

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0773
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0523/A/0501

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Bart VAN STEENBERGE2. mevrouw Chantal BOUTENS3. de bvba APOTHEEK BOUTENS <p>vertegenwoordigd door advocaat Bart STAELENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8000 Brugge, Stockhouderskasteel, Gerard Davidstraat 46, bus 1</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN</p> <p>vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE</p>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de vzw AVONDZON ERPE <p>vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57</p> <ol style="list-style-type: none">2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ERPE-MERE, met administratieve zetel te 9420 Erpe-Mere, Oudenaardsesteenweg 458

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 april 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 maart 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere van 21 oktober 2014 verworpen.

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 Erpe-Mere, deelgemeente Erpe, Botermelkstraat 12 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 0231M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1. De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 juni 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 16 juli 2015 toe in de debatten.

2.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 juni 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 16 juli 2015 toe in de debatten.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 31 januari 2017.

Advocaat Bart STAELENS voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE 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

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 Erpe-Mere, Botermelkstraat 12.

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

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Aanvraag voor het uitbreiden (van 52 naar 73 kamers) en verbouwen van een rusthuisvleugel langsheen de Botermelkstraat.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in woongebied en erachter landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede plaatselijke aanleg, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

...

Verordeningen

De aanvraag werd ingediend na 1 februari 2005 en dient aldus getoetst te worden aan de verordening inzake hemelwaterputten. Het enquêteformulier werd toegevoegd aan het dossier. De aanvraag voldoet aan de verordening.

...

Watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of in een risicozone voor overstromingen. De voorgestelde uitbreiding en renovatie zal aanleiding geven tot een verminderde infiltratie in de bodem. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien bij de realisatie van de

voorgestelde uitbreiding van het rusthuis de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. De dakoppervlakte watert af naar 5 nieuwe hemelwaterputten van samen 80.000liter (3 x 20.000 liter + 2 x 10.000 liter). Deze regenwaterputten lopen over naar 8 bufferputten die dienst doen als bluswatervoorziening met een gezamenlijk volume van 160.000liter, die op hun beurt via een overloop leiden naar een infiltratievoorziening van 44.250liter. De verharding watert af naar naburige groenzones. Het in de hemelwaterputten opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de spoeling van de toiletten, daarnaast worden buitenkranen geplaatst voor schoonmaakfuncties. De voorziene hemelwaterput en infiltratie/buffervoorziening compenseren de te verharden oppervlakte. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

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 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 linkerzijde 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 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. 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 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.

Het bezwaarschrift wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.

Historiek

Een variant van het huidig voorstel werd op het driepartijen overleg van 10.03.2011 voorgelegd.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen in de deelgemeente Erpe langsheen de Botermelkstraat in een 50m woongebied 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 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.

De kroonlijsthoogte van de huidige vleugel wordt opgetrokken van 12,20m naar max. 12,85m. Na de uitbreiding van de huidige vleugel, die een diepte heeft van 10,4m, bedraagt de bouwdiepte 29m en dit over een lengte van 53,30m. Het nieuwe volume wordt afgewerkt met

een plat dak met een kroonlijsthoogte van 12,85m, idem aan de nieuwe hoogte van de bestaande vleugel. Tussen het bestaande en nieuwe volume bevindt zich een atrium, dat wordt afgewerkt met een licht hellend glazen dak. De gevels worden voorzien van thermische isolatie en een nieuwe gevelafwerking (rood/bruine gevelsteen en zink met staande naad). Het volume van het gebouw na de uitbreiding bedraagt 16.537m³. De rustoordkamers bevinden zich op de 3 bovengrondse bouwlagen. De ondergrondse bouwlaag bevindt zich aan de achtergevel bovengronds, aan deze achtergevel bevinden zich nog enkele kamers. Verder wordt de ondergrondse bouwlaag ingericht als opslagruimte, parkeergarage, fietsenstalling, kleedkamers voor personeel, sanitair en een mortuarium.

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 linkerzijde 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 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. 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 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 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. Hij adviseert:

“ ...

1.1 Planologische voorschriften

- *Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.*

De bouwplaats ligt in woongebied met daarachter landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

1.4 Historiek

Een variant van het huidig voorstel werd op het driepartijen overleg van 10 maart 2011 voorgelegd.

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich nabij het centrum van Erpe. De bouwplaats is enerzijds gelegen langs de Botermelkstraat en anderzijds paalt de volledige site aan de Dorpsstraat. In de Botermelkstraat komen naast het rusthuis enkel eengezinswoningen voor van 1 à 2 bouwlagen onder hellende bedaking. De omgeving van de Dorpsstraat wordt gekenmerkt door een eerder heterogene bebouwing van (meergezins)woningen en gebouwen voor senioren (rusthuis, serviceflats,...). Op het betreffend perceel bevindt zich 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.

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van de bestaande rustoordvleugel ter hoogte van de Botermelkstraat en het oprichten van een nieuwe vleugel parallel met de huidige vleugel, die worden gekoppeld met een overdekt atrium.

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.

De bestaande vleugel heeft een diepte van 10,4m en een lengte van 50,45m met aan de linkerzijde nog een beperkte uitbouw van 1,5m breedte. De kroonlijsthoogte van de bestaande vleugel wordt opgetrokken van 12,2m naar max. 12,85m. Achter dit bestaande volume wordt, evenwijdig hiermee, een tweede gelijkaardig bouwvolume voorzien. Tussen het bestaande en nieuwe volume wordt een atrium voorzien, dat wordt afgewerkt met een licht hellend glazen dak. Na de uitbreiding bedraagt de totale bouwdiepte 29m en dit over een lengte van 53,3m. Het nieuwe volume wordt afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 12,85m, idem aan de nieuwe hoogte van de bestaande vleugel. De gevels worden voorzien van thermische isolatie en een nieuwe gevelafwerking (rood/bruine gevelsteen en zink met staande naad). Het volume van het gebouw na de uitbreiding bedraagt 16 537m³.

De rustoordkamers bevinden zich op de 3 bovengrondse bouwlagen. Door de helling van het terrein bevindt de ondergrondse bouwlaag zich aan de achtergevel bovengronds; aan deze achtergevel bevinden zich nog enkele kamers. Verder wordt de ondergrondse bouwlaag ingericht als opslagruimte, parkeergarage, fietsenstalling, kleedkamers voor personeel, sanitair en een mortuarium.

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. In de tuinzone van deze woning wordt een toegangsweg voorzien aan de linkerzijde van het project, deze toegangsweg wordt als brandweg aangeduid en zal aangelegd worden in betonstraatstenen.

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

De gebouwen van het rusthuis zijn reeds zichtbaar op plannen van 1975, de uitbreiding met een derde verdieping werd goedgekeurd in 1976. De linker vleugel die zich haaks bevindt op de Dorpsstraat dateert deels uit 1982 en deels uit 1993. De rechter vleugel dateert uit 1997.

...

2.1 De watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of in een risicozone voor overstromingen. De voorgestelde uitbreiding en renovatie zal aanleiding geven tot een verminderde infiltratie in de bodem. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien bij de realisatie van de voorgestelde uitbreiding van het rusthuis de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. De dakoppervlakte watert af naar 5 nieuwe hemelwaterputten van samen 80 000liter (3 x 20 000 liter + 2 x 10 000 liter). Deze regenwaterputten lopen over naar 8 bufferputten die dienst doen als bluswatervoorziening met een gezamenlijk volume van 160 000liter, die op hun beurt via een overloop leiden naar een infiltratievoorziening van 44 250liter. De verharding watert af naar naburige groenzones. Het in de hemelwaterputten opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de spoeling van de toiletten, daarnaast worden buitenkranen geplaatst voor schoonmaakfuncties. De voorziene hemelwaterput en infiltratie/buffervoorziening compenseren de te verhardende oppervlakte. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

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

2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.3 De MER-toets

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

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

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

2.4 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt het uitbreiden en verbouwen van een rusthuisvleugel en is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Gelet op het feit dat de beroepsinsteller zijn bezwaarschrift, ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek, in zijn beroepschrift herneemt, dient gesteld dat hierin zijn hinder en/of nadelen n.a.v. het project worden vermeld (o.a. inbreuk op privacy). Het beroepschrift is wel degelijk ontvankelijk ingesteld.

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 29m over de 4 bouwlagen, en dit over een lengte van 53,3m. Het nieuwe volume wordt afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 12,85m.

Inleidend kan gesteld worden dat de bestemming, 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 kan aanvaard worden. Er moet worden nagegaan of het beoogde ontwerp al dan niet inpasbaar is op het terrein en verenigbaar is met de aard en de karakteristieken van de onmiddellijke omgeving. De aanvraag kan enkel aanvaard worden als het project gebeurt op schaal van de omgeving. Tevens dient erover gewaakt te worden dat de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang komt.

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 bezettingsgraag 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 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 aanvatten 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.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Op 30 januari 2017 bezorgen de verzoekende partijen per mail enkel foto's aan de Raad en aan de andere procespartijen met het oog op de openbare zitting van 31 januari 2017.

Gelet op de artikelen 74 tot en met 82 van het Procedurebesluit is de wederantwoordnota het laatste stuk dat de verzoekende partijen rechtsgeldig bij de Raad kunnen indienen, wat zij in voorliggende aangelegenheid ook hebben gedaan.

Ze tonen evenwel niet aan dat de betrokken foto's pas op 30 januari 2017, dit wil zeggen daags voor de zitting, konden worden neergelegd zodat deze uit de debatten dienen geweerd te worden.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMSTEN

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De eerste tussenkomende partij werpt de volgende exceptie op:

“ ...

1.

*Overeenkomstig artikel 4.8.11 §1, 3° VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks **hinder of nadelen** kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing beroep instellen bij de Raad.*

Voor uw Raad dienen verzoekende partijen voldoende aannemelijk te maken dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, ongeacht of het bestaan van deze hinder en nadelen absoluut zeker is, en ongeacht of deze hinder of nadelen een zekere mate van ernst hebben.

Tevens dienen de nadelen rechtstreeks en persoonlijk te zijn.

In casu dient vastgesteld te worden dat verzoekende partijen nergens hun belang omschrijven en geenszins omschrijven welke hinder en nadelen zij menen te lijden of welk voordeel zij gebeurlijk bij de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen hebben.

Verzoekende partijen omschrijven bijgevolg niet welk hun belang is, waardoor zij niet als belanghebbenden conform art. 4.8.11 §1, 3° VCRO aanzien kunnen worden.

Het door verzoekende partijen aangetekende beroep is dan ook onontvankelijk bij gebrek aan rechtens vereist belang.

2.

Dat de verzoekende partijen middelen ontwikkelen, waarin zij de wettigheid van de bestreden beslissing aanvechten, volstaat echter niet om hieruit het rechtens vereiste belang te kunnen putten om bij de Raad beroep te kunnen instellen.

Rechtspraak van uw Raad stelt dienaangaande:

...

Nu verzoekende partijen nergens omschrijven welk persoonlijk voordeel zij menen te kunnen leiden uit de gebeurlijke vernietiging, in het verzoekschrift enkel een schets geven van het verloop van de administratieve procedure en vervolgens 2 middelen ontwikkelen, verschaft dit hen niet het rechtens vereiste belang.

*Zulks is bovendien des te meer het geval nu verzoekende partijen nergens in het verzoekschrift de ligging van hun woning of exploitatie situeren ten opzichte van het voorwerp van de bestreden beslissing en op welke wijze de bestreden beslissing hun persoonlijk nadeel zou berokkenen. Dienaangaande dient te worden vastgesteld dat het voorwerp van de bestreden beslissing zelfs niet eens in dezelfde straat gelegen is dan het adres dat verzoekende partijen opgeven. Immers wordt het voorwerp van de bestreden beslissing opgetrokken op het perceel gelegen te **Botermelkstraat 12**, waar verzoekende partijen opgeven te wonen/exploiteren in de **Dorpsstraat 135**.*

Nu verzoekende partijen in een andere straat wonen dan het voorwerp van de bestreden beslissing is het geenszins evident dat zij hinder en nadelen zullen lijden.

3.

Evenmin kunnen verzoekende partijen louter uit het feit dat zij bezwaar hebben ingediend en beroep hebben aangetekend enig belang putten. Louter deze betrokkenheid impliceert niet dat zij een voldoende persoonlijk en rechtstreeks belang hebben.

Waar verzoekende partijen onder de hoofding 'in rechte' bijgevolg het gehele relaas geven van het administratieve traject, toont dit echter geenszins aan dat zij over een voldoende belang beschikken.

Vastgesteld dient immers te worden dat zowel het College als verwerende partij hun bezwaren en gelijkkluidende beroepsgrievens heeft verworpen. Uit deze loutere verwerping kan geenszins enig belang worden afgeleid.

Het enkele feit dat verzoekende partijen betrokken geweest zijn in de administratieve procedure toont geenszins aan dat zij belanghebbende zijn conform art. 4.8.11, §1,3° VCRO.

Zulks is des te meer het geval nu tussenkomende partij ook reeds in het kader van het administratieve beroep, het belang van verzoekende partijen heeft betwist (zie stuk 1).

Uiterst ondergeschikt:

Zo uw Raad zou menen dat uit de middelen dient te worden afgeleid welke hinder en nadelen verzoekende partijen zouden menen te lijden, quod certe non, moet dienaangaande worden vastgesteld dat hieruit nergens blijkt welk persoonlijk nadeel of hinder zij bij de bestreden beslissing kunnen hebben. Desalniettemin wenst tussenkomende partij ten aanzien van de in de middelen aangehaalde elementen te stellen hetgeen volgt:

A. Bebouwing in tweede bouwzone

Zoals hoger aangehaald ligt de uitbreiding volledig binnen de contouren van het woongebied. De bebouwbaarheid van het perceel vloeit dan ook voort de aldaar voorziene bestemming.

B. Schending privacy

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing aangegeven dat het voorwerp van de bestreden beslissing op minstens 20m gelegen is van de aanpalende percelen en de afstand tot de woning van de (toenmalige) appellanten zelfs 70m bedraagt. Het is dan ook geenszins evident dat gelet op dergelijk grote afstanden hinder en nadeel zal worden ondervonden.

Vaste rechtspraak van uw Raad, ... stelt immers dat louter het wonen op een aanpalend perceel niet volstaat om een belang te hebben. Laat staan dat gelet op de grote afstand, dit volstaat om de betreffende hinder en nadelen voldoende in concreto aan te tonen..

C. Rechtspersoon

Bovendien kan derde verzoekende partij uit de aangehaalde elementen helemaal geen belang putten.

*Immers dienen de hinderaspecten van een rechtspersoon te worden onderscheiden van de hinderaspecten van een natuurlijke persoon, nu deze **geen zintuigelijke hinder** kan ervaren.*

...

Geenszins kan er dan ook een afdoende belang zijn ten aanzien van de vennootschap.

Conclusie:

Het beroep is dan ook onontvankelijk nu verzoekende partijen nalaten te omschrijven welke hinder en nadelen zij zullen ondervinden, waardoor zij geenszins aantonen belanghebbende conform art. 4.8.11, §1,3° VCRO te zijn.

..."

2.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota:

“ ...

II.2. Verzoekende partijen hebben huidig beroep ingesteld op grond van artikel 4.8.11 § 1, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Conform deze bepaling kan een beroep bij de Raad worden ingesteld door:

...

Het loutere nabuurschap as such volstaat niet, volgens de rechtspraak van uw Raad, om aan de verzoekende partijen het vereiste belang te geven om de nietigverklaring te vorderen.

Het komt toe aan de verzoekende partijen om concreet aan te tonen dat zij een mogelijk nadeel zullen ondervinden van de toegekende stedenbouwkundige vergunning.

Verzoekende partijen hebben echter wel degelijk een daadwerkelijk belang en dit werd voldoende aannemelijk gemaakt in het verzoekschrift. Dit werd uitdrukkelijk omschreven onder het tweede middel.

De verzoekende partijen volharden in het feit dat zij door de bouwwerken voor het verbouwen van de bestaande rusthuisvleugel en het bouwen van de nieuwe vleugel een grote hinder zullen ervaren.

Het is overigens veel voorkomend dat de omschrijving van de nadelen, tevens – en evidentelijk – weer naar voor komt bij de middelen. Een en ander wordt dus best samen getoetst en er bestaat geen sacrosanct voorschrift als zou dit niet alleen in de middelen moeten omschreven zijn, waaruit het belang evidentelijk kan worden afgeleid, maar ook op een andere plaats.

Uit de uiteenzettingen in het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partijen onder meer vrezen voor het risico dat zij door de voorziene bouwwerken visuele hinder zullen ondergaan, een groot verlies aan groen en waardevol agrarisch gebied zullen hebben, alsook een zware aantasting van de privacy.

Het gaat hier weldegelijk om een persoonlijk en rechtstreeks nadeel.

Er kan niet betwist worden dat door de hoogte van het vooropgestelde project, nl. 13 meter hoogte, er enorme uitzichten genomen zullen worden op de tuin van verzoekende partijen. Over die uitzichten werd en wordt net concreet geargumenteed!

Zelf de PSA heeft terecht aangegeven dat vanuit de zij- en achtergevel permanente zichten kunnen genomen worden op de aanpalende eigendommen.

Op deze wijze zal de woon- en leefkwaliteit van de verzoekende partijen op een onaanvaardbare wijze worden aangetast.

Dit geldt des te meer, gelet op de omvang van de nieuwe vleugel en de relatief korte afstand ten opzichte van hun woning. (groen exclusief op het perceel van huidige verzoekers – en dit is de huidige situatie, daarachter komt er dus nog een mastodont!)

...

Het is nogal duidelijk dat de verzoekende partijen de aanpalende achterburen zijn van het project. Het is evident dat er sprake kan zijn van buurschap, zonder dat men in dezelfde straat woont. Het is overigens nogal misleidend dat dit geponeerd wordt, alhoewel de tussenkomende

partij dan zelf ook toegeeft dat het project wel degelijk ook paalt aan de Dorpsstraat. Er kan dan ook absoluut niet ingezien worden waarom het belang van de verzoekende partijen zou verdwijnen omdat ze niet in dezelfde straat wonen, volgens de tussenkomen partij.

Deze redenering is compleet absurd.

Het bouwen in de tweede bouwzone impliceert dat de percelen van de omwonenden, ten diepste in hun privacy worden geschonden, omdat uiteraard over de volledige diepte van het perceel er dan inkijk is vanuit het hoge mastodontgebouw dat men wil bouwen.

Er kan onmogelijk voorgehouden worden dat de verzoekende partijen hun hinder en het causaal verband niet voldoende aannemelijk hebben gemaakt.

II.3. De bewering dat de rechtspersoon, Apotheek Boutens B.V.B.A, geen belang zou hebben, kan niet gevolgd worden.

De exploitatie van de apotheek zal natuurlijk ook hinder ondervinden van de geplande (ver)bouwwerken, die duidelijk een negatieve economische impact hebben op de werking van de apotheek.

II.4. Er dient volledigheidshalve nog te worden opgemerkt dat de in de loop van het administratief beroep van de verzoekende partijen geen enkele keer de onontvankelijkheid werd opgeworpen.

...

3.

In de laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de eerste tussenkomen partij nog:

“...

4.

Verzoekende partijen pogen in hun wederantwoordnota een remedie te bieden aan de manifeste onontvankelijkheid van het verzoekschrift, met name door alsnog een uiteenzetting over hun belang op te nemen.

Uw Raad heeft reeds eerder geoordeeld dat enkel het inleidend verzoekschrift in aanmerking kan genomen worden als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid van het beroep. Aldus dient geen rekening te worden gehouden met een uiteenzetting omtrent het belang wanneer dit voor het eerst in een wederantwoordnota wordt opgenomen. ...

Uw Raad is eveneens van oordeel dat evenmin rekening kan worden gehouden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van de omschrijving van het belang, wanneer vastgesteld dient te worden dat het belang reeds had kunnen omschreven worden bij het indienen van het verzoekschrift.

Verzoekende partijen geven in wederantwoordnota niet aan waarom zij hebben nagelaten hun belang te omschrijven in het oorspronkelijke verzoekschrift, nu zij hiertoe naar oordeel van tussenkomen partij zonder meer kon toe zijn overgegaan.

Uw Raad dient dan ook te oordelen dat de verzoekende partijen in gebreke zijn gebleven om in het initiële verzoekschrift voldoende concreet de aard en de omvang te omschrijven van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, die zij persoonlijk kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden

vergunningsbeslissing en met de uiteenzetting opgenomen in de wederantwoordnota geen rekening kan worden gehouden.

De vordering tot nietigverklaring is aldus op onontvankelijke wijze ingesteld.

5.

Uiterst ondergeschikt:

Zo uw Raad zou menen dat uit de middelen dient te worden afgeleid welke hinder en nadelen verzoekende partijen zouden menen te lijden, quod certe non, moet dienaangaande worden vastgesteld dat hieruit nergens blijkt welk persoonlijk nadeel of hinder zij bij de bestreden beslissing kunnen hebben.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Voor zover de eerste tussenkomende partij stelt dat het beroep zonder meer onontvankelijk is bij gebrek aan een uiteenzetting van het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering in het verzoekschrift, merkt de Raad op dat bij de beoordeling van het belang rekening kan gehouden worden met de inhoud van het volledige inleidende verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd. Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat uit het tweede middel blijkt dat zij een aantasting van hun privacy vrezen gelet op de hoogte en de inplanting van de nieuwbouw. De verzoekende partijen verduidelijken zulks in hun wederantwoordnota waarin zij verder stellen dat in hoofde van de derde verzoekende partij er een negatieve economische impact zal zijn.

Zowel voor de eerste als de tweede verzoekende partij blijkt uit het dossier duidelijk waar zij woonachtig zijn en wordt de door hen gevreesde aantasting van de privacy op een voldoende wijze aannemelijk gemaakt zodat hun belang bij het beroep bij de Raad moet worden aanvaard.

3.

Wat de derde verzoekende partij betreft, moet er op worden gewezen dat de hinder en/of de nadelen die zij rechtstreeks dan wel onrechtstreeks dreigt te ondergaan in rechtstreeks verband moeten staan met de verwezenlijking van de doelstelling die zij ingevolge haar statuten voorstaat.

Ze dient met andere woorden waarschijnlijk te maken dat er hinder en/of nadelen kunnen ontstaan in haar werking waardoor de verwezenlijking van haar statutaire doel in het gedrang wordt gebracht. Net zoals een natuurlijke persoon dient zij als rechtspersoon immers aan te tonen dat zij beschikt over een persoonlijk belang, wat als rechtspersoon vertaald dient te worden als geïndividualiseerd met de doelstellingen van de rechtspersoon.

Een mogelijke aantasting van de privacy kan dan ook niet worden aangevoerd in hoofde van de derde verzoekende partij. Wat de stelling in de wederantwoordnota betreft, is de Raad van oordeel dat er enkel wordt geponeerd dat er een negatieve economische impact zal zijn maar er verder niets wordt verduidelijkt zodat het voor de Raad niet mogelijk is te onderzoeken welke impact er zal zijn op de verwezenlijking van de doelstelling van de derde verzoekende partij.

De derde verzoekende partij heeft dan ook nagelaten om de aard en de omvang van het beweerde (economische) nadeel op een voldoende concrete en persoonlijke wijze te verduidelijken. Het beroep van de derde verzoekende partij moet dan ook als onontvankelijk worden verworpen.

4.

De exceptie is gegrond voor wat de derde verzoekende partij betreft.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen vragen het volgende aan de Raad:

“ ...

Het betwiste besluit te vernietigen bijaldien al evenzeer de oorspronkelijke toegestane stedenbouwkundige vergunning door het College van Burgemeester en Schepenen van Erpe-Mere te vernietigen.

...”

2.

De eerste tussenkomende partij werpt de volgende exceptie op:

“ ...

In de mate verzoekende partijen vorderen om de ‘oorspronkelijke toegestane stedenbouwkundige vergunning door het College van Burgemeester en Schepenen van Erpe-Mere te vernietigen’ is deze vordering hoe dan ook zonder voorwerp.

Immers is de beslissing in eerste aanleg ingevolge de bestreden beslissing uit de rechtsorde verdwenen, nu verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend heeft.

...”

3.

In hun wederantwoordnota antwoorden de verzoekende partijen niet op deze exceptie en ze herhalen de nietigverklaring van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere te vragen.

4.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting volhardt de eerste tussenkomende partij in haar exceptie.

Beoordeling door de Raad

De Raad spreekt zich als administratief rechtscollege uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Zo de Raad vaststelt dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

De beslissing van 21 oktober 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere kan evenwel niet worden beschouwd als een vergunningsbeslissing die in laatste administratieve aanleg werd genomen. Het beroep, in zoverre het is gericht tegen de beslissing van 21 oktober 2014, is daarom onontvankelijk. Het voorwerp van het voorliggende beroep dient derhalve noodzakelijk beperkt te worden tot de beslissing van 5 maart 2015.

De exceptie is gegrond.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het onpartijdigheidsbeginsel en van het zorgvuldigheidsbeginsel. De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

II.1.2. Verzoeker heeft zich dus verhaald in beroep bij de deputatie.

Verzoeker heeft zijn argumenten tegen het betwiste besluit uiteengezet, de begunstigde van de vergunning heeft in de nota van Mr. Truyens ook de argumenten uiteengezet.

Een onpartijdig rechtscollege dat zorgvuldig wil handelen en wil motiveren overeenkomstig de voorschriften van de formele motiveringswet, dient op minimaal zorgvuldige en duidelijke wijze de verschillende argumentaties tegen elkaar af te wegen.

Daarvan is niets terug te vinden.

De motivering die opgenomen was in de nota van mr. Truyens is zondermeer letterlijk overgenomen.

Er is niet afgewogen waarom mr. Truyens in zijn uiteenzetting voor de begunstigde van de vergunning gelijk zou hebben en verzoekers niet, neen, de argumentatie die door de begunstigde van de vergunning werd uiteengezet, is klakkeloos overgenomen.

Aldus wordt niet op oordeelkundige wijze formeel gemotiveerd en aldus wordt er niet zorgvuldig gewerkt.

II.1.3. Justice not only has to be done, but also has to be seen to be done.

Het is nogal evident dat op deze wijze de deputatie als uiterst partijdig overkomt en een rechtscollege dat zondermeer de uiteenzettingen van tegenpartij overneemt en de uiteenzetting van de andere partij links laat liggen, kan onmogelijkerwijze als een onpartijdig college aanzien worden. Dergelijke besluiten zijn door partijdigheid aangetast.

II.1.4. Het gaat dus zelfs nog verder waar de eigen kritische opmerkingen over de tweede bouwzone door de begunstigde die gemaakt werden ter zitting, zelfs niet verwerkt zijn. Dit beklemtuont natuurlijk de schending van de onder het eerste middel ingeroepen rechtsregelen. De indruk wordt daarbij gegeven dat het besluit reeds was gemaakt voor de zitting ... En zelfs die indruk is van aard om de ingeroepen rechtsregelen te schenden.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij is van mening dat de deputatie “als rechtscollege” partijdig was bij beoordeling van de betreffende aanvraag.

Verzoekende partij vergist zich waar zij stelt dat de deputatie een rechtscollege is.

De deputatie is een administratief overheidsorgaan dat niet tot taak heeft een geschil tussen 2 partijen te beslechten, zoals verzoekende partij lijkt aan te nemen, maar wel zich een oordeel moet vormen over de aanvraag die haar wordt voorgelegd.

Partijdigheid kan in dit kader maar bestaan als vóór beraadslaging een gedeputeerde een persoonlijk belang bij de uitkomst van die beraadslaging zou hebben, hetgeen in casu geenszins wordt beweerd door verzoekende partij, en vanzelfsprekend geenszins het geval was.

Er bestaat anderzijds geen partijdigheid als de deputatie de aanvraag gunstig beoordeelt, en de motieven die de aanvrager aanbrengt als reden waarom hij de aanvraag zelf vergunbaar acht, tot de hare maakt.

Dit lijkt temeer logisch, aangezien de beoordeling van de overeenstemming van een aanvraag met de vereisten van de goede ruimtelijke ordening binnen een zeer strikt kader gebeurt, met inachtnaam van door de VCRO bepaalde aspecten. Er is dus ook slechts een welbepaald aantal motieven waarom men iets al dan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening vindt.

...”

3.

De eerste tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

2. Onontvankelijkheid middel

Op geen enkele wijze zetten verzoekende partijen uiteen hoe verwerende partij of een lid van haar college een persoonlijk of rechtstreeks belang heeft bij het voorwerp van de bestreden beslissing en zich derhalve had moeten onthouden.

Geenszins tonen verzoekende partijen dan ook aan dat het onpartijdigheidsbeginsel geschonden zou zijn.

Het middel is hoe dan ook onontvankelijk in de mate het de schending van het onpartijdigheidsbeginsel inroept.

3. De nota met repliek op verslag van de PSA maakt deel uit van het dossier en heeft het voorwerp van een tegensprekelijk debat uitgemaakt.

Conform art. 4.7.22 VCRO heeft de PSA dd. 23.01.2015 zijn verslag opgemaakt, waarin hij tot het oordeel kwam dat het aangevraagde niet voor vergunning in aanmerking kwam en de bezwaren en beroepsgrievens konden worden bijgetreden.

Dit verslag werd per elektronisch schrijven van vrijdag 23.01.2015 aan ieder van de betrokken partijen bezorgd, waarbij de mogelijkheid geboden werd om uiterlijk op vrijdag 30.01.2015 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 het standpunt van de PSA werd weerlegd.

Hiertoe werd het verleende advies van de PSA als ruggengraad genomen en werd eenzelfde stijl gehanteerd om het standpunt van tussenkomende partij aan verwerende partij mede te delen.

Deze replieknota is op vrijdag 30.01.2015 per elektronisch schrijven naar ieder van de betrokken partijen gestuurd, zodat verzoekende partijen hiervan (tijdig) voor de hoorzitting van 03.02.2015 kennis gekregen hebben (...).

Vervolgens werd op dinsdag 3.02.2015 de hoorzitting georganiseerd, waarop het standpunt zoals verwoord in de betreffende replieknota werd toegelicht.

Op de hoorzitting is bijgevolg een tegensprekelijk debat mogelijk geweest over de verschillende standpunten, waarbij verzoekende partijen de mogelijkheid hadden om te repliceren op de nota met standpunt namens tussenkomende partij.

Ten overvloede dient te worden aangehaald dat verzoekende partijen ten onrechte beweren dat tussenkomende partij zelf zou aangegeven hebben dat passages uit de nota foutief waren. Tussenkomende partij betwist formeel deze foutieve sfeerscheppingen door verzoekende partijen, welke bovendien geenszins bewezen worden.

Na de hoorzitting heeft verwerende partij ter zitting van 5 maart 2015 het dossier besproken en ter zake de bestreden beslissing genomen, waarbij zij zich aansloot bij het standpunt van tussenkomende partij.

...

*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 betreft dan ook een document dat deel uitmaakt van het administratief dossier en dat het voorwerp van tegenspraak heeft uitgemaakt.

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.

4. De mogelijkheid tot het weerleggen van een voor een partij negatief standpunt vormt de essentie van het hoorrecht.

*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:*

...

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. Dit vormt integendeel een essentieel element in het kader van het geboden hoorrecht.

Het is bovendien nergens uitgesloten dat het gecommuniceerde verslag van de PSA als ruggensteun wordt gebruikt om het standpunt uiteen te zetten. Dit betreft louter een vorm, die echter de essentie, met name de repliek op het verslag van de PSA omvat.

Het is nergens uitgesloten dat een partij in het kader van de administratieve procedure eenzelfde stijl hanteert als de PSA. Dit kan alleen de herkenbaarheid voor verwerende partij vergroten, nu de verschillende standpunten haar op een gelijkaardige wijze worden kenbaar gemaakt. Mocht het opmaken van een dergelijke nota die net als het verslag van de PSA integraal kan worden overgenomen als beslissing niet toegestaan zijn, zou dit een schending van de wapengelijkheid impliceren.

Op de hoorzitting kunnen alle partijen (PSA, appellanten, aanvrager, derden-belanghebbenden) hun standpunten toelichten, waarbij tevens op de onderlinge standpunten gerepliceerd kan worden.

Op dat ogenblik neemt de vergunningverlenende overheid kennis van alle standpunten, die zij kan afwegen bij het nemen van haar beslissing.

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 is verwerende partij dan ook op onzorgvuldige wijze te werk gegaan.

Zulks is des te meer het geval nu gesteund wordt op een nota die deel uitmaakt van het dossier en waarover tegenspraak gevoerd kon worden.

Verwerende partij heeft dan ook op basis van stukken in het dossier de bestreden beslissing genomen, nadat op de hoorzitting kennis genomen is van de verschillende standpunten. Waarna vervolgens een afweging van de verschillende standpunten gehouden is en verwerende partij zich gesteund heeft op het standpunt van tussenkommende partij om de bestreden beslissing te nemen.

Het is dan ook geenszins onzorgvuldig indien verwerende partij zich steunt op een nota die het standpunt van de partij omvat, die haar overtuigd heeft om een andersluidende beslissing met het advies van de PSA te nemen.

5. *Verwerende partij is op gemotiveerde wijze van het verslag van de PSA afgeweken, die echter de bezwaren van verzoekende partij gegrond achtte.*

Daarnaast is het bovendien duidelijk op grond van welke redenen verwerende partij tot de bestreden beslissing is gekomen.

Immers heeft zij het standpunt van tussenkomende partij gevolgd, op grond waarvan zij besloten heeft om af te wijken van het verslag van de PSA en tevens besloten heeft het standpunt van verzoekende partijen niet te volgen.

Dit impliceert echter niet dat verwerende partij de verschillende standpunten niet overwogen zou hebben.

Immers blijkt uit de bestreden beslissing dat verwerende partij kennis had van de argumentatie van verzoekende partijen, nu deze in de bestreden beslissing expliciet opgenomen is (zie bestreden beslissing p 5-6 stuk 4):

...

Hieruit blijkt dan ook dat verwerende partij wel degelijk kennis had van de argumentatie van verzoekende partijen.

Bovendien blijkt ook uit de bestreden beslissing waarom verwerende partij tot een ander standpunt komt dan verzoekende partijen en de PSA, hierbij het standpunt van tussenkomende partijen volgend:

...

Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook 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.

Bovendien werd 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.

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.

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:

...

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 beginselen geschonden.

Gehele conclusie

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

...

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota:

“ ...

II.1.2. Terecht wordt opgemerkt dat de Deputatie geen rechtscollege is maar een orgaan van actief bestuur. Maar ook een orgaan van actief bestuur dient het onpartijdigheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel te respecteren. Een en ander zal qua onpartijdigheid anders bekeken worden of niet helemaal gelijk bij een rechtscollege enerzijds, een orgaan van actief bestuur anderzijds, maar ook een orgaan van actief bestuur mag niet partijdig zijn.

En daarbij moet elke zweem van partijdigheid, als zou men maar aan één partij belang hechten en aan de andere niet, vermeden worden.

Wie scherp luistert naar één partij en Oost-Indisch doof is voor een andere partij, is een bestuur dat niet onpartijdig is. A fortiori als bij dit Oost-Indisch doof zijn voor de uiteenzettingen van één partij, ook vergeten wordt wat GSA en PSA minutieus op papier hebben gezet.

III.1.3. In casu hebben de verzoekende partijen hun argumenten tegen het betwiste besluit uiteengezet, de begunstigde van de vergunning heeft in de nota van Mr. Truyens ook de argumenten uiteengezet.

De tussenkomende partij betoogt dat haar nota in het dossier stak en dat die vooraf was medegedeeld. Dit is ook nooit betwist, integendeel.

De tussenkomende partij poneert toch ook wel degelijk haar zeg te mogen hebben. Ook dit is evident en dit is nooit betwist.

Het gaat over iets heel anders. Het gaat er over dat de nota van de tussenkomende partij gebruikt is als een nota van een ghost-writer.

De motivering door de verwerende partij is zondermeer letterlijk overgenomen.

Er is niet afgewogen waarom mr. Truyens in zijn uiteenzetting voor de begunstigde van de vergunning gelijk zou hebben en de verzoekende partijen niet, neen, de argumentatie die door de begunstigde van de vergunning werd uiteengezet, is klakkeloos overgenomen.

Aldus wordt niet op oordeelkundige wijze formeel gemotiveerd en aldus wordt er niet zorgvuldig gewerkt.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient het vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, op die manier dat het de belanghebbenden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

Er hoeft niet punt na punt te worden geantwoord op de opgeworpen bezwaren van de verzoekende partijen, maar het klakkeloos overnemen van een nota getuigt allerm minst van enige motivering.

Op die manier lijkt het alsof de verwerende partij enkel aandacht heeft besteed aan de nota van de tussenkomende partij en niet, minstens niet op afdoende en zorgvuldige wijze, aan de bezwaren van verzoekende partijen.

Uit de beslissing moet in het algemeen blijken dat het bestuur de grieven bij zijn beoordeling heeft betrokken en waarom de argumenten niet werden aangenomen.

Dit is nergens te bespeuren in het bestreden besluit, waardoor kan besloten worden dat de verwerende partij de verschillende standpunten NIET in overweging heeft genomen.

III.1.4. Frappanter is nog dat de verwerende partij afwijkt van het advies van de provinciale ambtenaar, zonder dit op afdoende gemotiveerde wijze te doen.

De motiveringsplicht vergt echter bij afwijking van het advies van de provinciale ambtenaar dat de verwerende partij nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de redenen aangeeft die haar de van dit advies afwijkende bestreden beslissing heeft doen nemen.

Verwerende partij trekt zich van dit alles niks aan.

De tussenkomende partij geeft een zeer uitvoerige uitleg waarbij de tussenkomende partij ook uiteenzet dat de nochtans diametraal andere uiteenzetting van de PSA als ruggengraat is gebruikt. Er wordt aangegeven dat men ook de terminologie van de PSA heeft overgenomen. Uiteraard kan de tussenkomende partij de werkwijze en de stijl gebruiken die de tussenkomende partij verkiest – dit is allemaal het recht van de tussenkomende partij en daarop wordt er geen kritiek gegeven onder het eerste middel.

Het ligt echter helemaal anders bij de verwerende partij.

De verwerende partij moet zelf motiveren en als de verwerende partij een mooi opgestelde nota van de raadsman van de tussenkomende partij gebruikt om daar de eigen handtekening onder te plaatsen en dit een beslissing te noemen, werkt de verwerende partij met de raadsman van de tussenkomende partij als ghost-writer van een beslissing. Dit kan aan de raadsman van de tussenkomende partij als such niet verweten worden, maar dit kan evidentelijk verweten worden aan de verwerende partij. Daarmee betreedt de verwerende partij openlijk en duidelijk het terrein van de partijdigheid.

Het gaat zelfs zo ver, het klakkeloos overnemen, dat een dt-fout uit de tekst van de ghost-writer (en elke advocaat kent het gevaar van dicteren natuurlijk, ook in het verzoek van verzoekers is aldus een dt-fout binnengeslopen ...) wordt overgenomen. De verwijzing naar de dt-fout is dus geen taalkundig purisme van de verzoekende partij maar is de vinger leggen op het bewijs dat puur klakkeloos is overgenomen wat in de nota voor de tussenkomende partij wordt uiteengezet.

Als twee partijen een uiteenzetting geven aan een orgaan van actief bestuur en dit orgaan van actief bestuur gooit de ene uiteenzetting in de vuilnisbak en zet de handtekening onder de andere uiteenzetting, dan is dit bestuur een toonbeeld van partijdigheid.

Het valt ook op dat in de nota voor de Deputatie dit niet eens weerlegd wordt. Bij gebrek aan ghost-writer?

...

III.1.7. Het eerste middel is gegrond en alleen daarom al zou het besluit moeten vernietigd worden.

Het is onaanvaardbaar dat een orgaan van actief bestuur werkt op een wijze waarbij de tekst van één bepaalde partij klakkeloos wordt overgenomen en dat dit dan wordt betekend aan de andere partij. Dit is erg want daarmee wordt elk vertrouwen in een onpartijdig bestuur ondergraven. Dit gaat zelfs verder dan de contouren van deze zaak.

...

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting handhaaft de eerste tussenkomende partij haar eerdere uiteenzetting ten aanzien van het eerste middel.

Beoordeling door de Raad

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 replek 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.

B. Tweede middel

Het tweede middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VIII. KOSTEN

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota vraagt om de kosten in bijkomende orde en in voorkomend geval ten laste te leggen van het Vlaams Gewest, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij op dit punt niet kan worden bijgetreden.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep immers ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. Wat het beroep van de eerste en de tweede verzoekende partij betreft, is de verwerende partij te beschouwen als de in het ongelijk gestelde partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De in onderdeel IV van dit arrest bedoelde stukken worden uit de debatten geweerd.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw AVONDZON ERPE is ontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ERPE-MERE is ontvankelijk.
4. Het beroep van de derde verzoekende partij is onontvankelijk.
5. Het beroep van de eerste en tweede verzoekende partij is ontvankelijk en gegrond in zoverre het beroep de vernietiging beoogt van de beslissing van de verwerende partij van 5 maart 2015 doch onontvankelijk in zoverre het de vernietiging van de beslissing van 21 oktober 2014 van het college van burgemeester en schepenen van Erpe-Mere beoogt.
6. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 maart 2015, 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 Erpe-Mere, Botermelkstraat 12 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 0231M.
7. 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.
8. De Raad legt de kosten van het beroep van de eerste en de tweede verzoekende partij, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
9. De Raad legt de kosten van het beroep van de derde verzoekende partij, bepaald op 175 euro, ten laste van de derde verzoekende partij;
10. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen en dit elk voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 april 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER