijn er nog recent opgerichte rusthuizen die slechts twee bouwlagen hebben.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij in haar beslissing ten onrechte verwijst naar het algemeen belang om een afwijking op de bestaande hoogte en diepte van de gebouwen in de omgeving te verantwoorden. Het algemeen belang is volgens hen geen draagkrachtig of

afdoende reden om fundamenteel afwijkende hoogten en diepten toe te laten. De motivering in de bestreden beslissing is bovendien vaag, algemeen, misleidend, onjuist en tegenstrijdig. De verzoekende partijen argumenteren dat de aanvrager per se een gebouw van openbaar nut waarop sectorale normen van toepassing zijn die maken dat het volstrekt onverenigbaar is met haar onmiddellijke omgeving, wil inplanten in een woonwijk in plaats van het project te delokaliseren naar een zone waar dergelijke constructies wel thuis horen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het bestaande rusthuis wordt afgebroken en vervangen wordt door een gelijkaardig rusthuis, zonder capaciteitsverhoging. Er blijven 93 bedden ter beschikking. De verzoekende partijen verwarren bedden met kamers.

Zij vervolgt dat de oppervlakte nauwelijks wijzigt. Het bestaande massieve gebouw wordt vervangen door een eigentijds ontwerp met vier modules zodat het open karakter *in situ* verbeterd wordt. Er wordt geen bouwwerk van 73 meter diep opgetrokken, zoals de verzoekende partijen ten onrechte stellen, maar verschillende modules met daartussen groen.

Volgens de verwerende partij dient de vergunningverlenende overheid rekening te houden met de bestaande onmiddellijke omgeving en in eerste instantie met het bestaande te slopen massieve gebouw dat het straatbeeld bepaalt. Op zich is er een duidelijke verbetering nu het open karakter van de omgeving door de modulering van de nieuwbouw bevorderd wordt. De verwerende partij wijst bovendien naar de bestaande serviceflats van het OCMW aan de overzijde met een gelijkaardig gabariet en uitzicht.

De verwerende partij merkt op dat de bestaande bebouwing tot tegen de perceelgrens van de verzoekende partijen komt, waardoor deze indertijd geen rechtstreekse zichten en enkel lichten in de aanpalende zijgevel mochten aanbrengen. In het nieuwe project wordt niet langer tot tegen de perceelgrens gebouwd, maar wordt op ruime afstand van de eigendom van de verzoekende partijen gebleven. De verzoekende partijen gaan er bijgevolg op vooruit. Zij wonen bovendien in een sterk verstedelijkt gebied, waar een redelijke impact van aanpalende bebouwing moet getolereerd worden.

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, meent de verwerende partij dat er geen sprake is van een groot aantal ramen die uitzicht verkrijgen op hun eigendom. De uitzichten betreffen *in concreto* telkens vier wooneenheden op het gelijkvloers en de verdieping op meer dan 19 decimeter tussen de muur en het erf van de verzoekende partijen. De afstand bedraagt zelfs 12 meter, wat in stedelijke gebieden met aaneengesloten bebouwing heel veel is.

De verwerende partij stelt verder dat het gaat om een nieuwbouw met twee bouwlagen en een technisch verdiep, dat minder hoog is dan het bestaande rusthuis. De verzoekende partijen kenden het bestaande rusthuis, dat nu vervangen wordt door een gelijkaardig project, dat de onmiddellijke omgeving niet fundamenteel wijzigt. De verwerende partij heeft zonder enige tegenstrijdigheid op gemotiveerde wijze de goede ruimtelijke ordening beoordeeld. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beslissing onjuist is of stoelt op kennelijk onredelijke motieven.

3.

De tussenkomende partijen stellen dat het verzorgingstehuis verenigbaar is met de planologische bestemming als woongebied met landelijk karakter.

Na twee eerdere projecten die respectievelijk door de Raad van State (eerste project) en door de Raad (tweede project) vernietigd werden de plannen volgens de eerste en tweede tussenkomende partijen in samenspraak met de verzoekende partijen volledig hertekend waarbij zoveel als mogelijk rekening gehouden is met de privacy, het zicht en de bezonning van de verzoekende partijen. In de eerste plaats werd het project zo ontworpen dat alle kamers aanwezig in de verschillende modules zich richten op een centrale binnenkoer en dus niet op de aanpalende percelen. De zijgevel van de module dichtst bij de woning van de verzoekende partijen voorziet geen raamopeningen zodat ook inkijk vanuit de gangen vermeden wordt. Inkijk op de bovenste verdiepingen wordt vermeden door de aanwezigheid van vaste luiken.

De eerste en tweede tussenkomende partijen vervolgen dat geopteerd is voor een *“eindeloze tuin”* als esthetische oplossing ter vervanging van de afsluiting tussen hun perceel en dit van de verzoekende partijen. Uit de schaduwstudie blijkt dat er geen significante verhoging van de beschaduwning zal voorkomen op het terrein van de verzoekende partijen.

Zij argumenteren eensluidend met de verwerende partij en stellen dat de goede ruimtelijke ordening afdoende en weloverwogen beoordeeld werd en dat er geen kennelijk onredelijke beslissing voorligt.

4.

De verzoekende partijen herhalen dat bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moet uitgegaan worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke in de omgeving bestaande gebouwen. Het is niet omdat op het betreffend perceel reeds een rusthuis staat dat moet vervangen worden, dat geen beoordeling meer moet gemaakt worden van de goede ruimtelijke ordening met betrekking tot het nieuwe project. Zij benadrukken nogmaals dat het gaat over een gebouw met drie bouwlagen en een technisch verdiep.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in woongebied.

Artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

*“Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar toegestaan worden voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”*

Wanneer de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een woongebied, zoals *in casu*, en het voorwerp van de aanvraag overeenstemt met deze bestemming, moet de verwerende partij, conform artikel 5.1.0, tweede lid van het Inrichtingsbesluit nagaan of het project verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Het resultaat van dit onderzoek moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

De verenigbaarheid *“met de onmiddellijke omgeving”* in de zin van artikel 5.1.0, tweede lid Inrichtingsbesluit maakt deel uit van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, waarvan de te beoordelen relevante criteria bepaald zijn in artikel 4.3.1, §2 VCRO dat als volgt luidt:

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

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

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

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.(...)”*

Bij de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die daarbij over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is alleen bevoegd om te onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig, en dus niet kennelijk onredelijk, heeft kunnen beslissen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken de beslissing aan te vechten. De in de bestreden beslissing vermelde motieven moeten afdoende zijn.

De Raad kan alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing zelf vermelde motieven en derhalve niet met de door een tussenkomende partij, die zelf niet de auteur is van de bestreden beslissing, geformuleerde argumenten.

2.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij in haar beslissing voorbijgaat aan de karakteristieken van het bestaande gebouw van de verzoekende partijen, geen rekening houdt met de aanpalende woningen, waarbij zij in essentie de bouwdiepte van 73 meter en het aantal bouwlagen van het project bekritisieren. De omvang en inplanting van het woonzorgcentrum zorgt volgens de verzoekende partijen voor licht-, zicht- en privacyhinder en vormt een schaalbreuk met de onmiddellijke omgeving. Zij stellen verder dat de noden van algemeen belang geen verantwoording vormen voor het toestaan van een afwijking op de bestaande hoogte en diepte van de gebouwen in de omgeving. Volgens de verzoekende partijen is een gebouw van dergelijke omvang niet verenigbaar met haar onmiddellijke omgeving en moet het gedelokaliseerd worden naar een zone waar dergelijke constructies wel thuishoren.



De omvang van het beoogde project wordt in de bestreden beslissing als volgt beoordeeld:

“ ...

*De nieuwbouw komt in de plaats van een massief, grootschalig hoofdgebouw, met gesloten karakter, ingeplant langs de rooilijn met een lengte van 72.84m (+ 1.44m) langs de Grote Molenstraat en 36.26 m (+ 3.75m) langs de Hospitaalstraat. De kroonlijst ligt op 8.32m en de nok op 11.85m met uitstekende torenvolumes tot een hoogte van 18.20m en dakkappen.*

*Het bestaande te slopen volume, ingeplant langs de rooilijn, heeft door zijn massiviteit een aanwezige impact op de omgeving en betekent reeds een opmerkelijke aanwezigheid sinds 1957. Het nieuwe hedendaags volume krijgt door zijn speelse modulering, zijn teruggetrokken inplanting en de ligging op een hoek van 2 straten, een ander schaalgevoel. Het uitgestrekt hoekperceel laat een meer opvallend en hoger volume toe, waarvan het technisch verdiep een teruggetrokken karakter heeft. De maximale hoogte van de nieuwe modules komen ongeveer overeen met de nokhoogte van het bestaande rusthuis.*

...

*De schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen*

*Het gaat om een hoekperceel, waar zich momenteel een grootschalig, massief en beeldbepalend gebouw bevindt, ingevolge de inplanting op de rooilijn en het volledig gesloten karakter.*

*Huidige aanvraag is teruggetrokken ten opzichte van de straat en bestaat uit speelse modules, rondom een binnenkoer. De gebruikte materialen zijn neutraal en licht van kleur, zodat de gebouwen makkelijk opgaan in de omgeving. Het geheel wordt met groen omgeven en doordrongen. Hierdoor komt het ontworpen gebouw niet te zwaar over. Het uitgestrekt hoekperceel laat een meer opvallend en hoger volume toe, waarvan het technisch verdiep een teruggetrokken karakter heeft. De maximale hoogte van de nieuwe modules komen ongeveer overeen met de nokhoogte van het bestaande rusthuis. De ontworpen hoogte en diepte van het nieuwe project zijn noodzakelijk om voldoende ruimte en faciliteiten te creëren voor de bewoners en te kunnen voldoen aan alle hedendaagse reglementeringen en efficiënte uitbating. Dergelijke noden van algemeen belang verantwoorden een afwijking op de bestaande hoogte en diepte van de gebouwen in de omgeving.*

...”

De verwerende partij beoordeelt het project in eerste instantie in functie van het reeds bestaande rusthuis, dat gesloopt wordt en vervangen wordt door het nieuwe woonzorgcentrum en stelt vast dat het nieuwe project door haar modulering in vier woonblokken minder zwaar oogt dan het voorheen bestaande massieve gebouw. Bovendien wordt het, in tegenstelling tot het bestaande gebouw, niet opgetrokken tot tegen de rooilijn, maar wordt het teruggetrokken ingeplant.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat deze beoordeling steunt op een onjuiste feitenvinding. Het is niet kennelijk onredelijk het bestaande (te vervangen) rusthuis mee te betrekken in de beoordeling als deel uitmakend van de in acht te nemen relevante bestaande toestand in de (onmiddellijke) omgeving. Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, wordt de omvang van het project niet louter verantwoord door te verwijzen naar de noden van algemeen belang en de bestaande sectorale normen voor een woonzorgcentrum. De verwerende partij verantwoordt de functionele inpasbaarheid onder meer ook als volgt:

*“Het gebouw is ruimtelijk verantwoord binnen een woongebied met een diversiteit aan functies en volumes bestaande uit woningen, meergezinswoningen, voetbalveld met tribune, schoolgebouw, sporthal.”*

De bestreden beslissing vermeldt tevens dat aan de overzijde van de straat serviceflats aanwezig zijn en dat de functie past binnen de omgeving, nu het gaat om een voortzetting van de bestaande functie binnen een woonomgeving gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende openbare nutsfuncties (school, sporthal, serviceflats...). De verwerende partij verantwoordt hiermede de inpasbaarheid van het project in de bestaande omgeving en weerlegt also de noodzaak om het geplande woonzorgcentrum te delokaliseren.

De stelling dat een aantal openbare nutsgebouwen zich in een andere zone zouden bevinden, is niet relevant in de mate dat deze gebouwen effectief deel uitmaken van de in de omgeving bestaande toestand en aldus mede een relevant aandachtspunt vormen in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij oordeelt niet onredelijk door de woonomgeving te typeren als een omgeving waar naast wonen verschillende functies uitgeoefend worden die mede het straatbeeld bepalen. De aanwijzing op de kaart van deze openbare nutsvoorzieningen en functies toont duidelijk aan dat deze gebouwen zich effectief in de omgeving van het geplande bouwproject bevinden. Het gegeven dat zich op de betreffende locatie reeds een bestaand grootschalig rusthuis bevond, vormt naar het oordeel van de Raad overigens op zich reeds een doorslaggevend criterium ter weerlegging van de noodzaak tot delokalisering van de geplande vervangingsbouw.

3.

Bovenstaande vaststellingen nemen niet weg dat de geplande nieuwbouw dient afgetoetst te worden aan alle relevante aandachtspunten overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.

De verwerende partij beoordeelt het project in functie van de bestaande woning van de verzoekende partijen en de in aanmerking te nemen hinderaspecten als volgt:

*“o Voldoende afstand, nl. 9.27m, tussen de woning en de dichtstbijzijnde module.*

*Deze afstand is aanvaardbaar binnen het centrum van een gemeente.*

*o De oprichting van een architecturaal, hoogwaardig gebouw met groendak (fietsenberging) tot een hoogte van meer dan 4m tussen de woning en het nieuwe gebouw. Dit gebouw vermijdt inkijk vanuit het woonzorgcentrum in de richting van de betrokken woning, zowel gelijkvloers als op de eerste verdieping.*

*o Rechtstreeks zicht vanuit ramen van de bewonerskamers in de tuin van de woning is onmogelijk nu alle gebouwen georiënteerd zijn in de richting van de binnenkoer of de straat.*

*o Het vrijwaren van de privacy door het aanbrengen van haakse luiken is voorzien op de tweede verdieping en deze zijn aangeduid op de plannen. De derde verdieping is het technisch verdiep en is niet voorzien van ramen.*

*o De gevels gericht naar de eigendom van de bezwaarindiener bevatten eveneens geen ramen.*

- o De ramen van de verblijfsruimtes zijn maximaal gericht naar de straatzijde en de binnentuin en op voldoende afstand van de perceelsgrens om het nadeel van inkijk te beperken.*
- o Vanuit de personeelskamers kan wel in de richting van de tuin Hospitaalstraat 73 gekeken worden, maar deze ramen worden voorzien van melkglas.*
- o De aanblik van de blinde westgevels van het nieuwe gebouw, waarin geen ramen voorzien zijn, wordt doorbroken door de aanplanting van verschillende hoogstambomen voor deze gevels.*
- o De brand/dienstweg en de fietsenberging doen dienst als bijkomende buffers tussen de woning en het nieuwe rusthuiscomplex.*
- o Op de brand/dienstweg die passeert ter hoogte van de betrokken woning wordt enkel eenrichtingsverkeer toegestaan. Momenteel bevindt zich een parking en dienstweg vlakbij de betrokken woning voor tweerichtingsverkeer.”*

De verzoekende partijen blijken zich vooral te storen aan het feit dat zij destijds bij hun vergunningsaanvraag omwille van licht- en zichthinder ten aanzien van de bewoners van het toenmalig rusthuis verplicht werden geblindeerde ramen en kipvensters te gebruiken, terwijl de door hen ingeroepen hinder en nadelen naar aanleiding van de vervangingsbouw nu niet meer op dezelfde wijze beoordeeld zouden worden. De verwijzing naar het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel is evenwel enkel relevant in de mate de verzoekende partijen kunnen aantonen dat eenzelfde vergunningverlenende overheid, personen die zich in eenzelfde of gelijkaardige situatie bevinden zonder objectieve verantwoording op een andere wijze zou beoordelen. De Raad merkt op dat de beperkingen destijds opgelegd aan de verzoekende partijen verantwoord werden ten aanzien van het toen bestaand rustoord, ingeplant op de rooilijn. Het huidig gepland woonzorgcentrum betreft een volledig verschillend project, met vier modules die ten aanzien van de rooilijn teruggetrokken ingeplant worden. De verzoekende partijen tonen bovendien niet aan dat de omstandige behandeling van de hinderaspecten, en de wijze waarop mogelijke hinder wordt opgevangen, door de verwerende partij foutief of op kennelijk onredelijke wijze werden beoordeeld. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de afstand van de dichtstbijzijnde module tot hun perceel of woning dermate hinder veroorzaakt dat zij in de verstedelijkte dorpsomgeving waarin de verzoekende partijen wonen niet als normale te tolereren hinder moet beschouwd worden. De door hen opgeworpen zicht-, licht- of privacyhinder wordt noch in het verzoekschrift noch in de wederantwoordnota afdoende geconcretiseerd.

De verwerende partij verantwoordt de bouwdiepte vanuit het gegeven dat gewerkt zal worden met vier woonmodules die teruggetrokken ingeplant worden op een hoekperceel dat een meer opvallend en hoger volume toelaat, en waarvan het technisch verdiep een teruggetrokken karakter vertoont. Tevens wordt gesteld dat de maximale hoogte van de nieuwe modules ongeveer overeenkomt met de nokhoogte van het bestaand rusthuis. Het gegeven dat het bestaande gabarit langs de straatzijde van de woning van de verzoekende partijen lager was, is juist, maar de verzoekende partijen tonen niet aan dat, gegeven de nu meer teruggetrokken inplanting ten aanzien van de rooilijn, de bouwhoogte ten aanzien van hun woning onaanvaardbare hinder creëert, noch dat deze bouwhoogte zich niet inpast in de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de verantwoording in de bestreden beslissing waarbij gewezen wordt op het gemengde straatbeeld in de omgeving, het verdichtingsprincipe voor stedelijk woongebied, het hoekperceel dat een opvallender volume toestaat, en de sectorale normen die gelden voor woonzorgcentra, in hun geheel genomen niet volstaat om te besluiten tot de functionele inpasbaarheid van het geplande woonzorgproject in de omgeving, noch tonen zij aan dat het project de ruimtelijke draagkracht overschrijdt binnen een

woongebied met een diversiteit aan functies. Ook het gegeven dat de vervangingsbouw leidt tot 93 kamers in plaats van de bestaande 76 kamers, doet, gegeven het bovenstaande, niet anders besluiten. Zulks heeft veeleer te maken met de interne inrichting in functie van de sectorale regelgeving voor woonzorgcentra. De verzoekende partijen tonen alleszins niet aan dat de verhoging van het aantal kamers, die overigens niet leidt tot een verhoging van het aantal bewoners, leidt tot een niet te aanvaarden volume-uitbreiding van het geplande project, nu de bestreden beslissing vermeldt dat het totale project, bovendien een vrijstaand gebouwencomplex opgedeeld in aparte modules, met groene ruimten, slechts 1,44 meter groter is dan het vorige rusthuis langs de zijde van de Grote Molenstraat en 3,75 meter langs de Hospitaalstraat.

De verwerende partij komt in haar beslissing tot volgende eindconclusie:

*“Het project past in de omgeving, gekenmerkt door een diversiteit aan functies, eigen aan een woonkern in het centrum van de deelgemeente.”*

De verzoekende partijen tonen gegeven wat voorafgaat, niet aan, minstens maken zij niet aannemelijk dat de beslissing op het vlak van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het algemeen, en het inpasbaar karakter van het geplande woonproject in de onmiddellijke omgeving in het bijzonder, steunt op een onzorgvuldig onderzoek of kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 16, 25 en 27, §1 van het algemeen bouwreglement van de stad Menen en van de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat een woonzorgcentrum een ‘woongebouw’ is in de zin van hoofdstuk 2 van het bouwreglement. Zij stellen dat elke woongelegenheid overeenkomstig artikel 25 van het bouwreglement moet beschikken over minstens één parkeerplaats, zodat er 93 parkeerplaatsen moeten zijn. Volgens hen wordt in de bestreden beslissing ten onrechte geoordeeld dat artikel 25 van het bouwreglement niet van toepassing is op een woonzorgcentrum.

Artikel 27 van het bouwreglement bepaalt dat als de parkeerplaatsen niet *in situ* kunnen ingericht worden, de stedenbouwkundige vergunning enkel mag afgeleverd worden wanneer de aanvrager het bewijs levert dat bij de nodige eigen parkeerplaatsen heeft laten aanleggen binnen een omtrek van 400 meter. De verwijzing naar 15 parkeerplaatsen aan de overzijde van de Grote Molenstraat is volgens de verzoekende partijen onterecht, omdat deze plaatsen dienen als noodzakelijke voorzieningen voor het rusthuis aldaar.

Het project is volgens de verzoekende partijen eveneens strijdig met artikel 16 van het bouwreglement dat een maximale bouwdiepte oplegt van 12 meter op de verdiepingen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat een bejaardentehuis overeenkomstig artikel 1 van het bouwreglement niet als een woongelegenheid kan beschouwd worden. Voorts merkt zij op dat er

31 parkeerplaatsen op de site zelf en 15 aan de overzijde van de straat voorzien zijn. In de bestreden beslissing wordt gemotiveerd aangetoond waarom dit aantal –een verdubbeling ten opzichte van de bestaande toestand- voldoende is. Zorgbehoevende bejaarden hebben doorgaans geen eigen auto en het woonzorgcentrum is gemakkelijk bereikbaar te voet, per fiets of met het openbaar vervoer.

De verwerende partij vervolgt dat hoofdstuk 2 van het bouwreglement exclusief handelt over een- en meergezinswoningen. Een bejaardentehuis valt hier niet onder en kan overeenkomstig artikel 2 van het bouwreglement niet als een woongelegenheid beschouwd worden.

3.

De tussenkommende partijen concluderen in dezelfde zin als de verwerende partij.

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota nog toe dat zorgwonen overeenkomstig artikel 1 van het bouwreglement beschouwd wordt als een woonvorm samengesteld uit woongelegenheden, zodat het valt onder toepassing van artikel 16 van het bouwreglement. Ook de tussenkommende partij stelt in een brochure zelf dat het woonzorgcentrum bestaat uit 90 definitieve woongelegenheden. De verzoekende partijen geven aan dat de parkeerplaatsen in de omgeving continu bezet zijn, zodat het nieuwe woonzorgcentrum een groot mobiliteitsprobleem zal veroorzaken.

5.

De tussenkommende partijen merken in hun laatste nota nog op dat artikel 25 van het bouwreglement geen specifieke parkeernorm voor rusthuizen voorziet zodat het aantal benodigde parkeergelegenheden moet beoordeeld worden op basis van de goede ruimtelijke ordening. Zij verwijzen naar de aparte paragraaf over de mobiliteitstoets in de bestreden beslissing.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partijen roepen de schending in van het gemeentelijk bouwreglement. Zij stellen dat de daarin voorziene minimale parkeernorm niet wordt gerespecteerd en dat de maximaal voorgeschreven bouwdiepte wordt overschreden. Artikel 25 van het bouwreglement bepaalt op limitatieve wijze voor welke gebouwen specifieke parkeernormen worden opgelegd. Volgens de verzoekende partijen valt het woonzorgcentrum onder de definitie van “*woongelegenheden*”, zoals vermeld in artikel 25.

Artikel 1 van het bouwreglement definieert een woongelegenheid als volgt:

*“ruimte of geheel van aansluitende ruimten, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen. Worden niet beschouwd als woongelegenheden: ruimten die deel uitmaken van toeristische accommodaties of van collectieve verblijfsaccommodaties, zoals de tehuizen van bejaarden, de verpleeginrichtingen, de kazernes, de internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, de kloosters, de opvangcentra.”*

Artikel 1 sluit tehuizen voor bejaarden expliciet uit als behorend tot de categorie van woongelegenheden, zodat de beoordeling van de mobiliteitsimpact in het algemeen en het aantal benodigde parkeerplaatsen in het bijzonder dient te gebeuren in het kader van de algemene toets van de goede ruimtelijke ordening zoals voorgeschreven door artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden kan een woonzorgcentrum niet gelijkgesteld worden met “*zorgwonen*”. Zorgwonen is het creëren van een kleinere woongelegenheid binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen.

Artikel 16 van het bouwreglement valt onder toepassing van deel 3, hoofdstuk 2, dat betrekking heeft op woongebouwen. Een woongebouw wordt in het bouwreglement niet gedefinieerd en dient bijgevolg in zijn spraakgebruikelijke betekenis begrepen te worden. Een woongebouw dient aldus beschouwd te worden een gebouw bestaande uit één of meer woongelegenheden. Nu artikel 1 van het bouwreglement een bejaardentehuis uitsluit als woongelegenheid, vindt artikel 16 bouwreglement ter zake evenmin toepassing.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.2.19, §1 en 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, van artikel 3, §3, 3° en 4° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: het besluit van 5 mei 2000), en van het rechtszekerheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij stellen dat de groeninrichting op de site bepalend is voor het uitzicht van de verzoekende partijen vanaf hun woning en tevens een rol speelt ter beoordeling van de inpasbaarheid van de aanvraag in haar omgeving. Uit het advies van de groendienst van de stad Menen blijkt dat er nog een nieuw plan moet uitgewerkt worden, zodat de opgelegde voorwaarde per definitie “*niet voldoende precies*” is. De opgelegde voorwaarde veronderstelt ook nog een beoordeling door een overheid.

Volgens de verzoekende partijen vormt de afwezigheid van een groenplan eveneens een “*leemte*” in het aanvraagdossier die de verwerende partij heeft willen opvangen door het opleggen van een voorwaarde. Het groenplan is een essentieel onderdeel van het dossier dat aan het openbaar onderzoek had moeten onderworpen worden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de aanvraag een beplantingsplan bevat. In het advies van de groendienst wordt enkel gesteld dat dat het aantal bomen moet verminderd worden zodat de nieuw aan te planten bomen zich beter kunnen ontwikkelen. Dit is een duidelijke voorwaarde. Het bestaande plan volstaat dus, zij het mits minder hoogstammige bomen aangeplant worden.

3.

De tussenkomenende partijen stellen dat de groendienst in een eerste advies op 17 juni 2014 een nieuw uitgewerkt groenplan hebben gevraagd. Huidige vergunningsaanvraag werd ingediend op 12 december 2014, waarbij het groenplan overeenkomstig het oorspronkelijk advies werd aangepast. De bestreden vergunningsbeslissing bevestigt dat bij de aanvraag een apart beplantingsplan is toegevoegd na bespreking met de groendienst. De groendienst heeft hierop op 6 februari 2015 een aangepast advies verleend, waaruit blijkt dat het aangepast beplantingsplan werd aanvaard. De voorwaarde opgelegd in de bestreden beslissing stelt dat

kennis moet genomen worden van dit advies. Deze voorwaarde is volgens de tussenkommende partijen in overeenstemming met artikel 4.2.19, §1 VCRO.

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota nog toe dat het aangepast beplantingsplan geen deel uitmaakt van het openbaar onderzoek.

5.

De tussenkommende partijen antwoorden in hun laatste nota dat de verzoekende partijen niet aantonen dat het beplantingsplan geen deel uitmaakte van het dossier dat aan een openbaar onderzoek onderworpen is.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de eerste en tweede tussenkommende partijen na bespreking met de Groendienst van de stad Menen een beplantingsplan hebben gevoegd bij hun vergunningsaanvraag. Dit stuk maakt ook deel uit van het administratief dossier. Het advies van de Groendienst werd uitgebracht op 6 februari 2015 en luidt als volgt:

##### *“Bespreking groenplan:*

*De ontwerper heeft in een bespreking met de Groendienst het concept en het groenplan toegelicht. Vanuit de Groendienst werden de opmerkingen verduidelijk om uiteindelijk te resulteren in een aangepast groenplan van de omgeving van het woon- en zorgcentrum.*

*De boomsoortkeuze wordt behouden maar het aantal bomen wordt verminderd. Op deze manier kunnen de aan te planten bomen beter ontwikkelen.*

*De summiere omschrijving ‘inheemse bloemborders’ werd uitgewerkt tot een detailomschrijving van alle aan te planten soorten per plantvak.*

*Om een natuurlijke overgang te bekomen wordt er geen afboording aan de rand van de groenzones aangelegd.*

*Vanuit de overheid wordt een waterdoorlatende verharding opgelegd. Deze heeft als voordeel dat het hemelwater vlugger afgevoerd wordt maar het nadeel dat onkruid zich gemakkelijker kan ontwikkelen. Gezien het pesticidenreductieplan en het waterbeheer dient er gekozen te worden voor waterdoorlatende verharding en bijgevolg ook het ‘groener’ aspect.*

##### *Advies groendienst:*

*Aangezien de nieuw aangelegde omgeving uiteindelijk overgedragen zal worden en tot het openbaar groen zal behoren, is een waarborgtermijn van 1 jaar te beperkt. Hier dient zowel voor de beplanting als voor de verharding een onderhouds- en waarborgtermijn van minstens 2 jaar opgenomen worden in de opdracht. Zodoende wordt een beter ontwikkelde groenzone overgedragen waarbij minder goed ontwikkelde of afgestorven planten vervangen en opgevolgd kunnen worden.”*

Uit dit advies blijkt dat het plan, zoals gevoegd bij de aanvraag, reeds een aangepast plan betreft dat voorafgaand met de groendienst werd besproken en de goedkeuring van deze dienst wegdroeg mits een verlenging van de waarborgtermijn.

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, blijkt uit het advies van de groendienst niet dat nog een aangepast beplantingsplan dient opgemaakt te worden, dat geen deel zou uitgemaakt

hebben van het openbaar onderzoek. Evenmin tonen de verzoekende partijen in welke mate dat dit reeds aangepast beplantingsplan, onvoldoende precies zou zijn of nog een bijkomende goedkeuring of beoordeling vergen door een overheidsinstantie.

Het middel wordt verworpen.

#### **D. Vierde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.7.1, §1 VCRO. Zij stellen dat de eerste tussenkomende partij geen publiekrechtelijke rechtspersoon is in de zin van artikel 4.7.1, §1 VCRO aangezien zij niet opgericht is met het oog op de behartiging van algemene belangen.

Zij stellen verder dat een woonzorgcentrum niet voorkomt in de lijst van de werken, handelingen en wijzigingen van algemeen belang.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de aard van de werken bepalend is voor de toepassing van artikel 4.7.1, §1 VCRO. Zij verwijst naar artikel 2.7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de werken of wijzigingen van algemeen belang en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester. De aanvraag heeft geen betrekking op een privé-rusthuis maar op een RVT uitgebaat door het OCMW, dat eigenaar is van het terrein en exploitant van het bejaardentehuis. De eerste tussenkomende partij is enkel betrokken als financier ingevolge de gunningsopdracht.

3.

De tussenkomende partijen stellen eveneens dat de bijzonder procedure moet gevolgd worden omdat de uitbater een publiekrechtelijk rechtspersoon is. Zij verwijzen bijkomend naar artikel 4.1.1, 5° VCRO.

4.

De verzoekende en de tussenkomende partijen voegen in hun laatste nota's niets meer toe.

##### *Beoordeling door de Raad*

1.

Overeenkomstig artikel 4.7.1, §1, 2° VCRO moet de bijzondere procedure gevolgd worden voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen.

Artikel 4.1.1, 5° VCRO omschrijft de handelingen van algemeen belang als volgt:

*“door de Vlaamse Regering aangewezen handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuur of openbare wegen, nutsvoorzieningen, infrastructuur op het grondgebied van meerdere gemeenten of infrastructuur ten behoeve of ten bate van de uitoefening van een openbare dienst.”*



Artikel 2.7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester definieert als handelingen van algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 5°, VCRO:

*“de gebouwen en constructies opgericht voor het gebruik of de uitbating door de overheid of in opdracht ervan.”*

Het is niet voor betwisting vatbaar dat de tweede tussenkomende partij eigenaar is van het perceel waarop de vergunde constructie zal gebouwd worden en het woonzorgcentrum eveneens zal exploiteren. Dit gegeven volstaat om vast te stellen dat de verwerende partij terecht de bijzondere procedure heeft toegepast overeenkomstig artikel 4.7.1, §1, 2° VCRO.

Het middel wordt verworpen.

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

1. De verzoeken tot tussenkomst van nv Belfius Bank, het OCMW Menen, het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen en de stad Menen zijn ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op telkens 100 euro, ten laste van elk van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 maart 2017 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoende voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH