

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0012 van 10 februari 2015
in de zaak 1314/0722/SA/3/0698

In zake:

1. mevrouw **Ann BOTERDAELE**
2. de heer **Piet VAN DER VEKEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Carlos DE WOLF en Jo BLOCKEEL
kantoor houdende te 9680 Maarkedal, Etikhovestraat 6
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de bvba **DR. DE GROOTE**
2. de nv **VERZEKERINGEN DE GROOTE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat **Robin SLABBINCK**
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 augustus 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 mei 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele van 7 januari 2014 ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een seniorie en dit volgens de in functie van de brandveiligheid beperkt aangepaste plannen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9860 Scheldewindeke (Oosterzele), Dreef 1a en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 323/d en 324/m.

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 repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 oktober 2014. De behandeling van de vordering tot schorsing werd evenwel ambtshalve verdaagd.

De partijen werden vervolgens uitgenodigd voor de openbare zitting van 4 november 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jo BLOCKEEL die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Robin SLABBINCK die verschijnt voor de tussenkomende partijen, 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.

III. TUSSENKOMST

De bvba DR. DE GROOTE en de nv VERZEKERINGEN DE GROOTE verzoeken met een aangetekende brief van 7 oktober 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 10 oktober 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 2 september 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen seniorie”*.

De seniorie sluit aan bij een op de hoek van Dreef / Marktplaats op 28 augustus 1996 vergund en inmiddels opgericht kantoorgebouw, inclusief 5 woonentiteiten, traphal, lift en met wachtgevel langsheen Marktplaats, dit wil zeggen aan de zijde van de beoogde seniorie. De vergunning van 28 augustus 1996 werd verleend op grond van een gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 van 6 maart 1996 dat als voorwaarde bepaalt dat *‘Rekening houdende met de bebouwing in de omgeving (aantal bouwlagen) fase 2 en 3 slechts aanvaardbaar (zijn) mits 1 bouwlaag minder hoog’*. Het kantoorgebouw betreft fase 1, de seniorie is 2.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ gelegen in woongebied. 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 2 oktober 2013 tot en met 31 oktober 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 1 oktober 2013 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening brengt op 1 oktober 2013 een ongunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 12 november 2013 volgend ongunstig advies uit.

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het perceel situeert zich binnen het woongebied in het centrum van de deelgemeente Scheldewindeke.

Het betreft het realiseren van een vrij hoog gebouw, nokhoogte 15,00 meter, in een omgeving gekenmerkt door woningen met één of twee bouwlagen onder hellende daken en gebouwen in functie van school en zorg welke eveneens beperkt zijn in hoogte.

Het afgeleverde stedenbouwkundig attest (wel reeds vervallen) en het verslag van het 2-partijenoverleg waren hier vrij duidelijk.

Er kan aangesloten worden langs de dreef maar met één bouwlaag minder (van 3 naar 2 bouwlagen). Verder dient er afgebouwd te worden naar het perceel Dreef 1B. De bouwvrije zijstrook wordt berekend met de 45° regel.

Het project overschrijdt de draagkracht van het perceel en de omgeving.

Het perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 798 m². De gebouwen worden eveneens deels opgericht op het perceel 323d. Deze ingenomen oppervlakte bedraagt ± 363 m². Samen is dit ± 1161 m². De bebouwde oppervlakte bedraagt 461,565 m². Er worden 11 woongelegenheden voorzien. Deze 11 woongelegenheden op een terrein van 1161 m² vormen een te grote bouwdichtheid. Dit zijn ± 94 woningen per ha. Dit langs een gemeenteweg Dreef met overwegend eengezinswoningen op ruime kavels. In het kader van sociale woningbouw wordt een dichtheid van 25 à 30 woningen per ha nagestreefd in het buitengebied.

Het huidig voorstel heeft 4 volwaardige verdiepingen terwijl het bestaande appartementsblok slechts over drie volwaardige verdiepingen beschikt.

Het aantal bouwlagen (vier) staat in schil contrast met het aantal bouwlagen in de weg Dreef maximaal 2 met dakverdieping.

Men kan zich de vraag stellen of dergelijke verdichtingen langs gemeentewegen met overwegend woningen op ruime kavels gewenst zijn. Dergelijke verdichtingen scheppen immers ook precedents.

Het huidig project snijdt diep in, in de Dreef en creëert een tunneleffect.

Tijdens het 2-partijenoverleg werd eveneens een totaalvisie gevraagd zodat er een beeld kon gevormd worden van het huidig project met dit langs het Marktplaats. Dit is niet in het dossier aanwezig.

Het oprichten van een bijkomend gebouw langs het Marktplaats gaat de draagkracht van het perceel nog meer aantasten.

De afstand tegen over het aanpalend perceel in de Dreef bedraagt volgens plan 4,00 meter. Zowel het verslag van het 2-po als de gebruikelijke normen bij dergelijke gebouwen stellen als bouwvrije zijstrook de algemeen stedenbouwkundig aanvaarde

45° regel voor. De kroonlijst tegenover dit perceel bedraagt 5,50 meter. Dus moet de afstand gelijk zijn aan 5,50 meter tegen over het aanpalend perceel. Qua lichtinval kan gesteld worden dat een gebouw met een hoogte van 15,00 meter nokhoogte, op ± 18 meter van de aanpalende woning langs het Markplein voor hinder zal zorgen.

Ondanks het feit dat het gebouw een seniorie betreft kan men zich toch vragen stellen over het aspect verkeer.

Recent heeft de verder gelegen school haar ingang gesplitst. Om het druk verkeer via de Pelgrim te mijden, werd een tweede ingang gecreëerd langs de weg Dreef.

Een senior wenst in vele gevallen zijn wagen te behouden en deze vormt nog een deel van zijn vrijheid. 11 appartementen met dus minimum 11 wagens zorgen voor een ontegensprekelijke verhoogde verkeershinder. Nemen we daarbij het aantal bezoekers. In vele gevallen zal dit zorgen voor bijkomende parkeeroverlast langs de gemeenteweg Dreef, in de onmiddellijke omgeving van de nieuwe schooluitgang.

Niet alleen de verkeershinder vormt een bijkomend probleem, ook de brandveiligheid.

Een gebouw met een hoogte van 15,00 meter moet beschikken over voldoende bouwvrije zijstroken om een vlotte toegang van de brandweer te verzekeren.

Deze aanvraag overschrijdt de draagkracht van het perceel en de omgeving. De aanvraag heeft een te grote bouwdichtheid.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele weigert op 7 januari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 12/11/2013. Het advies is ongunstig.

Beschrijving aanvraag en omgeving

Het perceel situeert zich in het centrum van de deelgemeente Scheldewindeke. Het Marktplein en aanpalende straten Pelgrim en Stationsstraat worden gekenmerkt door een woonlint met vrij dichte bebouwing en variërend qua hoogte. Het perceel gelegen langs de gemeenteweg Dreef is een uitloper van een verkaveling (Hofkouter I en II - 170 loten) gekenmerkt door eengezinswoningen op vrij ruime kavels.

Het terrein vormt mee de hoek tussen het Marktplein (gewestweg) en de Dreef (gemeenteweg).

Recht over het perceel (kant Dreef) staat het vroegere klooster van Scheldewindeke (een gebouw met twee bouwlagen onder hellend dak). Links aansluitend een appartementsblok. Rechts van het perceel een uitloper van een verkaveling (Hofkouter I en II).

(...)

Het appartementsblok bestaat uit 3 bouwlagen en kamers onder dak.

Op het gelijkvloers is een bank en verzekeringskantoor gevestigd, op de eerste en tweede verdieping werden telkens 2 appartementen ingericht, op de derde verdieping en binnen de dakverdieping werd een appartement ingericht. De ruime appartementen beschikken over een terras.

Deze stedenbouwkundige vergunning werd verkregen aan de hand van een stedenbouwkundig attest. Dit attest voorzag het bouwen in drie fases.

Uit dit stedenbouwkundig attest blijkt dat fase 1 kon aanvaard worden zoals later

vergund; de later te realiseren fases moesten 1 bouwlaag minder hebben ter afbouw naar de verder gelegen woningen.

De huidige aanvraag betreft het bouwen van een seniorie (= fase 2) langs de gemeenteweg Dreef.

Deze weg wordt gekenmerkt door enerzijds woningen met één of twee bouwlagen onder hellend dak en anderzijds het vroegere kloostergebouw met twee volwaardige bouwlagen onder hellend dak.

Verder staat de sporthal in functie van de ernaast gelegen school en het RVT De Zilverlinde. Deze gebouwen hebben een kroonlijsthoogte van maximaal 6 m.

De nieuwbouw sluit via een verbindingselement aan bij de bestaande liftkoker van fase 1 met een hoogte van 12,60 m. Verder volgt de eerste blok appartementen met een kroonlijsthoogte van 12,65 m, afgedekt met een plat dak. De tweede blok appartementen wordt afgedekt met een lessenaarsdak met terrassen. Het lessenaarsdak heeft een nokhoogte van 15,00 m (wat zou gelijk zijn aan de nokhoogte van het al vergunde appartement). De dakconstructie wordt afgebouwd tot een hoogte van 5,55 m (onderkant kroonlijst). Tegen over het perceel binnen de verkaveling Hofkouter wordt een bouwvrije zijstrook behouden van 4 m.

Binnenin bestaat de seniorie uit een gelijkvloers met een ontmoetingsruimte; verder een ondergrondse garage voor auto's en fietsen. Er worden 11 woongelegenheden voorzien. De bouwdiepte bedraagt 26,30 meter, de breedte 17,55 meter.
(...)

Historiek

Een voorlopig gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 werd op 6 maart 1996 afgeleverd met als voorwaarde dat fase 1 aanvaardbaar is en fases 2 en 3 slechts aanvaardbaar zijn mits 1 bouwlaag minder.

Op 28 augustus 1996 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor fase 1.

Op 13 maart 2013 werd een 2-partijenoverleg georganiseerd. In dit overleg werd het ingediende project als volgt beoordeeld:

"De aanvraag betreft het afwerken van de gevel van het bestaande bankkantoor met appartement en overschrijdt de draagkracht van het perceel en de omgeving.

Er is geen rekening gehouden met de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening waarbij voldoende parkeerplaatsen voor bewoners worden voorzien. Ook het plaatsen van een fietsenstelplaats en een stelplaats voor het huishoudelijk afval is niet voorzien. Parkeerplaatsen voor bezoekers worden niet aangeduid of zijn niet voorzien.

De tuinzone is vrij beperkt.

Er wordt langs het Marktpllein ook een latere uitbreiding voorzien (eveneens aansluitend bij het bestaande kantoor en appartement). Graag hadden we een totaalvisie van of rond beide projecten.

Dit voorgestelde project laat zich beter inpassen langs het Marktpllein i.p.v. langs de Dreef (besluit na plaatsbezoek).

Indien er toch een project komt langs de Dreef moet dit minder hoog aansluiten bij de bestaande appartementen (max. 3 bouwlagen met afbouw naar max. 2 bouwlagen). De bouwvrije zijstrook tegen over het aanpalend perceel in de Dreef wordt berekend met de 45° regel.

Verder opmerkingen met betrekking tot de bewoonbare oppervlaktes (voldoende ruimte).

Indien het serviceflats of seniorenflats betreft moet er een koppeling zijn met woonzorg en een koppeling of afspraken met het OCMW (men moet dus service voorzien - anders is het een verdoken vorm van appartementen).

Deze afspraken moeten deel uitmaken van het dossier."

Het perceel maakte oorspronkelijk deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

De aanvrager heeft een aanvraag tot verzaking aan de verkaveling ingediend. Het college van burgemeester en schepenen nam op 1 oktober 2013 akte van de verzaking.

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het perceel situeert zich binnen het woongebied in het centrum van de deelgemeente Scheldewindeke.

Het betreft het realiseren van een vrij hoog gebouw, nokhoogte 15,00 meter, in een omgeving gekenmerkt door woningen met één of twee bouwlagen onder hellende daken en gebouwen in functie van school en zorg welke eveneens beperkt zijn in hoogte.

Het afgeleverde stedenbouwkundig attest (wel reeds vervallen) en het verslag van het 2-partijenoverleg waren hier vrij duidelijk.

Er kan aangesloten worden langs de dreef maar met één bouwlaag minder (van 3 naar 2 bouwlagen). Verder dient er afgebouwd te worden naar het perceel Dreef 1B. De bouwvrije zijstrook wordt berekend met de 45° regel.

Het project overschrijdt de draagkracht van het perceel en de omgeving. Het perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 798 m². De gebouwen worden eveneens deels opgericht op het perceel 323d. Deze ingenomen oppervlakte bedraagt ± 363 m². Samen is dit ± 1161 m². De bebouwde oppervlakte bedraagt 461,565 m². Er worden 11 woongelegenheden voorzien. Deze 11 woongelegenheden op een terrein van 1161 m² vormen een te grote bouwdichtheid. Dit zijn ± 94 woningen per ha. Dit langs een gemeenteweg Dreef met overwegend eengezinswoningen op ruime kavels. In het kader van sociale woningbouw wordt een dichtheid van 25 à 30 woningen per ha nagestreefd in het buitengebied.

Het huidige voorstel heeft 4 volwaardige verdiepingen terwijl het bestaande appartementsblok slechts over drie volwaardige verdiepingen beschikt.

Het aantal bouwlagen (vier) staat in schil contrast met het aantal bouwlagen in de weg Dreef maximaal 2 met dakverdieping.

Men kan zich de vraag stellen of dergelijke verdichtingen langs gemeentewegen met overwegend woningen op ruime kavels gewenst zijn. Dergelijke verdichtingen scheppen immers ook precedentes.

Het huidige project snijdt diep in, in de Dreef en creëert een tunneleffect.

Tijdens het 2-partijenoverleg werd eveneens een totaalvisie gevraagd zodat er een beeld kon gevormd worden van het huidige project met dit langs het Marktpllein. Dit is niet in het dossier aanwezig.

Het oprichten van een bijkomend gebouw langs het Marktpllein gaat de draagkracht van het perceel nog meer aantasten.

De afstand tegen over het aanpalend perceel in de Dreef bedraagt volgens plan 4,00 meter. Zowel het verslag van het 2-po als de gebruikelijke normen bij dergelijke gebouwen stellen als bouwvrije zijstrook de algemeen stedenbouwkundig aanvaarde 45° regel voor. De kroonlijst tegenover dit perceel bedraagt 5,50 meter. Dus moet de afstand gelijk zijn aan 5,50 meter tegen over het aanpalend perceel.

Qua lichtinval kan gesteld worden dat een gebouw met een hoogte van 15,00 meter nokhoogte, op ± 18 meter van de aanpalende woning langs het Marktpllein voor hinder zal zorgen.

Ondanks het feit dat het gebouw een seniorie betreft kan men zich toch vragen stellen over het aspect verkeer.

Recent heeft de verder gelegen school haar ingang gesplitst. Om het druk verkeer via de Pelgrim te mijden, werd een tweede ingang gecreëerd langs de weg Dreef. Een senior wenst in vele gevallen zijn wagen te behouden en deze vormt nog een deel van zijn vrijheid. 11 appartementen met dus minimum 11 wagens zorgen voor een ontegensprekelijke verhoogde verkeershinder. Nemen we daarbij het aantal bezoekers. In vele gevallen zal dit zorgen voor bijkomende parkeeroverlast langs de gemeenteweg Dreef, in de onmiddellijke omgeving van de nieuwe schooluitgang. Niet alleen de verkeershinder vormt een bijkomend probleem, ook de brandveiligheid.

Een gebouw met een hoogte van 15,00 meter moet beschikken over voldoende bouwvrije zijstroken om een vlotte toegang van de brandweer te verzekeren.

Deze aanvraag overschrijdt de draagkracht van het perceel en de omgeving. De aanvraag heeft een te grote bouwdichtheid.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en geeft volgend advies:

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het college oordeelt ongunstig, maar het dossier is voor vergunning vatbaar mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

- voorzien van een zorgplan / -akkoorden
- het voorzien van een voldoende brede bouwvrije strook omwille van de brandveiligheid, hierbij rekening houdend met de toekomstige bijkomende bebouwing aan het marktplein (kaderend in de gevraagde totaalvisie).
- fase 2 mag qua bouwhoogte de hoogte van de bestaande liftkokers uit fase 1 niet overschrijden."

..."

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 13 februari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 maart 2014 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 perceel 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 plaatsen van een hemelwaterput van 10.000 liter (aansluiting op 2 dienstkranen) en een infiltratiebekken van 32 m².

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 niet in strijd met de bepalingen van de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.3 De MER-toets

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

2.4 De juridische aspecten

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

De aanvraag is niet in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren, stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten bij woningen, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2012 en goedgekeurd door de deputatie op 26 juli 2012.

De aanvraag heeft betrekking op een seniorie, dewelke in de verordening niet beschouwd wordt als een 'meergezinswoning', waardoor niet moet worden voldaan aan artikel 5.2.2.4, waarin bepaald wordt dat in gebieden met hoge woondichtheid elke meergezinswoning over minimum 2 parkeerplaatsen per woongelegenheden moet beschikken. Het ontwerp voorziet in 15 parkeerplaatsen voor 11 woonentiteiten, hetgeen voldoende is.

De verordening legt wel vast dat een fietsstelplaats minimum 1,80 m bij 0,75 m groot moet zijn, maar legt niet vast hoeveel fietsstelplaatsen een meergezinswoning en/of seniorie moet hebben.

Op het gelijkvloers wordt een aparte fietsenberging voorzien van ca. 3,00 m bij 2,50 m groot, die plaats aan een 6-tal fietsen zou bieden. Dit is net voldoende voor bezoekers (ook bezoekers van het bestaande kantoor- en appartementsblok zullen deze fietsenberging gebruiken) maar niet voor de bewoners. Het is aangewezen ook in de ondergrondse parking fietsenberging te voorzien.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel van 1.824 m² groot dat zich pal in het centrum van de deelgemeente Scheldewindeke bevindt, op de hoek van het Marktplaats (= gewestweg N415) en de Dreef.

Het perceel is op de hoek van beide straten bebouwd met een meergezinswoning van 3 bouwlagen (kroonlijsthoogte) hoog met hellend dak, omvattende een kantoorruimte op het gelijkvloers, tekens 2 appartementen op de 1e en 2e verdieping en 1 appartement in de dakverdieping.

Dit gebouw werd in 1996 vergund als fase 1 van een totaalproject, waarbij fase 2 bestaat uit het uitbreiden van dit gebouw langs de Dreef en fase 3 uit het uitbreiden langs het Marktplaats.

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op fase 2 en omvat het oprichten van een seniorie met 11 woonentiteiten en een ondergrondse parking met 15 standplaatsen. Omtrent de inrichting van fase 3 zijn geen gegevens (bv. een masterplan) bekend.

Het oprichten van een seniorie op deze locatie – pal in het centrum – komt principieel voor vergunning in aanmerking.

Uit de historiek (zie rubriek 1.4) blijkt dat in het verleden aan de aanvragers een aantal principes meegedeeld werden waaraan de bebouwing langs de Dreef moet voldoen: het bouwvolume mag maximum 3 bouwlagen hoog zijn en moet afbouwen naar maximum 2 bouwlagen, de breedte van de bouwvrije zijstrook tegen over het aanpalend perceel in de Dreef dient berekend met de 45° regel, indien het serviceflats of seniorenflats betreft moet er een koppeling zijn met woonzorg en een koppeling of afspraken met het OCMW (men moet dus service voorzien - anders is het een verdoken vorm van appartementen), enz. Deze ruimtelijke principes moesten een goede ruimtelijke integratie ten goede komen.

Onderhavig ontwerp houdt met deze aanbevelingen weinig tot geen rekening. Vermits de Dreef slechts een relatief smalle zijstraat van het Marktplain (hoofdweg doorheen de gemeente) is en de bestaande bebouwing langs de Dreef een gabariet heeft van maximum 2 bouwlagen met hellend dak hoog, is het op zijn minst noodzakelijk dat het bestaande profiel op onderhavig terrein (3 bouwlagen met hellend dak) verder afbouwt, terwijl het ontwerp integendeel voorziet in de opbouw tot 4 volwaardige bouwlagen over ca. de helft van de breedte langs de Dreef. Het is, gelet op de aard en functie van het gebouw aanvaardbaar dat de bovenverdiepingen een grotere bouwdiepte hebben dan gangbaar (14,54 m i.p.v. max. 12,00 m t.o.v. de Dreef), doch dit mag op zijn minst gecompenseerd worden door de bouwvrije zijdelingse strook t.o.v. de woning Dreef 1B te laten voldoen aan de 45°-regel.

Het voorgestelde bouwvolume is door zijn omvang (vooral bouwhoogte) uit ruimtelijk oogpunt te dominant en te bezwarend voor zijn omgeving, de voorgestelde werken leiden tot een bebouwingstoestand waarbij de ruimtelijke draagkracht van de betrokken straat (Dreef) wordt overschreden.

De aanvraag is derhalve in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

In hun beroepschrift verwijzen appellanten diverse malen naar een in opbouw zijnd project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij dat 4 volwaardige bouwlagen bevat, doch dit project bevindt zich langs de hoofdweg (Marktplain) en niet langs een zijstraat ervan (bv. de Dreef), zodat dit project geen referentiekader vormt om onderhavig project te kunnen toestaan.

In subsidiaire orde worden nog de volgende bemerkingen gemaakt:

- Uit het dossier blijkt nergens dat voldaan is aan de eisen i.v.m. brandveiligheid. Een advies brandweer ontbreekt maar is toch gewenst, ook in het kader van het totaalproject, dus rekening houdend met ontwikkeling fase 3;
- Er zijn onvoldoende fietsenstelplaatsen voor de bewoners;
- In het beroepschrift wordt vermeld en aangetoond dat er contact werd opgenomen met vzw Groep Sint-Franciscus in functie van een samenwerkingsakkoord voor uitbating van de seniorie, doch van een 'overeenkomst' is geen sprake, enkel van een 'principiële bereidheid tot functionele samenwerking'.

...

De tussenkomende partijen bezorgen op 4 april 2014 per mail een aanvullende nota aan de vewerende partij, als replek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De gewestelijke brandweerdienst van Merelbeke brengt op 21 mei 2014 een gunstig advies uit en dit op basis van een nota, als addendum bij de aanvraag, en aangepaste plannen.

Na de hoorzitting van 8 april 2014 beslist de verwerende partij op 22 mei 2014 om het beroep in te willigen en aan de tussenkomende partijen, onder voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het bouwen van een seniorie volgens de in functie van de brandveiligheid beperkt aangepaste plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 maart 2014;

(...)

2.4 De juridische aspecten

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

De aanvraag is niet in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren, stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2012 en goedgekeurd door de deputatie op 26 juli 2012.

De aanvraag heeft betrekking op een seniorie, dewelke in de verordening niet beschouwd wordt als een 'meergezinswoning', waardoor niet moet worden voldaan aan artikel 5.2.2.4, waarin bepaald wordt dat in gebieden met hoge woondichtheid elke meergezinswoning over minimum 2 parkeerplaatsen per woongelegenhed moet beschikken. Het beperkt aangepast ontwerp voorziet in 13 parkeerplaatsen voor 11 woonentiteiten, hetgeen ruim voldoende is.

De verordening legt wel vast dat een fietsstelplaats minimum 1,80 m bij 0,75 m groot moet zijn, maar legt niet vast hoeveel fietsstelplaatsen een meergezinswoning en/of seniorie moet hebben.

Op het gelijkvloers wordt een aparte fietsenberging voorzien van ca. 3 m bij 2,50 m groot, die plaats aan een 6-tal fietsen zou bieden. Dit is net voldoende voor bezoekers (ook bezoekers van het bestaande kantoor- en appartementsblok zullen deze fietsenberging gebruiken) maar niet voor de bewoners. Het is aangewezen ook in de ondergrondse parking fietsenberging te voorzien.

Om hieraan tegemoet te komen dient de oorspronkelijke autostandplaats 15 ingericht als fietsenstalling.

De tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plannen werd in die zin gewijzigd, verder werd o.a. een bijkomende noodtrap voorzien ter ontsluiting van de parkeerkelder.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van

de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel van 1.824 m² groot dat zich in het centrum van de deelgemeente Scheldewindeke bevindt, op de hoek van het Marktpllein en de Dreef.

Het perceel is op de hoek van beide straten bebouwd met een meergezinswoning van 3 bouwlagen (kroonlijsthoogte) hoog met hellend dak, omvattende een kantoorruimte op het gelijkvloers, tekens 2 appartementen op de 1e en 2e verdieping en 1 appartement in de dakverdieping. Dit gebouw werd in 1996 vergund als fase 1 van een totaalproject, waarbij fase 2 bestaat uit het uitbreiden van dit gebouw langs de Dreef en fase 3 uit het uitbreiden langs het Marktpllein.

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op fase 2 en omvat het oprichten van een seniorie met 11 woonentiteiten en een ondergrondse parking met 15 standplaatsen. Op 28 augustus 1996 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend om een kantoorgebouw met 5 appartementen op te richten op onderhavig terrein. Appellant stelt terecht dat in de goedgekeurde bouwplannen reeds was voorzien in de uitvoering van een 2de fase langs de Dreef, en dat om die reden de traphal en de lift ook aan die zijde gelocaliseerd werd, zodat een latere uitbreiding zou kunnen aansluiten en gebruik maken van dezelfde ingang en circulatieruimte.

Het oprichten van een seniorie op deze locatie in het centrum komt principieel voor vergunning in aanmerking. Op die manier kunnen de bewoners vlot van de voorzieningen van deze kern gebruik maken, wat de leefbaarheid van zowel deze kern als van deze voorziening ten goede komt. Dergelijke kernverdichtingsvoorstellen zijn te verkiezen boven verdichting van meer aan de rand gelegen terreinen.

Dat het hier om een seniorie gaat blijkt onder meer uit het feit dat er wordt voorzien in een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte op het gelijkvloers die de oppervlakte inneemt van 2 woonentiteiten en die de senioren toelaat om samen te eten (er wordt daartoe catering voorzien), TV te kijken, e.d.m. Appellant is bereid een overeenkomst te sluiten met een verzorgingsinstelling voor de noodzakelijke zorg.

Uit de historiek blijkt dat in het verleden aan de aanvragers een aantal principes meegedeeld werden waaraan de bebouwing langs de Dreef moet voldoen. Deze ruimtelijke principes komen een goede ruimtelijke integratie ten goede.

Onderhavig ontwerp houdt met deze aanbevelingen voldoende rekening, de afwijkingen ervan zijn slechts beperkt.

Dreef vormt een zijstraat van het Marktpllein (hoofdweg doorheen de gemeente) en kan gelet op de centrumlocatie van dit terrein, een dergelijke ontwikkeling dragen. Het voorliggend ontwerp resulteert in een kwalitatieve afbouw weg van het centrum, gevisualiseerd door de dakhelling van 30°, én in een afwerking van de in het verleden vergunde wachtgevel, die opgericht werd met het oog op een dergelijke ontwikkeling.

Het ontwerp voorziet in de opbouw tot 4 bouwlagen, maar bouwt dit op kwalitatieve wijze verder af, weg van de Markt.

Het is, gelet op de aard en functie van het gebouw aanvaardbaar dat de bovenverdiepingen een grotere bouwdiepte hebben dan gangbaar (14,54 m i.p.v. max. 12 m t.o.v. de Dreef), dit wordt mee gecompenseerd worden door een

voldoende brede bouwvrije zijdelingse strook voor een kroonlijsthoogte van 5,5 m hoog t.o.v. de woning Dreef 1B, vergelijkbaar aan deze die gehanteerd wordt voor even bvb hoge woningen.

Qua brandveiligheid stelt er zich geen probleem, nu op basis van de beperkt aangepast plannen een voorwaardelijk gunstig brandpreventieverslag opgemaakt werd door de bevoegde brandweer. Dit verslag dient nageleefd.

Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat voorzien wordt in een afbouw naar de aanpalende woning Dreef 1B toe, door middel van het langwerpig hellend dakvlak. Enkel het hoogste deel van dit hellend vlak komt boven de aanwezige liftkokers uit, hetgeen inderdaad geen afbreuk doet aan het principe van afbouw. Deze kleine uitsprong is geconcipieerd als technische ruimte en is derhalve broodnodig om de goede ecologische eigenschappen van het gebouw te kunnen garanderen.

In hun beroepschrift verwijzen appellanten terecht naar een in opbouw zijnd project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij dat eveneens 4 volwaardige bouwlagen bevat, en dat een vergelijkbare ligging heeft.

De aanvraag veroorzaakt geen inkijk of privacyschending die de maat van normale burenhinder in een dergelijke centrumomgeving overstijgt. Er is reeds aanzienlijk wat groen aanwezig dat de inkijk mildert.

Appellant is er met voorliggend ontwerp in geslaagd om het beoogde en -vanuit economisch oogpunt- noodzakelijke bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, op een wijze die resulteert in een kwalitatieve afwerking van het bestaande geheel, en dit zonder de draagkracht van dit perceel of van deze centrumlocatie te overschrijden.

In het beroepschrift wordt vermeld en aangetoond dat er contact werd opgenomen met vzw Groep Sint-Franciscus in functie van een samenwerkingsakkoord voor uitbating van de seniorie, doch van een 'overeenkomst' is geen sprake, enkel van een 'principiële bereidheid tot functionele samenwerking'. Er dient een dergelijk akkoord te worden afgesloten vooraleer de werken mogen worden aangevat.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens de in functie van de brandveiligheid beperkt aangepaste plannen, en dit onder volgende voorwaarden :

- brandpreventieverslag van 21 mei 2014 ref. O/113-02/BA van de gewestelijke Brandweerdienst van de gemeente Merelbeke is na te leven*
- de oorspronkelijke autostandplaats 15 moet ingericht als fietsenstalling*
- er dient een overeenkomst gesloten met een zorgverstrekker vooraleer de werken kunnen aangevat worden.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

VI. 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:

“ ...

In casu heeft de Bestreden Beslissing tot gevolg dat volgend appartementsgebouw zou worden ingeplant op het Terrein gelegen naast de eigendom van Verzoekende Partijen:

(...)

Uit voormelde tekeningen en visualisaties van Belanghebbende Partijen zelf alsook uit het door Verzoekende Partijen gevoegde fotodossier met simulatie van het geplande bouwwerk (stuk 1 I, b) blijkt zeer duidelijk dat Verzoekende Partijen ingevolge het geplande project, m.n. door zijn hoogte, omvang, bezettingsgraad en opbouw zal worden geconfronteerd met een ernstige verstoring van het woongenot en met privacyhinder door inkijk.

Er bevinden zich appartementen aan de zijde van de woning en tuin van Verzoekende Partijen. De bewoners die aan de westkant wonen met zicht op de tuin van Verzoekende Partijen hebben alle ramen en terras gericht richting de woning en tuin van Verzoekende Partijen. Vanuit elke ruimte van het appartement kijken ze in de richting van Verzoekende Partijen waardoor zich inkijk en aldus privacyhinder zal voordoen (stuk 1 I ,b).

Er zou door het geplande project tevens een tunneleffect ontstaan in de Dreef die behoort tot de omgeving waarin Verzoekende Partijen wonen. Bovendien zal het project het woongenot van Verzoekende Partijen sterk aantasten aangezien het, gelet op de omvang en de hoogte zowel aan de voorkant van de woning, vanop de straat, als aan de achterkant van de woning een storend en beeldbepalend element zal opleveren.

Verzoekende Partijen wensen te voorkomen dat op het Terrein, gelegen naast de eengezinswoning van Verzoekende Partijen, een enorm gebouw wordt ingeplant dat:

- zich bevindt op ongeveer 18 meter van de woning van Verzoekende Partijen met een nokhoogte van 15 meter;*
- met appartementen die uitkijken aan de kant van de woning van Verzoekende Partijen. Uit de tweede maquette, hoger weergegeven als "Uittreksel uit de bijlage bij de aanvullende nota" (stuk 10) van Belanghebbende Partijen blijkt*

duidelijk dat de ramen van meerdere appartementen, uitkijken richting woning en tuin van Verzoekende Partijen;

Waar Verzoekende Partijen zich konden verwachten aan het feit dat op een gedeelte van het Terrein (m.n. het voorste gedeelte — aangeduid op het kadastraal plan (stuk 4) als perceel 323d) ooit een tweede fase zou kunnen worden gebouwd, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig attest nr. 2 — en onder de voorwaarden in voormeld attest opgenomen ter vrijwaring van de draagkracht van het Terrein en de onmiddellijke omgeving waaronder maximaal twee bouwlagen — (stuk 3), heeft de Bestreden Beslissing tot gevolg dat op het Terrein een seniorie — dewelke bij gebrek aan sluitende garantie mogelijks gedeeltelijk zal worden ingericht als gewone meersgezinswoning — kan worden verwezenlijkt, dewelke dermate beeldbepalend en mastodontisch is dat ernstige verstoring voorligt van het relatieve evenwicht tussen de hinder die Verzoekende Partijen normalerwijze dienen te tolereren gelet op de ligging van de eigendom van Verzoekende Partijen en de verwachtingen die Verzoekende Partijen op die plaats mocht hebben.

Het bouwen van het aangevraagde project heeft, zoals door alle adviserende instanties werd bevestigd, een dermate grote Overschrijding van de draagkracht van de omgeving tot gevolg, dat dit ontegensprekelijk een waardevermindering van het onroerend goed van Verzoekende Partijen tot gevolg zal hebben.

Niettegenstaande een waardevermindering, overeenkomstig de rechtspraak van uw Raad, een in beginsel op financiële wijze te herstellen nadeel betreft, kan niet worden ontkend dat in casu een dermate grove schending van de goede ruimtelijke ordening en een dermate ernstige inbreuk op het woongenot van Verzoekende Partijen voorligt dat het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en de tolerantie ten aanzien van dergelijke hinder ernstig wordt verstoord.

Gelet op de uiteengezette nadelen, in het bijzonder de omvang van het project, de terreinbezetting en de daaruit voortvloeiende privacyhinder en verstoring van het woongenot, is het voor Verzoekende Partijen zo goed als onmogelijk om na de (zelfs gedeeltelijke) uitvoering van het project, en bij vernietiging van de Bestreden enige dienstig herstel te bekomen.

Om deze redenen is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.13 van de VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekers beweren dat ze door de hoogte, de omvang, de bezettingsgraad en de opbouw van het geplande project zullen geconfronteerd worden met een ernstige verstoring van het woongenot en met privacyhinder door inkijk. Meerdere appartementen zouden uitkijken richting woning en tuin van verzoekers.

Het feit dat deze terrassen en ramen zich richten naar het perceel van de aanvragers, is te wijten aan de ligging van het project ter hoogte van de kruising van twee straten, waardoor de achtergevel sowieso uitkijkt op het tuingedeelte van verzoekers. Uit de bouwplannen blijkt evenwel dat er slechts drie appartementen zijn

waarvan de terrassen en ramen uitkijken richting verzoekers. Bovendien is dit gebouw gelegen in het centrum van Scheldewindeke en bevinden deze terrassen en ramen zich op 18 meter van de perceelsgrens.

De deputatie heeft in alle redelijkheid in haar beslissing geoordeeld dat de aanvraag geen inkijk of privacyschending veroorzaakt die de maat van normale burenhinder in een dergelijke centrumomgeving overstijgt. Er is reeds aanzienlijk wat groen aanwezig dat de inkijk mildert. De bouwplannen voorzien ook tussen de terrassen en het perceel van verzoekers bomen op het perceel.

De (lucht)foto's van verzoekers tonen bovendien aan dat ter hoogte van het terras van verzoekers in een halfrond bomen aanwezig zijn die het zicht vanaf het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, op het terras en woning van verzoekers ontnemen.

Uit niets blijkt dus dat hun privacy op ingrijpende wijze wordt aangetast, gelet op het aanwezige groen en de afstand tot hun woning en terras, dat meer is dan 18 meter.

Het project zou bovendien een storend en beeldbepalend element opleveren gelet op de omvang en hoogte ervan.

Het loutere feit dat op het naastliggende perceel een seniorie zal worden opgericht, evenals de omstandigheid dat zulks bijna noodzakelijk een wijziging veronderstelt in het actuele woongenot van verzoekers, thans in belangrijke mate bepaald door het onbebouwd zijn van het betrokken deel van het kwestieuze perceel, kan op zich immers niet in aanmerking genomen worden als een ernstig, laat staan moeilijk te herstellen, nadeel (zie o.m. RvVb nr. S/2012/0177 van 29 augustus 2012).

Daarnaast moet worden opgemerkt dat het perceel gelegen is in woongebied en in het centrum van Scheldewindeke. Bovendien hebben verzoekers al uitzicht op dergelijke projecten met vier bouwlagen. Het visueel hinderlijk karakter van dit project en de aantasting van hun woongenot wordt dan ook niet aangetoond door enkel naar de hoogte en omvang te verwijzen. Verzoekers laten na de aantasting van het woongenot hieromtrent voldoende te concretiseren, zodat de omvang en de aard ervan thans niet duidelijk zijn.

Wat de zogenaamde waardevermindering van verzoekers' woning betreft, reiken verzoekers vooreerst geen concreet stuk aan die deze waardevermindering bewijst. Bovendien dient een financieel nadeel in beginsel, en zeker bij gebrek aan concrete gegevens, als herstelbaar aangemerkt te worden (zie o.m. RvVb nr. S/2012/0211 van 3 oktober 2012).

De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

De woning van de verzoekende partijen wordt omzeggens geheel aan het zicht onttrokken door het vele en hoge (grotendeels winterdichte) groenscherm. Ook inkijk in de tuin van de verzoekende partijen is eerder moeilijk. Onderstaande foto's maken dit duidelijk.

...”

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, voeren de verzoekende partijen in hoofdzaak aan dat zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing met inkijk (aantasting privacy) zullen worden geconfronteerd. Verder zou het geplande project tevens een verminderde (zon)lichtinval en een tunneleffect in de Dreef doen ontstaan. De verzoekende partijen stellen tot slot geconfronteerd te zullen worden met een storend, mastodontisch en beeldbepalend gebouw langsheen de Dreef en Markt en een waardevermindering van hun eigendom.

3.

De Raad stelt vast dat zowel de woning van de verzoekende partijen als de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In een dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken, dan wel ernstig wordt verstoord.

Deze overweging mag evenwel niet zo worden begrepen dat van de verzoekende partijen mag worden verwacht dat zij elk nadeel dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dat inherent is aan de bestemming van het gebied, zonder meer dienen te tolereren.

4.

De verzoekende partijen wijzen met betrekking tot de gevreesde inkijk op de hoogte, omvang, bezettingsgraad, opbouw, inplanting en de ramen van de leefruimtes en de terrassen van 6 van de 11 woningen die op hun woning en tuin uitgeven. Om de ernst van het betrokken nadeel te onderbouwen en aanschouwelijk te maken, voegen de verzoekende partijen een luchtfoto bij

waarop zij zowel hun eigenom als de bouwplaats weergeven. Met tekeningen en een fotodossier met simulaties van het geplande bouwwerk, gezien vanuit diverse plaatsen op hun eigendom, verduidelijken zij het betrokken nadeel.

De verzoekende partijen tonen met hun uiteenzetting, evenals met de neergelegde stukken, naar het oordeel van de Raad op een voor de schorsing voldoende wijze aan dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent. Gelet op de hoogte, de omvang, de opbouw en de diepe inplanting van de geplande seniorie ten aanzien van de straat Markt, kan aangenomen worden dat er inkijk zal zijn met een verminderde woonkwaliteit van de verzoekende partijen tot gevolg. De functie 'seniorie' maakt overigens dat deze inkijk meer dan sporadisch zal zijn.

De luchtfoto en de foto's met simulatie tonen aan dat het aanwezige groen dat de inkijk zou moeten milderen, hoofdzakelijk bestaat uit hoogstammen die in de herfst hun bladeren verliezen; er is geen sprake van een 'grotendeels winterdicht groenscherm', door de verzoekende partijen duidelijk geïllustreerd aan de hand van de foto's 'zicht vanuit tuin, winter'. Het feit dat de seniorie op een hoekperceel komt te staan, waardoor de terrassen en ramen in de achtergevel ten aanzien van de straat Dreef 'per definitie' gericht zijn naar het (tuingedeelte van het) perceel van de verzoekende partijen, is geen excuus voor een dergelijke inkijk. Hetzelfde geldt voor het argument dat uit de bouwplannen blijkt dat er slechts drie en geen zes appartementen zijn met terrassen en ramen die uitkijken richting verzoekende partijen.

Los van het gelijkvloers, met twee appartementen met eigen terras aan de zijde van het perceel van de verzoekende partijen, herbergen de drie verdiepingen van de seniorie samengenomen, inderdaad drie appartementen met een eigen terras aan de zijde van het perceel van de verzoekende partijen. De Raad kan aan de hand van de plannen echter ook duidelijk zien dat niet alleen die drie appartementen, maar ook de overige en zelfs het appartement op de hoogste verdieping, aan de zijde van het perceel van de verzoekende partijen ramen hebben ten behoeve van voornamelijk leef- en slaapruidtes.

De inplanting, het concept 'seniorie' en de bouwhoogte met vier volwaardige woonlagen en met vele ramen en terrassen in de gevelzijde die uitkijkt op het eigendom van de verzoekende partijen, zal voor een aanzienlijke mate van inkijk zorgen. Het geplande project veroorzaakt dan ook een dermate ernstige inbreuk op de privacy van de verzoekende partijen dat het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en de tolerantie ten aanzien van dergelijke hinder ernstig wordt verstoord.

De Raad is daarnaast van oordeel dat het door de Raad ernstig bevonden nadeel, gegeven de aard en de omvang van het vergunde project, evenzeer moeilijk te herstellen is. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, 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.

5.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Ernstige middelen

1.

In een eerste middel roepen de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.3.1, §1 en §2 en 1.1.4 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van individuele bestuurshandelingen (hierna de "Wet van 29 juli 1991") en de materiële motiveringsplicht, en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. Zij lichten dit als volgt toe:

"...

4.2.1.3.1 Eerste onderdeel: Er werd ten onrechte voorbijgegaan aan de vaststellingen van de PSA betreffende de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening

(...)

Zowel de GECORO als de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar zetten zeer nadrukkelijk uiteen dat geen overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening voorligt aangezien de draagkracht van de relevante omliggende omgeving manifest werd overschreden ingevolge de Aanvraag: (...)

Bovendien werden de bezwaren van Verzoekende Partijen m.b.t. de overschrijding van de draagkracht in de collegebeslissing dd. 7 januari 2014 uitdrukkelijk aanvaard.

Tevens adviseerde de PSA in zijn advies dd. 27 maart 2014 uitdrukkelijk ongunstig over de overeenstemming van de Aanvraag met de draagkracht van de omgeving: (...)

Niettegenstaande de PSA in voormeld advies zeer nadrukkelijk aangeeft om welke redenen de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning volstrekt strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, blijkt uit de Bestreden Beslissing niet op grond van welke motieven Verwerende Partij tot het tegenovergestelde besluit komt.

(...)

Verwerende Partij steunt zich op in feite onjuiste motieven om tot de Bestreden Beslissing te komen en neemt op die manier een standpunt in dat diametraal staat ten opzichte van de appreciatie van de PSA.

Verwerende Partij neemt de argumentatie van Belanghebbende Partijen eenvoudigweg en op niet-gemotiveerde wijze over om tot het besluit te komen dat de draagkracht van de relevante omgeving niet zou zijn overschreden en dat geen schending van de goede ruimtelijke ordening zou voorliggen.

Verwerende Partij motiveert evenwel geenszins om welke reden de adviesorganen, waaronder GECORO, de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar en de PSA, alsook het vergunningverlenend orgaan in eerste aanleg, m.n. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele, foutief tot het besluit kwamen dat wel een zeer manifeste overschrijding van de draagkracht voorligt.

Verwerende Partij heeft bijgevolg onvoldoende rekening gehouden met het advies van de PSA, terwijl dit advies door Verwerende Partij in rekening dient te worden genomen in toepassing van artikel 4.7.23, §1, eerste lid van de VCRO.

(...)

In onderhavig geval dient te worden vastgesteld dat de Bestreden Beslissing een uitermate vage en in algemene bewoordingen gestelde motivering bevat waarbij geenszins in concreto wordt aangegeven dat de Aanvraag in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

4.2.1.3.2 Tweede onderdeel: De Bestreden Beslissing zonder afdoende motivering wijkt af van de eerder ingenomen beleidsmatige standpunten m.b.t. het Terrein en m.b.t. het uitdrukkelijk gevoerde beleid

(...)

Zoals hoger in het feitenrelaas weergegeven, kent de Aanvraag volgende relevante voorgaande feitelijkheden dewelke een uiting zijn van de reeds eerder ingenomen beleidsmatige overwegingen m.b.t. de draagkracht van het Terrein.

i) De verkavelingsvergunning d.d. 10 september 1990

(...) In voormelde Verkavelingsvergunning werden aldus uitdrukkelijk een aantal beperkende voorwaarden opgelegd voor de bebouwing die zou worden opgetrokken, in het bijzonder dat de hoogte van de woningen maximaal 4 meter zou bedragen, dat geen ondergrondse garages konden worden voorzien, enz.

Een gedeelte van voormelde Verkavelingsvergunning werd reeds uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden door de eigenaar van het tweede lot. Teneinde op het tweede lot van de verkaveling (verworven door Belanghebbende Partijen na uitvoering van fase 1, m.n. het bouwen van het appartementsblok op de hoek Marktplaats – Dreef door Belanghebbende Partijen) vrijgesteld te worden van de verkavelingsvoorschriften en -beperkingen werd door Belanghebbende Partijen verzaakt aan de verkaveling (stuk 15). Deze verzaking werd mee ondertekend door de eigenaar van het aanpalend perceel die reeds overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften het naastgelegen terrein in de Dreef had bebouwd.

Het verzaken aan de verkaveling door Belanghebbende Partijen betreft een eenzijdige handeling maar houdt evenwel geen beleidswijziging in vanwege de vergunningverlenende overheden. De in de Verkavelingsvergunning opgenomen voorwaarden, dewelke werden opgelegd teneinde de draagkracht van de percelen gelegen in het begin van de Dreef niet te overschrijden, zijn op heden nog steeds actueel, hetgeen tevens blijkt uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Oosterzele (stuk 17).

ii) Het stedenbouwkundig attest nr. 2 d.d. 6 maart 1996 en de stedenbouwkundige vergunning d.d. 28 augustus 1996

Bovendien werd door Belanghebbende Partijen op 28 augustus 1996 een stedenbouwkundige vergunning bekomen tot het bouwen van een appartementsgebouw (= fase 1).

Voormelde vergunning werd bekomen naar aanleiding van een stedenbouwkundig attest d.d. 6 maart 1996 nr. 2 (stuk 3). In voormeld stedenbouwkundig attest nr. 2 reeds werd in een tweede fase, aan te bouwen tegen de liftkoker voorzien.

Wat deze latere tweede fase – die niet gelijk is aan het project dat in de Aanvraag voorligt en veel beperkter was – betreft, werd evenwel zeer uitdrukkelijk een aantal beperkende voorwaarden opgelegd dewelke eveneens het respecteren van de goede ruimtelijke ordening dienden te garanderen:

(...)

Aldus werd in het stedenbouwkundig attest nr. 2 (stuk***) m.b.t. een tweede veel beperktere fase dan op heden in de Aanvraag voorligt, voorgeschreven dat fase 2 en 3

slechts aanvaardbaar waren mits 1 bouwlaag minder hoog (m.n. maximaal twee bouwlagen en hellend dak) en dit gelet op de “hoogte van de bestaande bebouwing”.

Opnieuw dient vastgesteld dat geen wijziging van de draagkracht van de omgeving voorligt, in elk geval bevat de Bestreden Beslissing hieromtrent geen overwegingen.

iii) Twee-partijenoverleg d.d. 13 maart 2013

Tot slot werd in het kader van een tweepartijenoverleg (stuk 16) dat op 13 maart 2013 plaatsvond tussen een aantal ambtenaren van de gemeente Oosterzele en van Ruimte Vlaanderen reeds gesteld dat het “Bouwen van 11 serviceflats” de draagkracht van het Terrein en de omliggende omgeving manifest overschreed.

(...)

Ook uit voormeld tweepartijenoverleg blijkt onmiskenbaar dat de terzake bevoegde instanties van oordeel waren dat de draagkracht van het Terrein manifest werd overschreden.

iv) Uit de Bestreden Beslissing blijkt niet dat werd onderzocht of op heden de draagkracht van het Terrein en van de omliggende omgeving dermate werd verhoogd dat de Aanvraag voor vergunningverlening in aanmerking kwam

Verzoekende Partijen stellen evenwel vast dat in de Bestreden Beslissing enerzijds wordt verwezen naar de stedenbouwkundige vergunning en het stedenbouwkundig attest van 1996 (stuk 3) als het ware om te suggereren dat de tweede fase reeds eerder werd toegelaten – quod non – terwijl anderzijds de beperkingen, die daadwerkelijk in de eerder opgemaakte documenten werden opgenomen, geenszins in overweging werden genomen.

(...)

De Bestreden Beslissing is vooreerst foutief uitgegaan van de veronderstelling dat de in 1996 voorziene fase 2 het voorwerp uitmaakt van de voorliggende Aanvraag terwijl de in 1996 voorziene fase 2 betrekking had op een gedeelte van het Terrein en een meer beperkte uitbreiding (drie appartementen) voorzag met als aanvullende beperkende voorwaarde dat slechts een bouwlaag minder zou worden toegelaten voor fase 2 en fase 3, en terwijl de huidige Aanvraag betrekking heeft op het volledige Terrein en een mastodontisch project, met een bijkomende bouwlaag, betreft.

De Bestreden Beslissing is bijgevolg gesteund op in feite onjuiste elementen.

Bovendien stellen Verzoekende Partijen vast dat in de Bestreden Beslissing zelf wordt verwezen naar de ruimtelijke principes die “in het verleden” aan Belanghebbende Partijen werden meegedeeld ter garantie van de “ruimtelijke integratie”. Verwerende Partij hanteert deze meegedeelde ruimtelijke principes – dewelke enkel kan slaan op de in de historiek vermelde documenten - aldus zelf als uitgangspunt waarna zij evenwel foutief tot het besluit komt dat deze principes werden nageleefd.

De voorliggende Aanvraag werd dan ook niet grondig onderzocht en in elk geval blijkt uit de motivering opgenomen in de Bestreden Beslissing niet om welke reden het project, dat het voorwerp uitmaakt van de Aanvraag, wel in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening terwijl uit de documenten waarnaar in de Bestreden Beslissing zelf wordt verwezen (m.n. de “in het verleden meegedeelde ruimtelijke principes”, waaronder het stedenbouwkundig attest nr. 2), in zeer duidelijke bewoordingen werd voorgeschreven

dat een zelfs veel kleiner aanbouwproject in de Dreef hoogstens zou worden toegelaten mits in elk geval een bouwlaag minder zou worden voorzien.

De draagkracht van het Terrein en de omliggende omgeving is geenszins gewijzigd, hetgeen trouwens blijkt uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Oosterzele (stuk 17): (...)

Gegeven het voorgaande kan worden besloten dat de Bestreden Beslissing werd genomen met miskennis van de voorliggende feitelijke elementen, hetgeen een schending van de op Verwerende Partij rustende motiveringsplicht uitmaakt. Tevens is de Bestreden Beslissing op onzorgvuldige wijze tot stand gekomen, hetgeen de schorsing en vernietiging van de Bestreden Beslissing noodzakelijk maakt.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is bijgevolg ontvankelijk en ernstig/gegrond.

4.2.1.3.3 Derde onderdeel: De Bestreden Beslissing werd genomen zonder rekening te houden met de voor de Aanvraag relevante omgeving

In zijn advies d.d. 27 maart 2014 (stuk 9) komt de PSA tot het besluit dat Belanghebbende Partijen in hun beroepschrift ten onrechte verwijzen naar een in opbouw zijnd project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij: (...)

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar had eveneens in zijn advies (stuk 2) geoordeeld dat: (...)

Verwerende Partij is evenwel, zonder enige motivering ("en dat een vergelijkbare liging heeft" kan immers niet beschouwd worden als een motivering), uitgegaan van de foutieve veronderstelling dat voormeld project relevant zou zijn als vergelijkingspunt voor de in casu voorliggende Aanvraag, en dit in afwijking van de adviezen van de ter zake bevoegde instanties.

Hoewel, bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, de in de omgeving bestaande feitelijke toestand als beoordelingselement moet worden meegenomen, dient hierbij wel te worden uitgegaan van de in de omgeving bestaande relevante en juiste feitelijke elementen.

In casu is het project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij vooreerst niet vergelijkbaar aangezien dit:

- i) gelegen is langs de hoofdweg/gewestweg Marktpluin-Pelgrim (fotodossier Verzoekende Partijen – stuk 11 a.1 – foto 1 en foto 2) en niet in een zijstraat, hetgeen in casu wel het geval is voor de Aanvraag;*
- ii) Bovendien maar vooral dient gewezen op het feit dat volgende voorwaarden/beperkingen gelden voor het project Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij:*
 - o De stedenbouwkundige vergunning voor deze sociale appartementen werd verleend aan 'Merelbeekse Sociale Woningen', door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele op 3 april 2012, met als dossiernummer b/2011/238 waarbij maximaal drie bouwlagen (8,82 m hoog) en voor de helft van het gebouw vier bouwlagen werden toegelaten met een*

maximale hoogte van 11,76 m voor de vier bouwlagen aan de straatkant (noordgevel) (stuk 11, a.1 plan architect d.d. 9 december 2011 doorsnede gevels van het project Merelbeekse Sociale Woningen):

- o Verplichting tot het aanleggen van een groene parkomgeving rondom de 3 gebouwen;*
- o de 45°-regel is toegepast vanuit de zijkanten en de hoofdstraat;*
- o afstanden van de straat min. 6m;*
- o in de gevelopbouw is de bovenste bouwlaag in lichtere kleur en anders gematerialiseerd, zodat het gebouw naar boven “verdamppt”.*
- o Het algemeen beeld komt overeen met de bebouwing van de Pelgrim, met een ruimtelijk accent op de hoek Pastoor De Vosstraat.*

In tegenstelling tot wat in de Aanvraag wordt beweerd en in de Bestreden Beslissing wordt aangenomen, verschilt het project Merelbeekse Sociale Woningen aldus wezenlijk van het ingevolge de Bestreden Beslissing vergunde project. Zelfs het bestaande appartementsgebouw (fase 1) is immers al 15 m hoog, dus ruim hoger dan de vergelijking waarnaar Belanghebbende Partijen verwijzen (stuk 11a.2).

Bovendien sluit het project Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij links en rechts ervan niet aan op de onmiddellijk daaraan palende lagere bebouwing/eengezinswoningen maar is het project gelegen tussen twee straten, m.n. de Pastoor De Vosstraat en Hoeksken: (...)

Uit foto's 3 en 4 van het fotodossier van Verzoekende Partijen (stuk 11, a.1) blijkt onmiskenbaar dat in de zijstraten van het project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij enkel lagere bebouwing werd toegelaten.

Verwerende Partij heeft bijgevolg zonder enige motivering terzake het vermelde project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij als relevante omgeving aangemerkt.

In elk geval motiveert Verwerende Partij niet op grond van welke juiste motieven zij tot het besluit is gekomen dat het project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij wel als relevant vergelijkingspunt zou kunnen worden aangenomen terwijl de adviesinstanties, in het bijzonder de PSA, het erover eens zijn dat dit geen vergelijkbaar project betreft.

Op basis van voormelde overwegingen is het derde onderdeel van het eerste middel dan ook ernstig, zodat de schorsing en de aansluitende vernietiging van de Bestreden Beslissing zich opdringen.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekers stellen in het eerste middelonderdeel dat de deputatie onterecht is voorbijgegaan aan de vaststellingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar betreffende de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening. De deputatie zou niet motiveren waarom ze afwijkt van de mening van de adviesorganen en het college van burgemeester en schepenen.

Aangaande het verslag van de PSA, bepaalt artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat de deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en nadat de betrokken partijen op hun verzoek zijn gehoord.

Geen enkele bepaling uit het VCRO legt op dat de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de PSA overgenomen moeten worden in het besluit.

(...)

Ook de wet van 29 juli 1991 of de materiële motiveringsplicht legt zulks niet op. De materiële motiveringsplicht houdt in dat deze overwegingen uit het dossier moeten blijken.

(...)

Het niet vermelden van de determinerende overwegingen van het verslag van de PSA laat niet toe om na te gaan of het besluit wel op het verslag gestoeld is.

Dat is niet het geval. Ook al zijn de determinerende overwegingen niet volledig overgenomen in het bestreden besluit, wat niet verplicht is, dan nog kan nagegaan worden of het besluit op het verslag van de PSA gestoeld is. Het verslag maakt immers deel uit van het volledige dossier en uit de opbouw van het dossier blijkt dat het verslag een belangrijke voorbereiding voor het besluit van de deputatie was. Dat blijkt ook uit de letterlijke overname van het verslag in het bestreden besluit.

Tot slot dient gesteld te worden dat de woorden "op grond van" uit het VCRO niet gelijk gesteld kan worden met het louter overnemen van het verslag.

Het is immers de exclusieve bevoegdheid van de deputatie om een beslissing te nemen en dit inderdaad op grond van het verslag van de PSA.

(...)

In deze werkwijze dient het verkozen orgaan niet op een uitdrukkelijke wijze aan te geven waarom ze het verslag (niet volledig) volgt. Zij dient wel overeenkomstig de formele motiveringsplicht uitdrukkelijk de motieven weer te geven op grond waarvan de beslissing is genomen.

Ten onrechte wordt dan ook gesteld dat het besluit van de deputatie niet op het verslag van de PSA gestoeld zou zijn.(...) De deputatie moet weliswaar haar beslissing op deugdelijke en afdoende motieven steunen, waardoor belanghebbende burgers kunnen begrijpen hoe zij tot haar beslissing is kunnen komen, maar zij hoeft zich daarbij niet te verantwoorden tegenover haar administratie.

(...)

De deputatie heeft derhalve wel aangegeven om welke redenen zij meent dat de aanvraag de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en waarom ze dus afwijkt van het verslag van de PSA. Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting volstaat het dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, haar beslissing is verantwoord. De hierboven aangehaalde motivering blijkt dan ook afdoende om de beslissing te ondersteunen.

Dat de deputatie afwijkt van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en de argumenten niet uitdrukkelijk heeft weerlegd, betreft geen schending van de motiveringsplicht.

(...)

Verzoekers halen in het tweede middelonderdeel aan dat in de bestreden beslissing de afwijking van de eerder genomen beleidsmatige standpunten m.b.t. het terrein en m.b.t. het uitdrukkelijk gevoerde beleid niet afdoende is gemotiveerd.

Zo zouden de in de verkavelingsvergunning opgenomen voorwaarden nog steeds actueel zijn, omdat de verzaking geen beleidswijziging inhoudt.

*De verzaking aan de verkavelingsvergunning houdt vooreerst in dat de verkavelingsvergunning ophoudt te bestaan, zodat de opgelegde voorwaarden van de verkavelingsvergunning niet langer moeten worden toegepast.
(...)*

Verzoekers wijzen vervolgens op het in het stedenbouwkundig attest nr.2 van 6 maart 1996 opgenomen advies ten aanzien van fase 2, waarop deze aanvraag een uitwerking betreft. Hierin werd gesteld dat fase 2 enkel aanvaardbaar was mits 1 bouwlaag minder hoog (m.n. maximaal twee bouwlagen en een hellend dak).

Dit advies dateert van 18 jaar geleden. De actualiteit ervan kan dan ook in vraag gesteld worden. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dateert van erna en stelt dat voor de dorpskernen een 'compacte vorm' moet worden nagestreefd en dat in het centrum precies 'een hogere woondichtheid' moet worden voorzien. Huidig project laat zich in deze recente beleidsvisie wel inpassen.

Aangaande het twee-partijenoverleg van 13 maart 2013 en het stedenbouwkundig attest moet gewezen worden op het feit dat de deputatie als vergunningverlenende overheid de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt en in het licht van de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep niet gebonden is door de motivering in de voorgaande besluiten of voorbereidingen.

In tegenstelling tot wat verzoekers beweren, is de bestreden beslissing er niet van uit gegaan dat de in 1996 voorziene fase 2 het voorwerp uitmaakt van de voorliggende aanvraag. In de bestreden beslissing is vermeld dat in de goedgekeurde bouwplannen bij de stedenbouwkundige vergunning van 28 augustus 1996 reeds was voorzien in de uitvoering van een 2de fase langs de Dreef, en dat om die reden de traphal en de lift ook aan die zijde gelokaliseerd werd, zodat een latere uitbreiding zou kunnen aansluiten en gebruik maken van dezelfde ingang en circulatieruimte.

De deputatie stelt dus enkel dat een tweede fase voorzien was, maar niet wat die precies inhield, noch dat het voorwerp van de huidige aanvraag hetzelfde is als wat toen voorzien was. De beslissing is dus niet gesteund op in feite onjuiste elementen.

Uit hetgeen hierboven is aangehaald, blijkt waarom de deputatie heeft geoordeeld dat de aanvraag de draagkracht van het perceel en de omgeving niet overschrijdt. Ze is haar beslissing op zorgvuldige wijze genomen en de motivering ervan correct en afdoende.

In het derde middelonderdeel menen verzoekers dat de deputatie geen rekening heeft gehouden met de voor de aanvraag relevante omgeving.

De voorliggende aanvraag voorziet in de afbouw van vier bouwlagen tot twee.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de omringende percelen de volgende kenmerken hebben:

- het naastliggende appartementsgebouw heeft drie bouwlagen onder kroonlijsthoogte met een hellend dak en een liftkoker met wachtgevel van vier bouwlagen hoog;*
- het ander aanpalende perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning met twee bouwlagen onder hellend dak;*

- het recht tegenoverliggend vroegere klooster heeft twee bouwlagen onder hellend dak. De aanvraag sluit dus aan bij het appartementsgebouw en zijn wachtgevel door vier bouwlagen te voorzien en sluit aan bij de eengezinswoning van twee bouwlagen onder hellend dak door naar twee bouwlagen onder hellend dak af te bouwen.

Wat het in opbouw zijnde project betreft waarnaar in het beroepschrift werd verwezen, wordt in het verslag van de PSA enkel gewezen op het feit dat het project zich bevindt langs het Marktpllein en niet langs een zijstraat zoals het project. De PSA vindt dit element voldoende om het in opbouw zijnde project met vier bouwlagen te verwerpen als referentiekader voor de aanvraag.

De deputatie daarentegen wijst er op dat het project schuin tegenover het vergunde gebouw, waarnaast het aangevraagde wordt opgericht, gelegen is. Dit geeft de ligging van het project ten opzichte van het aangevraagde beter weer. De huidige aanvraag is bovendien gelegen in het begin van de zijstraat van het Marktpllein. Dat het voormelde project en de huidige aanvraag juist niet in dezelfde straat gelegen zijn, betekent dan ook niet dat ze niet in de onmiddellijke omgeving van elkaar gelegen zijn en kunnen in dat opzicht wel een referentiekader voor elkaar zijn. Ze hebben ook een vergelijkbare ligging, namelijk in het centrum van de deelgemeente Scheldewindeke. De deputatie kon derhalve in alle redelijkheid naar dit gebouw verwijzen.

Het eerste middel is niet ernstig en ongegrond.
...

3.

De tussenkomen de partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

In een eerste onderdeel (...).

In werkelijkheid betreft dit evenwel een loutere opportuniteitskritiek. Verzoekende partijen zijn het eenvoudig oneens met de beslissing van de deputatie, terwijl nochtans moet worden vastgesteld dat (1) de deputatie haar beoordeling steunt op pertinente en zowel in feite als in rechte juiste motieven en (2) de motivering van de deputatie duidelijk aangeeft waarom het standpunt van de PSA (en andere instanties) niet wordt gevolgd.

Algemeen

Verzoekende partijen verwijzen in dit eerste onderdeel vnl. naar het feit dat de deputatie het verslag van de PSA niet volgt, maar laten na om artikel 4.7.23, §1 VCRO (op basis waarvan de deputatie haar beslissing moet nemen “op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar”) te vermelden in hun opsomming van (beweerdelijk) geschonden geachte bepalingen.

(...)

In concreto

(...)

Tussenkomen de partijen hebben op 4 april 2014 een aanvullende nota ingediend, waarin werd gerepliceerd op de voormelde elementen (van de PSA). Ook tijdens de hoorzitting werd dienaangaande tegenspraak gevoerd.

Uiteraard heeft de deputatie ook rekening kunnen houden met de repliekargumenten en op basis van alle overwegingen een eigen afweging kunnen maken.

(...)

Nopens het tweede onderdeel (...)

Vooreerst moet worden opgemerkt dat de deputatie zich zelf nooit eerder heeft uitgesproken over de mogelijke invulling op deze site. De deputatie valt dan ook sowieso geen tegenstrijdige motivering of ongerijmdheden in de motivering te verwijten.

Ook is van belang dat de deputatie geenszins gebonden is door eerdere (oude) standpunten inzake de site van andere entiteiten en zij haar eigen visie kan ontwikkelen.

(...)

Tot slot moet worden benadrukt dat het college van burgemeester en schepenen niet is tussengekomen in huidige procedure en/of zelf geen verzoekschrift tot nietigverklaring heeft ingediend. (...).

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit het administratief dossier blijkt dat de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft gelegen zijn tussen enerzijds qua hoogte variërende dichte bebouwing langsheen Markt en ééngezinswoningen met één tot twee bouwlagen op vrij ruime kavels anderzijds, die de uitloper zijn van een verkaveling. Aan de overkant van Markt bevindt zich een voormalig kloostergebouw met twee bouwlagen onder hellend dak. De aanvraag betreft de bouw van een uit twee blokken bestaande seniorie. Het eerste blok sluit met een kroonlijsthoogte van 12,60m en plat dak via een verbindingselement aan op de liftkoker van het appartementsgebouw (3 bouwlagen en kamers onder dak) dat met een kroonlijsthoogte van 8,82m en 15,35m nokhoogte op de hoek van Markt en Dreef staat. Het tweede blok dat is afgedekt met een lessenaarsdak met terrassen en nokhoogte van 15m, wordt naar hoogte, afgebouwd tot 5,55m, onderkant kroonlijst, tegenover de verkaveling ‘Hofkouter’.

2.

De Raad is gegeven voorgaande vaststellingen van oordeel dat de verwerende partij nalaat om concreet en afdoende te motiveren waarom zij meent dat het aangevraagde de ruimtelijke draagkracht van de betrokken percelen en de omgeving niet overschrijdt en derhalve verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand. Dit klemmt in het bijzonder aangezien moet worden vastgesteld dat het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ter zake een concreet gemotiveerd andersluidend standpunt innamen. Dit laatste in het bijzonder met betrekking tot de voorgestelde bouwhoogte, de afstand tot de woning van de verzoekende partijen, de bouwdiepte en de woondichtheid zodat het, zoals de verwerende partij doet, niet volstaat om louter het tegenovergestelde te beweren.

De overwegingen van de bestreden beslissing verantwoorden niet waarom de bouwhoogte (4 bouwlagen, afgebouwd naarmate de afstand ten aanzien van Markt groter wordt) aanvaardbaar is in Dreef, de relatief smalle zijstraat van Markt. Noch de vaststelling dat het hoogste punt geconcipeerd is als noodzakelijke technische ruimte, noch het argument dat de “*appellant er met voorliggend ontwerp in geslaagd (is) om het beoogde – en vanuit economisch oogpunt – noodzakelijke bouwprogramma op kwalitatieve manier ingepast te krijgen op onderhavig terrein, op een wijze die resulteert in een kwalitatieve afwerking van het bestaande geheel, en dit zonder de draagkracht van dit perceel of van deze centrumlocatie te overschrijden*”, volstaat daartoe. De verwijzing naar het project van de Merelbeekse Sociale Woningmaatschappij, behoudens de overweging dat het om een ‘vergelijkbare ligging’ gaat, kan evenmin, minstens niet zonder meer,

verhelpen aan het vastgestelde motiveringsgebrek en volstaat niet als een concrete en afdoende beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder. De overwegingen van de verwerende partij zijn al te summier en daarom onzorgvuldig en kennelijk onredelijk.

3.

Het eerste middel lijkt op het eerste gezicht, mede omwille van de vaststellingen in het onderdeel VI.A van dit arrest, dan ook in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DR. DE GROOTE en de nv VERZEKERINGEN DE GROOTE is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 mei 2014 waarbij het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele van 7 januari 2014 wordt ingewilligd en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een seniorie volgens de in functie van de brandveiligheid beperkt aangepaste plannen op de percelen gelegen te 9860 Scheldewindeke (Oosterzele), Dreef 1a en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 323/d en 324/m.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
4. 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 februari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER