

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0045
in de zaak met rolnummer 1314/0564/SA/3/0530

Verzoekende partij

1. de heer **Hubert NIEMEGEERS**
2. de heer **Philiep VERBEKEN**

vertegenwoordigd door advocaat Jan OPSOMMER, met
woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Gentstraat 152

Verwerende partij

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

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 mei 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 maart 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem van 26 april 2011 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de nv Home Floreal, hierna de aanvrager, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een uitbreidingsnieuwbouw van 30 rusthuiswoongelegenheden, 43 serviceflats en 3 appartementen op een perceel gelegen te 9620 Elene (Zottegem), Buke 108, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 0265H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad verwerpt met een arrest van 13 oktober 2015 (nr. RvVb/S/1516/0107) de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 juni 2016.

Advocaat Janna BAUTERS *loco* advocaat Jan OPSOMMER voert het woord voor de verzoekende partijen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

De aanvrager dient op 27 januari 2011 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een uitbreidingsnieuwbouw van 30 rusthuiswoongelegenheden, 43 serviceflats en 3 appartementen”*.

De aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van een bestaand rusthuis, na afbraak van een vleugel. In het te behouden gedeelte worden een aantal algemene ruimtes, een conciërgewoning en twee verblijfsruimtes ingericht. In de nieuwe vleugel worden dertig kamers en vijfenveertig assistentiefats ondergebracht. De aanvraag gaat ook gepaard met het kappen van 18 bomen.

Het perceel is achterliggend gelegen ten opzichte van de straten Buke (gewestweg N462) en Rijbos. De hoofdtoegang is gelegen langsheen Buke, de secundaire toegang langsheen Rijbos.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan *“Buke A”*, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 april 2006.

De bouwplaats zelf ligt in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen, bestemd voor zowel private als openbare gemeenschappelijke voorzieningen, met een verzorgend en dienstverlenend karakter en met bergingen, één in het hoofdvolume geïntegreerde extra woning voor de huisbewaarder en alle voor de goede werking noodzakelijke voorzieningen als nevenbestemming. De toegang tot Buke ligt in een woonzone en een zone voor tuinen.

Het Agentschap Wegen en Verkeer – district Oudenaarde adviseert op 10 februari 2011 gunstig.

De brandweer adviseert voorwaardelijk gunstig op 10 maart 2011. De voorwaarden hebben enerzijds betrekking op brandtechnische vereisten en anderzijds op de (vrije) breedte van de interne toegangsweg die 8 meter moet bedragen omdat hij eindstandig is.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem verleent op 26 april 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

Overwegende dat de voorziene zorgfuncties in overeenstemming zijn met de bestemming ‘gemeenschapsvoorzieningen’;

Overwegende dat de vloerpas van de bestaande villa op ca. 1.50 m boven maaiveldhoogte ligt; dat het om toegankelijkheidsoverwegingen verantwoord is de vloerpas van de nieuwbouw op hetzelfde peil te laten doorlopen; dat door het afhellend terreinniveau naar links toe daardoor het ‘kelderniveau’ grotendeels bloot komt te liggen; dat daardoor het beeld van een extra bouwlaag ontstaat; dat daarom de max, kroonlijst en nokhoogte (resp. 9 en 15 m) dienen gemeten te worden vanaf de vloerpas van het ‘kelderniveau’; dat het ontwerp met kroonlijsthoogte 8,70 m en nokhoogte 15 m daaraan beantwoordt;

Overwegende dat het ontwerp tevens beantwoordt aan de overige stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP;

Overwegende dat vormgeving en materiaalgebruik in harmonie zijn met deze van het bestaande gebouw; Overwegende dat het ontwerp het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving schaaft;

Overwegende dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de geldende normen op vlak van toegankelijkheid;

Overwegende dat de aanvraag tevens voorziet in het kappen van een aantal hoogstammige bomen en in de vervanging ervan in het kader van de globale groenaanleg van de site;

Overwegende dat het ontwerp de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt;

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- *Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen, ...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.*

- *Het ontwerp stipt te volgen;*

- *Het advies van de Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen stipt in acht te nemen;*

- *Het advies van de brandweer stipt in acht te nemen;*

*De **bouwlijn** en de pas van de vloer te laten controleren door de Technische Dienst van het stadsbestuur, uiterlijk acht dagen vóór de aanvang der werken;*

- *Het formulier van de statistiek in te vullen en terug te bezorgen, uiterlijk acht dagen vóór de aanvang der werken;*

- *De toiletwaterafvoer via septische put met overloop op openbare riolering aansluiten;*

- *De regenwaterafvoer via **regenwaterput** (van min. 3*20.000l), voorzien van een **pomp** voor hergebruik + **buffervolume** van 25.000 l, met overloop op gemengde openbare riolering aansluiten;*

*De overloop van regenwaterput en afvalwaterafvoer **gescheiden** tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn **gemengd** aan te kunnen sluiten op de riolering;*

- *Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;*

- *Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door TMVW na vooraf een afzonderlijke **aanvraag** te hebben ingediend **bij TMVW**: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;*

- *Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links / rechts zonder het akkoord van de aanpalende buur;*

- *Alle niet-herbruikbaar afbraakmateriaal en puin selectief te sorteren en van het terrein af te voeren, conform de VLAREA-wetgeving; Het is verboden en dus strafbaar om bouwafval of verpakkingsmateriaal te verbranden, te begraven of te storten tenzij dit gebeurt in een hiervoor vergunde inrichting*

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen, elk afzonderlijk maar via dezelfde raadsman, op 1 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 september 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 augustus 2011 bezorgen de verzoekende partijen aan de verwerende partij een nota met een samenvatting van hun pleidooi. Als reactie bezorgt de aanvrager aan de

verwerende partij een aanvullende nota, vergezeld van een e-mail van 1 september 2011 waarin de brandweer een gunstig standpunt inneemt op basis van een - met betrekking tot de zone voor de brandweg (interne toegangsweg) - ingekleurd exemplaar van het in eerste administratieve aanleg vergunde inplantingsplan.

Vervolgens beslist de verwerende partij op 15 september 2011 het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

2.5.3 De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst te worden aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Buke', deel A. Deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, zoals vermeld in artikel 4.3.1.§2,3° van de codex.

De betrokken gebouwen bevinden zich volgens het bestemmingsplan van dit RUP in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. De toegang tot de weg Buke bevindt zich hoofdzakelijk in een woonzone, de op deze plaats aan te leggen parkeerplaatsen maken het voorwerp uit van een afzonderlijk dossier.

In verband met de dimensioneringen van de gebouwen in zones voor gemeenschapsvoorzieningen, is in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat de kroonlijsthoogte maximum 9,00 m mag bedragen en de nokhoogte max. 15,00 m, dat de dakvorm vrij is, maar dat bij hellende daken de dakhelling begrepen moet zijn tussen 25° en 55°.

Het ontwerp gaat uit van deze maximale hoogten; het vertrekt in tegenstelling tot de vorige aanvraag van 29 maart 2010, van de vloerpas -2,90 onder de vloerpas 0,00 van de villa. Deze vloerpas -2,90 wordt als 'nulpeil' gehanteerd; hier is ook de algemene inkom, dus ook de 'inkomdorpel' gesitueerd.

In artikel 6.4 van de algemene voorschriften (deel I) wordt dienaangaande het volgende vermeld:

"De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst. Dit aanzetpeil kan maximum 0,35 m hoger liggen dan de as van de voorliggende straat of het peil van het maaiveld indien dit hoger of lager ligt dan de as van de weg ter hoogte van de voordeur."

Het 'gekozen nulpeil' is dat van de algemene inkom en ligt ± 15 cm hoger dan het ter plaatse aanwezige maaiveld. Dit peil is aanvaardbaar in de zin zoals vastgelegd in bovenvermeld artikel 6.4 van de voorschriften. De voorgestelde kroonlijst- en nokhoogten zijn in overeenstemming met de voorschriften van het RUP 'Buke' deel A.

Het aantal bouwlagen bedraagt 5, waarvan 3 volwaardige en 2 ingewerkt in de dakstructuur van het gebouw. Appellanten geven aan dat de uitbreiding niet voldoet aan het RUP wat betreft de gehanteerde typologie.

In welke mate er strijdigheid is met een bepaling dat er kan worden gebouwd met 'dezelfde bestaande typologie' is voor discussie vatbaar bij gebreke aan een exacte definitie van de term 'typologie' in de voorschriften. Uit het feit dat een kroonlijsthoogte tot 9 m en een nokhoogte tot 15 m toegelaten worden, kan afgeleid worden dat een gebouw van 5 bouwlagen, waarvan 2 in het hellend dak, hier toelaatbaar is. De voorgestelde

nokhoogte van de nieuwbouw blijft in tegenstelling tot het vorige ontwerp ± 1 m lager dan de hoogste nok van de villa.

Tijdens de hoorzitting geeft raadsman van beroepsinstellers aan dat wat betreft de inplanting van de nieuwbouw, niet voldaan wordt aan de voorschriften van het RUP. Immers zou één van de uiterst zuidwestelijke hoekpunten tot op $\pm 4,20$ m van de zuidwestelijke perceelgrens komen, daar waar een minimale afstand van 5 m ten opzichte van de zijkavelgrenzen dient gehanteerd te worden. Hierin wordt raadsman niet gevolgd, nu de footprint van het gebouw op die plaats wel op 5 m van de zijkavelgrens ligt. De dakoversteek bedraagt op die plaats ± 80 cm tot ± 1 m maar blijft zeer beperkt gezien de oversteek zich aan een hoek van het gebouw bevindt. De verticale projectie van de oversteek wordt niet als referentiepunt genomen om de afstand tot de zijkavelgrens te meten, doch wel de inplanting van de dragende muren van het gebouw.

In de ter hoorzitting neergelegde nota verwijst raadsman van appellant naar het advies van de brandweer in verband met de interne toegangsweg. Deze moet voldoen aan de bepalingen van een brandweg, (4 m vrije breedte en hoogte) maar gezien, nog volgens het verslag van de brandweer, de interne toegangsweg eindstandig is, dient de weg een breedte van 8 m te hebben.

Bij nameting op het inplantingsplan rest op 2 plaatsen een doorgang van 7,75 m en 4,25 m tussen het voorgestelde gebouw en de zuidwestelijke perceelgrens en een strook van 5,50 m tussen het gebouw en voorziene parkeerstroken. Raadsman van beroepsinstellers geeft aan dat deze breedte van 8 m mede door het verplichte groenscherm in situ niet zal kunnen gerealiseerd worden.

In een aanvullende nota dd. 2 september 2011 repliceert raadsman van aanvragers op de twee nieuwe beroepsargumenten van raadsman van beroepinstellers (bouwwrije zone + brandweg).

Wat betreft de bouwwrije zone van 5 m wordt raadsman van aanvragers gevolgd (zie hoger).

Aan de nota wordt één nieuw stuk toegevoegd, met name het ingediende en vergunde inplantingsplan waarop de zones voor de brandweg (verharde zones) ter verduidelijking worden ingekleurd, inclusief de ruimte aan de uiterste linkerzijde van het perceel met de ruimte voor de brandweer om te kunnen keren. Dit plan werd door raadsman van aanvragers op 1 september 2011 naar de brandweerdienst Zottegem gestuurd, waarop per kerende door de brandweer werd geantwoord, dat zij bij nazicht van het opgestuurde inplantingsplan, geen opmerkingen heeft. "De uitvoering is conform onze eisen, zoals gesteld in het brandweerverslag met referentie, prev/JT/110310.doc. Bijgevolg is deze uitvoering in orde voor de brandweerdienst."

2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een rustoordproject met als doel een site te creëren waar zorgcontinuïteit kan geboden worden. Binnen het project zijn meerdere types van verblijfsruimtes, in grootte en in zorgaanbod met flexibiliteit qua invulling van de ruimtes binnen de nieuwe gebouwen.

Het voorgestelde ontwerp werd op tal van punten aangepast ten opzichte van het vorige geweigerde voorstel. Met de gedane aanpassingen voldoet het ontwerp aan de voorschriften van het geldende RUP. Aangezien dit RUP de ordening van dit gebied

vastgelegd heeft dient geconcludeerd dat een ontwerp dat aan de bepalingen van dit RUP voldoet in overeenstemming dient geacht te worden met de goede ruimtelijke ordening. Dit RUP kan immers niet meer in vraag gesteld worden, net zomin als de erin gemaakte keuzes.

De inplanting van het gebouw richt zich ten opzichte van de zijkavelgrenzen naar de stedenbouwkundige voorschriften.

Aan de linkerzijde van het gebouw is de brandweg doodlopend; volledig links van het gebouw is evenwel voldoende vrije ruimte behouden om te keren. Op basis van een verduidelijkend plan, te weten een inplantingsplan met aanduiding van de verharde zones voor de brandweer, werd door de brandweer bevestigd dat de voorziene brandweg volstaat.

Het is aangewezen dat in overleg met burens waar nodig, een zichtscherm en of groenscherm wordt geplaatst (waarvoor de aanvrager best zelf instaat) en mits akkoord desgevallend op terrein van de burens.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

...

De verwerende partij neemt de voorwaarden zoals vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over en voegt hier aan toe :

“ ...

Het is aangewezen dat in overleg met burens waar nodig, een zichtscherm en of groenscherm wordt geplaatst (waarvoor de aanvrager best zelf instaat) en mits akkoord desgevallend op terrein van de burens.

...”

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 9 november 2011 een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van dit besluit van de verwerende partij van 15 september 2011.

Met een arrest van 27 augustus 2013 met nummer A/2013/0503 heeft de Raad de beslissing van 15 september 2011 vernietigd. De Raad stelde een schending vast van de door het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Buke A’ voorziene bouwvrije zone van 5 m ten opzichte van de zijkavelgrens (door de dakoversteek van één van de uiterst zuidwestelijke hoekpunten), zonder organisatie van een openbaar onderzoek en beval de verwerende partij binnen 3 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 oktober 2013 tot en met 14 november 2013, dient de eerste verzoekende partij een bezwaarschrift in.

In zijn verslag van 18 november 2013 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verzoekende partijen antwoorden op dit verslag met een nota van 21 november 2013.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem vraagt op 26 november 2013 om de strikte toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Buke A' en om een adequate groenaanleg op te leggen in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning om enerzijds potentiële hinder en inkijk ten aanzien van omwonenden te beperken en, anderzijds, de globale integratie van het gebouw in de omgeving te optimaliseren.

Na de hoorzitting van 26 november 2013 beslist de verwerende partij op 13 maart 2014 het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst te worden aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Buke', deel A. Deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, zoals vermeld in artikel 4.3.1.§2,3° van de codex.

De betrokken gebouwen bevinden zich volgens het bestemmingsplan van dit RUP in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. De toegang tot de weg Buke bevindt zich hoofdzakelijk in een woonzone, de op deze plaats aan te leggen parkeerplaatsen maken het voorwerp uit van een afzonderlijk dossier.

(...)

Inzake inplanting van de nieuwbouw dient vastgesteld dat niet voldaan wordt aan de voorschriften van het RUP. Immers zou een dakoversteek van één van de uiterst zuidwestelijke hoekpunten tot op ± 4,20 m van de zuidwestelijke perceelgrens komen. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat er minimum 5 m bouwvrije afstand moet worden gerespecteerd ten opzichte van de zijkavelgrenzen, waarbij alleen een uitzondering voorzien is voor de bestaande toestand en bij herbouw. Het gemeentelijk RUP definieert het begrip 'bouwvrije afstand' niet, zodat het in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen, namelijk 'vrij van enige bebouwing', hetgeen betekent dat in deze strook van 5 m geen enkele bebouwing mag voorkomen, ook geen dakoversteek. De aanvraag is op dit punt niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP.

Van de voorschriften van een RUP kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in de VCRO vastgestelde afwijkingsmogelijkheden. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Voorliggende aanvraag, die betrekking heeft op de afmeting van de constructie, kan voor afwijking in aanmerking komen indien zij beperkt is.

Er wordt vastgesteld dat de footprint van het gebouw wel volledig de 5 m-zone respecteert. De inplanting van de dragende muren van het gebouw ligt overal op minimaal 5 m van de zijkavelsgrenzen.

De aanvragers stellen voor op dit punt een beperkte planaanpassing door te voeren, zodat het volledige zich komt te conformeren met het geldende RUP: De dakrand wordt met 50cm verkleind, de dakrand naast het trappenhuis krijgt verval en de terrassen niveau 2 en 3

worden versmald. De door appellant neergelegde plannen geven de aangevraagde toestand weer ('voor') en de beperkt aangepaste toestand ('na')

Een dergelijke beperkte planaanpassing is niet onredelijk en kan worden aanvaard, aangezien ze niets aan het wezen van de aanvraag wijzigen. Als bijzondere voorwaarde dient te worden opgelegd dat de werken dienen te worden uitgevoerd conform de beperkte aanpassing van de plannen zoals aangeduid in rood op de nieuwe 'na'-plannen 1, 2 en 3.

In de ter eerste hoorzitting neergelegde nota verwees raadsman van appellant naar het advies van de brandweer in verband met de interne toegangsweg. Deze moet voldoen aan de bepalingen van een brandweg, (4 m vrije breedte en hoogte) maar gezien, nog volgens het verslag van de brandweer, de interne toegangsweg eindstandig is, dient de weg een breedte van 8 m te hebben.

Bij nameting op het inplantingsplan rest op 2 plaatsen een doorgang van 7,75 m en 4,25 m tussen het voorgestelde gebouw en de zuidwestelijke perceelgrens en een strook van 5,50 m tussen het gebouw en voorziene parkeerstroken. Raadsman van beroepsinstellers gaf aan dat deze breedte van 8 m mede door het verplichte groenscherm in situ niet zou kunnen gerealiseerd worden.

In een aanvullende nota dd. 2 september 2011 repliceerde raadsman van aanvragers op de twee nieuwe beroepsargumenten van raadsman van beroepinstellers (bouwwrije zone + brandweg).

Aan de nota werd één nieuw stuk toegevoegd, met name het ingediende en vergunde inplantingsplan waarop de zones voor de brandweg (verharde zones) ter verduidelijking worden ingekleurd, inclusief de ruimte aan de uiterste linkerzijde van het perceel met de ruimte voor de brandweer om te kunnen keren. Dit plan werd door raadsman van aanvragers op 1 september 2011 naar de brandweerdienst Zottegem gestuurd, waarop per kerende door de brandweer werd geantwoord, dat zij bij nazicht van het opgestuurde inplantingsplan, geen opmerkingen heeft: "De uitvoering is conform onze eisen, zoals gesteld in het brandweerverslag met referentie, prev/JT/110310.doc. Bijgevolg is deze uitvoering in orde voor de brandweerdienst."

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een rustoordproject, een site zorgcontinuïteit kan geboden worden. Binnen het project zijn meerdere types van verblijfsruimtes, in grootte en in zorgaanbod met flexibiliteit qua invulling van de ruimtes binnen de nieuwe gebouwen.

Het voorgestelde ontwerp werd op tal van punten aangepast ten opzichte van het vorige geweigerde voorstel. Met de gedane aanpassingen voldoet het ontwerp, behoudens één afwijking, aan de voorschriften van het geldende RUP. Aangezien dit RUP de ordening van dit gebied vastgelegd heeft dient geconcludeerd dat een ontwerp dat aan de bepalingen van dit RUP voldoet in overeenstemming dient geacht te worden met de goede ruimtelijke ordening. Dit RUP kan immers niet meer in vraag gesteld worden, net zomin als de erin gemaakte keuzes.

De inplanting van het gebouw richt zich ten opzichte van de zijkavelgrenzen naar de stedenbouwkundige voorschriften, daar een oversteek zich gedeeltelijk binnen de bouwwrije 5-m strook bevindt. De beperkt aangepaste plannen maken dat het ontwerp op dit punt niet meer afwijkt van het geldende RUP.

Aan de linkerzijde van het gebouw is de brandweg doodlopend; volledig links van het gebouw is evenwel voldoende vrije ruimte behouden om te keren. Op basis van een verduidelijkend plan, te weten een inplantingsplan met aanduiding van de verharde zones voor de brandweer, werd door de brandweer bevestigd dat de voorziene brandweg volstaat.

Om de inpasbaarheid van het gevraagde nog te verhogen kan op het terrein nog een passende erfbeplanting worden uitgewerkt. Het is dan ook aangewezen dat in overleg met de groendienst van de stad Zottegem waar nodig, een ingroening van het geheel wordt gerealiseerd in het eerstvolgende plantseizoen na de realisatie van de werken, teneinde het gevraagde nog betere te laten inpassen in de omgeving. Deze groenschermen dienen te worden in stand gehouden.

...

De volgende voorwaarden worden aan de vergunning gekoppeld:

“ ...

- Voor de aanvang van de werken moet, door de bouwheer of zijn aangestelde, een plaatsbeschrijving (met fotomateriaal) worden opgemaakt van het openbaar domein (wegenis, greppel, boordsteen, voetpad, openbaar groen,...) en dit in samenspraak met het stadsbestuur. Bij het ontbreken van deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.*
- De werken dienen te worden uitgevoerd conform de beperkte aanpassing van de plannen zoals aangeduid in rood op de nieuwe 'na'-plannen 1, 2 en 3.*
- In overleg met de groendienst van de stad Zottegem dient een passende ingroening met groenschermen te worden gerealiseerd. Deze groenschermen dienen te worden in stand gehouden.*
- Het ontwerp is voor het overige stipt te volgen;*
- Het advies van de Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen stipt in acht te nemen;*
- Het advies van de brandweer stipt in acht te nemen;*
- De bouwlijn en de pas van de vloer te laten controleren door de Technische Dienst van het stadsbestuur, uiterlijk acht dagen vóór de aanvang der werken;*
- Het formulier van de statistiek in te vullen en terug te bezorgen, uiterlijk acht dagen vóór de aanvang der werken;*
- De toiletwaterafvoer via septische put met overloop op openbare riolering aansluiten;*
- De regenwaterafvoer via regenwaterput (van min.3*20.000l), voorzien van een pomp voor hergebruik + buffervolume van 25.000 l, met overloop op gemengde openbare riolering aansluiten;*

- *De overloop van regenwaterput en afvalwaterafvoer gescheiden tot net voor de rooilijn aan te leggen om ter hoogte van de rooilijn gemengd aan te kunnen sluiten op de riolering;*
- *Indien een bestaande rioolaansluiting aanwezig is, dient deze gebruikt te worden;*
- *Een eventuele nieuwe rioolaansluiting te laten uitvoeren door TMVW na vooraf een afzonderlijke aanvraag te hebben ingediend bij TMVW: de aansluiting zal pas uitgevoerd worden nadat gebleken is dat aan de overige rioleringsvoorschriften voldaan is;*
- *Geen uitgravingen en/of ophogingen uit te voeren op minder dan 1 m van de zijdelingse perceelsgrens links/rechts zonder het akkoord van de aanpalende geuur;*
- *De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 4.2.20, 4.3.1. en 4.4.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en de motiveringsplicht, de zorgvuldigheidsplicht, en het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel, als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“...

Eerste onderdeel :

Artikel 4.3.1. § 2 V.C.R.O. bepaalt: (...)

In casu heeft de bestreden beslissing zich beperkt tot te stellen dat de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Buke A’ geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven zoals vermeld in artikel 4.3.1 § 2, 3° V.C.R.O..

Deze redenering gaat echter niet op voor zaken die niet geregeld zijn in de voorschriften van het betreffende RUP, zodat minstens op dit punt de motivering van de bestreden beslissing faalt.

Alleen al door zo oppervlakkig en summier de opgeworpen schending van de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg te onderzoeken heeft verwerende partij een inbreuk gemaakt op de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder van de zorgvuldigheidsplicht.

De zorgvuldigheidsplicht schrijft de verwerende partij immers voor haar beslissing goed voor te bereiden en wel overwogen te nemen. Wanneer verwerende partij niet heeft opgemerkt dat ondermeer de aspecten visuele hinder, mobiliteit, parkeergelegenheid, privacy niet geregeld worden in de voorschriften van het RUP wordt daarmee bewezen dat de bestreden beslissing niet zorgvuldig werd voorbereid.

De zorgvuldigheidsplicht is geschonden aangezien de bovenvermelde aspecten niet in acht werden genomen bij het beslissen over de goede ruimtelijke ordening.

Tweede onderdeel :

Daarnaast wijzen verzoekers er op dat de verwerende partij wel degelijk heeft ingezien dat er een probleem was inzake privacy en visuele hinder, nu zij op het einde van haar voorwaarden zelf aangeeft dat een groenscherm dient te worden geplaatst. Uw Raad heeft reeds meermaals bevestigd dat het vergunnen onder voorwaarde van een groenscherm aantoonde dat het vergunde in se niet overeenstemt met de omgeving. Dit werd onder meer zo beoordeeld in de arresten A/2011/0044 d.d. 19 april 2011, S/2012/0060 d.d. 28 maart 2012 en S/2013/0031 d.d. 19 februari 2013 (...).

In de bestreden beslissing werd de bindende voorwaarde aangenomen van het plaatsen van een groenscherm. Dit groenscherm is echter in de praktijk niet realiseerbaar.

Zoals op onderstaand plan wordt aangeduid, zal de doorgang voor de brandweer zo dicht aansluiten bij de perceelsgrens dat de facto geen groenscherm mogelijk is.

[afbeelding]

Enerzijds aangeven dat er effectief een probleem is van visuele hinder, inkijk en privacy maar anderzijds daartoe een voorwaarde opleggen die in de praktijk niet kan uitgevoerd worden, is strijdig met het principe van de goede ruimtelijke ordening.

Bovendien houdt de voorwaarde met betrekking tot het groenscherm ook een flagrante schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel in.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de burger zijn rechten en de op hem rustende verplichtingen met de vereiste precisie kan kennen en dat hij de gevolgen van zijn handelingen kan voorzien. (RvS 8 juni 2009, nr. 193.917, www.raadvst-consetat.be)

Met betrekking tot de voorwaarde die het aanplanten van een groenscherm verplicht maakt, staat in de bestreden beslissing louter:

“in overleg met de groendienst van de stad Zottegem dient een passende ingroening met groenschermen te worden gerealiseerd. Deze groenschermen dienen te worden in stand gehouden”.

Deze korte omschrijving van de voorwaarde van ingroening en het groenscherm kan niet volstaan om te voldoen aan het rechtszekerheidsbeginsel. Het groenscherm dient 'met de vereiste precisie' te worden omschreven. De administratie gaat in de meeste gevallen waar een groenscherm verplicht wordt gesteld over tot een gedetailleerde beschrijving ervan. Zo wordt de plaats, de breedte en lengte alsmede het soort planten duidelijk vermeld. In casu wordt geen van deze elementen beschreven.

Verzoekers zijn van oordeel dat op deze manier een lege doos als garantie wordt gegeven voor de problemen die verzoekers zullen ondervinden door de vergunde werken.

Het vertrouwensbeginsel is eveneens geschonden. Door de verleende vergunning onder voorwaarde van een groenscherm, wordt het verzoekers toegelaten zich te beroepen op de verwachting dat het groenscherm ook wel degelijk zal worden geplaatst. Zoals hoger aangehaald, is dit in de praktijk echter onmogelijk. Hierdoor schendt de bestreden beslissing het vertrouwensbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

In de rechtspraak van Uw Raad werd met betrekking tot het rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel duidelijk gesteld dat het recht voorzienbaar moet zijn voor de burgers:

"Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is de rechtsgevolgen van zijn handeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van, nu het betekent dat gerechtvaardigde verwachtingen die door het bestuur bij de rechtsonderhorigen zijn gewekt, zo enigszins mogelijk, moeten worden gehonoreerd. Een rechtszoekende moet kunnen betrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid, of op toezeggingen of beloften die de overheid in een concreet geval heeft gedaan."

(RvVb nr. A/2014/0090 van 28 januari 2014, www.raadvoorvergunningsbetwistingen.be)

Verzoekers kunnen op basis van de bestreden beslissing om verschillende redenen niet inschatten wat de situatie inzake visuele hinder en schending van de privacy zal zijn na uitvoering van de door de bestreden beslissing vergunde werken.

- *Verzoekers kunnen vooreerst niet inschatten hoe hoog, hoe breed en in welke plantensoorten het groenscherm zal worden aangeplant;*
- *Verzoekers kunnen evenmin voorzien wanneer de groenschermen zullen moeten gerealiseerd worden, nu de bestreden beslissing enkel voorziet dat het groenscherm moet worden aangelegd in het eerste plantseizoen na de realisatie van de werken. Het is voor verzoekers echter onduidelijk wat wordt bedoeld met het jaar na realisatie van de werken;*
- *Verzoekers kunnen helemaal niet inschatten wat het overleg met de groendienst van de stad Zottegem zal opleveren als groenscherm.*

Een en andere klemde des te meer nu verzoekers in de voorgaande procedure voor Uw Raad al duidelijk hadden gesteld dat er geen plaats is voor een noodzakelijk groenscherm.

Verwerende partij werd in de loop van het administratief beroep meermaals gewezen op het feit dat gezien de noodzakelijke breedte van de branddoorgang er geen plaats meer is voor een nochtans absoluut noodzakelijk groenscherm om de inrij, visuele hinder en schending van de privacy tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen.

Daar waar verwerende partij in haar eerste (intussen vernietigde) besluit een groenscherm wenselijk achtte en aanraadde zonder aan te geven waar het moest komen, begaat verwerende partij nu opnieuw dezelfde fout.

Verzoekers kunnen zich niet van de indruk ontdoen dat verwerende partij zelf ook vaststelt dat er absoluut een probleem is van visuele hinder, inkijk en schending van de privacy maar dat er eigenlijk geen ruimte is voor een groenscherm.

Bovendien kan de visuele hinder en rechtstreekse inkijk die voortvloeit uit het op te richten gebouw voor de hoogste verdiepingen onmogelijk met een groenscherm of zichtschermbord worden opgevangen, nu deze raamopeningen zich op een dermate hoogte bevinden dat een groenscherm gewoon niet hoog genoeg kan groeien.

In plaats van de volledige problematiek door te schuiven naar de groendienst van de Stad Zottegem, had verwerende partij de gevraagde vergunning gewoonweg moeten weigeren.

Derde onderdeel :

Verzoekers hebben in hun administratief beroep heel concreet aangetoond waar in voorliggende bouw aanvraag de problemen zitten inzake mobiliteit en parkeergelegenheid.

Heel concreet hebben verzoekers aangebracht dat op de site zelf slechts 44 parkeerplaatsen worden voorzien (volgens inplantingsplan), daar waar de aanvraagster zelf reeds 21 ingeschreven personeelsleden telt en gereserveerde plaatsen moet voorzien voor geneesheren en mindervaliden, enz.. Dit betekent dat voor de bezoekers van de site en de bewoners van de site slechts een twintigtal parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dit is uiteraard ruim onvoldoende rekening houdende met het aantal woongelegenheden dat wordt gecreëerd. Zelfs indien verzoekers rekenen dat niet alle 21 personeelsleden met de auto naar het werk zullen komen en niet allen tegelijk aanwezig zullen zijn, komt men tot de conclusie dat het aantal voorziene parkeerplaatsen absoluut niet volstaat.

Bovendien zal de uitbreiding van het aantal woongelegenheden zeker ook een stijging van het aantal personeelsleden met zich meebrengen, om nog maar te zwijgen van het aantal bezoekers.

Verzoekers hebben de verwerende partij gewezen op het zeer beperkte aanbod van parkeerplaatsen op de openbare weg onder andere door het uitvoeren van een telling van de beschikbare parkeerplaatsen op een redelijke wandelafstand.

Verzoekers vermeldten letterlijk in hun beroepschrift over de beschikbare parkeerplaatsen op het openbaar domein: (...)

Verzoekers benadrukten dat op 300 meter van de site slechts 50 mogelijke parkeerplaatsen te vinden zijn op het openbaar domein, die nu echter al quasi volledig benomen worden door de klanten van de aanwezige handelszaken en de bewoners van de Buke zelf.

Verzoekers voegden alle stukken met betrekking tot deze parkeerplaatsen op het openbaar domein toe aan hun beroepschrift. Het was daarbij overduidelijk dat verzoekers vooral hinder vrezen buiten de contouren van het RUP 'Buke A'.

In de beoordeling van de verwerende partij (punt 2.5 van de bestreden beslissing) blijkt dat verwerende partij over heel deze problematiek helemaal niets zegt, noch overweegt, noch beslist.

Dit klemmt des te meer nu verzoekers in hun bezwaarschrift ook nog wezen op het feit dat in gevolge het mobiliteitsplan van de Stad Zottegem er bijkomende parkeerdruk te verwachten valt buiten het centrum, dus ook op de Buke: (...)

Verwerende partij heeft met andere woorden deze beroepsgrond niet onderzocht, laat staan beantwoord en schendt daarom zowel de motiveringsplicht, de zorgvuldigheidsplicht en de redelijkheidspflicht.

Aangezien dit aspect niet geregeld is door het RUP Buke maakt de bestreden beslissing hierdoor ook een inbreuk op art. 4.3.1. V.C.R.O..

Vierde onderdeel:

Tijdens het georganiseerd administratief beroep hebben verzoekers duidelijk aangetoond de voorliggende plannen niet kunnen voldoen aan de vereisten inzake openbare veiligheid zoals die blijken uit het advies van de brandweer.

De raadsman van verzoekers legde onmiddellijk na de hoorzitting dienaangaande een bijkomende nota neer met volgende inhoud: (...)

De verwerende partij volstaat met hierover het volgende te vermelden in de bestreden beslissing: (...)

Met andere woorden neemt de verwerende partij geen eigen standpunt in maar, beperkt ze zich tot het verwoorden van de argumenten van verzoekers en de repliek van de aanvrager.

Nergens kunnen de motieven van verwerende partij worden teruggevonden waaruit blijkt waarom ze het argument inzake openbare veiligheid niet weerhoudt.

De verwerende partij heeft simpelweg dit argument niet onderzocht, minstens blijkt dit niet uit de bestreden beslissing, en schendt daarom zowel de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht als de redelijkheidspflicht.

Het tweede middel is gegrond.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt:

"...

Verzoekers werpen in het eerste middelonderdeel op dat de aspecten visuele hinder, mobiliteit, parkeergelegenheid en privacy niet geregeld worden in de voorschriften van het RUP, zodat deze aspecten bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in beschouwing moesten worden genomen, wat in casu niet is gebeurd.

De dimensioneringen van de gebouwen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn duidelijk bepaald. De voorschriften bepalen o.m. de bouwhoogte en de bouwvrije zones, zodat de visuele dimensionering van de constructie wel degelijk in het GRUP vastligt. Aangezien de

bouwwrije stroken ook uitdrukkelijk bepaald zijn, staat het vast tot waar de bebouwing mag komen in het licht van de hinder voor derden, zoals o.m. privacyhinder.

De relevante aandachtspunten zijn derhalve gedetailleerd geregeld in het GRUP, zodat de deputatie terecht kon stellen dat deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, zoals vermeld in artikel 4.3.1. §2, 3° VCRO.

De deputatie heeft bijkomend wel gesteld dat een passende erfbeplanting wenselijk is om de inpasbaarheid van het gevraagde te verhogen op het terrein. Daarom heeft ze een voorwaarde aangaande de realisatie van een passende ingroening met groenschermen opgelegd.

Wat het mobiliteitsaspect van de aanvraag betreft, heeft de deputatie in haar beslissing vastgesteld dat het aangevraagde in voldoende parkeerplaatsen volgens de normberekening, gemeentelijke parkeernorm voor sociale wooncomplexen, zorg- en ouderencomplexen voorziet. Uit de feiten en deze toetsing blijkt derhalve dat het aangevraagde geen aanleiding geeft tot een parkeerproblematiek, zodat de deputatie hier niet dieper op moest ingaan.

De deputatie heeft haar beslissing wel degelijk zorgvuldig genomen en afdoende gemotiveerd. Verzoekers voeren in het tweede middelonderdeel aan dat de deputatie door het opleggen van de voorwaarde van een groenscherm aangeeft dat de aanvraag een probleem stelt van visuele hinder, inkijk en privacy. De voorwaarde zou niet kunnen worden uitgevoerd, waardoor het principe van de goede ruimtelijke ordening zou worden geschonden. Daarnaast betekent die voorwaarde volgens verzoekers een schending van het rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

Verzoekers stellen dat uw Raad reeds meermaals heeft bevestigd dat het vergunnen onder voorwaarde van een groenscherm aantoont dat het vergunde in se niet overeenstemt met de omgeving. Dit klopt echter niet.

De arresten waarnaar verzoekers verwijzen, betreffen groenschermen als voorwaarde bij het vergunnen van constructies in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Uw Raad heeft toen geoordeeld dat het opleggen van een groenscherm als buffer betekent dat de vergunningverlenende overheid ervan uitgaat dat de constructies de schoonheidswaarde van het landschap miskennen of dreigen te miskennen. Uit niets in de bestreden beslissing blijkt dat de ingroening met groenschermen bedoeld is als buffer om de negatieve (visuele) impact van de constructies te beperken. Er kan dan ook niet worden beweerd dat deze voorwaarde aantoont dat de aanvraag een probleem inzake privacy en visuele hinder teweeg brengt.

Wat de uitvoerbaarheid van de voorwaarde betreft, blijkt uit de plannen niet dat ingroening met groenschermen door de aanleg van de brandweg onmogelijk is. Een groenscherm is namelijk niet hetzelfde als een groenbuffer van 3 meter breedte. De verwerende partij mocht er in alle redelijkheid van uitgaan dat de uitvoering van die voorwaarde niet ipso facto onmogelijk zou zijn. Het vertrouwensbeginsel is dan ook niet geschonden.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, dat de rechtzoekende moet kunnen uitmaken welke gevolgen een bepaalde handeling naar redelijkheid zal hebben en dat de overheid niet zonder objectieve en redelijke verantwoording mag afwijken van de beleidslijnen die zij bij de toepassing van de reglementering aanhoudt (RvS nr. 166.546 van 11 januari 2007). Uit niets blijkt dat de deputatie is afgeweken van voorheen uiteengezette beleidslijnen. De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP. Dat verzoekers niet kunnen inschatten hoe het groenscherm er zal uitzien, doet geen afbreuk aan het rechtszekerheidsbeginsel.

Het derde onderdeel heeft betrekking op de bijkomende parkeerdruk waarvan verzoekers uitgaan. De deputatie heeft deze problematiek echter niet in haar beslissing vermeld.

Wat het mobiliteitsaspect van de aanvraag betreft, is de deputatie wel op het parkeeraspect van de aanvraag ingegaan in haar beslissing (stuk 8, p. 4):

"Volgens de normberekening, gemeentelijke parkeernorm voor sociale wooncomplexen, zorg- en ouderencomplexen, worden 25 parkeerplaatsen voorzien (1 parkeerplaats per 3 woongelegenheden). De bestaande 8 parkeerplaatsen voor het gebouw blijven behouden; voor de hoofdtoegang worden 6 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. De overige vereiste 11 parkeerplaatsen worden aangelegd langs de toegangsweg vanaf de Buke."

Het aangevraagde voorziet voldoende parkeerplaatsen, zodat het parkeeraspect op het eigen terrein wordt geregeld en niet wordt afgewenteld op de openbare weg. De deputatie diende dan ook bezwaarlijk in te gaan op dit argument, aangezien uit de feiten al blijkt dat het aangevraagde geen aanleiding geeft tot een parkeerproblematiek.

In het vierde middelonderdeel beweren verzoekers dat de voorliggende plannen niet voldoen aan de vereisten inzake openbare veiligheid zoals die blijken uit het advies van de brandweer en dat de deputatie het opgeworpen argument hieromtrent niet heeft onderzocht.

In de bestreden beslissing zijn de volgende onderdelen aangaande de brandveiligheid opgenomen: (...)

De deputatie heeft het argument van de brandveiligheid wel degelijk onderzocht en heeft zich vervolgens aangesloten bij het standpunt van het diensthoofd Preventie van de brandweer. Het letterlijk verwijzen naar de motivering uit een advies of een voorgaande beslissing wijst niet op een gebrek aan eigen motivering (RvS nr. 57.481 van 11 januari 1996).

Het tweede middel is niet ernstig en ongegrond.

...

3.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota:

"...

Eerste onderdeel:

*Verwerende partij meent dat de dimensionering en het bepalen van de bouwvrije stroken in een GRUP tevens de aspecten van **privacy en visuele hinder** regelt. Verzoekers zijn het daar geenszins mee eens.*

De beoordeling van privacy-aangelegenheden, visuele en andere hinder dient steeds in concreto te gebeuren bij de stedenbouwkundige aanvraag. Men kan niet ernstig aannemen dat elke constructie die zich binnen de dimensionering bevindt van een GRUP, eveneens voldoende privacy biedt aan de omwonenden, noch visuele hinder met zich zal meebrengen. Anders verwordt een stedenbouwkundige vergunningverlening in het geval een GRUP tot een louter controleren van de stedenbouwkundige voorschriften van dat GRUP zonder toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. In tegendeel is het zo dat de vergunningverlenende overheid alle zaken moet toetsen die niet in stedenbouwkundige voorschriften zijn bevat, zoals in casu.

Het feit dat verwerende partij in haar antwoordnota toegeeft dat de afweging van de visuele aspecten en privacy haar inziens zijn geregeld via het GRUP en niet meer afgewogen moeten worden in de stedenbouwkundige vergunningsprocedure, toont op zich reeds afdoende aan dat verwerende partij deze aspecten niet heeft onderzocht of beoordeeld.

*De verwerende partij meent tevens de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd te hebben betreffende de **mobilitaatsproblematiek**. Verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar de gemeentelijke parkeernorm voor sociale wooncomplexen. Dit zou inhouden dat 1 parkeerplaats per 3 wooneenheden wordt voorzien.*

Zoals Uw Raad reeds voorheen heeft geoordeeld, is een serviceflat niet zonder meer te vergelijken met een rusthuis en het is niet ondenkbaar dat de bewoners van de serviceflats zich zullen verplaatsen met hun eigen wagen. Daarnaast is het aantal parkeerplaatsen ook veronvoldoende om het mogelijke aantal bezoekers op te vangen, en om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor het personeel. (RvVb 10 november 2015, arrest nummer nr. RvVb/S/1516/0196 in de zaak 1213/0595/SA/3/0554.) Het kan bezwaarlijk betwist worden dat 25 parkeerplaatsen voor 30 rusthuiswooneenheden, 43 serviceflats en 3 appartementen onvoldoende is.

Zeker niet wanneer rekening wordt gehouden met de plaatsen die worden ingenomen door personeel, voorbehouden plaatsen, bezoekers, enz.

De 1/3-regel kan dan ook niet als absoluut worden beschouwd, zeker niet voor het voorliggende geval waar er geen zuiver sociaal wooncomplex werd vergund, maar de mobilitaatsproblematiek dient volgens verzoekers in concreto te worden beoordeeld, hetgeen in casu kennelijk onzorgvuldig is gebeurd.

Bovendien houdt de verwerende partij in de bestreden beslissing rekening met een aantal parkeerplaatsen die werden voorzien in een eerder verkregen en definitief geworden stedenbouwkundige vergunning. Aangezien deze vergunning echter reeds dateert van 05 juli 2010 en dus meer dan twee jaar oud is, zonder dat de bouwwerken werden aangevat, is deze intussen vervallen. De vergunningverlenende overheid had geen rekening mogen houden met deze parkeerplaatsen, gezien hun onzekere karakter.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing zelfs niet eens stil gestaan bij het lot van de vergunning van 5 juli 2010.

Het is dan ook meer dan duidelijk dat verzoekende partijen ernstige parkeerhinder zullen ondervinden.

Tweede onderdeel:

In tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert, zal een groenscherm niet enkel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied het gevoel versterken dat de aangevraagde constructie niet past in de omgeving.

(...)

Verwerende partij schuift de verdere verantwoordelijkheid met betrekking tot het groenscherm af op de groendienst van de Stad Zottegem.

Uit de bestreden beslissing blijkt onder punt 2.4 (onderaan pagina 8) dat uit eigen metingen van de Deputatie blijkt dat op bepaalde plaatsen slechts 7,75m voorhanden is tussen het gebouw en de perceelsgrens waar de doorgang voor de brandweer in principe minimum 8 meter moet

bedragen. Dit bleek voor de brandweer nog te volstaan, doch laat geen enkele ruimte meer voor de aanleg van een groenscherm, zelfs niet voor een gewone houten afsluiting. Niettemin werd het groenscherm door verwerende partij opgenomen als voorwaarde in de bestreden beslissing.

Verwerende partij antwoordt dan ook compleet naast de kwestie door te stellen dat een groenscherm niet per definitie een groenbuffer dient te zijn van 3m breed.

Het groenscherm is dan ook niet louter 'niet visualiseerbaar' voor verzoekers, maar is onmogelijk te realiseren. Het gaat bijgevolg niet over het uiterlijk van het groenscherm, maar wel over het overgaan tot uitvoering van de aanleg van een groenscherm, laat staan dat het groenscherm afdoende kan zijn.

Wanneer achteraf ook in de praktijk zou blijken dat het groenscherm onmogelijk te realiseren valt, zal de stedenbouwkundige vergunning intussen definitief geworden zijn en zullen verzoekers zich geconfronteerd zien met de constructie zonder groenscherm.

Derde onderdeel:

Verzoekende partijen verwijzen naar hetgeen zij reeds hebben uiteengezet als wederantwoord op het eerste onderdeel van dit middel.

Zoals Uw Raad reeds voorheen heeft geoordeeld, moet men rekening te houden met het mobiele karakter van de bewoners in serviceflats en bovendien tevens met de personeelsleden en bezoekers (RvVb 10 november 2015, arrest nummer nr. RvVb/S/1516/0196 in de zaak 1213/0595/SA/3/0554.) Het kan bezwaarlijk betwist worden dat 25 parkeerplaatsen voor 30 rusthuiswoonegelegenheden, 43 serviceflats en 3 appartementen onvoldoende is.

Als nog maar de helft van de serviceflats bewoners één wagen hebben, zijn de parkeerplaatsen quasi allemaal constant bezet... Dit betekent dat er geen enkele ruimte meer overblijft voor personeel, bezoekers, artsen, enz.

Het is overduidelijk dat bij gebrek aan parkeerplaatsen op de site de mensen hun toevlucht zullen zoeken tot het openbaar domein, waar ook al geen of minstens onvoldoende wettelijke mogelijkheden tot parkeren zijn. Zeker nu in uitvoering van het mobiliteitsplan Zottegem actueel alle plaatsen op het openbaar domein dagelijks allemaal zijn ingenomen.

In plaats van dit te onderzoeken en te beoordelen, heeft verwerende partij zich totaal ten onrechte beperkt tot het opsommen van het aantal parkeerplaatsen in de omschrijving van de aanvraag. Dit kan natuurlijk niet beschouwd worden als een behandeling en beoordeling van een omstandig geformuleerd bezwaar.

Verwerende partij heeft de mobiliteitsproblematiek niet in concreto beoordeeld. Bovendien houdt de verwerende partij in de bestreden beslissing rekening met een aantal parkeerplaatsen die werden voorzien in een reeds vervallen stedenbouwkundige vergunning, hetgeen een kennelijke onzorgvuldigheid inhoudt.

Dit onderdeel is gegrond.

Vierde onderdeel

De Raad van State heeft in 2003 duidelijk gesteld dat het overnemen van het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar, haar niet vrijstelt van de verplichting

zich een eigen opvatting te vormen van de aanvraag tot vergunning en hiervan de redenen te vermelden, zelfs wanneer zij zich schaaft achter het advies van de gemachtigde ambtenaar. (R.v.St. (10e k.) nr. 121.053, 26 juni 2003, www.raadvst-consetat.be) Dit arrest dient dan ook naar analogie te worden toegepast op voorliggende problematiek.

Het staat de Deputatie uiteraard vrij het advies van de dienst Preventie van de brandweer over te nemen in haar besluit, zolang zij tot slot zelf een beoordeling maakt of en waarom zij zich achter dit advies schaaft. Deze verplichting geldt des te meer als de vergunningverlenende overheid door de voorwaarden die zij oplegt de situatie die de brandweer beoordeelde, achteraf nog gaat wijzigen. In het voorliggende geval is dit precies gebeurd. De brandweer maakte immers een beoordeling dat de eigenlijk te smalle ruimte tussen de op te richten gebouwen en perceelsgrens van 7,75 m in plaats van de noodzakelijke 8 m toch voldoende was om de veiligheid te garanderen, terwijl de verwerende partij naderhand (dus na het advies van de brandweer) nog een groenscherm oplegte wat de doorgang voor de hulpdiensten nog versmalt.

Het is duidelijk dat verwerende partij dus zelf het aspect van de brandveiligheid niet meer heeft beoordeeld. Vooreerst heeft verwerende partij slechts verwezen naar het brandweerverslag, en heeft zij enkel het korte antwoord op het nieuw plan integraal overgenomen in haar besluit. Bovendien vermeldt, noch motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing dat zij dit advies volgt. Laat staan dat ze rekening houdt met de door haarzelf nog gewijzigde omstandigheden.

Ook dit onderdeel is gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In een eerste onderdeel zetten de verzoekende partijen in essentie uiteen dat bepaalde aspecten van de goede ruimtelijke ordening niet in het ruimtelijk uitvoeringsplan geregeld zijn en aldus alsnog door de verwerende partij hadden moeten onderzocht worden. In een derde onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen dat mobiliteit en meer bepaald de parkeerproblematiek een dergelijk aspect is dat had moeten onderzocht worden. De verzoekende partijen stellen dat zij in hun administratief beroepsschrift hebben opgeworpen dat er te weinig parkeermogelijkheden voorzien zijn en dat de verwerende partij hier niet op geantwoord heeft.

2.

Krachtens artikel 4.3.1, §2 VCRO moet een vergunningverlenend bestuursorgaan concreet onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en daarbij rekening houden met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, zoals de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij telkens rekening houdend met de relevante in de omgeving bestaande toestand.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat wanneer een gebied geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zover dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Alleen indien, en voor zover, het ruimtelijk uitvoeringsplan, het gemeentelijk plan van aanleg of de verkavelingsvergunning de voor een goede ruimtelijke ordening bepalende aandachtspunten en criteria niet bevat, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de aanvraag, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO, nog toetsen aan een goede ruimtelijke ordening.

3.

Het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is gelegen binnen de grenzen van het ruimtelijk uitvoeringsplan “Buke A”. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bevat geen specifieke voorschriften inzake mobiliteit. De aanvraag omvat het bouwen van een uitbreidingsnieuwbouw van 30 rusthuiswoongelegenheden, 43 serviceflats en 3 appartementen.

Mobiliteit is, gelet op de aard en de omvang van de aanvraag, een van de aandachtspunten en criteria waarmee de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening diende te houden. De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij de vergunningsaanvraag moet toetsen aan een goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met het in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde relevante aandachtspunt mobiliteit.

4.

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

Om te voldoen aan de motiveringsplicht die op haar rust, is de verwerende partij er niet toe gehouden elk bezwaar of ongunstig advies punt na punt te weerleggen. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing blijkt op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven de verwerende partij tot het besluit komt dat het aangevraagde er mee in overeenstemming is.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

5.

In het kader van het openbaar onderzoek en in hun administratief beroepsschrift hadden de verzoekende partijen gewezen op de parkeerproblematiek en gesteld dat er te weinig parkeermogelijkheden zijn.

De verwerende partij is als orgaan van actief bestuur niet verplicht punt voor punt te antwoorden op alle ingediende bezwaren en argumenten die voor haar worden aangevoerd, maar dient wel aan te tonen dat haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gesteund is op een correcte en zorgvuldige feitenvinding. In de mate in de loop van de administratieve beroepsprocedure bezwaren worden geuit omtrent de parkeerdruk, de parkeermogelijkheden en de impact van de vergunning hierop, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan in het kader van de zorgvuldigheidsplicht deze betwisting met de nodige aandacht en concreet te onderzoeken. De motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

6.

De verwerende partij besteedt in de motivering van de bestreden beslissing geen enkele overweging aan mobiliteit of de parkeerproblematiek in het bijzonder. Enkel onder de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project geeft zij de berekening weer van de in de aanvraag voorziene parkeerplaatsen. Onder de titel “de goede ruimtelijke ordening” stelt de verwerende partij slechts dat

“ ...
aangezien dit RUP de ordening van dit gebied vastgelegd heeft dient geconcludeerd dat een ontwerp dat aan de bepalingen van dit RUP voldoet in overeenstemming dient geacht te worden met de goede ruimtelijke ordening.
...”

Zoals hoger gesteld blijkt niet dat het ruimtelijk uitvoeringsplan bepalingen bevat inzake mobiliteit, noch inzake parkeermogelijkheden, en diende de verwerende partij de parkeerproblematiek als onderdeel van mobiliteit als aandachtspunt en criterium van goede ruimtelijke ordening te onderzoeken. Deze vaststelling geldt des te meer gelet op de tijdens het openbaar onderzoek en administratief beroep ingediende bezwaren.

Door het aspect van de parkeerproblematiek niet te onderzoeken, schendt de verwerende partij de artikelen 4.3.1, §, 1°, b en 4.3.1, §2 VCRO, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen en middelonderdelen

De overige middelen en middelonderdelen van het tweede middel worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VI. KOSTEN

De verwerende partij verzoekt in haar antwoordnota aan de Raad om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen.

De Raad is van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

De omstandigheid dat de verwerende partij in deze is opgetreden als een door de VCRO met een opdracht van algemeen belang belaste overheid, ontslaat de verwerende partij geenszins van de verplichting om vermelde opdracht, dit wil zeggen als vergunningverlenend bestuursorgaan een uitspraak doen over een vergunningsaanvraag in het kader van een georganiseerd administratief beroep, met de nodige zorgvuldigheid uit te voeren en verhindert evenmin dat de verwerende partij, mede gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, ontegensprekelijk over een zelfstandige beslissingsbevoegdheid beschikt.

Het komt de Raad daarom passend voor om de kosten van het geding, meer specifiek het door de verzoekende partijen betaalde rolrecht, ten laste van de verwerende partij te leggen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 maart 2014, waarbij aan de nv Home Floreal de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een uitbreidingsnieuwbouw van 30 rusthuiswoongelegenheden, 43 serviceflats en 3 appartementen, op een perceel gelegen te 9620 Elsene (Zottegem), Buke 108 en met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummer 0265H.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 september 2016 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER