

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0856
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0137-A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Bart VAN STEENBERGHE2. mevrouw Chantal BOUTENS <p>vertegenwoordigd door advocaat Bart STAELENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8000 Brugge, Gerard Davidstraat 46 bus 1</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN</p> <p>vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN</p>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de vzw AVONDZON ERPE2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ERPE-MERE, met administratieve zetel te 9420 Erpe-Mere, Oudenaardsesteenweg 458 <p>vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57.</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 oktober 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 augustus 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van de tweede tussenkommende partij van 21 oktober 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden (van 52 naar 73 kamers) en verbouwen van een rusthuisvleugel op een perceel gelegen te 9420 Erpe-Mere, Botermelkstraat 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nr. 0213M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 december 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 24 mei 2018 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 21 december 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 24 mei 2018 toe in de debatten.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 januari 2019.

Advocaat Bart STAELENS voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. De tweede tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

1.

De eerste tussenkomende partij dient op 13 juni 2014 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “uitbreiding + verbouwing bestaande rusthuisvleugel” op een perceel gelegen te 9420 Erpe-Mere, Botermelkstraat 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nr. 0213M.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied met daarachter landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 juli 2014 tot en met 13 augustus 2014, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De intercommunale vereniging voor energieleveringen in Midden-Vlaanderen adviseert op 29 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 1 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

Water-link adviseert op 6 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer adviseert op 7 oktober 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 21 oktober 2014 een ongunstig advies.

De tweede tussenkomende partij verleent op 21 oktober 2014 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Het betreft een aanvraag tot het uitbreiden (van 52 naar 73 kamers) en verbouwen van een rusthuisvleugel.

...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 21/10/2014. Het advies is **Ongunstig***

(...)

Het openbaar onderzoek

...

Evaluatie bezwaarschriften / openbaar onderzoek

Gedurende het onderzoek naar bezwaarschriften van 15 juli 2014 tot en met 13 augustus 2014 werd 1 bezwaarschrift ingediend. Dit bezwaarschrift handelt over :

- *De grootte van het bouwvolume dat een verdrievoudiging betekent tav. het bestaande volume, in tegenstelling tot de gangbare bouwdiepte van 18m voor het gelijkvloers en 12m op de verdieping.*
- *Een inbreuk op de privacy van de aanpalende percelen en een inbreuk op de bestaande verhoudingen.*
- *Het project sluit niet aan qua profilering met de aanpalende percelen qua bouwdiepte en qua hoogte. Het eerste naastliggende perceel wordt aan de zuid-oriëntatie geconfronteerd met een gebouw van 13m hoogte op een afstand van amper 4m.*
- *De zeer beperkte groenzone die wordt behouden op het terrein (ca. 20m groen zone)*
- *Binnen agrarisch gebied wordt meer dan 50° van het bestaande groen verwijderd en wordt voorgesteld een vaste inrichting, een brandweg, aan te brengen.*

(...)

Het bezwaarschrift wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het eigendom is gelegen in een 50m woongebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan. De omgeving wordt gekenmerkt door een heterogene bebouwing van (meergezins)woningen en gebouwen voor senioren (rusthuis, serviceflats,...). De rustoordsite bevindt zich ter hoogte van de Botermelkstraat enerzijds en de Dorpsstraat anderzijds.

De aanvraag behelst het verbouwen van een bestaande rustoordvleugel ter hoogte van de Botermelkstraat en het oprichten van een nieuwe vleugel parallel met de huidige vleugel, die beiden worden gekoppeld met een overdekt atrium. De huidige vleugel (52 kamers) wordt heringericht en verbouwd. In het project bevindt zich 1 verdieping ondergronds en 3 verdiepingen bovengronds. Na de uitbreiding en de herinrichting wijzigt het aantal kamers naar 73.

Functioneel kan de verbouwing van een rustoordvleugel aanvaard worden, gelet op [1] reeds aanwezige gebouwen voor senioren op de rustoordsite en [2] de ligging in het dorpscentrum van de deelgemeente Erpe.

De huidige vleugel heeft een diepte van 10.4m en een lengte van 50.45m met aan de linkerkzijde nog een beperkte uitbouw van 1.5m breedte. De kroonlijsthoogte van de huidige vleugel wordt opgetrokken van 12,20m naar max. 12,85m. Deze nieuwe hoogte wijkt minimaal af van de hoogte van het bestaande gebouw. Daarnaast wordt de huidige vleugel in de diepte uitgebreid met een tweede vleugel evenwijdig aan de huidige vleugel, met daartussen een atrium. De nieuwe bouwdiepte bedraagt na de uitbreiding 29m en dit over een gevelbreedte van 53,30m. Deze bouwdiepte wijkt sterk af van de gangbare bouwdiepte die wordt toegelaten in de woonzone. Bovendien wordt de bouwdiepte van 29m gehanteerd voor de gelijkvloerse bouwlaag maar ook voor de eerste, tweede en derde verdieping, hetgeen totaal afwijkt van de algemeen gangbare stedenbouwkundige regels. De uitbreiding van het volume leidt tot een volume dat niet meer in verhouding staat tot de schaal van de woningen en volumes in de directe maar ook ruime omgeving. Het oprichten van een tweede vleugel achter de eerste vleugel gescheiden door een overdekt atrium komt bovendien overeen met het bouwen in tweede bouwzone hetgeen op de aangeduide locatie niet kan worden aanvaard, noch naar bouwvolume noch naar schaalgrootte, noch op het vlak van inplanting tav. de zonegrens met het woongebied.

Aan de linkerkzijde van het perceel bevindt zich een halfopen bebouwing met wachtgevel tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens. Deze woning behoort inmiddels tot de eigendom van de aanvrager. De wachtgevel van deze woning wordt niet afgewerkt, ondanks de uitbreiding van de bestaande vleugel in de richting van de tuinzone van het links aanpalende perceel. Een afwerking van deze wachtgevel door middel van een bouwvolume of een gevelbekleding is echter vereist. Dit werd ook geformuleerd in het verslag van het 3PO van 10.03.2011 waarin een voorontwerp werd voorgesteld voor de uitbreiding van het rustoord. (ref. RWO 8.00/41082/264.20).

In de tuinzone van deze woning wordt bovendien een toegangsweg voorzien aan de linkerkzijde van het project, deze toegangsweg wordt als brandweg aangeduid en zal aangelegd worden in betonstraatstenen. Een deel van de brandweg en het voorliggende talud maar ook de integrale zone met regenwaterputten, bufferputten en infiltratievoorziening achter de brandweg bevinden zich integraal in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aard en de functie van het bouwvolume is echter niet agrarisch van aard zodat alle boven en ondergrondse constructies, toegangswegen, brandwegen, enz. in functie van het rustoord dienen voorzien te worden binnen de woonzone. De inplanting van de constructie en de bijhorende toegangsweg/brandweg, talud, regenwaterputten, bufferputten en infiltratievoorziening vormt een uitzondering op deze regel.

Gedurende het onderzoek naar bezwaarschriften van 15 juli 2014 tot en met 13 augustus 2014 werd 1 bezwaarschrift ingediend. De behandeling van het bezwaarschrift werd eerder in het verslag beschreven.

Het advies van Intergem werd uitgebracht op 29.07.2014.

Het advies van Telenet werd uitgebracht op 28.07.2014.

Het advies van TMVW werd uitgebracht op 6.08.2014.

Het advies van de brandweer werd uitgebracht op 9.09.2014.

Is de aanvraag niet voor vergunning vatbaar.

Algemene conclusie

De stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd (formulier II).

...

Het College wijkt af van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het College motiveert zijn beslissing als volgt :

Het eigendom is gelegen in een 50m woongebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan. De omgeving wordt gekenmerkt door een heterogene bebouwing van (meergezins)woningen en gebouwen voor senioren (rusthuis, serviceflats,...). De rustoordsite bevindt zich ter hoogte van de Botermelkstraat enerzijds en de Dorpsstraat anderzijds.

De aanvraag behelst het verbouwen van een bestaande rustoordvleugel ter hoogte van de Botermelkstraat en het oprichten van een nieuwe vleugel parallel met de huidige vleugel, die beiden worden gekoppeld met een overdekt atrium. De huidige vleugel (52 kamers) wordt heringericht en verbouwd. In het project bevindt zich 1 verdieping ondergronds en 3 verdiepingen bovengronds. Na de uitbreiding en de herinrichting wijzigt het aantal kamers naar 73.

Functioneel kan de verbouwing van een rustoordvleugel aanvaard worden, gelet op [1] reeds aanwezige gebouwen voor senioren op de rustoordsite en [2] de ligging in het dorpscentrum van de deelgemeente Erpe.

De huidige vleugel heeft een diepte van 10.4m en een lengte van 50.45m met aan de linkerkant nog een beperkte uitbouw van 1.5m breedte. De kroonlijsthoogte van de huidige vleugel wordt opgetrokken van 12,20m naar max. 12,85m. Deze nieuwe hoogte wijkt minimaal af van de hoogte van het bestaande gebouw. Daarnaast wordt de huidige vleugel in de diepte uitgebreid met een tweede vleugel evenwijdig aan de huidige vleugel, met daartussen een atrium. De nieuwe bouwdiepte bedraagt na de uitbreiding 29m en dit over een gevelbreedte van 53,30m. Deze bouwdiepte wijkt af van de gangbare bouwdiepte die wordt toegelaten in de woonzone. Bovendien wordt de bouwdiepte van 29m gehanteerd voor de gelijkvloerse bouwlaag maar ook voor de eerste, tweede en derde verdieping, hetgeen afwijkt van de algemeen gangbare stedenbouwkundige regels.

Anderzijds bevindt zich aan de Botermelkstraat 1 bouwblok dat al even diep reikt en nog dieper dan het volume dat nu wordt aangevraagd : de gebouwen zijn reeds zichtbaar op plannen van 1975, de uitbreiding met een derde verdieping werd goedgekeurd in 1976.

Aan de Dorpsstraat zijn er 2 bouwblokken die even diep reiken dan de uitbreiding die nu wordt aangevraagd : De linker vleugel die zich bevindt haaks op de Dorpsstraat dateert deels uit 1982 en deels uit 1993. De rechter vleugel dateert uit 1997.

De afstand van de uitbreiding bevindt zich op meer dan 10m van de links aanpalende eigendom, aangezien de linker woning werd aangekocht door de aanvrager. Van inbreuk op de privacy kan weinig sprake zijn.

Er is tijdens het 3PO niet gesteld dat de uitbreiding niet aanvaardbaar was—de uitbreiding was minder breed en in beperkte mate minder diep, maar ging ook uit van een tweede vleugel achter de eerste vleugel.

In agrarisch gebied bevindt zich geen gebouwen, enkel een brandweg, een deel van een talud en enkele regenwaterputten, bufferputten en een infiltratiebekken die zich grotendeels ondergronds bevinden ;

Langs de Dorpsstraat werden nieuwe schoolgebouwen vergund op het kadastraal perceel 23C. Deze gebouwen bevinden zich ook ver tav. de voorliggende weg Dorpsstraat en Koebrugstraat. De achtergevel van het bouwblok langs de Dorpsstraat komt op 46m achter de Dorpsstraat te liggen. (dossier 9140/2013).

Gedurende het onderzoek naar bezwaarschriften van 15 juli 2014 tot en met 13 augustus 2014 werd 1 bezwaarschrift ingediend. De behandeling van het bezwaarschrift werd eerder in het verslag beschreven.

Het advies van Intergem werd uitgebracht op 29.07.2014.

Het advies van Telenet werd uitgebracht op 28.07.2014.

Het advies van TMVW werd uitgebracht op 6.08.2014.

Het advies van de brandweer werd uitgebracht op 9.09.2014.

Is de aanvraag voor vergunning vatbaar.

Algemene conclusie

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend (formulier I), onder volgende voorwaarden :

- Het advies van de brandweer is bindend.*
 - De adviezen van de nutsmaatschappijen Intergem, Telenet en TMVW zijn bindend.*
- ...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 28 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 januari 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 3 februari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 5 maart 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt:

“ ...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

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

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van de bestaande rustoordvleugel ter hoogte van de Botermelkstraat en het oprichten van een nieuwe vleugel parallel met de bestaande vleugel. De bestaande vleugel, opgebouwd uit 4 bouwlagen (1 bouwlaag deels ondergronds) onder platte bedaking, waarin 52 kamers vervat zijn, wordt heringericht en verbouwd. Na de uitbreiding en de herinrichting wijzigt het aantal kamers naar 73.

Achter het bestaande volume wordt, evenwijdig hiermee, een tweede gelijkaardig bouwvolume voorzien. Tussen het bestaande en het nieuwe volume wordt een atrium voorzien, dat wordt afgewerkt met een licht hellend glazen dak. Na de uitbreiding bedraagt de totale bouwdiepte 29

m over de 4 bouwlagen, en dit over een lengte van 53,3 m. Het nieuwe volume wordt afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 12,85 m.

De aanvraag resulteert in een bouwdiepte van 29 m, zowel op het gelijkvloers als op de eerste, tweede en derde verdieping. Dergelijke bouwdiepte overschrijdt naar het oordeel van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ruim de bouwdieptes van de aanpalende en omliggende woningen, een standpunt dat niet kan worden bijgetreden nu de bouwdieptes in de voor de aanvraag relevante omgeving wel degelijk 29m of meer bedragen. Zo beschikken de bouwblokken van het rusthuis aan de zijde van de Dorpstraat over een bouwdiepte van 35m tot 50m. Ook het bouwblok van het rusthuis in de Botermelkstraat beschikt over een bouwdiepte van 45m, hetwelk 15m meer is dan de thans aangevraagde constructie. Ter vergelijking kan verwezen worden naar de bouwdiepte van de constructie in eigendom van beroepsindieners, dewelke 26m bedraagt (zelfs 29m met inbegrip van bijgebouw). De bouwdiepte van voorliggend project kan aldus als aanvaardbaar in de omgeving worden beschouwd.

Er wordt een gebouw met een bouwvolume van in totaal 16.537m³ bekomen. Een dergelijk volume staat in contrast met de links aanpalende eengezinswoningen, maar is qua volume vergelijkbaar met de overige constructies op de rusthuissite. In weerwil van het standpunt van de PSA dient dan ook te worden opgemerkt dat het oprichten van een tweede vleugel achter de eerste vleugel gebeurd in tweede bouwzone, maar deze desalniettemin overeenstemt met de overige constructies op de site waarvan sommige zich eveneens in tweede bouwzone bevinden. Ook aan de overzijde van de Botermelkstraat, tegenover het project, bevinden er zich diverse constructies in tweede bouwzone. Er bestaat dan ook geen bezwaar om bebouwing in tweede bouwzone binnen het woongebied toe te laten op de voorziene inplantingsplaats.

De PSA is van oordeel dat er vanuit de zij- en achtergevel permanente zichten zouden kunnen genomen worden op de aanpalende eigendommen. Op deze manier zou de privacy van de omliggende woningen en tuinen in het gedrang worden gebracht. Uit de bouwplannen mag echter blijken dat aan de linkerzijde, ten opzichte van de woning in de Botermelkstraat nr. 18 (niet zijnde bezwaar- of beroepsindieners), een afstand tot de perceelsgrens gerespecteerd wordt van meer dan 20 meter. Zoals aangegeven behoort de woning met als adres Botermelkstraat 16 toe aan aanvrager en kan geen sprake zijn van privacyhinder naar een eigen perceel toe. Ook de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten worden niet geschonden. Daarenboven werden door aanvrager na het 3PO alle balkonruimtes uit de bouwplannen gelaten, dit ter bevordering van privacy naar aanpalende percelen toe.

Ten opzichte van beroepsindieners dient te worden vastgesteld dat de afstand van de uitbreiding van het rusthuis tot de perceelsgrens minstens 25 meter bedraagt en de afstand tot de achterbouwlijn van de woning zelfs 70 meter. Gelet op deze afstanden en de aanwezigheid van zowel groenvoorzieningen (o.a. hoogstammen) op de eigen site en het perceel van beroepsindieners, kan redelijkerwijze worden geoordeeld dat geen schending van de privacy voorhanden is. Het bouwprogramma tast bijgevolg de leefbaarheid en het woonklimaat van de aanpalende woningen niet aan.

Het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaar dat stelt dat het bouwvolume afwijkt t.o.v. de omgevende bebouwing waardoor privacy-hinder ontstaat en dat de bebouwde oppervlakte te groot is, kan dan ook niet worden bijgetreden.

Aan de linkerzijde van het perceel bevindt zich een halfopen bebouwing met wachtgevel tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens. Deze woning behoort inmiddels tot de eigendom van de aanvrager. Door aanvrager wordt aangegeven dat deze woning op korte termijn zal worden gesloopt en gezien de beperkte oppervlakte van deze woning hiervoor geen

stedenbouwkundige vergunning vereist is (artikel 13, § 2 vrijstellingsbesluit). Na sloop van de woning wordt het perceel kadastraal gekend als 1e afdeling, sectie C, nr. 230M3 geïntegreerd in het project en voorzien met de nodige groenaanplantingen zoals aangeduid op het beperkt aangepast plan. Een voorwaarde hieromtrent kan aan de vergunning worden gekoppeld.

Bij sloop van de woning op het links aanpalende perceel beschikt de onbebouwde strook naast het gebouw over een breedte van ongeveer 20 meter. Hetgeen ruimschoots voldoende is als bouwvrije strook en de gedeeltelijke inname van deze strook als circulatieruimte (direct aansluitend bij de constructie en vereist door de brandweer) heeft niet tot gevolg dat er onvoldoende ruimte overblijft voor de integratie van het geheel in de omgeving. Voldoende groenvoorzieningen zijn reeds aanwezig en deze worden nog uitgebreid middels het incorporeren van het links aanpalend perceel. Bovendien is een brandweg te beschouwen als bestemmingsongevoelig, aangezien deze weg niet participeert aan de bestemming van het gebied en door de brandweer wordt vereist, waardoor aanvrager legitiem over deze mogelijkheid beschikt tot het aanleggen van de brandweg in het agrarisch gebied. Hetzelfde geldt voor de regenwaterputten, bufferputten en het infiltratiebekken, die zich grotendeels ondergronds bevinden.

De verbouwing en uitbreiding van de rusthuisvleugel van 52 naar 73 kamers komt tegemoet aan de huidige kwaliteitsvereisten voor het huisvesten van ouderen. Uit de voorliggende plannen mag blijken dat de kamers allen over voldoende ruimte beschikken en het woon- en gebruiksgenot van de bewoners enkel kan verbeteren ten opzichte van de bestaande kamers. Tijdens het 3PO werd tevens aangegeven dat de uitbreiding van het rusthuis met een tweede vleugel op deze plaats aanvaardbaar was. De locatie van het rusthuis in het centrum van de deelgemeente Erpe zorgt bovendien voor een verweving van woontypologieën op deze plaats en zorgt voor de nodige dynamiek.

In weerwil van de PSA dient dan ook te worden geconcludeerd dat het beoogde bouwprogramma niet te groot is voor de betreffende locatie.

De verwijzingen van het college naar de nieuwe schoolgebouwen langs de Dorpsstraat zijn wel degelijk pertinent, nu die zich ook ver t.a.v. de voorliggende weg bevinden en aantonen dat constructies op deze plaats in tweede bouwzone wel degelijk aanvaardbaar zijn.

Uit dit alles blijkt dat het voorgestelde project geen inkijk of schending van de privacy met zich meebrengt, afdoende wordt voorzien in groenaanplantingen ter integratie van het gebouw in de omgeving en niet leidt tot een bebouwingstoestand die de ruimtelijke draagkracht van het perceel in zijn omgeving overstijgt.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden :

- Vooraleer de werken kunnen aanvangen dient woning Botermelkstraat 16 gesloopt te worden*
- De op het plan voorziene groenvoorzieningen moeten aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na voltooiing van de werken en moeten in stand gehouden worden.*

...

Tegen deze beslissing dienen de verzoekende partijen op 30 april 2015 bij de Raad een vordering tot vernietiging in.

Met een arrest van 18 april 2017 (nummer RvVb/A/1617/0773) in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0523/A/0501, vernietigt de Raad de beslissing van 5 maart 2015 en overweegt hierbij onder andere:

“ ...

1.

In hun eerste middel voeren de verzoekende partijen aan dat het onpartijdigheidsbeginsel is geschonden aangezien de verwerende partij in de bestreden beslissing de nota die door de eerste tussenkomende partij werd neergelegd naar aanleiding van de hoorzitting, klakkeloos heeft overgenomen zonder dat er ook maar enig spoor is van de argumentatie van de verzoekende partijen.

2.

Om te kunnen spreken van een schending van het onpartijdigheidsbeginsel is het voldoende dat diegenen die onpartijdig moeten optreden, naar buiten een schijn van partijdigheid hebben gewekt, met andere woorden door hun gedragingen een gewettigde twijfel hebben doen ontstaan over hun geschiktheid om het dossier op een onpartijdige manier te behandelen.

In het geval van een collegiale beslissing, kan er pas sprake zijn van een aantasting van de onpartijdigheidsplicht indien er concrete en precieze feiten worden aangevoerd waardoor redelijke twijfels rijzen omtrent de partijdigheid van een of meer van de collegeleden én wanneer anderzijds uit de omstandigheden van de zaak blijkt dat de partijdigheid van dit/deze collegeleden heel het collegiaal orgaan heeft kunnen beïnvloeden.

Om enkel de schijn van partijdigheid aan te tonen is het niet vereist, zoals de eerste tussenkomende partij meent, dat wordt aangetoond hoe de verwerende partij of één van haar leden een persoonlijk en rechtstreeks belang heeft bij het voorwerp van de bestreden beslissing. De schijn van partijdigheid kan naar het oordeel van de Raad, en zoals hierna zal blijken, ook voortvloeien uit welbepaalde gedragingen en/of handelingen.

3.

De Raad kan instemmen met de opmerking van de verwerende partij en de eerste tussenkomende partij dat de verwerende partij in deze niet is opgetreden als een administratief rechtscollege doch wel als een orgaan van actief bestuur dat, om te voldoen aan de motiveringsplicht die op haar rust bij het nemen van een beslissing over het administratief beroep, niet noodzakelijk op alle beroepsgrievens dient te antwoorden. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing blijkt op grond van welke overwegingen de verwerende partij tot haar beslissing is gekomen.

Tevens kan niet worden betwist dat de nota die door de eerste tussenkomende partij werd ingediend bij de verwerende partij als reactie op het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar door alle partijen gekend was en dat er daarover zelfs tegenspraak mogelijk is geweest. Er is overigens geen enkele rechtsregel die de eerste tussenkomende partij verbiedt een standpunt in te nemen, dan wel een nota neer te leggen, in repliek op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, naar aanleiding van de hoorzitting.

4.

Voorgaande overwegingen verhinderen evenwel niet dat de verwerende partij zich een eigen mening dient te vormen omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van het project en de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de onmiddellijke omgeving in het bijzonder, en dat de verwerende partij deze mening dient uit te drukken in de bestreden beslissing.

Hoewel niet uit te sluiten valt dat de beoordeling van de verwerende partij spoort met de overtuiging en de visie van de eerste tussenkomende partij, zoals kennelijk het geval is in de voorliggende aangelegenheid, kan in alle redelijkheid bezwaarlijk worden betwist dat door het letterlijk, inclusief een werkwoordfout, en kennelijk zonder meer overnemen van (de inhoud van) een nota van de eerste tussenkomende partij, de verwerende partij minstens een schijn van partijdigheid heeft gewekt en tegelijk niet getuigt van een zorgvuldig onderzoek en dito beoordeling van de aanvraag.

Een en ander klemmt des te meer nu vastgesteld moet worden dat de verwerende partij zelfs niet aangeeft dat ze uiteenzetting van de eerste verzoekende partij bijtreedt, en aldus geheel ten onrechte de indruk wekt dat de in de bestreden beslissing opgenomen motivering eigen vlijt betreft.

5.

Het eerste middel is dan ook in de aangegeven mate gegrond.

...

2.

De administratieve procedure wordt hernomen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 juni 2017 opnieuw (en met gelijkluidende bewoordingen als in zijn eerder verslag) om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De bouwplaats omvat een relatief ruim perceel gelegen op een hoek tussen 2 straten, en is gelegen in 50m woongebied met daarachter landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De straatzijden die het terrein omsluiten zijn reeds volledig bebouwd met verschillende vleugels van het rusthuis, die opgetrokken werden binnen een gabariet van anderhalf tot vier volwaardige bouwlagen onder hellende of platte bedaking. Ook in het gebied tussen de 2 straten werden reeds verschillende vleugels van het rusthuis opgericht.

De onmiddellijke omgeving kent een hoofdzakelijk residentiële invulling met vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen. Links van de aanvraag bevindt zich een halfopen bebouwing van 1 bouwlaag onder een zadeldak, met wachtgevel tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens. Deze woning behoort inmiddels tot de eigendom van de aanvrager. Links van deze halfopen woning staat een vrijstaande woning bestaande uit 1 bouwlaag onder een zadeldak.

De aanvraag resulteert in een bouwdiepte van maar liefst 29 m, zowel op het gelijkvloers als op de eerste, tweede en derde verdieping. Dergelijke bouwdiepte overschrijdt ruim de bouwdieptes van de aanpalende en omliggende woningen. Er wordt een gebouw met een bouwvolume van in totaal 16 537m³ bekomen. Een dergelijk volume staat in schril contrast met de links aanpalende eengezinswoningen. Het ontwerp leidt tot een imposant bouwblok dat door z'n bouwdiepte een te grote impact heeft op de omliggende percelen en geen affiniteit meer heeft met de omgevende bebouwing. Het oprichten van een tweede vleugel achter de eerste vleugel

komt bovendien overeen met het bouwen in tweede bouwzone hetgeen op de aangeduide locatie niet kan worden aanvaard.

Er kunnen vanuit de zij- en achtergevel permanente zichten genomen worden op de aanpalende eigendommen. Op deze manier wordt op stedenbouwkundig vlak een onaanvaardbare situatie gecreëerd. De privacy van de omliggende woningen en tuinen wordt in het gedrang gebracht. Het bouwprogramma tast de leefbaarheid en het woonklimaat van de aanpalende woningen aan.

Het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaar dat stelt dat het bouwvolume afwijkt t.o.v. de omgevende bebouwing waardoor privacy-hinder ontstaat en dat de bebouwde oppervlakte te groot is waardoor te weinig groenruimte kan voorzien worden, kan dan ook bijgetreden worden.

De onbebouwde strook naast het gebouw is te smal, en wordt grotendeels ingenomen als circulatieruimte, zodat er geen ruimte overblijft voor de integratie van het geheel in de omgeving, hetgeen ontoereikend is om de leefbaarheid van de aanpalende residentiële woningen te garanderen. De voorziene bouwvrije zijdelingse strook, inclusief een brandweg met een breedte van 4m, volstaat niet om tot een kwalitatieve ingroening te komen. Op het terrein wordt slechts een beperkte groenzone gevrijwaard als tuinzone, onvoldoende om te kunnen functioneren als kwalitatieve groene buitenruimte. Het grootste deel van het terrein wordt ofwel bebouwd, ofwel verhard in functie van de brandweg. De noodzaak om de brandweg in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied te moeten inrichten, wijst eveneens op een overbezetting van het terrein. Er dient geconcludeerd dat het beoogde bouwprogramma te groot is voor de betreffende locatie.

Aan de linkerzijde van het perceel bevindt zich een halfopen bebouwing met wachtgevel tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens. Deze woning behoort inmiddels tot de eigendom van de aanvrager. De wachtgevel van deze woning wordt niet afgewerkt, ondanks de uitbreiding van de bestaande vleugel in de richting van de tuinzone van het links aanpalende perceel. Het is niet duidelijk op welke manier deze woning zal geïntegreerd worden binnen het project.

De verwijzingen van het college naar de nieuwe schoolgebouwen langs de Dorpsstraat, die zich ook ver t.a.v. de voorliggende weg bevinden, zijn niet dienend voor voorliggend project aangezien de projecten niet van dezelfde schaal zijn en niet dezelfde bezettingsgraad beogen.

Uit dit alles blijkt dat het voorgestelde project leidt tot een bebouwingstoestand die de ruimtelijke draagkracht van het perceel in zijn omgeving overstijgt, en niet kwalitatief inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.

...

Na de hoorzitting van 27 juni 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 augustus 2017 (opnieuw) ongegrond en verleent een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

De aanvrager argumenteert als volgt in verband met deze aanvraag:

"Door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt gesteld dat: "De bouwplaats omvat een relatief ruim perceel gelegen op een hoek tussen 2 straten, en is gelegen in 50m woongebied met daarachter landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De straatzijden die het terrein omsluiten zijn reeds volledig bebouwd met verschillende vleugels van het rusthuis, die opgetrokken werden binnen een gabariet van anderhalf tot vier volwaardige

bouwlagen onder hellende of platte bedaking. Ook in het gebied tussen de 2 straten werden reeds verschillende vleugels van het rusthuis opgericht." De bebouwing op het perceel van de bouwplaats laat zich dan ook kenmerken door een diversiteit aan bouwvolumes en bouwdieptes.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar meent echter dat de bouwdiepte van 29 meter op het gelijkvloers alsook op verdiepingen niet aanvaardbaar is in deze omgeving. Uw deputatie zal willen vaststellen dat de omgeving voornamelijk wordt gekenmerkt door gebouwen van het rusthuis zelf, in combinatie van meer- en eengezinswoningen aan de overzijde van de Dorpsstraat en Botermelkstraat. Zo bevinden zich langsheen de Dorpsstraat constructies van het rusthuis met een gabarit van anderhalve bouwlaag onder zadeldak, tot twee bouwlagen onder zadeldak op de hoek van de Dorpsstraat en de Botermelkstraat, tot vier volwaardige bouwlagen in de Botermelkstraat:

Daarnaast dient uw deputatie vast te stellen dat een bouwdiepte van 29 meter wel degelijk in deze omgeving voorkomt.

Op de site zijn de gebouwen zelfs onderling verbonden tussen de Dorpsstraat en de Botermelkstraat, waardoor een totale bouwdiepte (van 100m) wordt gerealiseerd.

Onmiddellijk aansluitend bij het te verbouwen en dwars ten opzichte van het nieuw op te richten volume, bevindt zich een constructie met vier verdiepingen onder plat dak en een bouwdiepte van 45 meter:

Uit voorgaand overzicht mag afdoende blijken dat een bouwdiepte van 29 meter (of dieper) in deze omgeving wel degelijk voorkomt en deze bouwdiepte wordt gerealiseerd door een constructie met vier volledig bovengrondse bouwlagen onder plat dak.

De ontworpen constructie sluit bijgevolg perfect aan bij de reeds bestaande constructies op de rusthuissite en voor de bewoners van de woningen aan de overzijde van de Botermelkstraat verandert er quasi niets aan het volume / uitzicht op de constructie.

Het aangevraagde (te verbouwen vleugel, atrium en nieuwbouw vleugel) vormt bovendien stedenbouwkundig één geheel, waardoor geen sprake kan zijn van een afzonderlijke bebouwing in tweede bouwzone.

Een bouwdiepte van 29 meter (of meer) en een gabarit van 4 verdiepingen onder plat dak, is bijgevolg wel degelijk reeds aanwezig in deze omgeving. Bijkomende vleugel van het rusthuis vormt dan ook geen uitzondering op de reeds vergunde volumes op de site en is ruimtelijk aanvaardbaar.

2. Contrast links aanpalende woningen en zichten

Door de PSA wordt weliswaar aangegeven dat de constructie in schril contrast staat ten opzichte van de links aanpalende woningen.

Zoals reeds aangegeven behoort de woning Botermelkstraat 16 tot de eigendom van aanvrager en wordt deze tijdelijk nog bewoond door de aalmoezenier van het rusthuis.

Deze zal binnenkort verhuizen naar de woning Dorpsstraat 137 (eveneens eigendom van aanvrager), waarna de leeg komen te staande woning Botermelkstraat 16 zal gesloopt worden (niet vergunningsplichtig, artikel 13.2 Vrijstellingsbesluit). Dit kan als voorwaarde aan de stedenbouwkundige vergunning worden gekoppeld.

Links van deze te slopen woning staat een vrijstaande woning bestaande uit 1 bouwlaag onder een zadeldak.

Op dit punt dient vooreerst te worden verwezen naar de historiek van het aanvraagdossier. Door aanvrager van onderhavige stedenbouwkundige vergunning werd, alvorens tot indiening van de aanvraag over te gaan, een drie partijenoverleg gehouden op datum van 10 maart 2011.

In het verslag van dit drie partijenoverleg werd daarbij als conclusie gesteld hetgeen volgt: "Indien het ontwerp het voorwerp uitmaakt van een officiële bouwaanvraag zal het dossier voorgelegd worden aan de verschillende adviesinstanties en zal er een openbaar onderzoek georganiseerd worden. Hierbij zal er rekening gehouden worden met de geformuleerde bezwaren. Het is dus belangrijk rekening te houden met de aanpalende

eigendommen op het vlak van inkijk." Tijdens het drie partijenoverleg zijn aldus door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar geen opmerkingen geformuleerd inzake het concept van de spiegeling van de bestaande rusthuisvleugel met een tussenliggend atrium, waardoor een bouwdiepte van 29 meter ontstaat. Aan het oorspronkelijke ontwerp werden de nodige aanpassingen verricht op het vlak van inkijk en werden de voorziene terrassen volledig gesupprimeerd ten opzichte van het ontwerp destijds in het drie partijenoverleg. Door het college van burgemeester en schepenen wordt in de bestreden beslissing dan ook terecht aangegeven dat:

"Er is tijdens het 3P0 niet gesteld dat de uitbreiding niet aanvaardbaar was — de uitbreiding was minder breed en in beperkte mate minder diep, maar ging ook uit van een tweede vleugel achter de eerste vleugel."

Met het weglaten van de terrassen aan de achterzijde werd tevens tegemoet gekomen aan de opmerking dat voldoende aandacht diende te worden besteed op het vlak van inkijk naar de aanpalende eigendommen.

Dat het project voor bewoners van de woning Botermelk 18 bovendien aanvaardbaar is, mag blijken uit de omstandigheid dat ten opzichte van deze woning en zijn tuinzone de nieuwe vleugel van de constructie minstens 12m afstand respecteert, waardoor tevens aan de 45°-gradenregel wordt voldaan. Ten overvloed dient te worden gewezen op de omstandigheid dat aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten door onderhavige constructie wordt voldaan.

Door de bewoners van deze woning werd dan ook geen bezwaar, noch beroep ingediend bij uw deputatie.

Ten opzichte van de eigendom van beroepsindieners wordt door de nieuwbouwvleugel minstens 23 meter gerespecteerd, hetgeen meer is dan de afstand waarop het onderdeel van het rusthuis zich bevindt dat parallel is ingeplant aan de eigendom van bezwaarindieners.

Daarenboven helt het terrein sterk af van de Dorpsstraat richting Botermelkstraat (+/- 5 m hoogteverschil), waardoor inkijk naar de eigendom van beroepsindieners wordt gehinderd. Uit het hoogtepfiel mag blijken dat daar waar in de Dorpsstraat een hoogte van 31,50 meter aanwezig is ter hoogte van het terrein van beroepsindieners, de hoogte op de bouwplaats nog maar 26,50 meter bedraagt.

De eerste twee bouwlagen bevinden zich dan ook onder het maaiveldniveau van de Dorpsstraat en kunnen bezwaarlijk inkijk genereren naar het eigendom van beroepsindieners.

Op een afstand van 23 meter kan evenmin nog sprake zijn van een inkijk door de twee bovenste verdiepingen, die onaanvaardbaar zou zijn naar de eigendom van beroepsindieners. Dit geldt des te meer gelet op de aanwezigheid van de bestaande bebouwing op het bouwperceel aan de linker zijde van appellanten hun eigendom.

Het aanwezige groen op het aanpalende perceel mag dan wel eigendom zijn van beroepsindieners, niettemin kan uw deputatie dit in aanmerking nemen ter beoordeling van de plaatselijke omstandigheden en de beweerdde inkijk naar het perceel van beroepsindieners.

Daarenboven is aanvraagster bereid om te voorzien in een hoogstammig groenscherm naar zowel de links aanpalende woning, alsook aansluitend bij het hoogstammige groen van beroepsindieners.

Aanvraagster legt hiertoe een aangepast aanplantingsplan voor, waarbij ook de integratie van het perceel Botermelkstraat 16 mee in is opgenomen (zie bijlage).

In zoverre aldus sprake zou zijn van enige mogelijke inkijk, zullen de zichtlijnen worden gebroken door dit hoogstammig groen.

3. Bezetting van het perceel

De PSA is voorts van oordeel dat er een overbezetting van het perceel aanwezig is door de brandweg en één te beperkte groene buitenruimte.

Door beroepsindieners werd in hun bezwaarschrift gesteld dat binnen het agrarisch gebied meer dan 50% van het bestaande groen wordt verwijderd en wordt voorgesteld een vaste inrichting, een brandweg, aan te brengen. Dit zou strijdig zijn met de gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Quod non.

In de evaluatie van het bezwaar werd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar terecht gesteld hetgeen volgt:

"In de tuinzone van deze woning wordt bovendien een toegangsweg voorzien aan de linkerzijde van het project, deze toegangsweg wordt als brandweg aangeduid en zal aangelegd worden in betonstraatstenen. Een deel van de brandweg en het voorliggende talud maar ook de integrale zone met regenwaterputten, bufferputten en infiltratievoorziening achter de brandweg bevinden zich integraal in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aard en de functie van het bouwvolume is echter niet agrarisch van aard zodat alle boven en ondergrondse constructies, toegangswegen, brandwegen, enz. in functie van het rustoord dienen voorzien te worden binnen de woonzone. De inplanting van de constructie en de bijhorende toegangsweg/brandweg, talud, regenwaterputten, bufferputten en infiltratievoorziening vormt een uitzondering op deze regel."

Overeenkomstig vaste rechtspraak van de Raad van State is een brandweg als bestemmingsongevoelig te beschouwen en dient de vergunningverlenende overheid aldus de overeenstemming met de gewestplanbestemming niet te toetsen. (R.v.St. nr. 173.483 van 12 juli 2007, TROS 2008, afl. 49, 33, met noot R. VEKEMAN;)

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft inmiddels de rechtspraak van de Raad van State overgenomen, stellende dat:

"Een brandweg is, zoals de tussenkomende partijen terecht stellen, te beschouwen als zijnde bestemmingsongevoelig, aangezien deze weg niet participeert aan de bestemming van het gebied. Dergelijke weg wordt immers als voorwaarde opgelegd door de brandweer in meerdere bestemmingszones." Het inrichten van de brandweg voor de uitbreiding van de rusthuisvleugel is aldus bestemmingsongevoelig en niet in strijd met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De bestemmingsongevoeligheid geldt a fortiori tevens voor de regenwaterputten, bufferputten en infiltratievoorzieningen, dewelke dienen te worden voorzien in toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Toepassing makend van de rechtspraak van de Raad van State dient te worden vastgesteld dat deze regenwaterputten, bufferputten en infiltratievoorzieningen geen elementen vormen die een deel uitmaken van constructies met een bepaalde sociale of economische bestemming en als voorwaarde worden opgelegd in meerdere bestemmingszones. Deze zijn dan ook te bestempelen als neutraal ten opzichte van de stedenbouwkundige bestemming.

Volledigheidshalve kan nog worden gewezen op volgende omstandigheden met betrekking tot de inplanting van de brandweg, regenwaterputten, bufferputten en infiltratievoorzieningen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied:

- Het gedeelte landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt op heden geenszins aangewend voor de landbouw en gelet op de bestaande perceelstructuren valt een agrarisch gebruik evenmin te verwachten;*
- Zowel de brandweg, alsook de regenwaterputten, bufferputten en infiltratievoorzieningen vormen geen schending van het landschappelijk waardevol karakter van het agrarisch gebied;*
- Op de site bevinden zich reeds diverse bestaande brandwegen, onder meer gesitueerd in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

Gelet op de bestemmingsongevoeligheid van de brandweg, regenwaterputten, bufferputten en infiltratievoorzieningen en het verduidelikend groenplan dat aan uw deputatie wordt

voorgelegd, dient te worden geoordeeld dat van enige overbezetting van het perceel geen sprake is en tot een kwalitatieve ingroening van het aangevraagde naar de aanpalende percelen toe wordt gekomen.

Onderhavige vergunningsaanvraag komt dan ook principieel in aanmerking voor vergunning en het derdenberoep dient te worden verworpen...."

De uitvoerige argumentatie van de aanvrager zoals hiervoor aangehaald wordt bijgetreden.

Uit de aangeleverde foto's en via Google Streetview & Earth kan besloten worden dat er in de omgeving wel degelijk nog dergelijke bouwdieptes en gabarieten voorkomen.

Als men aanvaardt dat dergelijke voorzieningen nabij het dorpscentrum op hun plek zijn, kan men dergelijke constructies niet met geheel dezelfde criteria beoordelen dan een gewone woning (o.a. qua bezettingsgraad).

Er dient vooral gekeken te worden of het aangevraagde aanvaardbaar is ten opzichte van de naastliggende percelen.

Deze elementen bepalen mee dat het gevraagde kan aanvaard worden op deze plek:

- Door het verdwijnen van woning nr. 16 verkrijgt men een voldoende ruime groenbuffer ten opzichte van de naastgelegen woning
- Er zijn geen terrassen voorzien aan de achterzijde
- De afstand tussen gebouw en perceelsgrens is $\pm 12\text{m}$, wat ruim is en moet volstaan.
- De eerste twee bouwlagen zitten onder het maaiveld en kunnen dus geen storende inkijk veroorzaken
- De afstand ten opzichte van de achtergelegen woningen is eveneens voldoende groot en door het voorzien van groenaanplant versterkt men de buffering.

Uit dit alles blijkt dat het voorgestelde project leidt tot een bebouwingstoestand die de ruimtelijke draagkracht van het perceel in zijn omgeving niet overstijgt, en kwalitatief inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.

Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt besloten dat het gevraagde kan aanvaard worden op deze plek. Het gevraagde tast de goede plaatselijke aanleg niet aan.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- De woning Botermelkstraat 16 dient gesloopt te worden vóór de aanvang der werken
- Het beperkt aangepast en uitgebreidere groenplan dient gerealiseerd te worden in het eerstvolgende plantseizoen na voltooiing van de werken.
- Het advies van de brandweer van 9 september 2014 is na te leven.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.1

De verzoekende partijen beroepen zich in een eerste middel op de schending van artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), het onpartijdigheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad RvVb/A/1617/0773 van 18 april 2017 met rolnummer RvVb/1415/0523/A/0501. Zij zetten dit als volgt uiteen:

“ ...

111.1.2. Uw Raad heeft bij voormeld arrest van 18 april 2017 het eerste besluit van de Deputatie vernietigd krachtens volgende motivering:

4.

Voorgaande overwegingen verhinderen evenwel niet dat de verwerende partij zich een eigen mening dient te vormen omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van het project en de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de onmiddellijke omgeving in het bijzonder, en dat de verwerende partij deze mening dient uit te drukken in de bestreden beslissing.

Hoewel niet uitte sluiten valt dat de beoordeling van de verwerende partij spoort met de overtuiging en de visie van de eerste tussenkomende partij, zoals kennelijk het geval is in de voorliggende aangelegenheid, kan in alle redelijkheid bezwaarlijk worden betwist dat door het letterlijk, inclusief een werkwoordfout, en kennelijk zonder meer overnemen van (de inhoud van) een nota van de eerste tussenkomende partij, de verwerende partij minstens een schijn van partijdigheid heeft gewekt en tegelijk niet getuigt van een zorgvuldig onderzoek en dito beoordeling van de aanvraag.

Een en ander klemmt des te meer nu vastgesteld moet worden dat de verwerende partij zelfs niet aangeeft dat ze uiteenzetting van de eerste verzoekende partij bijtreedt, en aldus geheel ten onrechte de indruk wekt dat de in de bestreden beslissing opgenomen motivering eigen vlijt betreft.

A fortiori is het onaanvaardbaar dat de verwerende partij bij het zogenaamde rechtsherstel dat is verleend met het nu betwiste Deputatiebesluit, eigenlijk zo goed als volledig in hetzelfde bedje weer ziek is. Letterlijk is, weze het met zeer kleine mondjesmaat, tegemoet gekomen aan de motivering dat 's Raads arrest schraagt, maar dit is gebeurd op een wijze dat het betwiste besluit eigenlijk net dezelfde onregelmatigheden heeft.

Er is in het vernietigingsarrest aangegeven dat dus letterlijk, met foute werkwoordvorm inclusief, de nota van de tussenkomende partij is overgenomen, aldus zelfs geheel ten onrechte de indruk wekkende dat het om eigen vlijt zou gaan.

Dit heeft niet tot veel meer vlijt geleend — Max Dendermonde schreef ooit een boek met als titel "De wereld gaat aan vlijt ten onder", Dendermonde is een Oost-Vlaamse stad, maar er zou toch mogen verwacht worden dat na een dergelijk arrest met een behoorlijk strenge motivering, er met vlijt zou worden opgetreden door het orgaan van ACTIEF bestuur dat de Deputatie is.

Er is aangegeven dat het de indruk geeft van partijdigheid, minstens de schijn verwekt, als letterlijk de beoordelingen van de tussenkomende partij worden opgedist.

In het besluit dat rechtsherstel verleent, bestaat men het dan om over bladzijden lang, pagina 8 tot en met pagina 12, de uitvoerige argumentatie van de aanvrager te citeren, om dan te vervolgen dat men ze bijtreedt waar de Deputatie reeds door Uw Raad op de vingers is getikt wegens het wekken van een schijn van partijdigheid, kan dit tellen. Dit is eigenlijk de verzoekers uitlachen in hun gezicht en misschien ook wel Uw Raad. Goed, Uw Raad heeft aangegeven dat zelfs niet wordt gemotiveerd dat men de in de ogen van de Deputatie geniale bevindingen van de tussenkomende partij bijtreedt, welnu, men zal ze dan nog eens helemaal citeren en dan effectief zeggen dat ze worden bijgetreden. Dit is niet ernstig, dit getuigt niet van echte onpartijdigheid, dit leidt ook niet tot een adequate formele motivering, het puur zeggen dat iemand gelijk heeft en dit is eigenlijk ook geen ernstige wijze van rechtsherstel.

111.1.3. De partijdigheid wordt des te meer geaccentueerd doordat geen iota gewijd wordt, ondanks de aansporing tot vlijt in 's Raads arrest, aan wat verzoekers naar voor hebben gebracht.

Er is ook een nota neergelegd en overgemaakt aan de Deputatie met het oog op de hoorzitting van 27 juni. Daaruit wordt helemaal niets geciteerd, dit wordt zelfs niet vermeld. Kortom, er wordt geen afweging gemaakt in het besluit tussen wat de ene partij heeft uiteengezet, wat de andere partij heeft uiteengezet. Er wordt zonder meer aangehaald wat één partij uiteenzet en er wordt dan gestameld dat die partij gelijk heeft, met korte herneming van een aantal elementjes die naar voor komen.

Een ernstige formele motivering, waarbij ook naar behoren het gezag van gewijsde van Uw arrest wordt gerespecteerd, komt er op neer dat niet alleen de stellingen van één partij worden weergegeven, en dat de stelling van alle relevante partijen (desgevallend ook de vergunningverlener in eerste aanleg ...) worden weergegeven, toch op minimale wijze en dat er toch een minimale afweging daarvan gebeurt.

Dit zijn eigenlijk de essentialia van oordeelsvorming wanneer verschillende partijen met argumenten naar voor komen.

111.1.4. Het partijdigheidsbeginsel wordt a fortiori geschonden gezien het om een tweede beslissing gaat, nadat het gemis aan onpartijdigheid door Uw Raad werd vastgesteld.

Het zorgvuldigheidsbeginsel wordt a fortiori geschonden waar zelfs bij een tweede poging, de Deputatie weigert zorgvuldig te werken.

A fortiori worden het zorgvuldigheidsbeginsel, de formele motiveringswet en het onpartijdigheidsbeginsel geschonden, waar er niet de minste maar werkelijk niet de minste aandacht wordt opgebracht voor de nota die bij het hernemen is neergelegd en niet de minste aandacht wordt opgebracht voor de uiteenzettingen.

Een orgaan van actief bestuur dient misschien niet op elk afzonderlijk argument te antwoorden, maar zelfs niet vermelden dat de verzoekende partij een standpunt hebben, niet in het minst aantonen waarom er met de bevindingen geen rekening wordt gehouden, dit schendt de formele motiveringswet.

En waar enerzijds bladzijdenlang er aandacht is voor het standpunt van de tussenkomen partij, nihil voor het standpunt van de verzoekende partij, is het duidelijk dat de verwerende partij zich als een door en door partijdig bestuur heeft opgesteld, dit ondanks de zeer duidelijke fingerwijzing in Uw arrest.

Dit zijn a fortiori argumentaties.

Aldus is ook het gezag van gewijsde van Uw arrest geschonden.

111.1.5. Maar feitelijk is er nog meer. Justice not only should be done, but justice also should be seen to be done. Deze Europeesrechtelijke maxime hangt nauw samen met het onpartijdigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen worden natuurlijk de indruk opgedrongen als zouden ze tegen de muren praten, gezien alles toch in politieke kannen en kruiken is, ten voordele van een woonzorgcentrum.

Die perceptie, die gevoed wordt door de wijze van werken van de verwerende partij, is nog eens te meer gegroeid waar de vergunninghouder na het arrest van Uw Raad in het blad voor de woonzorgbewoners schreef:

"Zoals U wellicht ziet zijn de werken stilgevalen. Dit ligt niet aan ons, maar aan een buurman die alle rechtsmiddelen uitbuit om het ons zo moeilijk mogelijk te maken. Vandaar de verdragingsmanoeuvres die ons toch drie maanden zullen kosten voordat we verder doen."

Vooraf, op 1 juli 2017, dus meteen na de zitting van 27 juni, wist de vergunninghouder dus al wat de Deputatie zou beslissen en dat werd aan de eigen inwoners medegedeeld. Justice

...

In hetzelfde blad is er natuurlijk ook wel sprake van een verrassingsfeest samen met de Burgemeester van Erpe-Mere — de Burgemeester van de gemeente die dus initieel de vergunning heeft verleend. Justice ...

111.1.6. Maar er is eigenlijk, het kan vervelend klinken, nog meer.

De PSA heeft ook bij de nieuwe besluitvorming na 's Raads arrest, een verslag opgesteld en ook hier werd opnieuw aangegeven dat het beroep van verzoekers gegrond was. Daarop wordt zonder meer niet ingegaan in het betwiste besluit.

Wat de GSA vertelt, wat de PSA vertelt, wat de PSA de tweede maal vertelt, wat verzoekers vertellen, daarvoor blijft men Oost-Indisch doof. Maar wat de tussenkomen partij vertelt, dit wordt volledig geciteerd en dit wordt dan met enkele kleine overwegingen zonder meer

bijgetreden, zonder dat de diverse motieven en vermeldingen met elkaar in de weegschaal worden gelegd.

Dit toont op manifeste wijze aan dat het onpartijdigheidsbeginsel geschonden is, dat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden is, dat de formele motiveringswet is geschonden en dat ook het gezag van 's Raads arrest niet is gerespecteerd.

...

1.2

De verzoekende partijen beroepen zich in een tweede middel op de schending van het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht voor wat betreft de beoordeling inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Zij zetten dit als volgt uiteen:

“ ...

Onder het eerste middel is aangegeven dat niet naar behoren formeel is gemotiveerd.

Lezing van het betwiste besluit leert dat onder "II. Motivering" er wordt aangevat met het letterlijk overnemen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, 11.5. in het verslag van de PSA, worden de drie eerste alinea's overgenomen. Dan stapt men over naar de overname van de argumentatie van de aanvrager — cfr. middel 1.

Op pagina 12 van het besluit komt na dit uitvoerig citeren van de argumentatie van de aanvrager, een motivering in zeven haastig neergepende alinea's, met effectief niet overgenomen maar eigen werkwoordfout.

Deze haastig neergepende motieven zijn niet draagkrachtig. Los van het feit dat de eigen motieven niet worden afgewogen tegen de motieven van GSA, PSA en tussenkomende partij, wat onder het eerste middel al is aangegeven, moet bij elke redelijkheidstoets ondervonden worden dat de motieven die in zeven haasten zijn neergepend, het betwiste besluit niet naar redelijkheid materieel draagkrachtig kunnen schragen.

111.2.3. De verzoekende partijen zullen verder verwijzen naar het verslag van de PSA. Dit bevat uiteraard een objectieve beschrijving van de plaatselijke situatie. Dit bevat de objectieve criteria om na te gaan hoe de goede ruimtelijke ordening moet getoetst worden.

De verzoekende partijen zijn zo vrij om daarnaar te verwijzen, gezien net de PSA ook weergeeft wat de verzoekende partijen ervaren, kunnen beschrijven en ook hebben aangegeven in de eigen stukken.

De ambtenaar heeft dit in eer en geweten, en in objectiviteit onderzocht, op geen ogenblik ook wordt door de verwerende partij beweerd dat het verslag van de eigen PSA de valsheid zou zijn aangetast of geen steek zou houden. Er wordt overigens helemaal niets gemotiveerd, laat dit nog eens herhaald zijn. De conclusie daaruit is natuurlijk dat waar men niet motiveert dat het verslag verkeerd zou zijn, geen steek zou houden, verkeerde objectieve gegevens zou weergeven, het waarheidsgehalte van de beschrijving van het verslag niet in twijfel kan getrokken worden.

Gewis, het bestuur kan na kennisname van een verslag dat een objectief verslag is, een andere beoordeling maken. Maar het bestuur kan niet doen alsof de gegevens die in het verslag zijn opgenomen, onbestaande zouden zijn. Bij de toetsing van de materiële

draagkracht dient dus te worden uitgegaan van dit verslag. Vervolgens dient er getoetst te worden of het bestuur in redelijkheid tot een andere oordeelsvorming is gekomen, na kennis te hebben genomen van dit verslag.

De kaarten zouden eventueel anders liggen als het bestuur objectieve weergaves van het verslag, weerlegt of als foutief zou brandmerken. Dan dient de beleidsbeoordeling vanuit een andere basis hernomen te worden. Maar van dit laatste is er in casu geen sprake.

111.2.4. De PSA geeft aan:

De aanvraag resulteert in een bouwdiepte van maar liefst 29 m, zowel op het gelijkvloers als op de eerste, tweede en derde verdieping. Dergelijke bouwdiepte overschrijdt ruim de bouwdieptes van de aanpalende en omliggende woningen. Er wordt een gebouw met een bouwvolume van in totaal 16 537m³ bekomen. Een dergelijk volume staat in schril contrast met de links aanpalende eengezinswoningen. Het ontwerp leidt tot een imposant bouwblok dat door in bouwdiepte een te grote impact heeft op de omliggende percelen en geen affiniteit meer heeft met de omgevende bebouwing. Het oprichten van een tweede vleugel achter de eerste vleugel komt bovendien overeen met het bouwen in tweede bouwzone hetgeen op de aangeduide locatie niet kan worden aanvaard.

Deze bevindingen kunnen beleidsmatig niet overruled worden door de losse bewering dat uit aangeleverde foto's en via Google Street View and Earth zou kunnen besloten worden dat er nog wel degelijk dergelijke bouwdieptes en gabarieten voorkomen.

Dit zal heus wel ergens voorkomen, maar uit geen enkel gegeven blijkt dat in de relevante omgeving dergelijke bouwdieptes en gabarieten zouden voorkomen. De PSA heeft het overigens wel degelijk over aanpalende en omliggende woningen.

Het houdt ook geen steek te poneren dat in de omgeving er een gebouw met een bouwvolume van in totaal 16.537 m³ zou voorkomen.

Er wordt ook niet weerlegd dat dit in schril contrast staat met de links aanpalende ééngesinswoningen.

111.2.5. De PSA geeft verder als voorlaatste alinea ook aan dat de verwijzingen van het College naar de nieuwe schoolgebouwen langs de Dorpsstraat die zich ook verten aanzien van de voorliggende weg bevinden, niet dienend zijn voor het project. De projecten zijn niet van dezelfde schaal en beogen niet dezelfde bezettingsgraad.

Dit is ook door de verzoekers aangegeven.

Overigens, elke gemeente zal over een school beschikken en als de goede ruimtelijke ordening telkens zou beoordeeld worden aan een zogenaamd criterium of een project niet veel groter is dan een bestaand schoolgebouw, dan zou elke redelijkheid zoek zijn.

Dit motief wordt echter niet aangehouden door de verwerende partij.

Bij de beoordeling of er nog dergelijke bouwdieptes en gabarieten voorkomen, kan er dus niet gesteund worden op het feit dat er zich in Erpe-Mere ook een school bevindt.

En dit weze herhaald: het ware volstrekt onredelijk als de goede ruimtelijke ordening zou beoordeeld worden aan de hand van een vergelijking met een schoolgebouw dat in de gemeente staat. Dit ware een schoolvoorbeeld van onredelijkheid en gemis aan materiële grondslag.

111.2.6. Al evenmin draagkrachtig is het motiefje dat door het verdwijnen van de woning nummer 16 er een voldoende ruimte groenbuffer ten opzichte van de naast gelegen woning zou komen.

Woning nummer 16 is opgekocht — want het is natuurlijk het alternatief dat kan geboden worden aan de omwonenden. Ofwel buigt men het hoofd ofwel laat men zich uitkopen — het gaat als het ware om een privaatrechtelijke onteigening van een immer verder bouwende VZW.

Het verdwijnen van woning nummer 16 is dus eerder significant voor de ondraaglijkheid van de mastodonteske bebouwing bij de omliggenden dan wat anders.

Het houdt ook geen steek dat er aldus voldoende ruimte zou zijn voor een groenbuffer. Eventueel voor de ene naastgelegen woning maar zeker niet ten aanzien van de verzoekende partijen die aan de andere zijde wonen dan de opgekochte woning nummer 16 ... Daarbij wordt ook voorbijgegaan aan de motivering van de PSA namelijk:

Aan de linkerkant van het perceel bevindt zich een halfopen bebouwing met wachtgevel tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens. Deze woning behoort inmiddels tot de eigendom van de aanvrager. De wachtgevel van deze woning wordt niet afgewerkt, ondanks de uitbreiding van de bestaande vleugel in de richting van de tuinzone van het links aanpalende perceel. Het is niet duidelijk op welke manier deze woning zal geïntegreerd worden binnen het project.

111.2.7. Er wordt verder gemotiveerd dat er geen terrassen voorzien zijn aan de achterzijde.

Dit is een heus brutale motivering maar die niet tot enige materiële draagkracht kan leiden.

Er is dus voorzien in een gebouw van 12,85 m hoogte, bouwdiepte 29m, lengte 53,3 m. Op 12m van de perceelsgrens zou men dus, dat was het eerste plan, voorzien in balkons en terrassen. Van privacy zou er dan niet de minste maar niet de minste sprake meer zijn.

Er is een zogenaamd driepartijenoverleg doorgegaan bij de gemeente Erpe-Mere maar dat gaat dan om de partij GSA (die men klaarblijkelijk ook moest afblokken) — gemeente — bouwheer. De omwonenden zijn daarbij nooit betrokken. Klaarblijkelijk heeft de bouwheer dan wel ingezien dat het van het "goede" te veel was om niet alleen hoog tegen de perceelsgrens aan te bouwen, maar dit dan nog eens te accentueren door te voorzien in terrassen ...

Hoe dit dan kan omgeturnd worden tot een materieel draagkrachtig motief inzake de ruimtelijke inpasbaarheid, dit is en blijft toch een raadsel. De overweging dat het nog niet erger is dan het nu is, kan niet leiden tot de ruimtelijke inpasbaarheid van het project zoals het nu is.

111.2.8. De PSA beschreef verder:

De onbebouwde strook naast het gebouw is te smal, en wordt grotendeels ingenomen als circulatieruimte, zodat er geen ruimte overblijft voor de integratie van het geheel in de omgeving, hetgeen ontoereikend is om de leefbaarheid van de aanpalende residentiële woningen te garanderen. De voorziene bouwvrije zijdelingse strook, inclusief een brandweg met een breedte van 4m, volstaat niet om tot een kwalitatieve ingroening te komen. Op het terrein wordt slechts een beperkte groenzone gevrijwaard als tuinzone, onvoldoende om te kunnen functioneren als kwalitatieve groene buitenruimte. Het grootste deel van het terrein wordt ofwel bebouwd, ofwel verhard in functie van de brandweg. De noodzaak om de brandweg in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied te moeten inrichten, wijst eveneens op een overbezetting van het terrein. Er dient geconcludeerd dat het beoogde bouwprogramma te groot is voor de betreffende locatie.

De PSA wijst m.a.w. op de — evidentelijke — zeer intense bebouwing met alle consequenties vandien, zoals een brandweg op de bouwvrije zijlinkse strook en het slechts uiterst beperkt voorzien van een groenzone. Er is duidelijk aangegeven dat dit niet volstaat om te kunnen functioneren als kwalitatieve groene buitenruimte. Er is uitdrukkelijk verwezen naar de bebouwing en verharding. Wat er zelfs toe leidt dat de brandweg dan maar moet ingericht worden in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Dit kan niet weg gemotiveerd worden op beleidsmatige wijze door de pure boute stelling dat de afstand dan wel voldoende groot zal zijn door het voorzien van groenaanplant.

Van waar komt die groenaanplant plots nedergedaald in de motivering van de Deputatie? Uit geen enkel maar geen enkel element blijkt dat er een groenaanplant die naam waardig zou voorkomen en dit wordt ook letterlijk tegengesproken door de PSA. Hij heeft het duidelijk over een vrijwaring van een heel beperkte groenzone.

Er kan trouwens niet tegengesproken worden dat de enige "buffering" ten aanzien van het perceel van de verzoekende partijen eigenlijk het voorkomen van enkele bomen is op het perceel van verzoekers zelf. Bomen die na het vallen van het blad in de herfst net niet in enige buffering voorzien.

111.2.9. Het mist elke redelijkheid te poneren dat een gebouw van 53 m lengte en bijna 13 m hoog, op ± 12 m van de perceelsgrens, op een afstand zou staan die "ruim is en moet volstaan".

En dat er bouwlagen onder het maaiveld zouden zitten, dit neemt toch niet weg dat hier verschillende bouwlagen helemaal niet onder het maaiveld zitten en dat er van daaruit net een inkijk is in de tuin en naar het huis van verzoekers. Het gaat overigens niet op dat men zou menen dat privacy enkel binnenshuis zou mogen gevraagd worden door de omwonenden. Het gaat ook niet op dat om het even wat zou mogen aanvaard worden als degene die er wonen zelf een niet kleine tuin hebben, wat dan een vrijgeleide zou zijn voor een bebouwing die net niet past in de omgeving.

111.2.10. Er is klaarblijkelijk geredeneerd, en daarop is ook gereageerd in de nota die aan de Deputatie is overgemaakt, dat koste wat kost het woonzorgcentrum moet kunnen uitbreiden en dat de belangen van een woonzorgcentrum primeren op de belangen van de omwonenden.

Dit wordt wat vriendelijker uiteengezet in het motief van de verwerende partij, die niet reageert op de nota waar werd aangegeven dat een dergelijke redenering zelfs als machtsafwending moet beschouwd worden. Daarop wordt klaarblijkelijk losjes en op enige wijze gereageerd met het volgende en als volgt uitgeschreven motief:

Als men aanvaardt dat dergelijke voorzieningen nabij het dorpscentrum op hun plek zijn, kan men dergelijke constructies niet met geheel dezelfde criteria beoordelen dan een gewone woning (o.a. qua bezettingsgraad).

Het gaat er uiteraard niet om dat moet geoordeeld worden of een woonzorgcentrum in het dorpscentrum kan opgetrokken worden. Het gaat er om dat een woonzorgcentrum dat in het dorpscentrum opgetrokken wordt, waar er dan effectief meer bewoners zullen zijn dan in een gewone woning, moet opgetrokken worden op een wijze dat het past in de goede ruimtelijke ordening.

Het gaat er dus niet om dat wanneer men aanvaardt — en waarom zou men dit niet aanvaarden, dit is toch te gek voor woorden om daar een vraag over te stellen?,—dat dan nog niet inhoudt dat dit op om het even welke wijze kan uitgebouwd worden en dat op om het even welke wijze de ruimtelijke draagkracht van de omgeving dan zou kunnen afgemeten worden. Het kan zelfs als zinvol en aangewezen aanzien worden dat een woonzorgcentrum opgetrokken wordt nabij het dorpscentrum, maar dit houdt dan nog niet in dat alles moet wijken qua afweging ruimtelijke draagkracht en dat men dan mastodonten kan bouwen, waarbij de omwonenden weggedruimd worden, ofwel noodgedwongen zich laten opkopen ofwel de schending van de privacy moeten verdragen. En dit houdt ook niet in dat de ruimtelijke ordening van een dorpscentrum volledig mag verknoeid worden omdat er nu eenmaal een woonzorgcentrum in het dorpscentrum wordt opgetrokken. En het feit dat de Burgemeester dan deelneemt aan een verrassingsquiz in dit dorpscentrum, impliceert ook nog niet dat de ruimtelijke draagkracht ter plaatse niet meer moet worden nagegaan.

111.2.11. Er valt dan ook niet in te zien hoe de verwerende partij tot de conclusie komt dat "uit dit alles blijkt dat het voorgestelde project leidt tot een bebouwingstoestand die de ruimtelijke draagkracht van het perceel in zijn omgeving niet overstijgt, en kwalitatief inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving". Dit kan hoe dan ook niet afgeleid worden uit het feit dat er een woning wordt afgebroken, dat er niet in terrassen voorzien wordt, dat de mastodont opgebouwd wordt op 12 m van de perceelsgrens en dat er bouwlagen onder het maaiveld zitten.

Dit zijn een aantal kleine opmerkingen, die er op neerkomen dat het eigenlijk nog erger had kunnen zijn, en het kan natuurlijk altijd nog erger zijn, maar dit zijn geen motieven die weerleggen wat de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en wat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar twee maal heeft vastgesteld en heeft beschreven.

...

2.1

De verwerende partij repliceert met betrekking tot het eerste middel als volgt:

"...

Verzoekende partij is van mening dat, om wettig te handelen, de deputatie een gemotiveerde afweging diende te maken tussen de standpunten van beide beroepspartijen, en dat het overnemen van de motivering van de aanvrager, met duidelijke weergave dat dit standpunt wordt bijgetreden, niet afdoende is.

Dit standpunt van verzoekende partij is helemaal niet wat het onpartijdigheidsbeginsel inhoudt, noch wat uw Raad oordeelde of liet uitschijnen in het tussengekomen vernietigingsarrest.

Uw Raad motiveerde uitdrukkelijk dat het gelijklopen van het oordeel van de deputatie met het standpunt van de aanvrager perfect mogelijk is.

Wat uw Raad echter niet aanvaardbaar vond was het niet uitdrukkelijk vermelden dat men het standpunt van de aanvrager bijtrad, waardoor niet duidelijk bleek dat de motivering van de aanvrager in de bestreden beslissing was overgenomen.

In casu vermeldt de deputatie uitdrukkelijk dat het standpunt en de motivering van de aanvrager wordt overgenomen. De deputatie maakt bijkomende gemotiveerde overwegingen waaruit onomstotelijk blijkt dat de deputatie niet alleen de aanvraag zelf heeft beoordeeld, maar ook heeft onderzocht of de motivering en het standpunt van de aanvrager wel correct en aanvaardbaar is en gelijkloopt met het oordeel van de deputatie.

Nu beide standpunten gelijk lopen, verlangt het motiveringsbeginsel niet dat eenzelfde oordeel met gelijkaardige doch verschillende woorden wordt veruitwendigd.

De deputatie laat ditmaal aldus duidelijk blijken dat zij het standpunt van de aanvrager overneemt, en waarom zij dit doet.

In de motivering zijn duidelijk die motieven te lezen waarop de deputatie zich baseert voor haar oordeel.

Hoewel verzoekende partij verder opwerpt dat de deputatie háár motivering uit het beroepsschrift niet afweegt, laat zij na om op enig moment in haar uiteenzetting bij het middel ook maar één van haar beroepsargumenten concreet aan te duiden waar de bestreden beslissing niet inhoudelijk op ingaat.

De beroepsargumenten dienen niet punt voor punt geciteerd te worden. Wel dienen relevante aspecten van de aanvraag gemotiveerd behandeld te worden. Verzoekende partij toont niet aan dat dit niet het geval is.

Het motiveringsbeginsel, noch het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest zijn geschaad.

Anders dan verzoekende partij verder beweert, is het onpartijdigheidsbeginsel geenszins geschonden doordat de deputatie het standpunt van een beroepspartij bijtreedt.

Vooreerst lijkt het, zoals al vermeld, weinig redelijk om te vereisen dat wanneer de deputatie het ruimtelijk oordeel van de aanvrager deelt, zij eenzelfde oordeel maar met andere woorden zou moeten veruitwendigen.

Daarnaast is de deputatie als vergunningverlenende overheid een orgaan van het actief bestuur en geen (bestuurs)rechtscollege.

In die zin is er geen sprake van een vereiste jurisdictionele onpartijdigheid van een 'rechter' die beide partijen gelijk moet behandelen.

De deputatie dient geen uitspraak te doen over een betwisting tussen partijen, maar dient wel te oordelen of de feitelijkheid die het gevolg zal zijn van een vergunning, in overeenstemming is met het algemeen belang van een goede ruimtelijke ordening.

Welke partij gelijk heeft, is een vraag die niet speelt.

De vergunningsprocedure vereist in essentie zelfs geen partijen nu de vergunningverlenende overheid de taak heeft om, met of zonder standpunten van partijen, de aanvraag te toetsen aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

De enige bevoegdheid en bekommernis voor de deputatie is of het gebouw of de verkaveling die wordt aangevraagd voldoet aan de reglementaire voorschriften en past in diens omgeving.

Nogmaals indien het oordeel in het kader van het algemeen belang dat is wat de aanvrager op gemotiveerde wijze vraagt, of de beroepsindiener op gemotiveerde wijze betoogt, dan kan de deputatie dit standpunt bijtreden, de motivering tot de hare maken, en vereist het motiveringsbeginsel geenszins dat zij hetzelfde zegt met andere woorden.

Verzoekende partij maakt daarbij niet aannemelijk dat zij argumenten heeft opgeworpen die relevant voor de beoordeling zijn, doch niet door de deputatie zijn onderzocht.

*Er is geen schending van het onpartijdigheidsbeginsel
...*

2.2

De verwerende partij repliceert over het tweede middel het volgende in haar antwoordnota:

“...

Verzoekende partij richt haar kritiek uitsluitend op de concluderende alinea's van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing.

De deputatie sluit zich echter uitdrukkelijk aan bij de motivering die de aanvrager over de aanvraag maakte. Er dient dan ook rekening te worden gehouden met deze motivering.

Verzoekende partij bekritiseert specifiek de motivering omtrent de bouwdiepte en het gabarit en de vraag of er vergelijkbare gebouwen in de omgeving voorkomen alsook de afstanden van het nieuwe gebouw ten opzichte van de aanpalende bebouwing.

Omtrent de bouwdiepte en het gabarit motiveert de deputatie:

"De bebouwing op het perceel van de bouwplaats laat zich dan ook kenmerken door een diversiteit aan bouwvolumes en bouwdieptes.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar meent echter dat de bouwdiepte van 29 meter op het gelijkvloers alsook op verdiepingen niet aanvaardbaar is in deze omgeving.

Uw deputatie zal willen vaststellen dat de omgeving voornamelijk wordt gekenmerkt door gebouwen van het rusthuis zelf, in combinatie van meer- en eengezinswoningen aan de overzijde van de Dorpsstraat en Botermelkstraat.

Zo bevinden zich langsheen de Dorpsstraat constructies van het rusthuis met een gabarit van anderhalve bouwlaag onder zadeldak, tot twee bouwlagen onder zadeldak op de hoek van de Dorpsstraat en de Botermelkstraat, tot vier volwaardige bouwlagen in de Botermelkstraat:

...

Daarnaast dient uw deputatie vast te stellen dat een bouwdiepte van 29 meter wel degelijk in deze omgeving voorkomt.

Op de site zijn de gebouwen zelfs onderling verbonden tussen de Dorpsstraat en de Botermelkstraat, waardoor een totale bouwdiepte (van 100m) wordt gerealiseerd.

Onmiddellijk aansluitend bij het te verbouwen en dwars ten opzichte van het nieuw op te richten volume, bevindt zich een constructie met vier verdiepingen onder plat dak en een bouwdiepte van 45 meter:

...

Uit voorgaand overzicht mag afdoende blijken dat een bouwdiepte van 29 meter (of dieper) in deze omgeving wel degelijk voorkomt en deze bouwdiepte wordt gerealiseerd door een constructie met vier volledig bovengrondse bouwlagen onder plat dak.

De ontworpen constructie sluit bijgevolg perfect aan bij de reeds bestaande constructies op de rusthuissite en voor de bewoners van de woningen aan de overzijde van de Botermelkstraat verandert er quasi niets aan het volume /uitzicht op de constructie.

Het aangevraagde (te verbouwen vleugel, atrium en nieuwbouw vleugel) vormt bovendien stedenbouwkundig één geheel, waardoor geen sprake kan zijn van een afzonderlijke bebouwing in tweede bouwzone.

Een bouwdiepte van 29 meter (of meer) en een gabarit van 4 verdiepingen onder plat dak, is bijgevolg wel degelijk reeds aanwezig in deze omgeving. Bijkomende vleugel van het rusthuis vormt dan ook geen uitzondering op de reeds vergunde volumes op de site en is ruimtelijk aanvaardbaar."

De deputatie heeft deze motivering van de aanvrager concreet onderzocht:

"Uit de aangeleverde foto's en via Google Streetview & Earth kan besloten worden dat er in de omgeving wel degelijk nog dergelijke bouwdieptes en gabarieten voorkomen."

Ook over de gevolgen van het nieuwe gebouw ten opzichte van de bestaande bebouwing (afstand, inkijk) is concreet gemotiveerd:

"Met het weglaten van de terrassen aan de achterzijde werd tevens tegemoet gekomen aan de opmerking dat voldoende aandacht diende te worden besteed op het vlak van inkijk naar de aanpalende eigendommen.

Dat het project voor bewoners van de woning Botermelk 18 bovendien aanvaardbaar is, mag blijken uit de omstandigheid dat ten opzichte van deze woning en zijn tuinzone de nieuwe vleugel van de constructie minstens 12m afstand respecteert, waardoor tevens aan de 45°-gradenregel wordt voldaan.

Ten overvloede dient te worden gewezen op de omstandigheid dat aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten door onderhavige constructie wordt voldaan.

Door de bewoners van deze woning werd dan ook geen bezwaar, noch beroep ingediend bij uw deputatie.

Ten opzichte van de eigendom van beroepsindieners wordt door de nieuwbouwvleugel minstens 23 meter gerespecteerd, hetgeen meer is dan de afstand waarop het onderdeel van het rusthuis zich bevindt dat parallel is ingeplant aan de eigendom van bezwaarindieners.

Daarenboven helt het terrein sterk af van de Dorpsstraat richting Botermelkstraat (+/- 5 m hoogteverschil), waardoor inkijk naar de eigendom van beroepsindieners wordt gehinderd.

Uit het hoogteprofiel mag blijken dat daar waar in de Dorpsstraat een hoogte van 31,50 meter aanwezig is ter hoogte van het terrein van beroepsindieners, de hoogte op de bouwplaats nog maar 26,50 meter bedraagt.

De eerste twee bouwlagen bevinden zich dan ook onder het maaiveldniveau van de Dorpsstraat en kunnen bezwaarlijk inkijk genereren naar het eigendom van beroepsindieners.

...

Op een afstand van 23 meter kan evenmin nog sprake zijn van een inkijk door de twee bovenste verdiepingen, die onaanvaardbaar zou zijn naar de eigendom van beroepsindieners. Dit geldt des te meer gelet op de aanwezigheid van de bestaande bebouwing op het bouwperceel aan de linker zijde van appellanten hun eigendom.

Het aanwezige groen op het aanpalende perceel mag dan wel eigendom zijn van beroepsindieners, niettemin kan uw deputatie dit in aanmerking nemen ter beoordeling van de plaatselijke omstandigheden en de beweerde inkijk naar het perceel van beroepsindieners.

Daarenboven is aanvraagster bereid om te voorzien in een hoogstammig groenscherm naar zowel de links aanpalende woning, alsook aansluitend bij het hoogstammige groen van beroepsindieners.

Aanvraagster legt hiertoe een aangepast aanplantingsplan voor, waarbij ook de integratie van het perceel Botermelkstraat 16 mee in is opgenomen (zie bijlage).

In zoverre aldus sprake zou zijn van enige mogelijke inkijk, zullen de zichtlijnen worden gebroken door dit hoogstammig groen."

Ook deze motivering werd concreet getoetst door de deputatie:

"Deze elementen bepalen mee dat het gevraagde kan aanvaard worden op deze plek:

- Door het verdwijnen van woning nr. 16 verkrijgt men een voldoende ruime groenbuffer ten opzichte van de naastgelegen woning*
- Er zijn geen terrassen voorzien aan de achterzijde*

- De afstand tussen gebouw en perceelsgrens is $\pm 12\text{m}$, wat ruim is en moet volstaan.
- De eerste twee bouwlagen zitten onder het maaiveld en kunnen dus geen storende inkijk veroorzaken
- De afstand ten opzichte van de achtergelegen woningen is eveneens voldoende groot en door het voorzien van groenaanplant versterkt men de buffering."

De groenaanplanting is als bindende voorwaarde opgelegd bij de vergunning.

Uit bovenstaande blijkt duidelijk dat verzoekende partij ten onrechte een gebrek aan motivering opwerpt.

Anders dan verzoekende partij doet, dient er rekening te worden gehouden met het geheel aan motivering. Daarbij dient, zoals steeds, te worden geconcludeerd dat het gegeven dat verzoekende partij zich niet kan vinden in de motivering van de bestreden beslissing niet inhoudt dat deze niet afdoende of onwettig is.

Het tweede middel is ongegrond.

...

3.1

De eerste tussenkomenende partij voegt met betrekking tot het eerste middel in haar schriftelijke uiteenzetting het volgende toe:

"...

Om als orgaan van actief bestuur te voldoen aan de formele motiveringsplicht, moet verwerende partij duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop het zijn beslissing steunt en bij betwisting voor uw Raad kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven.

Als redenen die verband houden met de goede ruimtelijke ordening, kan verwezen worden naar de criteria zoals opgenomen in artikel 4.3.1, §2 VCRO, zijnde onder meer de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

Door de PSA werden in zijn verslag dd.16 juni 2017, al dan niet in navolging van de door verzoekende partijen opgeworpen bezwaren in hun beroepschrift, volgende aspecten van belang geacht met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde:

- *Inzake de bestemming wordt, gelet op de locatie nabij het dorpscentrum van de deelgemeente Erpe, de bestaande bebouwing en de bestemming van de bestaande bestemming, de verdere uitbouw van de site aanvaard (functioneel inpasbaar).*
- *Vervolgens wordt geoordeeld dat inzake het volume en de bouwdiepte, het aangevraagde afwijkt van de omgeving; Tevens wordt gesteld dat er in tweede bouwzone wordt gebouwd, waardoor er inkijk naar de omwonenden zou ontstaan (schaal en hinderaspecten).*

- Voorts wordt aangegeven dat er onvoldoende buffering naar de omwonenden wordt voorzien en dit zich uit door een circulatieweg en de hoge bebouwingsgraad van het perceel (bouwdichtheid, ruimtegebruik en hinderaspecten).
- Daarnaast wordt verwezen naar de woning Botermelkstraat 16, die inmiddels eigendom is van aanvrager en de integratie van deze woning in het geheel (ruimtegebruik en hinderaspecten).
- Tot slot wordt aangegeven dat de verwijzingen van het college van burgemeester en schepenen naar de nieuwe schoolgebouwen langs de Dorpsstraat niet dienend zijn (schaal).

Dit verslag werd per elektronisch schrijven van maandag 19 juni 2017 aan ieder van de betrokken partijen bezorgd, waarbij de mogelijkheid geboden werd om uiterlijk op vrijdag 23 juni 2017 een schriftelijke repliek in te dienen.

Gebruik makend van deze mogelijkheid om een tegensprekelijk debat te voeren, heeft tussenkomende partij dienaangaande een replieknota neergelegd, waarin haar standpunt vermeld stond en de voormelde standpunten van de PSA werden weerlegd (zie bijlage 1). Aldaar werd door tussenkomende partij opgemerkt, in afwijking van het verslag van de PSA dat:

(...)

Aldus werden door tussenkomende partij duidelijk de relevante redenen met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening, zoals vervat in het verleende advies van de PSA, als uitgangspunt genomen.

Afgezien van voormeld standpunt van tussenkomende partij, werd ook door verzoekende partijen een nota neergelegd na verslag van de PSA.

Door verzoekende partijen worden aldaar louter de reeds ingeroepen beroepsgrievens herhaald, werd de PSA bijgetreden en gesteld dat:

"Kortom, de bevindingen die verzoekers hebben naar voor gebracht, zijn bijgetreden door GSA en PSA."

Uw Raad zal bijgevolg willen vaststellen dat de nota die door verzoekende partijen naar aanleiding van de hoorzitting werd neergelegd, geen nieuwe elementen naar voor heeft gebracht die afwijkend zouden zijn van het beroepsschrift of het verslag van de PSA, alwaar verwerende partij bijzondere aandacht zou dienen aan te besteden.

Vervolgens werd op dinsdag 27 juni 2017 de hoorzitting georganiseerd.

Op de hoorzitting heeft een tegensprekelijk debat plaatsgevonden over de verschillende standpunten, waarbij verzoekende partijen ook mondeling de mogelijkheid hadden om te repliceren op de nota met standpunt namens tussenkomende partij.

Uw Raad omschreef reeds in haar rechtspraak dat de mogelijkheid tot repliek op een voor een partij negatief standpunt in het verslag van de PSA, teneinde te pogen een ongunstige beslissing te neutraliseren, een essentieel element uitmaakt van de hoorzitting:

"(...) Dit betekent dan ook dat diegene die verzoekt te worden gehoord, voor de hoorzitting kennis moet krijgen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat deze daarop nuttige opmerkingen kan formuleren. Hier anders over oordelen zou het hoorrecht van de verzoekende partij

volledig uithollen. Het recht om gehoord te worden, betekent ook dat de beroepsindiener het recht heeft om aan de overheid die over zijn beroep uitspraak doet zijn visie te laten kennen omtrent een standpunt dat wordt ingenomen terwijl dit voordien nog niet aan bod was gekomen. Het hoorrecht houdt immers in dat de beroepsindiener op nuttige wijze zijn zienswijze moet kunnen brengen om alzo te pogen een eerder ongunstige beslissing te neutraliseren.”

Het is bijgevolg de essentie van de hoorzitting dat een partij de mogelijkheid geboden wordt om een voor haar negatief standpunt te weerleggen en dat zij haar zienswijze in casu duidelijk moet kunnen maken ten aanzien van het vergunningverlenende orgaan, om te pogen een voor haar negatieve beslissing af te wenden.

Het is dan ook geenszins onwettig indien de aanvrager van de vergunning die geconfronteerd wordt met een negatief advies, een nota opmaakt waarin haar standpunt wordt uiteengezet en gepoogd wordt om het voor haar negatieve standpunt te weerleggen. Indien bijgevolg op een hoorzitting een partij de deputatie heeft kunnen overtuigen om een ander standpunt in te nemen, is het geenszins onzorgvuldig indien wordt gesteund op een nota van de betreffende partij, waarin het standpunt wordt uiteengezet. Het is immers dat standpunt dat haar overtuigd heeft om een andersluidende beslissing dan het advies van de PSA te nemen.

Geenszins kan door verzoekende partijen worden betwist - en zij doen dit ook niet- dat de nota met repliek op het verslag van de PSA deel uitmaakt van het dossier. Evenmin kan worden betwist dat zij hiervan voorafgaand aan de hoorzitting kennis hebben gekregen, waardoor zij bijgevolg in de mogelijkheid waren om hierover tegenspraak te voeren op de hoorzitting. De nota heeft dan ook het voorwerp kunnen uitmaken van een tegensprekelijk debat.

De nota met repliek op het standpunt van de PSA door tussenkomende partij betreft dan ook een document dat deel uitmaakt van het administratief dossier, dat het voorwerp van tegenspraak heeft uitgemaakt en het standpunt van tussenkomende partij inhoudt.

Verwerende partij handelt bijgevolg geenszins onzorgvuldig indien zij zich steunt op een document uit het dossier dat op de hoorzitting het voorwerp van tegenspraak heeft uitgemaakt, hetgeen zij in andere gevallen eveneens doet wanneer zij bijvoorbeeld letterlijk een verslag van haar PSA zou bijtreden.

Verwerende partij geeft zelf expliciet aan dat de bestreden beslissing werd genomen:

"Gelet op de replieken ingediend naar aanleiding van en/of geformuleerd tijdens de hoorzitting."

Ook de nota van verzoekende partijen werd bijgevolg door verwerende partij in overweging genomen, zijnde als ondersteuning van het standpunt zoals ingenomen door de PSA.

In navolging van het arrest van uw Raad dd. 18 april 2017, heeft verwerende partij na de hoorzitting een nieuwe beslissing genomen op datum van 24 augustus 2017.

Zij wijkt daarbij weliswaar af van het verslag van de PSA, waartoe verwerende partij bevoegd is gelet op haar discretionaire bevoegdheid, maar weerlegt echter alle door de PSA (in navolging van verzoekende partijen) als negatief bevonden redenen om het aangevraagde te weigeren.

Uit de bestreden beslissing blijkt expliciet op grond van welke motieven verwerende partij tot de bestreden beslissing is gekomen, waarbij zij zich aangesloten heeft bij het standpunt van tussenkomende partij, zoals dit vermeld stond in de nota als repliek op het verslag van de PSA.

Door verwerende partij werd bovendien voldaan aan de voorwaarden zoals deze doorgaans worden gesteld inzake het overnemen van een motivering, met name worden de standpunten met betrekking tot de aspecten van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing zelf opgenomen, zijn zij afdoende om de bestreden beslissing te dragen en zijn deze motieven rechtsgeldig en feitelijk correct.

Bovendien werden expliciet de standpunten van de PSA en verzoekende partijen weerlegd. Dat deze motivering overeenstemt met het standpunt van tussenkomende partij, impliceert echter niet dat verwerende partij de verschillende standpunten niet in overweging zou hebben genomen.

Immers blijkt uit de bestreden beslissing dat verwerende partij kennis had van de verschillende standpunten en finaal zich achter het standpunt van tussenkomende partij geschaard heeft. Dat zij hierbij naar het oordeel van verzoekende partijen geen voorbeeld van voldoende 'vlijt' heeft getoond, brengt geenszins de onwettigheid van de opgenomen motivering met zich mee.

Tevens blijkt duidelijk uit de bestreden beslissing waarom verwerende partij tot een andere beslissing is gekomen en heeft zij op een afdoende wijze gemotiveerd waarom de beslissing voor vergunning in aanmerking komt. De verzoekende partijen tonen ook niet aan dat er een kennelijke onredelijke of onzorgvuldige toetsing door de verwerende partij is geweest aan de goede ruimtelijke ordening.

Daarenboven is verwerende partij conform vaste rechtspraak van de Raad niet verplicht punt voor punt te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die in de procedure naar voor komen:

"De verwerende partij is als orgaan van actief bestuur niet verplicht te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die in het kader van het administratief beroep naar voor gebracht worden. Het volstaat dat zij duidelijk aangeeft welke de motieven in feite en in rechte zijn op grond waarvan zij haar beslissing heeft genomen"

Het volstaat dan ook dat verwerende partij duidelijk aangeeft op grond van welke argumenten zij meent dat het aangevraagde voor vergunning in aanmerking komt, wat zij ook gedaan heeft.

De bestreden beslissing is op afdoende wijze gemotiveerd.

Geenszins heeft verwerende partij de aangehaalde artikelen en beginselen geschonden.

Gehele conclusie

Uit het bovenstaande dient te worden afgeleid dat het eerste middel ongegrond is.

...

3.2

De eerste tussenkommende partij voegt inzake het tweede middel het volgende toe in haar schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

B. In concreto toetsing

Verzoekende partijen viseren meerdere passages omtrent de door verwerende partij in het bestreden besluit opgenomen motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Onder verwijzing naar de toelichting bij het eerste middel, mag reeds blijken dat verwerende partij het aangevraagde in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening acht om diverse reden en deze ook letterlijk in het bestreden besluit zijn opgenomen, al dan niet in afwijking van het verslag van de PSA en het standpunt van verzoekende partijen.

Uw Raad zal willen vaststellen dat de determinerende motieven waarop de bestreden beslissing steunt, duidelijk uit de bestreden beslissing blijken en dat verzoekende partijen geenszins aantonen dat deze foutief of kennelijk onredelijke zouden zijn.

Verzoekende partij stelt dienaangaande enkel haar eigen oordeel opnieuw in de plaats. Voor zoveel als nodig wenst tussenkommende partij nogmaals te benadrukken hetgeen volgt:

B.1 Er zijn wel degelijk constructies met een gelijkaardige bouwdiepte en volume

Er dient te worden vastgesteld dat op de rusthuissite gelijkaardige gebouwen met eenzelfde gabariet aanwezig zijn. Geenszins is het onwettig indien verwerende partij rekening houdt met de bestaande toestand in de omgeving en zij hierbij in de eerste plaats rekening houdt met de op de rusthuissite aanwezige constructies.

Rechtspraak bevestigt dienaangaande dat het geenszins onredelijk is, indien voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving wordt gekeken naar het perceel zelf.

Nu reeds in de onmiddellijke omgeving gebouwen met een gelijkaardige bouwdiepte voorkomen (zelfs dicht bij verzoekende partijen), is het geenszins onredelijk om te stellen dat er in de omgeving reeds gelijkaardige bouwdieptes aanwezig zijn.

B.2. Verwijzing schoolgebouwen Dorpsstraat

Door de PSA werd aangegeven dat de verwijzingen van het college van burgemeester en schepenen naar de nieuwe schoolgebouwen langs de Dorpsstraat, niet als referentie voor onderhavig project kunnen dienen.

Uit de bestreden beslissing mag blijken dat verwerende partij zich dan ook niet beroept op deze gebouwen.

Zelfs verzoekende partijen geven aan:

"Dit motief wordt echter niet aangehouden door de verwerende partij."

Het valt bijgevolg niet in te zien op welk punt de bestreden beslissing onredelijk of onwettig zou zijn door het niet verwijzen naar de schoolgebouwen langsheen de Dorpsstraat ter beoordeling van de bouwdiepte van het aangevraagde.

Verzoekende partijen tonen evenmin aan dat middels de verwijzing naar foto's en Google Streetview & Earth de schoolgebouwen in de motivering van verwerende partij zouden betrokken zijn, quod non.

Verwerende partij steunt zich dan ook geenszins op foutieve of kennelijk onredelijke argumenten.

B.3 Integratie woning Botermelkstraat 16 — afstanden perceelsgrenzen

Verzoekende partijen zijn het niet eens met de beoordeling van verwerende partij dat voldoende groenbuffer wordt voorzien tussen de nieuwbouwconstructie en de perceelsgrenzen gemeenschappelijk met aanpalenden.

Door verzoekende partijen wordt geenszins aangetoond dat de vermelde afstanden foutief zouden zijn of geen groenbuffer zou kunnen worden gecreëerd.

*Vastgesteld dient te worden dat de afstanden van respectievelijk 12m en 23m (t.o.v. perceelsgrenzen) wel degelijk correct zijn.
(figuur)*

Dat verzoekende partijen het niet eens zijn met het standpunt van verwerende partij impliceert echter niet dat dit foutief of kennelijk onredelijk zou zijn.

Ten opzichte van de woning Botermelkstraat 18 dient trouwens te worden vastgesteld dat de eigenaars noch bezwaar, noch beroep hebben ingediend tegen onderhavige vergunningsaanvraag.

B.4 Inkijk — terrassen aan achterzijde

Door verzoekende partijen wordt niet betwist dat verwerende partij wel degelijk een beoordeling heeft opgenomen omtrent de beweerde inkijk in hun tuin middels de interne buitenruimtes van de nieuwbouwconstructie (externe terrassen zijn weggelaten).

Evenmin wordt aangetoond dat de gemaakte beoordeling hieromtrent foutief zou zijn, maar louter gesteld dat zij het hiermee niet eens zijn.

Ten overvloede wordt dus herhaald dat ter plaatse de bouwplaats aan de Botermelkstraat ongeveer 5 meter lager ligt dan de eigendom van verzoekende partijen aan de Dorpsstraat.

Hieruit volgt dat ten opzichte van de eigendom van verzoekende partijen de eerste twee bouwlagen van de nieuwbouwconstructie zich onder hun maaiveld bevindt, waardoor bezwaarlijk sprake kan zijn van inkijk én dit bovendien op 23m afstand van de perceelsgrens.

Evenmin wordt door verzoekende partijen aangetoond dat de inkijk die zou voortvloeien uit de woongelegenheden voorzien in de bovenste twee bouwlagen dermate afwijkt van de inkijk die men zou kunnen ondervinden van de huidige constructies op de site (eveneens tot vier bouwlagen en naast hun eigendom).

B.5 Groenplan – brandweg

De stedenbouwkundige vergunning werd aan tussenkomende partij verleend onder de voorwaarde dat het beperkt aangepast groenplan dient te worden gerealiseerd in het eerst volgende plantseizoen na voltooiing van de werken.

Verzoekende partijen verwijzen louter naar de motivering zoals uitgebracht door de PSA, maar laten na aan te geven op basis waarvan verwerende partij niet tot het opleggen van deze voorwaarde zou kunnen beslissen.

In zoverre verzoekende partijen van uw Raad een inhoudelijke beoordeling van de functionaliteit van het beperkt aangepast groenplan vereisen, dient uw Raad zich onbevoegd te verklaren.

Waar verzoekende partijen stellen dat de brandweg aangelegd wordt in functie van een woonzorgcentrum dat gelegen is in woongebied, een afwending is, dient te worden vastgesteld dat volgens rechtspraak van uw Raad een brandweg wel degelijk aanzien moet worden als bestemmingsongevoelig.

"De brandweerweg is in deze, zoals de verwerende partij en de tussenkomende partij terecht stellen, te beschouwen als zijnde bestemmingsongevoelig, aangezien deze weg niet participeert aan de bestemming van het gebied. Dergelijke weg wordt immers als voorwaarde gesteld door de brandweer in meerdere bestemmingszones."

Verwerende partij kan dan ook wel degelijk terecht stellen dat de aan te le bestemmingsongevoelig is. Dit is geenszins kennelijk onredelijk.

Geenszins heeft verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk gehandeld.

Gehele conclusie tweede middel

Uit het bovenstaande blijkt dan ook dat verwerende partij de aangehaalde beginselen geenszins geschonden heeft.

*Het middel is dan ook ongegrond.
..."*

4.1

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota over het eerste middel het volgende:

"..."

Bij het arrest van Uw Raad is de verwerende partij scherp op de vingers getikt en daarbij is ook aangegeven dat puur en alleen de motivering die was geschreven door de tussenkomende partij, was overgenomen, zelfs letterlijk, en dat men het bestond dit als eigen vlijt te presenteren. Er is door de verzoekende partijen naar deze verwijzingen inzake vlijt verwezen, zodat het niet echt te begrijpen is dat de tussenkomende partijen daarover ironiseren.

Eigenlijk is de casus wat dit aspect betreft vrij eenvoudig:

De tussenkomende partijen hebben zich uitgeput in het schrijven van motiveringen en het voorschrijven aan de verwerende partij van motiveringen, dit is door Uw Raad niet geaccepteerd, bovendien wordt er afgeweken van het advies van de GSA en de twee adviezen van de PSA, dan mag men een stevige formele motivering verwachten. Is die er? Neen.

Daarover is eigenlijk geen discussie mogelijk.

En aldus toont de verwerende partij natuurlijk ook aan niet als een onpartijdig orgaan te functioneren.

11.2. De tussenkomende partij geeft een zeer uitvoerige repliek inzake het eerste middel.

Maar daarbij kan het niemand ontgaan dat de tussenkomende partij daarbij uiterst uitvoerig de eigen motiveringen citeert.

De verzoekende partijen hebben nooit beweerd dat de tussenkomende partij niet vlijtig zou zijn geweest. De verzoekende partijen hebben nooit beweerd dat de tussenkomende partij niet zou mogen argumenteren. De verzoekende partijen hebben nooit beweerd dat de tussenkomende partij niet correct en fair de eigen vlijtige procedurestukken zou hebben medegedeeld. Daar gaat het niet om.

Het gaat erom dat wanneer een georganiseerd bestuurlijk beroepsorgaan als de verwerende partij een dossier dient te beslechten waarbij GSA, PSA tot tweemaal toe uitvoerig hebben gemotiveerd, waarbij de beroepers uitvoerig motiveren en waarbij ook de tussenkomende partij uitvoerig motiveert, het dan ook toekomt aan het beroepsorgaan zelf om naar behoren formeel te motiveren. Justice not only should be done but also should be seen to be done. Een beroepsorgaan moet onpartijdig zijn, het is natuurlijk volstrekt niet aanvaardbaar dat puur en alleen gegrepen wordt naar motiveringen die gegeven worden door de tussenkomende partij en dat er zo goed als geen aandacht besteed wordt aan andere motiveringen.

A fortiori is dit onaanvaardbaar waar er net na een annulatie door Uw Raad, net op het punt van formele motivering, opnieuw moet formeel gemotiveerd worden.

De manier waarop het tweede, nu betwiste, besluit dan wordt formeel gemotiveerd, is duidelijk bijzonder brutaal ten aanzien van Uw Raad. Adding insult to injury. Er is nu niet gewoon overgenomen, maar er is eerst overgenomen en dan is in enkele alinea's aangegeven dat het allemaal juist is wat de tussenkomende partijen hebben gezegd, zonder zelfs maar te verwijzen naar de redengevingen van de verzoekende partijen, zonder zelfs maar de nota te vermelden...

11.3. Hoe kan men aangeven onpartijdig te zijn als men de nota van de ene partij uitvoerig citeert, bladzijden lang, en zelfs niet verwijst naar de andere nota? De vraag stellen is ze beantwoorden.

11.4. De tussenkomende partijen antwoorden uitvoerig en verwijzen daarbij, als weerlegging van het eerste middel, naar hun motiveringen. Maar het kwam er precies op neer, of toch grotendeels, het eerste middel, dat de verwerende partij opnieuw, ondanks s'Raads arrest, niet gemotiveerd heeft maar puur heeft overgenomen wat de tussenkomende partij heeft naar voor gebracht.

Als de tussenkomende partij dus antwoordt op het middel dat de verwerende partij zelve niet naar behoren heeft gemotiveerd, waardoor de verwerende partij niet zorgvuldig is geweest en niet onpartijdig is geweest, met de eigen formele motivering, dan bevestigt de tussenkomende partij uiteraard het eerste middel.

De tussenkomende partij slooft zich uit om de eigen motiveringen te geven aldus nog eens beklemtonende dat de verwerende partij eigenlijk zo goed als niets gezegd heeft.

Na lezing van deze repliek handhaven de verzoekende partijen uiteraard met nog meer klem hun eerste middel en kan eraan toegevoegd worden: quod erat demonstrandum.

11.5. De formele motiveringsplicht van een georganiseerd bestuurlijk beroepsorgaan kan inderdaad niet gelijk gesteld worden met de jurisdictionele motiveringsplicht van artikel 149 van de Grondwet. Maar dit is toch wat flauwtjes om daarmee te pogen te ontkomen aan een kwaliteitsvereiste ten aanzien van formele motivering.

Die is hier toch wel bijzonder omdat er afgeweken wordt van de adviezen van GSA en PSA. Dan geldt in elk geval een versterkte formele motiveringsplicht. Zie daaromtrent J.GORIS, Georganiseerde bestuurlijke beroepen, Brugge, die Keure, 2012 nr. 1478 e.v..

En nog eens a fortiori, na 's Raads arrest dat precies heeft geannuleerd omwille van schending van de formele motiveringsplicht, is het toch de evidentie zelve en vloeit dit toch voort uit het respect voor het gezag van gewijsde van 's Raads arrest, en eigenlijk zonder meer uit respect voor Uw Raad als zodanig, dat er op een versterkte wijze formeel wordt gemotiveerd.

Dit mag ook verwacht worden door de adressaat van de bestuurshandeling, in casu dus onder meer de verzoekende partijen. Waar de verwerende partij eerstens niet heeft aangegeven waarom er gemotiveerd is, waar de verzoekende partijen zich daaromtrent hebben moeten voorzien in verhaal bij Uw Raad, waar de verzoekende partijen zich opnieuw hebben aangeboden bij de Deputatie, is het toch een evidentie dat de Deputatie dan het nodige doet om naar behoren formeel te motiveren?

11.6. De tussenkomende partij geeft aan dat de verwerende partij de nota van de verzoekende partijen in overweging zou hebben genomen.

Waaruit zou dit blijken?

Nergens uit. De nota wordt zelfs niet vermeld.

En wat meer is, dit wordt door de Deputatie zelve tegengesproken.

Er wordt zelfs aangegeven op pagina 4 dat de vergunningsprocedure in essentie zelfs geen partijen vereist. Als de tussenkomende partij, klaarblijkelijk om opnieuw in de plaats van de verwerende partij iets te schrijven, vermeldt — wat logisch zou zijn natuurlijk — dat met de nota van de verzoekende partijen rekening is gehouden, dan wordt dit dus weerlegd door de Deputatie zelve.

11.7. Onbegrijpelijk is eigenlijk de repliek van de Deputatie dat de verzoekende partij niet aannemelijk zou gemaakt hebben dat zij argumenten heeft opgeworpen die relevant zijn voor de beoordeling maar die door de Deputatie niet zijn onderzocht.

Er is zonder meer geen enkel element onderzocht.

Of bedoelt de verwerende partij dat zij, bij wijze van substitutie van motieven, nu inroept dat de argumenten irrelevant zijn? In het betwiste besluit wordt dit nergens aangegeven want nogmaals, er wordt niets vermeld van de argumenten uit de nota van de verzoekende partij.

En als men meent dat men aan de formele motiveringsplicht zou kunnen voldoen door puur als slogan aan te geven dat het niet relevant is, dan heeft men natuurlijk net niet aan de formele motiveringsplicht voldaan. Er moet net formeel gemotiveerd worden waarom het niet relevant is.

Net zoals een formele motivering er niet kan uit bestaan dat één partij gelijk heeft en de andere niet. Zonder dat op alles moet worden ingegaan — al ligt dit toch wel anders na een annulatiearrest van Uw Raad — moet toch worden aangegeven waarom men voor de ene versie kiest en niet voor de andere.

Het puur overnemen van één versie met daarachter dat dat allemaal juist is, dit is geen formele motivering. En nogmaals, afwijkende van adviezen — alle ambtenaren hebben hier naar behoren geadviseerd en in dezelfde zin — en na Uw arrest, is dit zonder meer onaanvaardbaar, beschamend en het gezag van Uw Raad, ook het gezag van gewijsde van het arrest, schendende.

11.8. De procedurestukken bevestigen dus zonder meer de gegrondheid van het eerste middel.

...

4.2

In de wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen over het tweede middel als volgt:

“ ...

Onder het eerste middel is aangetoond dat het betwiste besluit niet op een draagkrachtig motief berust en dat wat nu vergund wordt, de mastodontesk bouw, niet beantwoordt aan een goede ruimtelijke ordening.

111.2. Bij de toetsing kunnen enkel de geformaliseerde motieven in aanmerking komen. Onder het eerste middels is reeds aangetoond dat niet naar behoren is geformaliseerd, zodat we hoe dan ook niet afdoende toetsbare en draagkrachtige materiële motieven kunnen overblijven.

111.6. De uiteenzetting van de tussenkomende partij, komt erop neer dat volgens de tussenkomende partij GSA en PSA er klaarblijkelijk niets van kennen en valse verslagen hebben opgelegd. Zij negeren het zonlicht. Men leze en herleze de verslagen van GSA en PSA.

111.7. Ergerlijk is dat er ook enkele malen verwezen wordt naar wat het drie partijenoverleg genoemd wordt. Het weze herhaald: dit ging om een overleg tussen bouwheer, GSA en gemeente. Klaarblijkelijk hebben bouwheer en politiek orgaan van de gemeente gepoogd op de GSA in te praten, maar dit heeft er niet toe geleid dat de GSA geen correct verslag heeft opgesteld. Dit heeft er wel toe geleid dat de terrassen verdwenen zijn maar hoe brutaal is het niet om op een dergelijke plaats zelfs maar te denken aan terrassen?

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in hun eerste middel in essentie dat de motivering in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (die louter zou bestaan uit het citeren van de nota van de eerste tussenkomenende partij en de vermelding dat deze argumentatie wordt bijgetreden, zonder enige aandacht te besteden aan de argumenten van de verzoekende partij), niet getuigt van zorgvuldig onderzoek, noch van echte onpartijdigheid. Nog volgens de verzoekende partijen is er evenmin sprake van een adequate formele motivering en wordt het gezag van gewijsde van het eerder gewezen arrest geschonden.

1.2.

In hun tweede middel stellen de verzoekende partijen in essentie dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze en op grond van niet-draagkrachtige motieven, tot het oordeel is gekomen dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het middel betreft de vraag of de uitgedrukte motieven inhoudelijk volstaan en een afdoende weerlegging van de andersluidende adviezen (en hun daarbij aansluitende bezwaren/beroepsgrievens) betreffen.

2.1

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° b) VCRO moet een stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“... ”

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

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

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

“... ”

2.2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren/grievens en adviezen. Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en zij kan, maar zij is geenszins verplicht, om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

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 reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand. Afhankelijk van de aard en de omvang van het voorwerp van de aanvraag, en in zoverre zulks voor de beoordeling daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden.

Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van het bouwperceel, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* alleszins de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid *"de Botermelkstraat en Dorpstraat"* waar *"in de Botermelkstraat naast het rusthuis enkel eengezinswoningen voorkomen van 1 à 2 bouwlagen onder hellende bedanking en de omgeving van de Dorpstraat gekenmerkt wordt door een eerder heterogene bebouwing van (meer)gezinswoningen en gebouwen voor senioren (rusthuis, serviceflats)"* en op het perceel zelf *"het rusthuis Avondzon, bestaande uit een aaneenschakeling van verschillende bouwvolumes gaande van 1 ½ bouwlaag onder een zadeldak tot 4 bouwlagen onder een plat dak"*, zoals beschreven door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en overgenomen door de verwerende partij.

2.3.

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

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

2.4.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Bovendien vereist het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

2.5.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De artikelen 2 en 3 Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

Wanneer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend advies heeft verleend, geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht. Wanneer de verwerende partij andersluidend wenst te oordelen vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op de punten waarmee zij een ander standpunt inneemt, des te concreter en zorgvuldiger neemt in het licht van de andersluidende standpunten. Ook wanneer er doorheen de administratieve procedure reeds bezwaren/grievens zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, dient de verwerende partij een bijzondere aandacht te hebben voor deze argumenten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie ingenomen in eerdere beslissingen, hetzij deze in de bezwaren/ beroepsnota's of in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in andersluidende zin wordt beslist. Op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient zij deze (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

3.

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen blijkt dat zij in het kader van het openbaar onderzoek bezwaar heeft ingediend waarbij de inpasbaarheid van het project in de omgeving werd betwist onder meer wegens de grootschaligheid van het project (de te grote bouwhoogte, -diepte en – volume) en dat de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar oordeelde dat de bouwdiepte sterk afwijkt van de gangbare bouwdiepte in de woonzone, en doordat diezelfde bouwdiepte gehanteerd wordt voor alle bouwlagen, een volume wordt bekomen dat niet meer in verhouding staat met wat voorkomt in de directe en ruime omgeving.

Wat betreft het relevante aandachtspunt inzake de schaal van het bouwproject ten opzichte van de (draagkracht van de) omgevende bebouwing oordeelde ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat hoewel *“de bouwplaats bebouwd is met verschillende vleugels van het rusthuis (binnen een gabariet van anderhalf tot vier bouwlagen)”, “de onmiddellijke omgeving een hoofdzakelijk residentiële invulling kent met vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen”,* zoals links van de aangrenzende [te slopen] woning *“een vrijstaande woning bestaande uit één bouwlaag en een zadeldak”*.

Hij wijst erop dat *“de aanvraag resulteert in een bouwdiepte van maar liefst 29 m, zowel op het gelijkvloers als op de eerste, tweede en derde verdieping”* en dat *“dergelijke bouwdiepte de bouwdieptes van de aanpalende en omliggende woningen ruim overschrijdt”*. Na hoger uiteen te hebben gezet dat *“de totale bouwdiepte na de uitbreiding 29 m bedraagt over de 4 bouwlagen en dit over een lengte van 53,3 m”,* stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vast dat *“er een gebouw met een bouwvolume van in totaal 16.537 m³ wordt bekomen”* en dat *“een dergelijk volume in schril contrast staat met de links aanpalende eengezinswoningen”* waarna hij tot de conclusie komt dat *“het ontwerp leidt tot een imposant bouwblok dat door z'n bouwdiepte een te grote impact heeft op de omliggende percelen en geen affiniteit meer heeft met de omgevende*

bebouwing” en voegt daar nog aan toe dat “het bezwaar dat stelt dat het bouwvolume afwijkt t.o.v. de omgevende bebouwing [waardoor privacyhinder ontstaat] en dat de bebouwde oppervlakte te groot is [waardoor te weinig groenruimte kan voorzien worden], kan worden bijgetreden”.

4.

Uit voorgaande vaststellingen blijkt dat het aangevraagde door verschillende adviesinstanties in grote mate negatief wordt onthaald. De verwerende partij wijkt *in casu* in haar beoordeling af van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake onder meer de schaal van het bouwproject (bouwdiepte en -volume), en oordeelt dat de aanvraag (ook) wat betreft deze (relevante) aandachtspunten verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit noopt haar tot een des te concrete en zorgvuldige motivering nu zij een niet-evidente beslissing neemt.

Verwerende partij wijkt in de bestreden beslissing af van de in voormeld advies weerhouden onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening omwille van de schaalbreuk met de bebouwing in de omgeving, hiermee uitdrukkelijk, volledig en (op een korte aanvulling na) letterlijk de replieknota van de eerste tussenkomende partij overnemend. Zij overweegt dat *“de omgeving voornamelijk wordt gekenmerkt door gebouwen van het rusthuis zelf, in combinatie met meer- en eengezinswoningen aan de overzijde van de Dorpsstraat en Botermelkstraat”* waarbij *“aan de Dorpstraat zich constructies bevinden met anderhalve bouwlaag onder zadeldak, tot twee bouwlagen onder zadeldak op de hoek van de Dorpsstraat en Botermelkstraat, tot vier volwaardige bouwlagen in de Botermelkstraat”*.

Zij vervolgt dat *“een bouwdiepte van 29 meter wel degelijk in de omgeving voorkomt”* gezien *“op de site de gebouwen onderling verbonden zijn tussen de Dorpsstraat en Botermelkstraat waardoor een totale bouwdiepte van 100m wordt gerealiseerd”* en omdat *“onmiddellijk aansluitend bij het te verbouwen en dwars ten opzichte van het nieuw op te richten volume, zich een constructie bevindt van vier verdiepingen onder plat dak”*. Bijgevolg stelt de verwerende partij dat *“de ontworpen constructie dus perfect aansluit bij de reeds bestaande constructies op de rusthuissite”* en herhaalt zij nogmaals dat nu *“een bouwdiepte van 29 meter (of meer) en een gabarit van 4 verdiepingen onder plat dak wel degelijk reeds aanwezig is in de omgeving, de bijkomende vleugel van het rusthuis geen uitzondering vormt op de reeds vergunde volumes op de site en ruimtelijk aanvaardbaar is”*.

De verwerende partij bevestigt de argumentatie van de eerste tussenkomende partij met de stelling dat *“uit de aangeleverde foto’s en via Google Streetview & Earth kan besloten worden dat er in de omgeving wel degelijk nog dergelijke bouwdieptes en gabarieten voorkomen”* én *“dat als men aanvaardt dat dergelijke voorzieningen nabij het dorpscentrum op hun plek zijn, men dergelijke constructies niet met geheel dezelfde criteria dan een gewone woning (o.a. qua bezettingsgraad) kan beoordelen”,* maar dat er *“vooral dient gekeken te worden of het aangevraagde aanvaardbaar is ten opzichte van de naastliggende percelen”,* waarmee zij klaarblijkelijk bedoelt *“aanvaardbaar naar hinder toe”,* nu zij vervolgt: *“deze elementen bepalen mee dat het gevraagde kan aanvaard worden op deze plek”* waarna een opsomming volgt waarbij wordt verwezen naar een groenbuffer, het niet voorzien van terrassen, de afstand tussen gebouw en perceelsgrens dan wel woning, en de beperkte inzicht omwille van het feit dat twee bouwlagen onder het maaiveld zitten.

5.

De Raad stelt vooreerst vast dat de verzoekende partijen terecht stellen dat de losse bewering dat uit de aangeleverde foto’s en via ‘Google Streetview & Earth’ kan besloten worden dat er in de omgeving wel degelijk nog *“dergelijke”* bouwdieptes voorkomen, geenszins kan volstaan ter weerlegging van de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Er bevinden zich geen afdrucken van ‘Google Streetview’, noch ‘Earth’ in het administratief dossier zodat het de Raad geheel onduidelijk is waarop de verwerende partij zich baseert. Hetzelfde geldt voor de

(niet verder verduidelijkt) “aangeleverde foto’s”. In de mate het motief dat er in de omgeving nog vergelijkbare bouwdieptes voorkomen daarop steunt, steunt het klaarblijkelijk niet op werkelijk bestaande feiten minstens blijken zij niet uit het administratief dossier dat voor de Raad, en bij uitbreiding de verzoekende partijen, samen met de bestreden beslissing zelf, als uitgangspunt moet worden gehanteerd om de motieven van de verwerende partij op hun waarachtigheid en geldigheid te beoordelen.

Voor zover de verwerende partij met de “aangeleverde foto’s” zou verwijzen naar de door de tussenkomende partij (in haar “replieknota na verslag van de PSA”) aangeleverde foto’s, stelt de Raad vast dat dit niet kan worden los gezien van de hoger geciteerde motivering, die eveneens afkomstig is uit de voornoemde “replieknota na verslag van de PSA”. Daarover kan vooreerst gesteld worden dat de verwijzing van de verwerende partij naar een constructies met een gabariet van anderhalve bouwlaag, respectievelijk twee bouwlagen onder zadeldak niet pertinent is, en aldus niet kan gelden als draagkrachtig motief.

Geenszins kan de schaal van het aangevraagd project met vier bouwlagen in redelijkheid worden vergeleken met constructies met maar de helft (of minder) bouwlagen waarvan de hoogte ongekend is, te meer nu niets wordt vermeld inzake de diepte van deze constructies. Hieruit volgt dat de verwerende partij aldus evenmin voldoende kennis had over het volume van deze constructies. Er kan worden geconcludeerd dat de aangehaalde constructies geen verantwoording kunnen bieden voor de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening, en in het bijzonder voor wat betreft het schaalaspect.

De verwerende partij vervolgt met een verwijzing naar de Botermelkstraat, alwaar zich een constructie met vier bouwlagen zou bevinden. Ten eerste oordeelt de Raad dat de foto in de replieknota die deze bewering zou moeten staven, hoogst onduidelijk is en de verwerende partij daaruit bezwaarlijk op zorgvuldige wijze het bestaan van een constructie met vier bouwlagen zou kunnen afleiden. Bovendien, zelfs al neemt de Raad aan dat hiermee het linkse volume - zijnde de bestaande te verbouwen rusthuisvleugel - werd bedoeld, waarvan geweten is dat deze inderdaad vier bouwlagen beslaat, stelt hij vast dat het enige referentiepunt, deel uitmaakt van de projectsite zelf (en het voorwerp uitmaakt van de aangevraagde werken).

De Raad komt tot eenzelfde vaststelling over de verdere beoordeling van de verwerende partij van de inpasbaarheid in de in de omgeving bestaande toestand van de vooropgestelde bouwdiepte. Immers, om te staven dat een bouwdiepte van 29 meter wel degelijk in de omgeving voorkomt, wijst de verwerende partij louter op bestaande bouwdieptes (van beweerdelijk 100 en 45 meter) op de site zelf, terwijl de stedenbouwkundige ambtenaar en de verzoekende partijen steeds hebben gewezen op het contrast met de aanpalende en omliggende *woningen (eigen markering)*.

Ten overvloede merkt de Raad inzake de ‘vastgestelde’ bouwdieptes op dat een totale bouwdiepte van 100 m nergens uit de stukken blijkt, en dat het dwarse volume met een “bouwdiepte van 45 m”, een veel beperktere breedte heeft dan het aangevraagde project, zodat ook vraagtekens kunnen worden geplaatst bij het vergelijkbaar karakter van het dwarse volume in termen van schaal (nu dit niet louter door de bouwdiepte wordt bepaald).

6.

In de bestreden beslissing wordt overigens met geen woord gerept over de volumes en bouwdieptes van de omgevende woningen. Zoals de verzoekende partijen terecht argumenteren wordt de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het aangevraagde project in schril contrast staat met de omliggende woningen in het algemeen en de links aanpalende woning te Botermelkstraat 18 in het bijzonder, dan ook niet, minstens niet afdoende weerlegd door de verwerende partij.

Hoewel de verwerende partij diende onderzoek te doen naar de volledige relevante in de omgeving bestaande toestand, blijkt uit de motivering, dat zij zich enerzijds heeft gebaseerd op schaarse en niet-vergelijkbare voorbeelden voor wat betreft het volume, en zij zich anderzijds, voor wat betreft de bouwdiepte, louter heeft beperkt tot een verwijzing naar een andere constructie (bouwdiepte: 45 m) op hetzelfde perceel. De verwerende partij heeft zich met andere woorden van bepaalde aspecten van de in de omgeving bestaande toestand bediend, zonder de andere even relevante kenmerken van de bestaande ruimtelijke structuur (nl. de bouwdieptes van de omliggende en aanpalende woningen, waarop de aandacht werd gevestigd door de verzoekende partijen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) eveneens te onderzoeken en in haar beoordeling te betrekken.

Dat de verwerende partij zelf leek te beseffen dat zij voorbij ging aan de in de omgeving bestaande toestand, blijkt eens te meer uit haar motivering dat *“als men aanvaardt dat dergelijke voorzieningen nabij het dorpscentrum op hun plek zijn, men dergelijke constructies niet met geheel dezelfde criteria dan een gewone woning (o.a. qua bezettingsgraad) kan beoordelen.”*. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van het bouwproject in de omgeving impliceert, zoals hoger uiteengezet, uiteraard ook een beoordeling van de schaal (o.m. bouwdiepte en -volume) in vergelijking met de in de omgeving bestaande toestand, die *in casu* –volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar - wordt gekenmerkt door (residentiële gekoppelde en vrijstaande eengezins)woningen.

De verwerende partij kon dan ook niet zonder meer abstractie maken van de schaal van de omgevende woningen omdat het project geen woning, maar een rusthuis betreft. De verzoekende partijen kunnen worden bijgetreden dat het feit dat een rusthuis ‘aanvaard’ zou zijn in een dorpscentrum, geenszins impliceert dat de toets aan de in de omgeving bestaande toestand, op slag overbodig zou zijn of minder stringent zou dienen te worden doorgevoerd.

Gelet op voormelde vaststellingen, betreffen hoger geciteerde overwegingen in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, mede in het licht van de argumentatie hieromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geen afdoende motivering, die volstaat om de vergunningsbeslissing te dragen. Uit deze overwegingen blijkt met name niet dat verwerende partij op zorgvuldige wijze rekening hield met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, inzonderheid wat betreft de schaal (bouwdiepte en -volume) van het beoogde rusthuis.

7.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

Artikel 33, eerste lid DBRC-decreet bepaalt dat de Raad de kosten van het beroep geheel of een deel ervan ten laste legt van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld.

2.

Het gegrond bevinden van de vordering van de verzoekende partijen heeft tot gevolg dat de verwerende partij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij moet worden aangeduid en dat de kosten van het geding, zijnde de door de verzoekende partijen betaalde rolrechten, ten bedrage van 400 euro, ten laste van de verwerende partij vallen. De verzoekende partijen vragen niet om de toekenning van een rechtsplegingsvergoeding. De Raad kan hen dergelijke vergoeding niet ambtshalve toekennen.

3.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, blijven ten laste van de tussenkomende partijen. De Raad is van oordeel dat een (vrijwillige) tussenkomst de inzet van de procedure voor de andere partijen, ook niet voor de verwerende partij, niet nodeloos mag verzwaren.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkomst van de vzw AVONDZON ERPE en van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ERPE-MERE zijn ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 augustus 2017, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden (van 52 naar 73 kamers) en verbouwen van een rusthuisvleugel op een perceel gelegen te 9420 Erpe-Mere, Botermelkstraat 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nr. 0213M.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van elk van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 april 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER