

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER**

**ARREST**

**nr. RvVb/S/1516/0196 van 10 november 2015**  
**in de zaak 1213/0595/SA/3/0554**

*In zake:*

1. de heer **Geert SPITAELS**
2. de heer **Guy VAN DER BRACHT**
3. de heer **Dirk EEMANS**
4. de heer **Daniel LAUWEREYS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jan ROGGEN  
kantoor houdende te 3530 Houthalen, Greenville – Centrum Zuid 1111  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 6 mei 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 7 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer Dimitrie VAN CAUWENBERGH (hierna: de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geraardsbergen van 22 oktober 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van serviceflats.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9506 Grimminge, Raspaillebosstraat 14 en met als kadastrale omschrijving sectie A, nummers 0285D, 0286P, 0286R en 0418A.

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 15 oktober 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jan ROGGEN die verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## III. FEITEN

Op 16 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van serviceflats”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’ gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied. De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 juli 2012 tot en met 28 augustus 2012, worden 18 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

De brandweer van de stad Geraardsbergen brengt op 9 augustus 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen verleent op 10 september 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

*De oppervlakte van het perceel is voldoende groot om het voorgestelde bouwproject te realiseren. Er worden voldoende ruime bouwvrije zijdelingse stroken voorzien, ook de beglazing langsheen de zijdelingse perceelsgrenzen zal beperkt blijven zodat de privacy op de aanpalende percelen zal gewaarborgd blijven en het bouwproject geenszins de leefbaarheid en het woonklimaat van de aanpalende (eventueel toekomstige) woningen zal aantasten.*

*Er wordt voldoende buitenruimte voorzien: alle gelijkvloerse serviceflats hebben een eigen terras en in de tuinzone van het serviceflatgebouw zijn tevens enkele tuinperkjes en een petanquebaan voorzien.*

*Het serviceflatgebouw zal qua vormgeving hedendaags zijn, zal een nieuwe architecturale uitdrukking geven aan de huidige tijdsgeest en zal zich op een kwalitatieve wijze in de omgeving integreren. Er kan gesteld worden dat het ingediende bouwproject een gabariet, vormgeving en bouwprogramma zal omvatten die zal stroken met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en aldus zal inpassen in de bestaande omgeving.*

*De aanvraag voldoet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid mits wordt opgelegd dat het MV toilet op het gelijkvloers wordt aangepast aan de oppervlaktenormen zoals opgesteld in artikel 30 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.*

*Er wordt een gunstig advies verleend mits volgende voorwaarden worden nageleefd:*

- De petanquebaan, het struikgewas/groen en de bomen die voorzien worden op de voetweg nr. 17 kunnen niet aanvaard worden. Deze voetweg mag niet afgesloten worden en met steeds (ook tijdens de werkzaamheden) bereikbaar blijven.*
- Het MV toilet op het gelijkvloers dient te worden aangepast aan de oppervlaktenormen zoals gesteld in artikel 30 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.*

*...”*

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

*“ ...*

*De aanvraag voorziet een gebouw met een dichtheid van ca. 150 woningen/ha. Een project met een dergelijke dichtheid is niet toelaatbaar in deze omgeving. Het project is gelegen te Grimminge, in het buitengebied. De omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen.*

*Het project omvat een bouwdiepte van ca. 27,80m. Een dergelijke bouwdiepte is niet aanvaardbaar, rekening houdend met de omliggende bebouwing. De privacy naar de aanpalenden toe zal geschonden worden.*

*De kroonlijsthoogte bedraagt 9,83m. De kroonlijsthoogte in de omgeving bedraagt max. 6,50m. Het gebouw betekent een schaalbreuk met de omgeving.*

*Een groot aantal woningen is niet voorzien van een terras, wat de leefkwaliteit beperkt.*

*...”*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen weigert op 22 oktober 2012 een stedenbouwkundige vergunning.

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 23 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 januari 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

## *2 Motivering*

## 2.1 De watertoets

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van 3 hemelwaterputten van elk 20 000 liter. Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

## 2.2 De toegankelijkheidstoets

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, mits wordt opgelegd dat het MV toilet op het gelijkvloers wordt aangepast aan de oppervlakenormen zoals gesteld in artikel 30 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.*

## 2.3 De juridische aspecten

*De aanvraag voor het bouwen van serviceflats is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Ter hoogte van de voetweg wordt een petanquebaan, struikgewas en groen voorzien. Deze voetweg moet evenwel ten allen tijde betreedbaar blijven en mag niet afgesloten worden. Constructies die het gebruik van deze voetweg belemmeren kunnen in geen geval aanvaard worden.*

## 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*Voorliggend project beoogt de oprichting van 37 serviceflats met aanverwante accommodatie.*

*Het perceel is gelegen aan de rand van de dorpskern van de deelgemeente Grimminge, gelegen in het buitengebied. Het perceel bevindt zich in een residentiële omgeving. In de onmiddellijke omgeving zijn er geen gebouwen van dergelijke schaal en met dergelijk volume te vinden.*

*De tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren die stellen dat de inplanting van dergelijk grootschalig project een volledige schaalbreuk zal zijn met het rustige en landelijke karakter van de omgeving, en dat het gebouw grote visuele hinder zal teweeg brengen, kunnen bijgetreden worden.*

*De hier voorgestelde combinatie van 2 volwaardige verdiepingen met een kroonlijsthoogte van 9,8 m, tot een bouwdiepte van 19,95 m met een plat dak is ongebruikelijk in deze landelijke omgeving en zal leiden tot een onevenwichtig zwaar bouwvolume in verhouding tot de bestaande eerder kleinschalige eengezinswoningen. Dergelijke bouwdiepte tot*

19,95 m op de verdiepingen, overschrijdt ruim de bouwdieptes van de aanpalende en omliggende woningen. Vanaf de straatkant zal frontaal aangekeken worden tegen een imposant bouwvolume met een voorgevelbreedte van 37,5 m, dat geen affiniteit heeft met de omgeving. Tot een diepte van circa 35,5 m van de rooilijn zou men inkijk hebben vanaf de verdiepingen op de aanpalende percelen. Dit brengt de privacy van deze bewoners in het gedrang en de woonkwaliteit van deze woongegelegenheid wordt hierdoor aangetast. Het beoogde volumineuze gebouw met een voorgevelbreedte van 37,5 m zal in fel contrast staan met de op de aanpalende percelen aanwezige kleinschalige bebouwingen, hetgeen niet meer binnen het stedenbouwkundig aanvaardbare valt. De schaal van het ontworpen gebouw met 37 serviceflats overstijgt deze van de omliggende eengezinswoningen en van deze kern, zodat het ruimtelijk functioneren van de omgeving erdoor zal worden verstoord.

De onbebouwde stroken naast het gebouw zijn te smal, en worden volledig ingenomen door de brandweg, zodat er geen ruimte overblijft voor de integratie van het geheel in de omgeving. Bouwvrije stroken van slechts 5 m volstaan niet om tot een kwalitatieve ingroening te komen, rekening houdend met de hoogte van het gebouw en de noodzakelijke vluchtwegen.

Behoudens de 14 parkeerplaatsen voor het gebouw zijn op eigen terrein geen andere parkeermogelijkheden voorzien. Dit aantal parkeerplaatsen volstaat niet in functie van het aantal werknemers, bewoners en bezoekers. Het risico bestaat dat de omliggende straten geconfronteerd zullen worden met een verhoogde parkeerdruk, wat binnen dergelijke omgevingen niet gangbaar is. Bij grotere bezoekersaantallen zullen wagens geparkeerd moeten worden langs de straatkant, hetgeen grote hinder zal teweegbrengen voor de omwonenden.

Het terrein is niet gelegen in de eigenlijk kern van Grimminge maar in een uitloper ervan. In de onmiddellijke omgeving van het terrein zijn weinig voorzieningen voorhanden, daar waar het begrip serviceflat toch een zekere zelfstandigheid van de residenten aanduidt zodat het ontwikkelen van dergelijke functies bij voorkeur dient te gebeuren in een omgeving waar wel voorzieningen zoals onder meer handelszaken voorhanden zijn.

Uit dit alles blijkt dat het project de draagkracht van dit terrein en van deze omgeving wel degelijk overstijgt. Er dient besloten dat het op te richten gebouw te grootschalig is in deze omgeving. De voorgestelde werken leiden tot een bebouwingstoestand die de ruimtelijke draagkracht van het perceel in zijn omgeving overstijgt, en niet kwalitatief inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.

## 2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 5 februari 2013 beslist de verwerende partij op 7 maart 2013 om het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

## 2.1 De watertoets

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van 3 hemelwaterputten van elk 20 000 liter.*

*Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

## 2.2 De toegankelijkheidstoets

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, mits wordt opgelegd dat het MV toilet op het gelijkvloers wordt aangepast aan de oppervlaktenormen zoals gesteld in artikel 30 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.*

## 2.3 De juridische aspecten

*De aanvraag voor het bouwen van serviceflats is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Ter hoogte van de voetweg wordt een petanquebaan, struikgewas en groen voorzien. Deze voetweg moet evenwel ten allen tijde betreedbaar blijven en mag niet afgesloten worden. Constructies die het gebruik van deze voetweg belemmeren kunnen in geen geval aanvaard worden.*

## 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. De inpasbaarheid van de aanvraag dient dan ook te worden beoordeeld rekening houdend met de beginselen van artikel 1.1.4. van de codex en artikel 4.3.1.§2 van de codex. Voorliggend project beoogt de oprichting van 37 serviceflats met aanverwante accommodatie, binnen een gebouw met drie bovengrondse bouwlagen onder plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 9,80 m.*

*Wat het visueel-vormelijk element betreft kan, gelet op de specifieke functie van het gebouw, onderscheiden van het louter residentieel wonen, worden geopteerd voor een hedendaagse architectuur onder plat dak.*

*Drie bouwlagen onder een plat dak met een kroonlijsthoogte van 9,80 m, ingeplant op 11 m. van de rooilijn en met links en rechts een bouwvrije strook van respectievelijk 5 m en 5,10 m is aanvaardbaar in de onmiddellijke omgeving.*

*Rechts van het bouwperceel bevindt zich een woongebouw met op verdieping twee volumes onder zadeldak; onder het rechtse dakvolume bevinden zich twee woonlagen, kroonlijsthoogte 6 m en 9 m nokhoogte. Dit woongebouw sluit onmiddellijk aan op een woning met wit geglazuurd parament met twee bouwlagen onder zadeldak, kroonlijsthoogte 8 m, nokhoogte 12 m.*

*Links bevindt zich een onbebouwd perceel, waarvan de bebouwbaarheid geenszins wordt gehypothekeerd door de aanvraag. Daarnaast bevindt zich een gezinswoning met een kroonlijsthoogte op 8 m en nokhoogte 12 m.*

*Uit de bij de aanvraag gevoegde visualisatie van het straatbeeld blijkt dat het op te richten serviceflatgebouw zich integreert in de omgeving.*

*Door de inplanting op 11 m van de rooilijn (+/- 15,63 m van de rand van de rijbaan) verkrijgt het gebouw aan de straatzijde extra ruimte, waardoor ook de Raspaillebosstraat aldaar een zekere openheid bekommt.*

*Een bouwvrije strook van 5 m en 5,10 m volstaat ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen, mede gelet op de maximum bouwhoogte van 9,80 m en de teruggetrokken inplanting ten opzichte van de rooilijn en de rechts naastgelegen woningen.*

*Hierdoor bevinden de zijgevels van de op te richten serviceflats zich teruggetrokken ten opzichte van de meer vooraan opgerichte of (links op te richten) woning(en), waardoor tussen beide constructies nog meer licht en vrije ruimte aanwezig is.*

*De aanvraag levert geen onaanvaardbare hinder voor de omwonenden inzake privacy. Uitsluitend op het gelijkvloers worden de serviceflats voorzien van terrassen. Het zijdelings glaswerk aan de perfo-stenen bestaat uit mat glas. De overige glaspartijen in de zijgevels zijn beperkt en situeren zich uitsluitend ter hoogte van de gangen. Bovendien situeert het gebouw zich teruggetrokken ten opzichte van de voorbouwlijn van naastliggende percelen zodat inkijk in de naastgelegen residentiële woningen onmogelijk, minstens uiterst beperkt is.*

*Het gabariet van het gebouw, inzonderheid de bouwdiepte van 19,95 m op verdieping is wel degelijk aanvaardbaar, gelet op de kwaliteitsvolle architectuur welke de entiteit als gemeenschapsvoorziening benadrukt.*

*De bouwlagen zweven als het ware over elkaar, het “perfo” effect in de gevels en de inplanting voldoende ver achter de rooilijn verhinderen dat wordt aangekeken tegen één grote massieve constructie.*

*Dit concept dat zich integreert in het straatbeeld overschrijdt de draagkracht van het perceel, dat voldoende groot is, niet. De woondichtheid bedraagt 110 woningen per hectare, hetgeen, gelet op het type woonentiteit, aanvaardbaar is in de kern van Grimminge.*

*Er rest een voldoende grote tuinzone. De bouwvrije strook wordt weliswaar deels ingenomen door de brandweg, doch integreert zich in de groenaanleg, door het gebruik van grastegels.*

*Deze kwaliteitsvolle architectuur behoeft geen bijzondere ingroening, vermits zij op zichzelf staat en juist niet behoort weggestoken te worden. Dit sluit trouwens aan bij de doelstellingen rond ouderenzorg, waar extramuralisering en “community care” belangrijk zijn.*

*Naar mobiliteit zijn geen problemen te verwachten. Het voorziene aantal parkeerplaatsen beantwoordt aan de 1/3de regel van het ministerie van Volksgezondheid. Rond de kerk is er eveneens een grote parkeerplaats. Om minder dan 500 meter afstand is een bushalte.*

*De op te richten serviceflats zijn functioneel inpasbaar. Het is aangewezen deze functie te voorzien tussen en in de onmiddellijke omgeving van bestaande woonfuncties. Er is een grote nood aan dergelijke projecten.*

*De ligging langs de Raspaillebosstraat situeert zich in een woonomgeving in de nabijheid van de kern van Grimminge. Er zijn geen bezwaren tegen deze inplanting, zoals trouwens ook blijkt uit het door appellante gevoerde drie partijen overleg. De visie van het college van burgemeester en schepenen, welke de omgeving het best kan inschatten, omtrent de inpasbaarheid van het project in de omgeving wordt bijgetreden.*

*Uit dit alles blijkt dat het project de draagkracht van dit terrein en van deze omgeving niet overstijgt en kwalitatief inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.*

## **2.5 Conclusie**

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:*

- Het MV toilet op het gelijkvloers aan te passen aan de oppervlakennormen zoals gesteld in artikel 30 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid;*
- De petanquebaan, het struikgewas/groen en de bomen die voorzien worden op de voetweg nr. 17 kunnen niet aanvaard worden. Deze voetweg mag niet afgesloten worden en moet steeds (ook tijdens de werkzaamheden) bereikbaar blijven;*
- Het advies van de brandweer van 9 augustus 2012 dient stipt te worden nageleefd.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

De heer Frans VAN IMPE heeft met een aangetekende brief van 6 mei 2013 ook een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0580/SA/3/0543.

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

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

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

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

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

*Standpunt van de partijen*

1.

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

*“ ...*

*De verzoekers zijn van oordeel dat uit dit verzoekschrift, meer bepaald de beschrijving van het belang en van het vierde middel, uit de stukken van het dossier en uit de adviezen van*



de GSA en de PSA duidelijk blijkt dat zij ernstige hinder zullen ondervinden ten gevolge van het vergunde bouwwerk. De hinder bestaat uit visuele hinder, aantasting van hun privacy, mobiliteitsproblemen en meer in het algemeen een aantasting van hun woongenot. Hierna wordt die hinder concreet en op onderbouwde wijze aannemelijk gemaakt.

Bovendien is het door de verzoekers aangevoerde nadeel eveneens moeilijk te herstellen. Indien de schorsing niet wordt bevolen, dan zal de aanvrager starten met de bouw van het gebouw. Daartoe worden momenteel reeds de eerste stappen ondernomen.

De enige wijze waarop dan het nadeel nog ongedaan kan worden gemaakt, is door de afbraak van het gebouw. Binnen het perceel van de aanvrager is er immers geen ruimte om de ernstige nadelen te verhelpen.

...

Onder titel 2.1. werd aan de hand van concrete en precieze gegevens omschreven welke nadelen de verzoekers zullen ondergaan indien het bestreden project wordt gerealiseerd. Voor zoveel als nodig wordt deze uiteenzetting hierna integraal hernomen:

...

Door de realisatie van het bestreden project zal de eerste verzoeker ernstige visuele hinder lijden. Meer bepaald wordt hij geconfronteerd met een 10 meter hoge muur op slechts 5 meter van de grens met zijn eigendom. Aangezien de Raspaillebosstraat afloopt in de richting van het centrum van Grimminge, zal de muur aan de linkerkant van het perceel bovendien minstens 10,5 meter boven het maaiveld uitkomen. Die muur loopt door tot op een diepte van 35 meter van aan de straatkant. De gelijkvloerse verdieping loopt verder tot op een diepte van ongeveer 44 meter. Quasi de volledige diepte van de tuinzone (44 van de 50 meter) wordt met andere woorden volgebouwd, waardoor de eerste verzoeker wordt geconfronteerd met een muur in de gehele tuinzone op slechts enkele meters van de grens van zijn eigendom.

Rond het gebouw loopt bovendien een dienst- en brandweg, waardoor er in het geheel geen ruimte overblijft om ook maar enige groenbuffer te voorzien op de percelen van de aanvrager. De dienstingang van het gebouw is voorzien in de linkergevel, ter hoogte van de tuinzone van de verzoeker. Leveranciers zullen dus als het ware door de tuin van de eerste verzoeker rijden, waarbij geen buffering is voorzien en er bovendien geen buffering mogelijk is op het perceel van de aanvrager. De dienst- en brandweg is immers voorzien tot op de perceelsgrens.

Zoals ook in de bestreden beslissing op p. 7 onderaan wordt aangegeven, zijn er in de zijgevels van het gebouw ter hoogte van de gangen ook (doorzichtige) raampartijen voorzien, waardoor de privacy van de eerste verzoeker ernstig wordt verstoord. Deze raampartijen bieden immers een volledige inkijk in de huidige en toekomstige woning en de huidige en toekomstige tuinzone van de eerste verzoeker.

...

Zoals terecht wordt aangehaald in het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, zal de tweede verzoeker tevens worden geconfronteerd met parkeerproblemen. Het project voorzien immers maar in 14 parkeerplaatsen (en niet 18 zoals verkeerdelijk wordt gesteld in de bestreden beslissing). Deze 14 parkeerplaatsen zijn ruim onvoldoende voor de bewoners van 37 serviceflats, de conciërgewoning, het personeel en de bezoekers waardoor er op de openbare weg zal worden geparkeerd en er verkeershinder zal ontstaan.

...

Ook de derde verzoeker zal ernstige visuele hinder lijden ten gevolge van het project. Vanuit zijn woning zal hij immers recht op het massieve volume (voorgevel van 37,5 meter breed en 10 meter hoog) van het bestreden project uitkijken. Vanop de verdiepingen van het bestreden project is er bovendien een vrije inkijk in de woning en de tuin van de derde verzoeker. Zoals terecht wordt aangehaald in het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, zal ook de derde verzoeker worden geconfronteerd met parkeerproblemen. Het project voorzien immers maar in 14 parkeerplaatsen (en niet 18 zoals verkeerdelijk wordt gesteld in de bestreden beslissing). Deze 14 parkeerplaatsen zijn ruim onvoldoende voor de bewoners van 37 serviceflats, de conciërgewoning, het personeel en de bezoekers waardoor er op de openbare weg zal worden geparkeerd en er verkeershinder zal ontstaan. Deze verkeershinder is voor de derde verzoeker des te problematischer, aangezien hij mindervalide is, waardoor de bereikbaarheid van zijn woning voor de derde verzoeker in het gedrang komt.

...

Deze woning is gelegen vlak naast de woning van de derde verzoeker. Het nadeel dat de vierde verzoeker lijdt, is bijgevolg identiek aan het nadeel dat ook de derde verzoeker lijdt.

...

Bij de bespreking van het vierde middel is bovendien gebleken dat de beoordeling die door de vergunningverlenende overheid werd gemaakt van het project, is gebaseerd op een manifest verkeerde voorstelling van zaken in het aanvraagdossier en het beroepsdossier, minstens op een onzorgvuldige en onredelijke interpretatie van de feiten die ten grondslag liggen aan de zaak.

...

De verzoekers tonen ook voldoende het moeilijk herstelbaar karakter van dit ernstig nadeel aan. Het nadeel dat de verzoekers aanvoeren kan immers enkel ongedaan worden gemaakt door afbraak van het gebouw. Binnen het perceel waarop het gebouw zal worden gerealiseerd is er immers geen ruimte over om de aangevoerde nadelen ook maar enigszins te milderen. Het kolossale volume, de zijgevels van 10 meter hoog tot op een diepte van 35 meter vanaf de straatkant en op slechts 5 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en de volledige verharding van het betrokken perceel maken dit immers onmogelijk.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

Verzoekers beweren dat ze door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hinder zullen leiden, meer bepaald visuele hinder, aantasting van hun privacy, mobiliteitsproblemen en een aantasting van hun woongenot.

De visuele hinder zou te wijten zijn aan de 10 meter hoge muur met een lengte van 35 meter op slechts 5 meter van de grens van de eerste verzoeker. Bovendien is er geen buffer voorzien ter hoogte van de dienst- en brandweg.

In de bestreden beslissing heeft de deputatie geoordeeld dat, gelet op de maximum bouwhoogte van 9,80 meter en de teruggetrokken inplanting ten opzichte van de rechts naastgelegen woningen een bouwvrije strook van 5 meter en 5,10 meter volstaat ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwhoogte blijkt bovendien vergelijkbaar met de nokhoogte van de in de onmiddellijke omgeving aanwezige woningen, zodat dergelijke bouwhoogte niet vreemd is aan de omgeving. Verzoekers tonen niet aan dat het project ernstige visuele hinder zal veroorzaken.

*De ramen in de zijgevels van het gebouw ter hoogte van de gangen zullen volgens verzoekers de privacy van de eerste verzoeker verstoren, aangezien deze inkijk in zijn huidige en toekomstige woning en tuin zal veroorzaken.*

*Er zijn weliswaar 3 ramen voorzien in de zijgevel, maar omdat het gebouw teruggetrokken ten opzichte van de voorbouwlijn van de woning van de eerste verzoeker zal worden ingeplant, zal de inkijk in deze woning onmogelijk, minstens uiterst beperkt zijn. Dat deze ramen zullen uitkijken op de tuin, betekent niet dat de privacy van eerste verzoeker ingrijpend zal worden aangetast, aangezien deze ramen zich uitsluitend ter hoogte van de gangen bevinden en niet ter hoogte van de flats zelf.*

*De andere verzoekers zijn tegenover het aangevraagde project gelegen en zullen visuele hinder lijden, omdat zij op een massief volume uitkijken. Bovendien zou er vanop de verdiepingen van het bestreden project inkijk zijn in de woning en tuin van derde verzoeker.*

*Wat de bouwhoogte betreft, is dergelijke bouwhoogte vergelijkbaar met de nokhoogte van de woningen in de onmiddellijke omgeving. Bovendien zweven de bouwlagen als het ware over elkaar en is de inplanting voldoende ver achter de rooilijn gelegen, zodat het project niet als een massieve constructie zal worden ervaren. Verzoekers preciseren onvoldoende in welke mate het project aanleiding zal geven tot visuele hinder. Bovendien blijkt niet dat de inkijk vanaf de voorgevel van die aard zal zijn dat ze de inkijk en privacyhinder eigen aan een woonomgeving zal overschrijden.*

*Ze zullen tevens worden geconfronteerd met parkeerproblemen, omdat er slechts 14 parkeerplaatsen zijn voorzien, wat onvoldoende is voor de bewoners, het personeel en de bezoekers, zodat de openbare weg zal moeten worden gebruikt.*

*Verzoekers gaan voorbij aan het feit dat bewoners van een serviceflat niet dezelfde parkeerbehoefte hebben als bewoners van een gewoon appartementsgebouw. Verder is er ter hoogte van de kerk nog een grote parkeerplaats en is er een bushalte op nog geen 500 meter. Er zal dan ook geen sprake van een parkeerproblematiek die op de openbare weg zal worden afgewenteld.*

*De ernst van de aangevoerde nadelen blijkt niet.  
...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

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

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de

aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

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

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, wijzen de verzoekende partijen op de omstandigheid dat zij ernstige visuele hinder zullen ondervinden, dat er zich ernstige parkeerproblemen zullen voordoen en dat er inijk mogelijk is in hun woningen en tuinen. De verzoekende partijen hebben het moeilijk te herstellen ernstig nadeel voldoende persoonlijk gemaakt door per verzoekende partij afzonderlijk het moeilijk te herstellen ernstig nadeel toe te lichten. Wanneer verschillende verzoekende partijen de schorsing van de tenuitvoerlegging van een vergunningsbeslissing beogen, volstaat het overigens dat in hoofde van één van hen de voorwaarden van artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO zijn vervuld.

3.

De eerste verzoekende partij toont aan de hand van concrete en precieze gegevens aan dat zij ernstige visuele hinder zal lijden door het oprichten van een gebouw met een kroonlijsthoogte van 9,80m en een diepte van 30,68m op het gelijkvloers en 19,95m op de verdiepingen en dit op slechts 5 meter van de perceelsgrens.

Bovendien bedraagt de bouwvrije strook naast de op te trekken serviceflats slechts 5m en zal deze strook worden ingenomen door een brandweg. Er blijft dan ook geen ruimte over om enige groenbuffer te voorzien. Ook de tweede, derde en vierde verzoekende partij zullen visuele hinder ondervinden. Het op te richten gebouw heeft immers een voorgevelbreedte van 37,5m, gecombineerd met een kroonlijsthoogte van 9,80m zullen ook zij met ernstige visuele hinder geconfronteerd worden.

4.

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat de voorziene 14 parkeerplaatsen onvoldoende zijn voor de 37 serviceflats en dat zij hierdoor parkeerhinder zullen ondervinden, oordeelt de Raad dat ook dit nadeel voldoende ernstig is. De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar de 1/3 regel van het ministerie van Volksgezondheid om te oordelen dat dit aantal voldoende is, doch is het zowel voor de verzoekende partijen als voor de Raad niet duidelijk wat de 1/3 regel inhoudt en wat het bindend karakter van deze regel is.

Het kan bezwaarlijk betwist worden dat 14 parkeerplaatsen voor 37 serviceflats onvoldoende is. Een serviceflat is immers 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 ver onvoldoende om het mogelijke aantal bezoekers op te vangen, alsook om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor het personeel. De verzoekende partijen maken voldoende duidelijk dat zij ernstige parkeerhinder zullen ondervinden.

5.

De Raad is dan ook van oordeel dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de omschreven visuele hinder en parkeerhinder daadwerkelijk zal veroorzaken en dat de vermelde nadelen de voor de schorsing vereiste ernst vertonen. De Raad is voorts van oordeel dat in redelijkheid niet kan worden betwist, zoals de verzoekende partijen terecht aanvoeren, dat het door de Raad ernstig bevonden nadelen, evenzeer moeilijk te herstellen zijn. Hoewel niet onmogelijk, is het voor een particulier, zoals de verzoekende partijen, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

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

## **B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen**

1.

In het vierde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO, van de formele motiveringsplicht zoals vervat in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

“...  
Hierna zal evenwel blijken dat deze motieven niet aanvaardbaar zijn. Zij zijn ofwel feitelijk onjuist, ofwel zijn ze gebaseerd op feitelijk onjuiste informatie, ofwel zijn ze niet relevant voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Er is bijgevolg geen sprake van draagkrachtige motieven. Evenmin is er sprake van een zorgvuldige en redelijke beoordeling van het dossier:

- Wat de bouwhoogte en de afstand tot de zijdelingse percelen betreft, is vast te stellen dat de beoordeling door de deputatie is gebaseerd op een verkeerde voorstelling van zaken in het aanvraagdossier. Vooreerst zijn de “bouwvrije stroken” geenszins bouwvrij. Deze stroken worden immers volledig verhard voor de dienst- en brandweg die rond het gebouw loopt. Stellen dat deze stroken bouwvrij zouden zijn, is bijgevolg in strijd met de werkelijkheid. Bovendien is de visualisatie uit het dossier van de aanvrager waarnaar wordt verwezen, zeer misleidend en geeft deze visualisatie geen correct beeld van de werkelijke toestand. Op de visualisatie in het dossier wordt het bestreden project, met een hoogte van 10 meter, slechts half zo hoog ingetekend als het naastliggende huis met een nokhoogte van 6,5 meter. Begrijpe wie begrijpen kan. De verzoekers legden daarom deze visualisaties voor aan een architect, die daarover een nota opmaakte die is gevoegd als **stuk 14**. Naar het oordeel van de architect is de impact van het project in werkelijkheid dubbel zo groot als het volume zoals dat is weergegeven in het aanvraagdossier en het beroepsdossier.
- ...
- De bouwdiepte van het gebouw bedraagt geen 19,95 zoals in de bestreden beslissing wordt gesteld, maar wel 27,80 meter volgens het beroepsdossier en 30,68 meter volgens het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Ook op dit punt is het oordeel van de deputatie bijgevolg gebaseerd op feitelijke onjuistheden, minstens een onzorgvuldige beoordeling van het dossier.

Ook het oordeel van de deputatie dat er zich in de omgeving nog gebouwen zouden bevinden met een bouwdiepte van 20 meter en een zelfde bouwhoogte, is trouwens gebaseerd op een wel erg merkwaardige interpretatie van de feiten.

...

- Wat de privacyproblematiek betreft, is vast te stellen dat uit de visualisaties in het dossier (met grote glaspartijen in de zijgevel) en uit de beoordeling in de bestreden beslissing blijkt dat de glaspartijen in de zijgevels ter hoogte van de gangen wel degelijk doorzichtig zijn. Deze glaspartijen zijn ongeveer 2 meter breed en plafondhoog en bevinden zich op ongeveer 25 meter van de straatkant. Zij bieden daardoor een rechtstreekse inkijk in de naastgelegen woningen en tuinzones van de verzoekers en de andere buurtbewoners. Het feit dat deze glaspartijen zich ter hoogte van de gangen bevinden doet daaraan geen afbreuk. Ook in een gang kan immers een zetel worden geplaatst, vanwaar het zicht op de omgeving kan worden genoten. Het teruggetrokken karakter van het gebouw vergroot enkel deze problematiek. Ook de glaspartijen in de voorgevel bieden trouwens uitzicht op alle omliggende woningen en tuinen, niet enkel aan de Raspaillebosstraat, maar ook aan de Vinkeniersweg. Het oordeel van de verwerende partij dat er zich geen privacyproblemen zouden voordoen, is kennelijk onredelijk, minstens manifest onzorgvuldig, zodat er van een afdoende motivering op dit punt geen sprake is.

[afbeelding]

- Wat de omvang van het project in verhouding tot de grootte van het perceel betreft, stellen de verzoekers vast dat het perceel van de aanvrager tot aan de 50 meter grens van het woongebied voor bijna 100% is volgebouwd of verhard voor de parkeerplaatsen en de dienst- en brandweg. Stellen dat de draagkracht van het perceel niet zou worden overschreden, getuigt in dergelijke omstandigheden niet van een behoorlijke en zorgvuldige beoordeling van de feitelijke gegevens van het dossier;
- Wat de woondichtheid betreft, stellen verzoekers vast dat Grimminge gelegen is in het buitengebied aan de rand van de dorpskern. Het oordeel dat een woondichtheid van 110 woningen per hectare (150 volgens de GSA) in deze omgeving aanvaardbaar zou zijn, wordt op geen enkele wijze gestaafd. In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wordt nochtans gesteld dat enkel in stedelijke gebieden die om redenen van regionaal belang of andere motieven een dichtheid moeten bereiken van minimaal 25 wooneenheden per hectare, een dergelijke woondichtheid aan de orde kan zijn. In “gewone” stedelijke gebieden of kernen van het buitengebied, wordt een woondichtheid tussen 15 en 25 wooneenheden per hectare vooropgesteld. De overheid die in dergelijke omstandigheden – zonder nadere toelichting - oordeelt dat een woondichtheid van 110 woningen per hectare aanvaardbaar zou zijn, miskent de motiveringsplicht, of handelt minstens kennelijk onzorgvuldig en onredelijk;
- Ook het oordeel van de verwerende partij dat de kwaliteitsvolle architectuur van het project geen bijzondere ingroening zou vereisen, is niet ernstig. Het bestreden project omvat een dienst- en brandweg die volledig rond het gebouw loopt en die ingetekend is tot op de zijdelingse perceelsgrenzen. Er is met andere woorden geen ruimte voor een ingroening op het perceel omdat het perceel volledig wordt volgebouwd. De kwaliteitsvolle architectuur wordt daarbij gebruikt als een loutere drogreden om te kunnen verantwoorden dat geen landschappelijke inpassing van het project mogelijk is. Kwaliteitsvolle architectuur zonder inpassing in de omgeving

*is niet kwaliteitsvol. Daaraan wordt in de bestreden beslissing volledig voorbijgegaan;*

- Wat de parkeerproblematiek betreft, is vast te stellen dat er geen 18, maar slechts 14 parkeerplaatsen werden vergund. Ook op dit punt is de bestreden beslissing gebaseerd op feitelijk onjuiste informatie. Bovendien is niet duidelijk wat nu juist de 1/3 de norm is waarvan sprake in de bestreden beslissing. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient hoe dan ook steeds in concreto te gebeuren, zodat de loutere verwijzing naar een abstracte norm, waarbij niet wordt verduidelijkt waar die norm kan worden teruggevonden, niet volstaat in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Tot slot kan in redelijkheid niet worden aangenomen dat bewoners van serviceflats, die per definitie niet al te best te been zullen zijn, 500 meter zullen wandelen tot aan de parkeerplaats in de buurt van de kerk;*
- Wat de functionele inpasbaarheid betreft, kan enkel worden vastgesteld dat het loutere feit dat serviceflats in deze omgeving functioneel inpasbaar zijn, geen wettig motief vormt voor de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van een project waarbij midden in een landelijk gebied, aan de rand van een dorpskern in buitengebied, een perceel van meer dan 20 aren quasi volledig wordt volgebouwd en verhard en waarbij de hinder die uitgaat van het project, volledig wordt afgewenteld op de omliggende percelen omdat er op het perceel zelf geen plaats over blijft voor landschappelijke inpassing en/of voldoende parkeergelegenheid. Het is duidelijk dat bij dit project winstmaximalisatie ten koste gaat van de verenigbaarheid met de omliggende bebouwing en bewoning. Bovendien wordt volledig voorbijgegaan aan het feit dat het project gedeeltelijk is gelegen in woonuitbreidingsgebied, waar een dergelijk project in de huidige omstandigheden functioneel niet inpasbaar is;*
- Wat het driepartijenoverleg betreft, is voorts op te merken dat dit overleg plaatsvond in 2011 en betrekking had op een ander project dan het project dat uiteindelijk werd vergund. Deze verwijzing is bijgevolg niet dienend. Het standpunt dat er geen bezwaren zouden zijn tegen het project, mist trouwens feitelijke grondslag. Er werden immers 18 bezwaarschriften ingediend en zowel de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar oordeelde negatief over het project, net omdat het niet inpasbaar is in de omgeving;*
- Ook het standpunt dat het college van burgemeester en schepenen het best “de omgeving kan inschatten”, vormt geen wettig motief om de vergunning te verlenen. Het oordeel van het college van burgemeester en schepenen gaat immers lijnrecht in tegen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die werd gemaakt door de provinciale en de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar, die daarvoor over de vereiste ervaring en opleiding beschikken. Beide ambtenaren beoordeelden dit project negatief over de hele lijn.*

*Deze kaduke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, klemmt des te meer aangezien zowel de provinciale als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het project beoordeelden als onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. In dergelijke gevallen dient de motivering van een beslissing waarbij toch een vergunning wordt verleend, des te zorgvuldiger en correcter te worden gemotiveerd. Dit is in casu niet gebeurd, wel integendeel.*

*Ook de weerlegging van de bezwaren van de verzoekers en van andere bezwaarindieners kan bezwaarlijk ernstig worden genoemd. De loutere stelling dat de verkeersdrukte aanvaardbaar zal blijven, zonder dat daarbij wordt gesteund op enig document of enig ander inhoudelijk motief, kan niet ernstig worden genoemd. Ook de stelling dat het landelijke karakter van de deelgemeente niet zal worden verstoord door het volume en de bouwstijl van het gebouw is een loutere stelling die op generlei wijze wordt onderbouwd en bovendien door de stukken van het dossier wordt tegengesproken. Het standpunt dat “de voorziene nieuwbouw qua vormgeving hedendaags zal zijn en een nieuwe architecturale uitdrukking zal geven aan de huidige tijdsgeest” is al even nietszeggend. Het is de verzoekers totaal onduidelijk wat met die zin wordt bedoeld. Ook wat de overige elementen betreft, is hierboven reeds gebleken dat de motieven van de bestreden beslissing geen stand houden.*

*De bestreden beslissing is bijgevolg genomen met schending van de formele en de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*

*...*

2.

De verwerende partij verwijst als antwoord op het vierde middel naar de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals opgenomen in de bestreden beslissing en voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*Volgens verzoekers is de beoordeling van de deputatie gebaseerd op een verkeerde voorstelling van de zaken in het aanvraagdossier. Ze werpen op dat de "bouwvrije" stroken van de aanvraag niet bouwvrij zijn door de brandweg. De deputatie heeft echter duidelijk vastgesteld (stuk 12, p. 8) dat de bouwvrije strook deels ingenomen wordt door de brandweg, zodat de deputatie zich de zaken correct heeft voorgesteld. Aangaande de visualisatie blijkt dat deze in lijnperspectief is voorgesteld. Omdat het project 15 meter van straat gelegen is en dus enigszins dieper dan het voorliggende huis staat ingeplant, moet in het licht van het lijnperspectief het project kleiner dan het voorliggende huis worden voorgesteld. Bovendien heeft de deputatie deze visualisatie enkel gebruikt om te oordelen of de vormgeving van het project zich integreert binnen het straatbeeld van de onmiddellijke omgeving. Deze visualisatie is zeker niet gebruikt voor de bouwhoogte van het project te beoordelen, aangezien ze hiervoor de effectieve afmetingen van de omgevende woningen heeft onderzocht en vergeleken heeft met deze van het project.*

*In de mate dat verzoekers verwijzen naar de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen in het kader van de bebouwing van het links aanpalende perceel en een verkavelingsaanvraag in deze straat, moet worden gewezen op het feit dat de deputatie niet gebonden is door de beoordeling in vorige beslissingen, alsook dat de deputatie aanvragen steeds op hun eigen merites beoordeelt.*

*Wat de bouwdiepte betreft, is in de beschrijving van de bouwplaats in de bestreden beslissing (stuk 12, p. 3) duidelijk uiteengezet dat de bouwdiepte van het gelijkvloers 30,68 meter is en op de verdiepingen 19,95 meter, zoals tevens door verzoekers wordt aangebracht. Er is dan ook geen sprake van onjuiste feitelijkheden. Verder is het correct om bij het bepalen van de bouwdiepte van een woning ook de aanbouwen hiervoor mee te rekenen, aangezien deze een bouwfysische eenheid vormen.*

*De stelling dat gebouwen onder een zadeldak met een nokhoogte van 12 meter een vergelijkbare bouwhoogte hebben als het gebouw onder een plat dak met een*



*kroonlijsthoogte van 9,80 meter, is correct. Dat een eengezinswoning met een gevelbreedte van 10 meter niet vergelijkbaar is met dit project met een gevelbreedte van 37,5 meter, houdt evenwel niet in dat het project de draagkracht van het terrein en de omgeving overstijgt. Omdat dit project zich onderscheidt van het louter residentieel wonen, heeft de deputatie het project dan ook grondig geanalyseerd om de inpasbaarheid ervan te beoordelen.*

*De zogenaamde privacyproblematiek is op zorgvuldige wijze onderzocht door de deputatie. Er zijn maar 3 doorzichtige glaspartijen in de zijgevel aanwezig en ze bevinden zich uitsluitend ter hoogte van de gangen. Bovendien is het project dieper ingeplant ten opzichte van de voorbouwlijn van de naastliggende percelen, zodat de inkijk in de woningen onmogelijk, minstens uiterst beperkt is. De deputatie heeft in alle redelijkheid geoordeeld dat, in de mate er privacyhinder is, deze geen onaanvaardbare hinder betreft voor de omwonenden. Dit geldt tevens voor het uitzicht vanaf de glaspartijen in de voorgevel.*

*Omtrent de omvang van het project heeft de deputatie geoordeeld dat de kwaliteitsvolle architectuur, zoals het "zweven" van de bouwlagen, het "perfo"effect in de gevels en de inplanting voldoende ver achter de rooilijn verhinderen dat het project aanvoelt als één grote massieve constructie. Bovendien moet voor de draagkracht van het terrein gekeken worden naar de grootte van het volledige perceel en niet alleen naar het gedeelte dat in woongebied gelegen is, zoals verzoekers aanvoeren. Ondanks het grote gebouw rest er nog wel een voldoende grote tuinzone op het terrein en is de verharding van de brandweg voorzien in grastegels, zodat deze zich integreert in de groenaanleg. Het concept overschrijdt dan ook niet de draagkracht van het voldoende grote perceel.*

*Voor de woondichtheid moet rekening worden gehouden met het type woonentiteit. Dit betreft een gemeenschapsvoorziening, met name serviceflats, en geen gewoon appartementsgebouw. In dit opzicht wordt de woondichtheid van 110 woningen per hectare aanvaardbaar geacht in deze dorpskern.*

*Verzoekers vinden dat het project wel bijzondere ingroening vereist. Het feit dat verzoekers de mening van de deputatie niet bijtreedt, betekent niet dat de beoordeling in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk was. Omwille van de kwaliteitsvolle architectuur en de gekozen inplanting laat het concept zich zonder meer integreren in het straatbeeld. Er was dan ook geen ingroening nodig opdat het project in de onmiddellijke omgeving inpasbaar zou zijn.*

*Aangaande het aantal parkeerplaatsen blijkt uit de beschrijving van de bouwplaats in de bestreden beslissing (stuk 12, p. 3) dat er 14 parkeerplaatsen worden voorzien in de voortuinstrook en dit voor 37 serviceflats. Meer dan 1 derde van de serviceflats beschikt derhalve over een eigen parkeerplaats, wat voldoende is voor dergelijke voorziening volgens het ministerie van Volksgezondheid. Verder is er rond de kerk een grote parkeerplaats en is er een bushalte op minder dan 500 meter, zodat naar mobiliteit er geen problemen te verwachten zijn.*

*Wat de functionele inpasbaarheid betreft, kan dergelijke argument wel dienstig worden ingeroepen. Dit argument is bovendien slechts één van de argumenten voor de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening aan te tonen. Bovendien heeft de deputatie hiermee willen verduidelijken dat deze omgeving, zijnde een woonomgeving in de nabijheid van de dorpskern, ideaal is voor de inplanting van serviceflats.*

*Het driepartijenoverleg waarnaar in de bestreden beslissing wordt verwezen, heeft betrekking op het overleg van 16 november 2012 betreffende dit project en niet op het overleg van 3 maart 2011 omtrent een ander ontwerp, namelijk een gebouw met twee bouwlagen en een hellend dak. In dit overleg werden door de gemeente en R-O Vlaanderen geen bezwaren geuit over de inplanting. Deze vaststelling verloochent echter niet de bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.*

*De deputatie heeft de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen verwoord om de vergunning te verlenen en heeft hiermee duidelijk aangegeven waarom ze de geuite bezwaren en het advies van de PSA en GSA niet heeft bevestigd. De bestreden beslissing was dan ook afdoende gemotiveerd.*

*Uit niets blijkt dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### **1.**

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht en beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

In de uitoefening van zijn 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 in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

##### **2.**

De verwerende partij stelt dat de serviceflats zich integreren in de omgeving doordat er zich nog gebouwen in de onmiddellijke omgeving bevinden met een gelijkaardige kroonlijst -en nokhoogte.

Zij meent tevens dat er door de inplanting op 11 meter van de rooilijn en het gebruik van zwevende bouwlagen een zekere openheid gevormd wordt. Verder stelt de verwerende partij dat de aanvraag geen onaanvaardbare hinder inzake privacy zal veroorzaken doordat 1) de terrassen zich enkel op de gelijkvloerse verdiepingen bevinden, 2) er gewerkt wordt met mat glas aan de zijdelingse perfo- stenen en 3) de overige zijdelingse glaspartijen zich ter hoogte van een gang situeren.

Daarnaast stelt de verwerende partij dat de bouwdiepte van 19,95m op de verdiepingen aanvaardbaar is en dat de bouwlagen als het ware zweven over elkaar waardoor er niet wordt aangekeken tegen één grote constructie. De bouwvrije strook wordt weliswaar ingenomen door de brandweg, maar deze integreert zich in de groenaanleg door het gebruik van grastegels. Volgens de verwerende partij beantwoordt het aantal parkeerplaatsen aan de 1/3 regel van het ministerie van Volksgezondheid en is er 500m verder, aan de kerk, veel parkeergelegenheid. De verwerende

partij besluit dan ook dat de serviceflats functioneel inpasbaar zijn en dat de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. Zij stelt dat het project kwalitatief inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.

3.

De Raad stelt vooreerst vast dat zowel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordelen dat het project voor een schaalbreuk zal zorgen. Het past niet in de omgeving doordat het project te grootschalig is. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wijst hierbij op de woondichtheid, de bouwdiepte en de bouwhoogte.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst op de visuele hinder, het onevenwichtig zwaar bouwvolume, en de verschillende hinderaspecten zoals de schending van privacy en het gebrek aan parkeermogelijkheden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst ook nog op het feit dat de onbebouwde stroken naast het gebouw te smal zijn en volledig worden ingenomen door de brandweg zodat er geen ruimte overblijft voor de integratie. Aangezien de verwerende partij tot een andere conclusie komt dient zij haar beslissing des te zorgvuldiger en concreter te motiveren.

4.

De Raad stelt verder vast dat de bestreden beslissing geen afdoende motieven bevat om de bezwaren van de verzoekende partijen en de adviezen van de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen. De verwerende partij poneert louter het tegendeel zonder concreet aan te tonen in welke mate de goede ruimtelijke ordening gerespecteerd is.

De verwerende partij kan niet in alle redelijkheid besluiten dat de voorziene serviceflats met een voorgevelbreedte van 37,5m en een kroonlijsthoogte van 9,8m zich integreert in de onmiddellijke omgeving die uit eengezinswoningen bestaat. De verwerende partij verwijst naar een visualisatie die bij de aanvraag werd gevoegd doch uit deze visualisatie, die de Raad terugvindt in het administratief beroepschrift van de aanvrager, kan de Raad geenszins afleiden dat het gebouw zich integreert in de omgeving.

Het komt de Raad immers voor dat de eenzijdig opgemaakte visualisatie geenszins een waarheidsgetrouwe weergave is van de te bouwen serviceflats. Op de visualisatie is immers de woning die langs de rechterzijde paalt aan de serviceflats en die een nokhoogte heeft van 9m veel hoger ingetekend dan de serviceflats. Hoewel de serviceflats dieper worden ingeplant oordeelt de Raad dat de verwerende partij niet naar de visualisatie kan verwijzen om te oordelen dat de constructie zich integreert in de omgeving. Uit de beschrijving die de verwerende partij geeft van de onmiddellijke omgeving blijkt immers ook dat er nergens een dergelijke grootschalige constructie voorkomt en dat het straatbeeld gekenmerkt wordt door eengezinswoningen. Het beoogde project vormt dan ook een groot contrast met deze woningen en de bestreden beslissing bevat geen afdoende motieven om dit te weerleggen.

In zoverre de verwerende partij stelt dat doordat de bouwlagen als het ware over elkaar zweven en doordat de constructie op 11m van de rooilijn wordt ingeplant, er wordt verhinderd dat er wordt aangekeken tegen één grote massieve constructie, oordeelt de Raad dat dit motief kennelijk onredelijk is. De bouwlagen zweven inderdaad over elkaar maar dit effect is enkel zichtbaar vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen. Het vooraanzicht blijft 1 grote gevel van 37,5m met een hoogte van 9,8m. Het feit dat de constructie op 11m van de rooilijn wordt ingeplant verhelpt hier niet aan en biedt enkel de mogelijkheid om een aantal parkeerplaatsen te creëren.

De verwerende partij stelt verder dat de kwaliteitsvolle architectuur geen ingroening behoeft en niet moet worden weggestoken. Dit sluit volgens de verwerende partij aan bij de doelstellingen rond

ouderenzorg waar “extramuralisering” en “community care” belangrijk zijn. Het is voor de Raad echter niet duidelijk wat de doelstellingen ouderenzorg eigenlijk zijn, minstens blijkt dit niet uit de bestreden beslissing. Een nietszeggende motivering waarbij in algemene bewoordingen wordt verwezen naar termen als “extramuralisering” en “community care” kunnen in alle redelijkheid niet dienen als verantwoording om geen ingroening te voorzien.

Met betrekking tot het mobiliteitsaspect overweegt de verwerende partij in algemene bewoordingen dat er geen problemen te verwachten zijn. Zij stelt dat het voorziene aantal parkeerplaatsen beantwoordt aan de 1/3 regel van het ministerie van Volksgezondheid en volgens haar is er aan de kerk 500m verder een grote parkeerplaats.

Deze motivering kan echter geenszins volstaan om de bezorgdheden aangaande parkeerhinder tegemoet te komen. De stedenbouwkundige plannen voorzien slechts in 14 parkeerplaatsen voor 37 serviceflats. De verwerende partij kan niet zonder meer verwijzen naar een regel van het ministerie van Volksgezondheid zonder in concreto de inhoud en het eventueel bindend karakter van deze regel te bespreken. De omstandigheid dat er klaarblijkelijk 500m verder aan de kerk een grote parkeerplaats is, neemt niet weg dat er in de onmiddellijke omgeving parkeerhinder te verwachten is. Het voorziene aantal parkeerplaatsen is in alle redelijkheid onvoldoende voor het personeel, de bewoners en de bezoekers.

5.

De Raad stelt vast dat de motivering van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kennelijk onredelijk en niet afdoende is. Het vierde middel is op het eerste gezicht en in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 7 maart 2013 waarbij een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager wordt verleend voor het bouwen van serviceflats op de percelen gelegen te 9506 Grimminge, Raspaillebosstraat 14 en met als kadastrale omschrijving sectie A, nummers 0285D, 0286P, 0286R en 0418A. .
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 november 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER