

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0201  
in de zaak met rolnummer 1112/0341/SA/3/0292

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de heer <b>Karel VUERSTAEK</b></li><li>2. mevrouw <b>Annie BARDOEN</b></li><li>3. de heer <b>Kris DEDONCKER</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Antoon LUST, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8310 Assebroek-Brugge, Baron Ruzettelaan 27</p>
Verwerende partij	<p><b>DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR</b> van het departement RUIMTE VLAANDEREN, afdeling West-Vlaanderen</p> <p>vertegenwoordigd door advocaat Yves FRANCOIS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10</p>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de tijdelijke handelsvennootschap <b>GROEP SLEUYTER</b> nv en <b>A1 PLANNING ARCHITECTENBUREAU</b> bvba</li><li>2. de nv <b>GROEP SLEUYTER</b></li><li>3. de bvba <b>A1 PLANNING ARCHITECTENBUREAU</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie DE MAESSCHALCK, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergestraat 4</p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 januari 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 november 2011.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met dienstencentrum op de percelen gelegen te 8400 Oostende, Elisabethlaan 22, met als kadastrale omschrijving 4<sup>de</sup> afdeling, sectie A, nummers 162E, 164P, 167D3.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 16 februari 2012 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 12 maart 2012 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 27 juni 2017 met nummer RvVb/S/1617/0987 de vordering tot schorsing.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 september 2017.

De procespartijen verschijnen schriftelijk.

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

### III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 28 augustus 2009 bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van een meergezinswoning met dienstencentrum*” op de percelen gelegen te 8400 Oostende, Elisabethlaan 22, met als kadastrale omschrijving 4<sup>de</sup> afdeling, sectie A, nummers 162E, 164P, 167D3.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oostende-Middenkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 26 januari 1977 in woongebied. De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘*Afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende*’, goedgekeurd op 15 mei 2009. Er werd geen specifieke bestemming toegekend.

Het project werd viermaal aan een openbaar onderzoek onderworpen. In de bestreden beslissing wordt hierover het volgende gesteld:

“ ...

- een eerste openbaar onderzoek startte op 21/09/2009 maar was enkel ter hoogte van de Elisabethlaan aangeplakt en niet langs de andere openbare wegen waar de site aan paalt, zodat al snel een nieuwe onderzoeksperiode gestart werd;

- van 25/09/2009 — 26/10/2009: tijdens dit openbaar onderzoek werd een hoorzitting georganiseerd (op 16/10/2009) en werden 88 bezwaren ingediend; het college heeft nadien aangestuurd op het aanpassen van de plannen

- van 31/12/2010 — 31/01/2011: op basis van aangepaste plannen; er werden 5 bezwaren ingediend, onder meer uitgaande van de verzoekende partijen; op initiatief van het college

*werd besloten ook dit openbaar onderzoek te herbeginnen omdat de bezonningsstudie onvoldoende uitgewerkt was en omdat de omschrijving van de aanvraag op het aanplakformulier te vaag zou zijn geweest*

*- van 05/05/2011 — 06/06/2011: niet enkel de aanpalenden maar ook iedereen die reeds een bezwaar had ingediend werd per aangetekend schrijven op de hoogte gebracht van dit nieuwe openbaar onderzoek met de vraag om indien gewenst opnieuw een bezwaarschrift in te dienen; tijdens dit openbaar onderzoek werden 54 bezwaren ingediend, ...*

Tijdens dit laatste openbaar onderzoek werden 54 bezwaren ingediend, onder meer uitgaande van de verzoekende partijen.

De Vlaamse Bouwmeester adviseert op 26 november 2010 gunstig.

De gewestelijk erfgoedambtenaar adviseert op 1 februari 2011 en opnieuw op 4 april 2011 gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 25 februari 2011 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 1 augustus 2011 voorwaardelijk gunstig:

*“ ...*  
*- De keuken moet worden uitgerust met een degelijk ventilatiesysteem met filters waardoor de hinder voor de omwonenden en bewoners van het project zelf maximaal kan worden beperkt.*  
*- De nodige maatregelen (stabiliteit, grondwater, ...) moeten worden genomen om schade tijdens of na de bouw van het project voor de omwonenden te vermijden. Voor de aanvang van de werken moet een plaatsbeschrijving worden gemaakt van alle panden gelegen binnen een straal van 50 meter uit de perceelsgrenzen.*  
*- Alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is moeten uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders. Aan de hand van een attest, afgeleverd door de verstrekker van de stedenbouwkundige vergunning, moet de bouwheer bewijzen dat de rookmelder geplaatst is.*  
*- Het groenplan moet worden voorgelegd en besproken met de dienst Beheer, Ontwerp en Inrichting van de Stad Oostende.*  
*- Bij de uitvoering van de werken moeten alle nodige voorzorgsmaatregelen genomen worden opdat geen schade zou worden berokkend aan personen of goederen, zowel roerende als onroerende.*  
*...”*

De verwerende partij verleent op 8 november 2011 een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*  
*De bebouwing in de omgeving is heterogeen, met aan de overzijde van de Elisabethlaan zowel residentiële woningen als een drietal appartementsvilla's, gesloten bebouwing langs*

de Vredestraat, achterliggend deels halfopen en deels gesloten overwegend residentiële bebouwing, en grootschalige bebouwing in hetzelfde straatsegment aan de Elisabethlaan. De gebouwen worden maximaal gepositioneerd richting de Elisabethlaan, waardoor een bouwvrije publieke ruimte gecreëerd wordt aan de zijde van de woonwijk. Het binnenplein samen met de achterliggende woonwijk wordt door de inplanting van de gebouwen afgeschermd van de drukke Elisabethlaan. De ondergrondse parking is eveneens gepositioneerd richting de Elisabethlaan, zodat ten aanzien van de achterliggende percelen een ondergrondse bouwvrije zone van 3m wordt gerespecteerd waardoor een volwaardige groenbuffer op volle grond kan gerealiseerd worden, wat de privacy van de omwonenden ten goede komt.

De gebouwen ter hoogte van het binnenplein zijn zo gepositioneerd dat ze de bebouwing van de achterliggende wijk vervullen. Het bouwvolume aan de Schelpenstraat sluit op zijn beurt aan op het naastliggende gebouw.

Alle delen van het project die gelegen zijn ter hoogte van de Elisabethlaan hebben een gabariet van maximaal 5 bouwlagen. De volumes naar de achterliggende residentiële woonwijk zijn in hoogte beperkt tot een gabariet van 3 bouwlagen, welke verenigbaar is met de schaal van de achterliggende woonwijk. Op die manier fungeren de twee uitlopers als overgangsvolumes naar de woonwijk toe. De meest oostelijke blok heeft door de ligging en de positionering langs de Schelpenstraat een gabariet van drie volwaardige bouwlagen met een teruggetrokken 4<sup>e</sup> daklaag ter hoogte van de rechtse buur en een teruggetrokken 4de en 5de daklaag ter hoogte van de Schelpenstraat. De beperking van de volumes die zich dicht bij de achterliggende bewoning bevinden, samen met de inplanting richting de Elisabethlaan zorgen ervoor dat de schaal van het project afgestemd is op de omgeving. Het bouwvolume aan de zijde van de Elisabethlaan wordt onderbroken door twee doorsteken. De eerste ontsluit het binnenplein en de tweede zorgt voor een verbinding met de Schelpenstraat en de achterliggende woonwijk. In het bouwvolume ter hoogte van de Schelpenstraat bevindt zich een doorkijk waar de bouwhoogte beperkt blijft tot drie bouwlagen. Dit doorbreekt de lengte aan de zijde van de Elisabethlaan. Diversiteit in volumeopbouw en bouwhoogte wordt versterkt door het terugspringen van de dakrand ten opzichte van de voorbouwlijn. Zo wordt het front aan de Elisabethlaan wat verkleind. Als accent op de hoek van de Vredestraat en de Elisabethlaan behoudt het bouwblok hier zijn volledige hoogte.

Aan het dossier zijn bezonningsschema's van het bouwvolume toegevoegd. Hierop is duidelijk te zien hoe het bouwproject zijn schaduw voornamelijk werpt op het eigen terrein en de openbare weg.

De keuken van het bestaande ontmoetingscentrum levert momenteel enkel maaltijden aan het ontmoetingscentrum zelf. De huidige keuken heeft een maximale productiecapaciteit van ongeveer 300 maaltijden per dag. De infrastructuur voldoet evenwel niet langer aan de wet op de voedselveiligheid en dient vernieuwd te worden.

Overwegende dat in de nieuwe keuken max. 600 maaltijden per dag kunnen bereid worden, waarvan er ongeveer 80 ter plaatse zullen benut worden en de overige maaltijden over de middag door 5 à 6 personenwagens zullen rondgebracht worden. Voor de aanvoer van de grondstoffen worden er dagelijks een drietal leveranciers met lichte vrachtwagen verwacht. Overwegende dat het laden en lossen via de Elisabethlaan zal verlopen kan besloten worden dat de mobiliteitsimpact die gegenereerd wordt door de keuken op een aanvaardbaar niveau zal blijven voor de omgeving.

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 54 bezwaren werden ingediend. Uit de beoordeling van deze bezwaren (zie hierboven) blijkt dat het project, mits te voldoen aan

*een aantal vergunningsvoorwaarden die hieronder worden geformuleerd, verenigbaar is met haar omgeving.*

*....*

*De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen en er bovendien toe verplicht is de volgende voorwaarden na te leven :*

*- De keuken moet worden uitgerust met een degelijk ventilatiesysteem met filters waardoor de hinder voor de omwonenden en bewoners van het project zelf maximaal kan worden beperkt.*

*- De nodige maatregelen (stabiliteit, grondwater, ...) moeten worden genomen om schade tijdens of na de bouw van het project voor de omwonenden te vermijden. Voor de aanvang van de werken moet een plaatsbeschrijving worden gemaakt van alle panden gelegen binnen een straal van 50 meter uit de perceelsgrenzen.*

*- Alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is moeten uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders.*

*- Bij de uitvoering van de werken moeten alle nodige voorzorgsmaatregelen genomen worden opdat geen schade zou worden berokkend aan personen of goederen, zowel roerende als onroerende.*

*- De archeologische vondstmeldingsplicht dient te worden nageleefd.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

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

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

De verwerende partij doet op de zitting van 16 mei 2012 afstand van de door haar opgeworpen exceptie met betrekking tot de tijdigheid van het verzoekschrift.

De verzoekende partijen zijn derde belanghebbenden voor wie de beroepstermijn conform artikel 4.8.11, §2, 1° VCRO een aanvang neemt de dag na deze van de aanplakking. De verzoekende partijen leggen een attest van aanplakking voor waaruit blijkt dat de in artikel 4.7.26 §4, eerste lid, 6° VCRO bedoelde mededeling werd aangeplakt op 17 november 2011. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 2 januari 2012, is dan ook tijdig.

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

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen menen zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen te ondervinden. De verzoekende partijen halen als hinderaspecten de mobiliteitsdruk aan, het wegnemen van zon en licht, de disproportionele aantasting van de privacy en lawaai- en geurhinder.

2.1.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. De verwerende partij stelt vooreerst dat de derde verzoekende partij geen bijkomende schaduwhinder ondervindt. Langs de eigendom van de derde verzoekende partij zou er geen mobiliteitshinder zijn aangezien de verkeersafwikkeling zich grotendeels langs de gewestweg zal plaatsvinden.

De leefgedeeltes van de nieuwbouw zijn hoofdzakelijk naar de straatzijde gericht zodat er van enige inkijk geen sprake kan zijn. De lawaai- en geurhinder is niet bewezen. Bovendien zou de toename van verkeersbewegingen door de grotere keuken langs de Elisabethlaan worden afgewikkeld. Het nadeel betreffende de grootkeuken vloeit bovendien voort uit de exploitatie, waarvoor een milieuvergunning nodig is.

2.2.

Met betrekking tot de eerste en de tweede verzoekende partij doet de verwerende partij gelden dat hun tuinen noordelijk georiënteerd zijn, waardoor de schaduw het gevolg is van hun eigen woning en niet van het nieuwbouwproject. De verminderde bezonning, en dan nog uitsluitend in de wintermaanden, zal volgens de verwerende partij van geen invloed zijn op de woon- en levenskwaliteit van de verzoekende partijen. De inkijk is enkel op een garagepoort en met gordijnen afgeschermdde ramen en zal enkel gebeuren vanuit slaapkamers en niet uit leefgedeeltes. De verwerende partij besluit dat het enige verkeer dat door de straten waar de eerste en tweede verzoekende partij zal komen, de bezoekers van het ontmoetingscentrum zijn, doch de bestaande gebouwen voorzien nu ook reeds een ontmoetingscentrum.

3.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen niet.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks

of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De verzoekende partijen halen aan dat de vergunde werken de verstoring van hun rustig woonklimaat met zich meebrengen door de mobiliteitsdruk veroorzaakt door de 176 ondergrondse garages met als enige toegang de Vredestraat. De verzoekende partijen halen tevens aan dat hun woningen en tuinen zon en licht worden ontnomen door de schaduwwerking van de tot 5 bouwlagen hoge gebouwen. De verzoekende partijen stellen verder dat er een disproportionele aantasting van de privacy t.o.v. de woningen en tuinen wordt gecreëerd door permanente inkijk vanuit de appartementen en de daarbij horende terrassen.

Anders dan wat de verwerende partij beweert, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen hiermee, in samenlezing met de uiteenzetting over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, voldoende aannemelijk maken dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Er valt evenmin te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden vergunning werden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

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

### **A. Vijfde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een vijfde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1 eerste lid, 1°, b) en §2, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat er geen rekening is gehouden met hun bezwaarschriften ingediend op 31 januari 2011 en 3 juni 2011. Daarin hebben de verzoekende partijen aangehaald dat de mobiliteitsimpact onaanvaardbaar is door de 176 ondergrondse garages en de grootkeuken die 10 à 12 rijbewegingen met zich mee zou brengen. Voorts wezen de verzoekende partijen in hun bezwaarschriften op de enorme omvang van het project, vergeleken met de huidige toestand. De beperkte doorsteek zou geen openheid creëren, noch toelaten dat langs daar zonlicht voor de achterliggende woonwijk kan genomen worden. De verzoekende partijen wijzen ook op de misleidende bezonningschema's van 7 december 2010, die niet correct zijn. Na het derde openbaar onderzoek werden bijkomende bezonningschema's van 18 april 2011 toegevoegd, waaruit de kritiek van de verzoekende partijen bewaarheid wordt: de zuidelijk gelegen gebouwen

van het projectgebied werpen een enorme schaduw over de eigendommen van de bezwaarindieners. De verzoekende partijen wijzen ook op de permanente inkijk vanuit de appartementen en terrassen in hun woningen en tuinen. Dat er achteraan slaapkamers, livings of andere ruimten zijn voorzien, doet volgens de verzoekende partijen geen afbreuk aan deze vaststelling. De verzoekende partijen wijzen op het gebrek aan een afzonderlijk groenplan.

De verzoekende partijen menen dat de bestreden beslissing geen antwoord biedt op deze bezwaren, of slechts partieel ingaat op de bezwaren. De verzoekende partijen verduidelijken als volgt:

“ ...

*Zo wordt inzake de mobiliteitsdruk hoegenaamd niet ingegaan op hun bezwaar dat het project voorziet in 176 ondergrondse garages die op zich reeds mobiliteitsproblemen genereren. Hetzelfde dient opgemerkt te worden m.b.t. het verkeer veroorzaakt door de bewoners zelf, eensdeels, en de bezoekers en het personeel, anderdeels. De bestreden beslissing laat die gegeven dus bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening buiten beschouwing en beperkt zich louter tot de mobiliteit inzake de grootkeuken zonder de mobiliteit die door de andere aspecten van de inrichting eveneens zullen veroorzaakt worden, mee in rekening te brengen.*

*Zelfs m.b.t. de grootkeuken, met name de aangeklaagde mobiliteitsdruk vergenoegt de bestreden beslissing zich ermee louter te verwijzen naar de gegevens die de aanvrager vooruitschoof: bereiding van maximum 600 maaltijden waarvan er een 80-tal ter plaatse zouden worden genuttigd, een drietal lichte vrachtwagens voor de beleving van de grootkeuken (sic), vijf tot zes personenwagens voor de bedeling van de 520 maaltijden. Alle bedenkingen en bezwaren van de verzoekende partijen worden dienaangaande niet onderzocht en de verwerende partij heeft met de bestreden beslissing de door de aanvrager vooropgestelde gegevens voor waar aangenomen zonder een daadwerkelijk onderzoek aan de aanvraag te wijden.*

*Ook inzake de bezonning wordt louter ontkend dat er inzake de schaduwwerking zich een probleem zou voordoen, tenzij dan voor wat betreft de wintermaanden (nota bene een periode waar de behoefte aan zon groot is gelet op het kleine aandeel zonlicht per dag) waar wel een probleem van schaduwwerking wordt erkend! Nochtans wordt met geen woord gerept over de bezonningsschema's zelf waarop overduidelijk te zien is dat alle omringende panden op onaanvaardbare wijze last van schaduwwerking zullen hebben. Ook met dit gegeven wordt geen rekening gehouden bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.*

*Er is echter meer. Onder het deel van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (pagina 9 van de bestreden beslissing) wordt gesteld inzake de schaduwwerking en de bezonningsschema's "Hierop is duidelijk te zien hoe het bouwproject zijn schaduw voornamelijk werpt op het eigen terrein en de openbare weg". Nochtans komt die zin letterlijk uit de beschrijvende nota van de aanvraag gedateerd op 7 december 2010, terwijl daarmee uiteraard nog geen uitspraak werd gedaan over de aanvullende bezonningsschema's van 18 april 2011 waaruit overigens het tegendeel blijkt!*

“ ...”



De verzoekende partijen besluiten met te stellen dat de bestreden beslissing geen afweging heeft gemaakt van alle relevante gegevens van de zaak en hierdoor het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat uit het administratief dossier heel duidelijk blijkt dat de opmerkingen van alle bezwaarindieners die betrekking hebben op de ruimtelijke ordening in rekening gebracht werden. De verwerende partij betwist ook de correctheid van de opmerkingen van de verzoekende partijen.

Zo stelt de verwerende partij dat de mobiliteitsimpact werd besproken in de bestreden beslissing en dat er aanpassingen werden gedaan om zoveel mogelijk de verkeersstromen buiten de achterliggende wijken te houden door de inrit voor de ondergrondse parking te voorzien langs de Vredestraat en de uitrit langs de Elisabethlaan. De evaluatie van de bezwaren gaat volgens de verwerende partij veel verder dan de loutere mobiliteitsimpact van de keuken.

Verder stelt de verwerende partij dat zij de cijfers betreffende het aantal vrachtwagens voor de aan- en afvoer van grondstoffen voor de keuken aannemelijk heeft geacht, dat verder onderzoek niet nodig was en dat de verkeersbewegingen gebeuren via de Elisabethlaan, waardoor de verzoekende partijen er geen last van ondervinden.

Wat betreft de schaduwhinder, stelt de verwerende partij dat de derde verzoekende partij op geen enkel ogenblik meer schaduw ondervindt van het nieuwbouwproject. De tuinen van de eerste en tweede verzoekende partij zijn noordgericht, waardoor de schaduw het gevolg is van hun eigen woning en niet van het project. De leefgedeeltes van de woningen van eerste twee verzoekende partijen zijn tevens noordgericht. De schaduw van de nieuwbouw is volgens de verwerende partij bovendien niet van dien aard om deze onaanvaardbaar in dit verstedelijkt gebied te achten.

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog toe dat de verzoekende partijen niet kunnen volstaan met te stellen dat hun bezwaarschriften niet afdoende werden weerlegd, aangezien er een kennelijke inbreuk op de goede ruimtelijke ordening moet zijn. De bestreden beslissing heeft de verschillende bezwaren punt per punt overlopen, geëvalueerd en concreet aangegeven waarom het bezwaar niet kan worden gevolgd.

In de vergunningsbeslissing wordt volgens de tussenkomende partijen bovendien gewezen op soortgelijke bebouwing in de omgeving, de buffering ten aanzien van de achterliggende woonwijken (groenbuffer en bouwvrije publieke ruimte die wordt gecreëerd), de wijze waarop het gabariet en de schaal van het te realiseren project aansluit op de omliggende bebouwing, de bezonningstudie waaruit blijkt dat de schaduw vooral op het eigen terrein zal vallen en de wijze waarop de mobiliteit tot een aanvaardbaar niveau zal worden herleid.

De tussenkomende partijen besluiten dat op basis van deze verschillende elementen de verwerende partij mocht oordelen dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt. Indien het aangevraagde niet gelegen is in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of niet vervallen verkaveling bestaat, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan te onderzoeken of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Deze overeenstemming 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 wettigheidscontrole 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 terzake 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.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon en dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen. De beoordeling omtrent de 'in de omgeving bestaande toestand', waarbij de huidige bestaande toestand als principieel uitgangspunt dient genomen te worden, dient in concreto te gebeuren.

2.

De Raad stelt vast dat de aanvraag een groot project voorziet, met name een PPS-project waarbij het OCMW van Oostende zal beschikken over een nieuw ontmoetingscentrum met keuken en de tussenkomende partijen als private ontwikkelaars 124 appartementen en 176 ondergrondse garages realiseren. De verzoekende partijen wonen in de onmiddellijke omgeving van het project.

De Raad stelt vast dat het project bestaat uit drie grote blokken met maximaal 3 tot 5 bouwlagen waarbij de westelijk gelegen blok het dichtst bij de woning van de derde verzoekende partij ligt, de middelste blok ligt het dichtst bij de eerste verzoekende partij (vooral de uitbouw in noordoostelijke richting) en de oostelijk gelegen blok ligt het dichtst bij de tweede verzoekende partij. Het westelijk gelegen blok ligt aan de straatkant van de Schelpenstraat, waar de tweede verzoekende partij woont.

De verzoekende partijen hadden in hun bezwaarschriften opmerkingen over de schaduwhinder die het project genereert. De verwerende partij stelt hierover het volgende als antwoord op de bezwaarschriften:

“...

*De verschillende openingen moeten de doorwaadbaarheid en het ritme van de gebouwen versterken, het is geen optie om alles dicht te bouwen. Deze openingen moeten er eveneens voor zorgen dat het project een aangenaam ritme bekommt wat het uitzicht voor de omwonenden ten goede komt. Door de beperking van de bouwhoogte tot maximaal 5 bouwlagen en de afbouwen, samen met de gewijzigde inplanting, werd maximaal tegemoet gekomen aan de vraag om de bezonning van de omwonenden zo veel als mogelijk te vrijwaren. Uiteraard zal voor de onmiddellijke aanpalenden de impact het grootst zijn, voor de overigen is de impact uiterst gering.*

...

*Door de beperking van de bouwhoogte tot maximaal 5 bouwlagen en de afbouwen, samen met de gewijzigde inplanting, werd maximaal tegemoet gekomen aan de vraag om de bezonning van de omwonenden zo veel als mogelijk te vrijwaren. Uiteraard zal voor de onmiddellijk aanpalenden de impact het grootst zijn, voor de overigen is de impact uiterst gering.*

*In functie van de bezonning werd de inplanting van de gebouwen maximaal naar de Elisabethlaan opgeschoven. De open ruimte is nu ook gericht naar het binnengebied in plaats van aan de zuidzijde. Wat bezonning betreft kan worden gesteld dat vooral in de wintermaanden voor de onmiddellijke aanpalende omgeving de impact aanzienlijk is, doch de overige seizoenen is de impact dermate dat de bewering dat de woningen het overgrote deel van het jaar verstoken blijven van rechtstreeks zonlicht niet correct is. De bewering dat de woning in de Vredestraat 8 gedurende 5 à 6 maanden per jaar volledig verstoken blijft van zon (zowel in de tuin als in de woning) is onjuist. Tijdens deze periode is er uiteraard een gewijzigde impact. Uit de bezonningstudie blijkt bijvoorbeeld dat op 21 januari (winter) en 21 oktober (herfst) de woning op de achtergevel zal worden bezond op het middaguur. Het bezonningsschema voor 21 april en 21 augustus geeft een beperkte impact weer voor de betrokken woning.*

...”

Verderop wordt in de bestreden beslissing nog vermeld:

“...

*Aan het dossier zijn bezonningschema's van het bouwvolume toegevoegd. Hierop is duidelijk te zien hoe het bouwproject zijn schaduw voornamelijk werpt op het eigen terrein en de openbare weg.*

...”

### 3.1.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat het project eerst voorzag dat de gebouwen dicht bij het binnengebied waren ingepland doch dat in functie van de bezonning de inplanting van de gebouwen maximaal naar de Elisabethlaan wordt opgeschoven. De Raad merkt evenwel op dat de vergelijking met een eerder ontwerp op zich niet volstaat, laat staan een afdoende reden is, om

te besluiten dat het project verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand. Verder stelt de bestreden beslissing dat vooral in de wintermaanden de impact op het vlak van bezonning aanzienlijk is. Deze vaststelling wordt verder uitgewerkt naar een woning van een van de bezwaarindieners, wonende te Vredestraat 8, doch die geen partij is bij de procedure.

De Raad stelt op basis van de bezonningschema's van 18 april 2011, die deel uitmaken van het administratief dossier, het volgende kan worden vastgesteld voor wat betreft de woning van de verzoekende partijen vergeleken met de bestaande toestand:

- De woning en tuin van de eerste verzoekende partij zal volledig door het project beschadwd worden om 12 uur en 16 uur in januari en om 16 uur in oktober en gedeeltelijk beschadwd om 12 uur in oktober.
- De woning en tuin van de derde verzoekende partij zal op 21 januari om 16 uur verstoken blijven van zonlicht en deels op 21 oktober om 16 uur.
- De woning en voortuin van de tweede verzoekende partij zal op 21 januari om 16 uur en 21 oktober om 16 uur beschadwd worden.

De verwerende partij stelt wel vast dat er een aanzienlijke impact is, doch minimaliseert onmiddellijk door een specifiek geval te beschrijven van een andere omwonende, voor wie de impact beduidend minder is dan wat de verzoekende partijen, en dan vooral eerste verzoekende partij, ervaren. Dergelijke beschouwing kan niet worden aanzien als een concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden vergunning voor de percelen van de verzoekende partijen die in de onmiddellijke omgeving liggen van het perceel van de aanvraag, en meer specifiek van de eerste verzoekende partij die een rechtstreekse buur is van het project.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat het onjuist is dat de woning in de Vredestraat 8 gedurende 5 à 6 maanden volledig van zon verstoken blijft, doch de verwerende partij verliest uit het oog dat uit de bezonningsstudie van 18 april 2011 blijkt de eerste verzoekende partij geen zonlicht meer zal hebben in de periode oktober-januari, wat toch 4 maanden uitmaakt. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij de situatie van de eerste verzoekende partij, waar de schaduwhinder groter is dan die van de woning Vredestraat 8, concreet heeft onderzocht en getoetst op het vlak van schaduwhinder. Ook wordt nergens in de bestreden beslissing verduidelijkt waarom de aanzienlijke impact in de wintermaanden geen probleem oplevert voor het verlenen van de vergunning.

Een loutere vaststelling dat het project een "aanzienlijke" impact heeft op de aanpalende woningen in de wintermaanden, is niet voldoende om te voldoen aan de motiveringsplicht. Ook de vaststellingen dat het project maximaal 5 bouwlagen heeft, afbouwen werden voorzien en dat de inplanting werd gewijzigd in vergelijking tot vorige ontwerpen, volstaan niet als verantwoording waarom het project op het vlak van bezonning geen kennelijk onredelijke impact heeft op de aanpalende percelen. Nergens wordt immers beschreven welke invloed de afbouwen en de inplanting hebben op de beschaduwning van de omliggende percelen.

Hoewel het niet zo is dat de motiveringsplicht in elk geval wordt geschonden omdat de verwerende partij niet op alle argumenten van de bezwaarindieners zou geantwoord hebben, getuigt het van onzorgvuldig bestuur om enkel de situatie van één van de bezwaarindieners te bespreken, terwijl sommige bezwaarindieners, zoals de eerste verzoekende partij, een grotere impact zullen ondervinden van het project.

De argumentering van de verwerende partij is bovendien niet correct waar zij stelt dat de leefgedeeltes van de woning van de eerste verzoekende partij noordelijk georiënteerd zijn. De woning is immers een halfopen bebouwing waarvan de leefruimtes westelijk gelegen zijn. De eerste verzoekende partij ondervindt wel degelijk schaduw hinder die niet afkomstig is van de eigen woning doch voortvloeit uit het bestreden project. Of de eerste verzoekende partij op de momenten dat zijn woning wordt beschaduw op het werk is, is louter gebaseerd op veronderstellingen van de verwerende partij. Deze redengeving is bovendien nergens in de bestreden beslissing terug te vinden en in die zin geenszins dienend.

### 3.2.

De verwerende partij heeft de impact van het project op de omwonenden onjuist omschreven en doet hierdoor blijken van een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige feitenvinding. De verwerende partij stelt wel dat voor de Schelpenstraat (woning tweede verzoekende partij) de appartementen naar de straat gericht worden, maar beperkt zich tot de vaststelling dat dit een “normaal stedelijk gegeven” betreft. De Raad stelt vast dat deze omschrijving onvoldoende is en een stijlformule uitmaakt. Deze overweging is onvoldoende om de hinder van het project ten opzichte van de onmiddellijke omgeving te beoordelen. Weliswaar kan van de omwonenden verwacht worden dat zij een project met een grotere omvang dan hetgeen voorheen op het terrein aanwezig was, moeten kunnen verdragen, gelet op de stedelijke context waarin het project zich bevindt.

Echter, louter stellen dat de omgeving stedelijk is, kan niet tot de redelijke en zorgvuldige conclusie leiden dat een appartement, bestaande uit drie grote blokken met op sommige plaatsen vijf bouwlagen, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening wanneer de onmiddellijke omgeving bestaat uit eengezinswoningen die volgens de bestreden beslissing bestaat uit *“hoofdzakelijk 2 bouwlagen en een hellend dak in gesloten en halfgesloten bebouwing”*. Het gegeven dat er verschillende openingen in het project aanwezig zijn, zodat niet alles wordt dichtgebouwd en zorgt voor een aangenaam ritme voor wat het uitzicht betreft, doet geen afbreuk aan deze vaststelling aangezien een doorkijk niets verandert aan de hoogte van het project en de inkijk die mogelijk is vanop alle verdiepingen van het gebouw. De Raad stelt vast dat de motivering dat de omgeving stedelijk is, onvoldoende en kennelijk onredelijk is.

De Raad stelt bovendien vast dat er weliswaar een groenbuffer wordt aangegeven op de perceelsgrens met de eerste verzoekende partij, doch dat nergens wordt aangegeven hoe hoog deze groenbuffer wordt, noch wordt hieromtrent een voorwaarde opgelegd. Hierdoor kan de verwerende partij in alle redelijkheid niet volstaan om te stellen dat het project geen hinder vormt voor de eerste en derde verzoekende partij (het gebouw aan de kant van de tweede verzoekende partij is direct aan de straat gelegen, zonder groenbuffer) door de aanwezigheid van een groenbuffer (van struiken en een rij van bomen) waarvan niet duidelijk is welke hoogte deze groenbuffer zal aannemen en dus in welke mate deze groenbuffer de privacy zal garanderen.

Ook de motivering met betrekking tot de architecturale afbouwen ten opzichte van de naastgelegen bebouwing wordt niet afdoende geacht. Zo maakt de verwerende partij in haar beoordeling de vergelijking met een eerdere versie van het project terwijl enkel de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving nuttig kan worden genoemd. Het loutere feit dat het project zoals vergund een minder grote impact heeft op de omgeving dan een vorig ontwerp, is op zich geen afdoende motivering voor wat betreft de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en met de onmiddellijke omgeving in het bijzonder.

4.

Het vijfde middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen dienen niet te worden onderzocht, aangezien zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

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

1. De verzoeken tot tussenkomst van de tijdelijke handelsvennootschap GROEP SLEUYTER nv en A1 PLANNING ARCHITECTENBUREAU bvba, de nv GROEP SLEUYTER en van de bvba A1 PLANNING ARCHITECTENBUREAU zijn ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 november 2011, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt voor het bouwen van een meergezinswoning met dienstencentrum op de percelen gelegen te 8400 Oostende, Elisabethlaan 22, met als kadastrale omschrijving 4<sup>de</sup> afdeling, sectie A, nummers 162E, 164P, 167D3.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomende partijen en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 825 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 november 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER