

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0197 van 10 november 2015
in de zaak 1415/0035/SA/3/0008

In zake:

1. de heer **Geert SPITAEELS**
2. de heer **Guy VAN DER BRACHT**
3. de heer **Dirk EEMANS**
4. de heer **Frans VAN IMPE**
5. de heer **Daniel LAUWEREYS**
6. mevrouw **Arabelle CASIER**

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

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer **Dimitrie VAN CAUWENBERGH**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 september 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 31 juli 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen van 31 maart 2014 niet ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van serviceflats.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9506 Grimminge, Raspaillebosstraat 14 en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummers 0286P en 0286R.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 2 december 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jan ROGGEN die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij en Roy VANDER CRUYSSSEN die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer Dimitrie VAN CAUWENBERGH verzoekt met een aangetekende brief van 10 november 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 17 november 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

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

IV. FEITEN

1.

Op 7 maart 2013 heeft de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden afgeleverd aan de tussenkomende partij voor het bouwen van serviceflats.

Tegen deze beslissing hebben de eerste, de tweede, de derde en de vijfde verzoekende partij met een aangetekende brief van 6 mei 2013 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingesteld. In dit dossier, bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0595/SA/3/0554, werd met een arrest van 10 november 2015 (nummer RvVb/S/1516/0196) de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 7 maart 2013 bevolen.

Ook de vierde verzoekende partij stelde op 6 mei 2013 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging tegen de beslissing van 7 maart 2013 in. Gelet op het arrest van 10 november 2015 (nummer RvVb/S/1516/0196) werd in dit dossier, bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0580/SA/3/0543, met een arrest van 10 november 2015 (nummer RvVb/S/1516/0195) vastgesteld dat de vordering tot schorsing van de vierde verzoekende partij doelloos is geworden.

2.

Op 11 december 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen opnieuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van serviceflats”*.

Het aantal wooneenheden vermindert van 38 naar 31 (30 serviceflats en één conciërgewoning), de hoogte van het gebouw blijft ongewijzigd ten opzichte van de vorige aanvraag en de gevelbreedte bedraagt 37,7 meter. Het gebouw wordt één meter naar voren geplaatst ten opzichte van de vorige aanvraag (14,35m van de straat in plaats van 15,6m).

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen voor de eerste 50 meter in woongebied en daarna in woonuitbreidingsgebied. De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 december 2013 tot en met 18 januari 2014, worden negen bezwaarschriften ingediend onder meer door de verzoekende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen verleent op 31 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Deze bezwaarschriften handelen over:

- (1) Te groot gebouw, niet passend in het straatbeeld, schaalbreuk, visuele hinder*
- (2) Privacyhinder (o.m. door aanleg terrassen aan voorgevel)*
- (3) Geur- en geluidshinder*
- (4) Onvoldoende parkeerplaatsen, verkeersveiligheid komt in het gedrang, toename vrachtverkeer*
- (5) Geen kwalitatieve ingroening*
- (6) Geen brandweg meer rond volledige gebouw*
- (7) Verstoring landelijk karakter van de deelgemeente Grimminge*
- (8) Geen correct omgevingsplan*
- (9) Negatieve impact op de woonkwaliteit van de omringende woningen*
- (10) Onvoldoende brede bouwvrije zijdelingse stroken*
- (11) Te hoge woondichtheid*
- (12) Draagkracht perceel wordt overschreden*
- (13) Waardevermindering omliggende woningen*

(1) In de omgeving komen nog gebouwen voor met een bouwdiepte van ongeveer 20 meter en een vergelijkbare bouwhoogte. De totale hoogte van het gebouw zal beperkt blijven door het voorzien van een plat dak.

(2)-(9)-(10) Er worden aan weerszijden van het gebouw voldoende brede (min. 5 meter) bouwvrije zijdelingse stroken voorzien. Bovendien zullen in de zijgevels van het gebouw

geen grote raampartijen worden voorzien zodat inkijk in de aanpalende woningen zoveel mogelijk wordt beperkt en de privacy op de aanpalende percelen bijgevolg zal gewaarborgd blijven.

(3) Er kan gesteld worden dat mogelijke geur- en geluidshinder van het serviceflatgebouw beperkt zal blijven tot een aanvaardbaar niveau.

(4) Voor 30 serviceflats en een conciërgewoning worden in totaal 15 parkeerplaatsen voorzien, hetgeen als voldoende kan bestempeld worden bij een serviceflatgebouw. Er kan gesteld worden dat de toenemende verkeersdrukte/verkeersonveiligheid beperkt zal blijven tot een aanvaardbaar niveau.

(5) Achteraan het terrein is er voorbij de terrassen nog een tuinzone met een diepte van 8 à 12 meter beschikbaar, die een sterk groen karakter zal krijgen. Tegen de perceelsgrenzen en aan de voorzijde van het terrein zal streekeigen beplanting worden aangebracht en de parkeerplaatsen zullen in grasdallen worden uitgevoerd. Zodoende kan worden gesteld dat het bouwproject voldoende rekening houdt met een kwalitatieve ingroening.

(6) Een brandweg voorzien rondom het volledige gebouw is niet vereist voor de Brandweer. Er wordt hierbij tevens verwezen naar het gunstig advies van de Brandweer.

(7) Het betrokken terrein is gelegen in de dorpskern van de deelgemeente Grimminge. Deze deelgemeente behoort tot het buitengebied van Geraardsbergen. Het volume en de bouwstijl van het gebouw zullen van die aard zijn dat het landelijke karakter van deze deelgemeente niet zal worden verstoord.

(8) Het omgevingsplan is niet volledig correct. De overige bouwplannen zijn echter voldoende duidelijk en gedetailleerd om zich een correct beeld van de aanvraag te kunnen vormen.

(11)-(12) Er wordt een vrij hoge woondichtheid bekomen doch gelet op het type woonentiteiten (serviceflats) is dergelijke dichtheid aanvaardbaar in de kern van de deelgemeente Grimminge. Het aangevraagde project wordt tevens zodanig ingeplant dat het ruimtebeslag zoveel mogelijk beperkt blijft. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag niet overschreden.

(13) Waardevermindering is een subjectief gegeven, niet stedenbouwkundig van aard. Dit bezwaar kan dan ook niet weerhouden worden.

...

De aanvraag werd aangepast aan de opmerkingen van het driepartijenoverleg van 16/11/2012.

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

Er wordt voldoende buitenruimte voorzien: alle gelijkvloerse serviceflats hebben een eigen terras, ook op de verdiepingen hebben bepaalde serviceflats een eigen terras. Achteraan de gelijkvloerse terrassen is er bovendien nog een tuinzone gelegen met een diepte van 8 à 12 meter.

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

De bij de aanvraag gevoegde 3D-voorstelling toont eveneens aan dat door de voorziene inplanting op enige afstand van de voorliggende straat en door gebruik te maken van een gelaagdheid in het bouwvolume, geen massieve constructie zal ontstaan, maar eerder een volume dat zich kwalitatief zal inpassen in de omgeving.

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 6 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 juni 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

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

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

De hier voorgestelde combinatie van 3 volwaardige bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 9,8 m, tot een bouwdiepte van 19,95 m met een plat dak is ongebruikelijk in deze landelijke omgeving en zal leiden tot een onevenwichtig zwaar bouwvolume in verhouding tot de bestaande eerder kleinschalige eengezinswoningen. Gezien het perceel afloopt in de richting van het centrum van Grimminge, is de totale hoogte van het gebouw dan ook niet 9,8m, maar 10,9m. Met de liftkoker erbij is het gebouw zelfs 11,7m hoog.

Een bouwdiepte tot 19,95 m op de verdiepingen, overschrijdt ruim de bouwdieptes van de aanpalende en omliggende woningen. Vanaf de straatkant zal frontaal aangekeken worden tegen een imposant bouwvolume met een voorgevelbreedte van 37,7 m, dat geen affiniteit heeft met de omgevende bebouwing.

Tot een diepte van circa 37 m van de rooilijn zou men inkijk hebben vanaf de verdiepingen op de aanpalende percelen. Dit brengt de privacy van deze bewoners in het gedrang en de woonkwaliteit van deze woongelegenheden wordt hierdoor aangetast. Het beoogde volumineuze gebouw met een voorgevelbreedte van 37,7 m zal in fel contrast staan met de op de aanpalende percelen aanwezige kleinschalige bebouwingen, hetgeen niet meer binnen het stedenbouwkundig aanvaardbare valt. De schaal van het ontworpen gebouw met 30 serviceflats en een conciërgewoning overstijgt deze van de omliggende eengezinswoningen en van deze kern, zodat het ruimtelijk functioneren van de omgeving erdoor zal worden verstoord.

Het oordeel dat het bouwproject voldoende rekening houdt met een kwalitatieve ingroening, kan bezwaarlijk ernstig worden genomen. Het project omvat aan de voorzijde parkeerplaatsen en een toegangsweg. Langs het gebouw is tot bijna op de perceelsgrens langs beide zijden een brandweg voorzien. Het gebruik van grasdallen en het voorzien van een groene zoom met lage aanplanting van enkele tientallen centimeters breed, verandert niets aan de vaststelling dat binnen het project geen enkele ruimte overblijft voor effectieve ingroening. De verwijzing naar de kwaliteitsvolle architectuur van het project is in dat kader trouwens niet dienend. Doordat de omvang van het voorliggende project totaal

niet in verhouding staat tot de omvang van het perceel waarop wordt gebouwd, worden de 'lasten' van het project volledig gelegd bij de omliggende percelen die geen andere keuze zullen hebben dan zelf op hun eigen perceel een echt groenscherm te voorzien teneinde de impact van het bestreden project te milderen. Een dergelijke werkwijze is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Wat de privacyproblematiek betreft, is vast te stellen dat ook in de nieuwe aanvraag nog steeds grote glaspartijen zijn voorzien in de zijgevels. De gebruikte "perfo-techniek" verhindert niet dat de uitkijk op de omliggende percelen blijft bestaan. Deze glaspartijen bieden een rechtstreekse inkijk in de naastgelegen woningen en tuinzones. Ook het toevoegen van terrassen aan de straatkant en de achterkant op de tweede verdieping vergroot de privacy-problematiek ten opzichte van de vorige aanvraag. Door deze terrassen ontstaat er immers ook inkijk in de woningen en tuinen van alle beroepsindieners die zijn gelegen langs of tegenover het bestreden project.

Wat de omvang van het project in verhouding tot de grootte van het perceel betreft, wordt vastgesteld dat het perceel van de aanvrager 40m diep voor bijna 100% is volgebouwd of verhard voor de parkeerplaatsen en de dienst- en brandweg. Dit overschrijdt duidelijk de draagkracht van het perceel.

In verband met de voorgestelde woondichtheid (140 woningen per hectare), dient gesteld dat Grimminge gelegen is in het buitengebied aan de rand van de dorpskern. Een project met dergelijke woondichtheid overschrijdt ruim de aanvaardbare woondichtheid in het buitengebied.

Wat de parkeerproblematiek betreft, is vast te stellen dat er slechts 15 parkeerplaatsen werden vergund (waaronder 2 ingetekend op de brandweg), waarvan er 2 zijn voorbehouden voor mindervaliden. Buiten deze parkeerplaatsen zijn op eigen terrein geen andere parkeermogelijkheden voorzien. Dit aantal parkeerplaatsen volstaat niet in functie van het aantal werknemers, bewoners en bezoekers. Het risico bestaat dat de omliggende straten geconfronteerd zullen worden met een verhoogde parkeerdruk, wat binnen dergelijke omgevingen niet gangbaar is. Bij grotere bezoekersaantallen zullen wagens geparkeerd moeten worden langs de straatkant, hetgeen grote hinder zal teweegbrengen voor de omwonenden. Door de beperkte breedte van de Raspaillebosstraat, zal bovendien een verkeersonveilige situatie ontstaan indien er wordt geparkeerd in de straat.

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

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

...

Na de hoorzitting van 24 juni 2014 beslist de verwerende partij op 31 juli 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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.

De mobiliteitsimpact van het gevraagde zal gelet op de schaal ervan niet van die aard zijn dat deze de verkeerssituatie in deze omgeving ernstig zal verstoren.

...

Voorliggend project beoogt de oprichting van 30 serviceflats en een conciërgewoning met aanverwante accommodatie.

Het ontwerp werd in vergelijking met vorig ingediende aanvraag licht gewijzigd. Meer bepaald wordt in de nieuwe aanvraag de tuinzone geschrapt, waardoor de achterliggende percelen in het woonuitbreidingsgebied niet langer deel uitmaken van de aanvraag. Ook de brandweg achter het gebouw wordt geschrapt, zodat er nu twee doodlopende brandwegen zijn, links en rechts van het gebouw. De bestaande buurtweg wordt daardoor niet langer getroffen. Het aantal wooneenheden vermindert van 38 naar 31 (30 serviceflats + conciërgewoning), maar het volume van het gebouw wijzigt nauwelijks: het nieuwe gebouw is met 37,7 meter nog breder dan de vorige aanvraag. De hoogte en de diepte van het hoofdgebouw blijven ongewijzigd. Wel wordt het gebouw een meter meer naar voren geplaatst ten opzichte van de vorige aanvraag (14,35 m van de straat i.p.v. 15,6 m van de vorige aanvraag) en worden op de tweede verdieping terrassen voorzien die in de vorige aanvraag niet waren voorzien. De terrassen op het gelijkvloers werden vergroot.

Er kan vastgesteld worden dat de ruimtelijke impact van het project t.o.v. vorige aanvraag afneemt.

Het perceel is gelegen aan de rand van de dorpskern van de deelgemeente Grimminge, gelegen in het buitengebied. Het perceel bevindt zich in een residentiële omgeving. Het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden waar zij stelt dat in de omgeving van het bouwperceel nog gebouwen voorkomen met een bouwdiepte van ongeveer 20 meter en een vergelijkbare bouwhoogte. Dit blijkt tevens uit de door de aanvragers aangebrachte 3D-visualisaties.

Rechts van het bouwperceel bevindt zich een woongebouw met op verdieping twee volumes onder zadeldak; onder het rechtse dakvolume bevinden zich twee woonlagen, kroonlijsthoogte 6 m en 9 m nokhoogte. Dit woongebouw sluit onmiddellijk aan op een woning met wit geglazuurd parament met twee bouwlagen onder zadeldak, kroonlijsthoogte 8 m, nokhoogte 12m. Links bevindt zich een onbebouwd perceel, waarvan de bebouwbaarheid geenszins wordt gehypothekeerd door de aanvraag. Daarnaast bevindt zich een gezinswoning met een kroonlijsthoogte op 8m en een nokhoogte 12m. Door middel van een teruggetrokken derde bouwlaag komt de kroonlijsthoogte op 6,41m

te liggen. Het serviceflatgebouw met een kroonlijsthoogte van 6,41m en een totale hoogte van 9,83m onder plat dak integreert zich aldus visueel en qua hoogte in het straatbeeld.

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

De hier voorgestelde combinatie van 2 volwaardige bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 6,41 m en één teruggetrokken bouwlaag, tot een bouwdiepte van 19,95 m met een plat dak is door middel van een kwaliteitsvolle architectuur, dewelke de entiteit als gemeenschapsvoorziening benadrukt, aanvaardbaar in de omgeving.

Het standpunt van de PSA dat vanaf de straatkant frontaal zal aangekeken worden tegen een imposant bouwvolume met een voorgevelbreedte van 37,7 m, dat geen affiniteit heeft met de omgevende bebouwing, kan niet worden bijgetreden.

De bouwlagen zweven als het ware over elkaar, het “perfo” effect in de gevels (uitgewerkt met mat glas) en de inplanting voldoende ver achter de rooilijn verhinderen dat wordt aangekeken tegen één grote massieve constructie. Omwille van de gelaagdheid van het gebouw en het materiaalgebruik, integreert het gebouw zich ook in de omgeving.

Het college van burgemeester en schepenen heeft terecht overwogen dat het volume en de bouwstijl van de serviceflats, gelegen in de dorpskern van de deelgemeente Grimminge, niet van die aard zijn om het landelijke karakter van deze deelgemeente te verstoren. Ook de schaal van het project is niet van die aard om het ruimtelijk functioneren van de omgeving te verstoren.

Het project omvat aan de voorzijde parkeerplaatsen en een toegangsweg. Langs het gebouw is langs beide zijden een brandweg voorzien. De stedelijke brandweer heeft deze inplanting van brandweg gunstig geadviseerd. Naast het gebruik van grasdallen en het voorzien van een groene zoom met streekeigen aanplanting omheen het gebouw, is er tussen het gebouw en de achterste perceelsgrens een voldoende ruime zone (8 tot 12m), dewelke een sterk groen karakter zal krijgen. Waardoor het project wel degelijk voorziet in een afdoende kwalitatieve ingroening, zoals tevens vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen. Ook op dit punt kan de PSA aldus in zijn verslag niet worden bijgetreden, gezien geen rekening werd gehouden met de strook tussen het gebouw en de achterste perceelsgrens.

Gelet op het voorgaande wordt vastgesteld dat het project geen “lasten” legt op omliggende percelen die het evenwicht tussen de percelen zou verstoren. Het staat de eigenaars van omliggende percelen dan ook altijd vrij om al dan niet in een groenscherm te voorzien, zonder dat het concrete project hiertoe de aanleiding zou vormen.

Wat de privacy-problematiek betreft, is vast te stellen dat ook in de nieuwe aanvraag nog steeds glaspartijen zijn voorzien in de zijgevels. Uit de plannen blijken deze glaspartijen zich voornamelijk te bevinden ter hoogte van de gangen en traphal (evacuatiegangen). De gebruikte “perfo-techniek” (waarbij tevens gebruik wordt gemaakt van mat glas) verhindert dat rechtstreeks uitzicht op de omliggende percelen kan worden genomen door bewoners en personeel van de serviceflats. Deze glaspartijen bevinden zich bovendien ten opzichte van de naastgelegen woningen en tuinzones op meer dan de afstand voorzien in het burgerlijk wetboek.

Het college van burgemeester en schepenen kan aldus ook worden bijgetreden inzake privacy-problematiek: "Er worden aan weerszijden van het gebouw voldoende brede (min. 5 meter) bouwvrije stroken voorzien. Bovendien zullen in de zijgevels van het gebouw geen grote raampartijen worden voorzien zodat inkijk in de aanpalende woningen zoveel mogelijk wordt beperkt en de privacy op de aanpalende percelen bijgevolg zal gewaarborgd worden". Ook de terrassen aan de straatzijde en de achterzijde van het gebouw zijn gelegen op een voldoende afstand van de woningen en tuinen van alle beroepsindieners.

Voor wat betreft de omvang van het project kan evenmin het standpunt van de PSA worden bijgetreden. De percelen in onderhavige vergunningsaanvraag beschikken over een samengestelde oppervlakte van 2.245, 12 m², terwijl het gebouw slechts (breedte 37,7 m en diepte 19,95 m) 752m² in beslag neemt. Zowel de parkeerplaatsen, toegangsweg alsook de brandweg worden bovendien in grasdallen uitgevoerd en ook achteraan het perceel is een aanzienlijke strook van het perceel onbebouwd. Van een bebouwingsgraad van bijna 100% zoals beweerd door de PSA is geen sprake. De percelen zijn voldoende draagkrachtig om het project te dragen.

In verband met de voorgestelde woondichtheid (140 woningen per hectare), dient te worden vastgesteld dat gelet op het type woonentiteiten, deze woondichtheid kan aanvaard worden in de kern van de deelgemeente Grimminge. Onderhavig project is bovendien qua woondichtheid lager dan het eerder vergunde project en eveneens aanvaardbaar.

Wat de parkeerproblematiek betreft, is vast te stellen dat aanvrager in het kader van de vergunningsaanvraag voor serviceflats bij het ministerie van volksgezondheid (dienst ouderenzorg), diende te voldoen aan minstens twee van drie voorwaarden inzake mobiliteit. Onderhavige vergunningsaanvraag voldoet echter aan alle drie de voorwaarden, dewelke zijn: 1) binnen een straal van 500m van de ingang van de residentie dient er een opstapplaats voor het openbaar vervoer aanwezig te zijn (in casu: twee); 2) binnen een straal van 300 m voldoende parkeermogelijkheden, minstens 1 parkeergelegenheid per 3 wooneenheden (in casu: vijftien, dus 5 meer dan wettelijk vereist); 3) de geplande voorziening is gelegen in de bebouwde kom. Het project beschikt over voldoende parkeergelegenheid voor de personeelsleden en bezoekers van de serviceflats en is voldoende bereikbaar via het openbaar vervoer. Daarenboven zijn er parkeergelegenheden aan de kerk en kerkhof van Grimminge (max. 500m), dewelke bovendien bereikbaar zijn via het wandelpad Vinkeniersweg dat uitgaat op het project. De voorliggende straat zal aldus niet geconfronteerd worden met een verhoogde parkeerdruk, noch zullen de serviceflats voor bovenmatige hinder zorgen voor de omwonenden.

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

De ligging langs de Raspaillebosstraat situeert zich in een woonomgeving in de nabijheid van de kern van Grimminge. Er zijn geen bezwaren tegen deze inplanting door het college van burgemeester en schepenen, zoals ook blijkt uit het drie partijen overleg.

De visie van het college van burgemeester en schepenen, welke de omgeving het best kan inschatten, omtrent de inpasbaarheid van het project in de omgeving wordt

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Samenvoeging van beroepen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen vragen in hun verzoekschrift om de voorliggende vordering tot schorsing en vernietiging overeenkomstig artikel 10 van het Procedurebesluit samen te voegen met twee andere ingediende beroepen. Volgens de verzoekende partijen hangt de voorliggende vordering fundamenteel samen met twee andere vorderingen tot schorsing en vernietiging bij de Raad, meer bepaald de zaken met rolnummers 1213/0580/SA/3/0543 en 1213/0595/SA/3/0554. Het project dat met de voorliggende vordering tot schorsing wordt bestreden, verschilt volgens de verzoekende partijen immers nauwelijks van het project dat met de vorderingen tot schorsing met rolnummers 1213/0580/SA/3/0543 en 1213/0595/SA/3/0554 wordt bestreden.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 10 van het Besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) bepaalt het volgende in verband met het samenvoegen van beroepen:

“ ...

Beroepen kunnen samengevoegd worden als ze onderling zo nauw verbonden zijn dat het wenselijk is om er met eenzelfde arrest uitspraak over te doen.

Het staat de kamer waar de beroepen aanhangig zijn, vrij om daarover te beslissen. Als de beroepen aanhangig zijn bij verschillende kamers, kan de voorzitter bij beschikking de kamer aanwijzen die de samengevoegde beroepen zal behandelen.

... ”

2.

Hoewel de voorliggende vordering tot schorsing en vernietiging en de vorderingen tot schorsing en vernietiging met rolnummers 1213/0580/SA/3/0543 en 1213/0595/SA/3/0554 betrekking hebben op dezelfde kadastrale percelen en beide als voorwerp het bouwen van serviceflats hebben, acht de Raad het in de huidige stand van de procedure niet wenselijk om de beroepen samen te voegen.

De beroepen met rolnummers 1213/0580/SA/3/0543 en 1213/0595/SA/3/0554 betreffen een aanvraag voor het bouwen van serviceflats, ingediend op 16 juli 2012, die evenwel niet geheel dezelfde is als de voorliggende betwiste aanvraag. De omstandigheid dat het voorwerp van de aanvraag telkenmale het bouwen van serviceflats betreft, volstaat niet om de zaken samen te voegen.

Het voorwerp van de aanvraag verschilt immers. Zo vermindert in de voorliggende aanvraag van 11 december 2013 het aantal wooneenheden van 38 naar 31, worden er meerdere terrassen

voorzien op de verdiepingen en wijzigen de breedte en de inplantingsplaats van het gebouw. De Raad oordeelt dan ook dat het niet wenselijk is om de beroepen samen te voegen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang bij de voorliggende vordering als volgt:

“ ...

*In casu is vast te stellen dat de verzoekers allen wonen in de onmiddellijke omgeving van het vergunde project. Tevens zijn zij gebruikers van de buurtweg nr. 17 die door het bestreden project wordt getroffen. Een overzicht van de verschillende percelen is gevoegd als **stuk 8**.*

*Eerste verzoeker (dhr. Spitaels) is bewoner van de woning gelegen te Geraardsbergen, Raspaillebosstraat 8 (kadastraal perceel 286L) links van het bestreden project (**stuk 9**) .*

Afbeelding 1 - woning van eerste verzoeker

*Tevens is de eerste verzoeker eigenaar van de percelen gelegen tussen het bestreden project en de woning die hij momenteel bewoont (**stuk 10**). Deze percelen zijn kadastraal gekend als de percelen gelegen te Geraardsbergen, 11^e afdeling, sectie A, nrs. 286M en 286N. Eerste verzoeker bekwam op 10 december 2012 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning op deze percelen (Raspaillebosstraat 10-12) (**stuk 11**).*

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

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

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

*De tweede verzoeker (dhr. Van Der Bracht) is eigenaar en bewoner van de woning gelegen te 9506 Geraardsbergen (Grimminge), Raspaillebosstraat 1 (**stuk 12**). Deze woning is gelegen schuin tegenover het bestreden project op het perceel dat kadastraal is gekend als Geraardsbergen, 11^e afdeling, sectie A, nr. 314E. De tweede verzoeker zal ernstige visuele hinder lijden ten gevolge van het project. Zoals terecht wordt aangehaald in het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, zal de tweede verzoeker tevens worden geconfronteerd met parkeerproblemen. Het project voorzien immers maar in 14 parkeerplaatsen (en niet 18 zoals verkeerdelijk wordt gesteld in de bestreden beslissing) waarvan er 2 voorbehouden zijn voor mindervaliden. Deze 12 + 2 parkeerplaatsen zijn ruim onvoldoende voor de bewoners van 37 serviceflats, de conciërgewoning, het personeel en de bezoekers waardoor er - zoals wordt aangegeven in het advies van de PSA - op de openbare weg zal worden geparkeerd en er verkeershinder zal ontstaan.*

Afbeelding 2 - woning van de tweede verzoeker

*De derde verzoeker (dhr. Eemans) is eigenaar en bewoner van de woning gelegen te 9506 Geraardsbergen (Grimminge), Raspaillebosstraat 3. Deze woning is gelegen recht tegenover het bestreden project op het perceel dat kadastraal gekend is als Geraardsbergen, 11^e afdeling, sectie A, nr. 301S (**stuk 13**).*

Ook de derde verzoeker zal ernstige visuele hinder lijden ten gevolge van het project. Vanuit zijn woning zal hij immers recht op het massieve volume (voorgevel van 37,5 meter breed en 10 meter hoog) van het bestreden project uitkijken. Vanop de verdiepingen van het bestreden project is er bovendien een vrije inkijk in de woning en de tuin van de derde verzoeker. Zoals terecht wordt aangehaald in het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, zal ook de derde verzoeker worden geconfronteerd met parkeerproblemen. Het project voorzien immers maar in 14 parkeerplaatsen (en niet 18 zoals verkeerdelijk wordt gesteld in de bestreden beslissing), waarvan er 2 zijn voorbehouden voor mindervaliden. Deze 12 + 2 parkeerplaatsen zijn ruim onvoldoende voor de bewoners van 37 serviceflats, de conciërgewoning, het personeel en de bezoekers waardoor er op de openbare weg zal worden geparkeerd en er verkeershinder zal ontstaan. Deze verkeershinder is voor de derde verzoeker des te problematischer, aangezien hij mindervalide is, waardoor de bereikbaarheid van zijn woning voor de derde verzoeker in het gedrang komt.

Afbeelding 3 - woning van de derde verzoeker

De vierde verzoeker (dhr. Lauwereys) is eigenaar en bewoner van de woning gelegen te 9506 Geraardsbergen (Grimminge), Raspaillebosstraat 5. Deze woning is gelegen recht tegenover het bestreden project op het perceel dat kadastraal gekend is als Geraardsbergen, 11^e afdeling, sectie A, nr. 301T. Deze woning is gelegen vlak naast de woning van de derde verzoeker. Het nadeel dat de vierde verzoeker lijdt, is bijgevolg identiek aan het nadeel dat ook de derde verzoeker lijdt.

Afbeelding 4 - woning van de vierde verzoeker

Voor zoveel als nodig merken de verzoekers op dat het nadeel dat zij ondervinden treffend wordt omschreven in het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Met betrekking tot de hinder die de verzoekers zullen lijden, stelde de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het volgende:

...

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar verwoorde het nadeel dat de verzoekers lijden als volgt:

...

De door de verzoekers aangevoerde hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

...”

2.

De tussenkomende partij betwist als volgt het belang van de verzoekende partijen:

“ ...

Verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat hun woningen gelegen zijn in de Raspaillebosstraat of op de hoek van de Raspaillebosstraat en Klakvijverstraat te Grimminge. Zij geven aan allen nabuur te zijn van de percelen grond die het voorwerp van de stedenbouwkundige vergunning uitmaken: “In casu is vast te stellen dat de verzoekers allen wonen in de onmiddellijke omgeving van het vergunde project.”

...

Algemeen merkt tussenkomende partij op dat overeenkomstig vaste rechtspraak van uw Raad, het loutere nabuurschap aan een perceel dat het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag niet voldoende is om verzoekende partijen het rechtens vereiste belang te verschaffen bij een procedure voor uw Raad.

...

In hoofde van eerste verzoekende partij dient te worden vastgesteld dat zijn woning zich op meer dan 45 meter van de perceelsgrens bevindt en aldus op meer dan 50 meter van de inplantingsplaats van het onderhavige project.

De beweerde visuele hinder van eerste verzoekende partij is dan ook volledig afwezig, niet alleen omwille van voormelde afstanden, maar tevens omwille van de tussen te komen bebouwing.

Zo bevinden er zich in de woning van eerste verzoekende partij geen raamopeningen in de gevel die gericht is naar de inplantingsplaats en beschikt eerste verzoekende partij over een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning op het kadastraal perceel gekend onder afdeling 11sectie A nr. 286n. Naar eerste verzoekende partij aangeeft beschikt deze woning zelfs over een gevelbreedte van 27 meter en zal beschikken over een zadeldak. Deze nieuwbouwwoning zal dan ook het zicht van eerste verzoekende partij op de inplantingsplaats en het project volledig blokkeren.

Enige visuele hinder door het project voor eerste verzoekende partij als rechtstreekse of onrechtstreekse hinder is bijgevolg onbestaande.

Door eerste verzoekende partij, nochtans eveneens ‘bewoner van het onderste deel van de Raspaillebosstraat’, wordt geen hinder uit parkeren aangewend. Volgens tussenkomende partij terecht, gelet op de afwezigheid van een parkeerproblematiek in de Raspaillebosstraat en het voldoen van het project aan alle vereisten inzake mobiliteit (zie infra).

Inzake de beweerde privacyhinder van eerste verzoekende partij dient te worden vastgesteld, onder verwijzing naar voormelde afstanden, dat het project voldoende afstand houdt tot de perceelsgrenzen (minstens 5m) én ook ten opzichte van zijn woning én de toekomstige woning op links aanpalende perceel ter vrijwaring van de privacy. Daarenboven voorziet het project in gevelbekleding met perfo-techniek en raamopeningen met mat glas.

De terrassen in het project worden overal afgewerkt met een zichtscherm, zodanig dat de privacy van aanpalenden gerespecteerd wordt.

Enige schending van de privacy voor eerste verzoekende partij als rechtstreekse of onrechtstreekse hinder is bijgevolg onbestaande.

...

Tweede verzoekende partij stelt met betrekking tot zijn belang dat het vergunde project tot ernstige visuele hinder zal leiden. Waaruit deze 'ernstige visuele hinder' zou bestaan in hoofde van tweede verzoekende partij wordt geenszins aangegeven of aangetoond. De beweerde 'ernstige visuele hinder' kan dan ook niet weerhouden worden voor tweede verzoekende partij, waarvan zijn woning zich op meer dan 40 meter van de inplantingsplaats bevindt.

Evenmin valt in te zien in welke mate het project, meer in het bijzonder de terrassen van het project, de bewoners een rechtstreekse inkijk in de tuinzone van de woning van tweede verzoekende partij zouden kunnen verschaffen. Tuinzone die zich op meer dan 55m bevindt van de inplantingsplaats van het project en waartussen zich woning met zadeldak van vierde verzoekende partij bevindt.

In het verzoekschrift stelt tweede verzoekende partij, en tevens derde, vierde, vijfde en zesde verzoekende partij, dat het project voor parkeerproblemen zal zorgen in de Raspaillebosstraat.

Vooreerst dient te worden vastgesteld dat er op heden geen parkeerproblematiek aanwezig is in de Raspaillebosstraat en zeker niet voor wat betreft het 'onderste deel van de Raspaillebosstraat'. Het college van burgemeester en schepenen heeft geen gewag gemaakt van enige parkeerproblematiek met betrekking tot de Raspaillebosstraat en verzoekende partijen geven geenszins aan reeds klachten te hebben geuit bij de bevoegde instanties.

Daarenboven kan tussenkomende partij enkel vaststellen dat voormelde verzoekende partijen op eigen terrein beschikken over minstens twee of meer parkeerplaatsen. Het valt dan ook niet in te zien op welke wijze op heden de bestaande woningen een parkeerproblematiek zouden genereren.

Het project zelf dient te voorzien in minstens 10 parkeergelegenheden (1 parkeergelegenheid per 3 wooneenheden), voorziet in dit aantal parkeergelegenheden op eigen terrein (15), waarvan twee parkeergelegenheden voor mindervaliden.

Vervolgens dient te worden verwezen naar de vereisten die gesteld worden door het ministerie van volksgezondheid, dienst ouderenzorg, inzake de parkeergelegenheden voor serviceflats. Een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient minstens te voldoen aan twee van de drie volgende voorwaarden:

...

tegensproken. Het project beschikt aldus over voldoende parkeergelegenheid voor de personeelsleden en bezoekers van de serviceflats en is voldoende bereikbaar via het openbaar vervoer. Verzoekende partijen tonen onvoldoende aan rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen te zullen ondervinden.

De verwijzing door verzoekende partijen naar de parkeerhinder gedurende de werken die zijn uitgevoerd in de omliggende straten, is natuurlijk niet pertinent in die zin dat deze hinder van tijdelijke aard was en geenszins een weergave vormt van de werkelijke toestand inzake parkeren.

...

Ook derde verzoekende partij stelt met betrekking tot zijn belang dat het vergunde project tot ernstige visuele hinder zal leiden. Waaruit deze 'ernstige visuele hinder' zou bestaan in hoofde van derde verzoekende partij wordt geenszins aangegeven of aangetoond. De beweerde 'ernstige visuele hinder' kan dan ook niet weerhouden worden voor derde verzoekende partij.

Ook ten opzichte van derde verzoekende partij valt niet in te zien in welke mate het project, meer in het bijzonder de terrassen van het project, de bewoners een rechtstreekse inkijk in de tuinzone van de woning van derde verzoekende partij zouden kunnen verschaffen. Tuinzone van derde verzoekende partij die zich op meer dan 45m bevindt van de inplantingsplaats van het project en waartussen zich de eigen woning met zadeldak bevindt.

Inzake de problematiek inzake parkeren wordt verwezen naar hetgeen werd uiteen gezet met betrekking tot het belang tweede verzoekende partij.

...

Vierde verzoekende partij stelt met betrekking tot zijn belang dat het vergunde project tot ernstige visuele hinder zal leiden. Waaruit deze 'ernstige visuele hinder' zou bestaan in hoofde van vierde verzoekende partij wordt geenszins aangegeven of aangetoond. De beweerde 'ernstige visuele hinder' kan dan ook niet weerhouden worden voor vierde verzoekende partij.

Ook ten opzichte van vierde verzoekende partij valt niet in te zien in welke mate het project, meer in het bijzonder de terrassen van het project, de bewoners een rechtstreekse inkijk in de tuinzone van de woning van vierde verzoekende partij zouden kunnen verschaffen. Tuinzone van vierde verzoekende partij die zich op meer dan 50m bevindt van de inplantingsplaats van het project en waartussen zich de eigen woning met zadeldak bevindt.

Inzake de problematiek inzake parkeren wordt verwezen naar hetgeen werd uiteen gezet met betrekking tot het belang tweede verzoekende partij.

...

Vijfde verzoekende partij verwijst ter staving van zijn belang naar hetgeen werd uiteengezet met betrekking tot het belang van derde verzoekende partij.

Tussenkomen de partij verwijst bijgevolg naar hetgeen werd uiteengezet ter weerlegging van het belang van derde verzoekende partij.

...

Zesde verzoekende partij beroept zich ter staving van haar belang in haar verzoekschrift enkel op de parkeerproblematiek.

Er dient vooreerst te worden opgemerkt dat op adres van zesde verzoekende partij, Klakvijverstraat 1, een zelfstandige chiropractor-praktijk is gevestigd. Het vergunde project zou ongetwijfeld voor bijkomend cliënteel voor deze praktijk zorgen.

De verkeersdrukte die zij op heden ondervindt vloeit louter voort uit het gelegen zijn aan de Klakvijverstraat en vloeit geenszins voort uit het vergunde project. Voor wat betreft de beweerde parkeerproblematiek wordt verwezen naar de weerlegging van het belang van tweede verzoekende partij.

Zesde verzoekende partij beschikt dan ook niet over het rechtens vereiste belang in onderhavige procedure.

...

Zelfs in de mate dat uw Raad van oordeel mocht zijn dat eerste tot zesde verzoekende partij over een rechtens vereist belang zouden beschikken (quod non), dient het belang van de heer Frans VAN IMPE en mevrouw Arabelle CASIER te worden afgewezen.

Zowel de heer Frans VAN IMPE als ook mevrouw Arabelle CASIER hebben nagelaten de stedenbouwkundige vergunning die werd verleend door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen dd. 7 maart 2013 te bestrijden via een beroep tot nietigverklaring voor Uw Raad.

Zij hebben bijgevolg naar analogie met artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO verzaakt aan hun recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen de mogelijke hinder en nadelen genoegzaam concretiseren en aannemelijk maken voor elke verzoekende partij. Het wordt niet betwist dat de verzoekende partijen allemaal wonen in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Samen met de tussenkomende partij oordeelt de Raad dat het loutere nabuurschap echter niet volstaat voor de verzoekende partijen om over een voldoende belang bij de voorliggende vordering te beschikken.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen verwijzen naar verschillende hinderaspecten die de bestreden beslissing kan veroorzaken. De eerste, derde, vierde en vijfde verzoekende partij

verwijzen onder meer naar de visuele hinder die zij zullen ondervinden doordat hun zicht wordt verhinderd door een muur van 37,7m breed en 11,7m hoog. De eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verzoekende partij stellen verder dat zij privacyhinder zullen ondervinden doordat er vanuit de verschillende terrassen inkijk mogelijk is op hun percelen en leefruimten. De tweede, derde, vierde, vijfde en zesde verzoekende partijen voeren ook nog aan dat zij parkeerhinder zullen ondervinden.

De Raad meent dan ook dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij rechtstreekse en onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De verzoekende partijen beschikken dan ook over het vereiste belang conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Het eerste onderdeel van de exceptie van de tussenkomende partij kan dan ook niet worden aangenomen.

3.

In zoverre de tussenkomende partij nog aanvoert dat de vierde en de zesde verzoekende partij geen belang hebben bij de voorliggende vordering omdat zij geen beroep tot vernietiging bij de Raad hebben ingesteld tegen de stedenbouwkundige vergunning van 7 maart 2013, is de Raad van oordeel dat ook het tweede onderdeel van de exceptie van de tussenkomende partij niet kan worden aangenomen.

Vooreerst stelt de Raad vast dat de vierde verzoekende partij wel degelijk een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging heeft ingesteld tegen de stedenbouwkundige vergunning van 7 maart 2013. Dit beroep is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0582/SA/3/0543. In zoverre gericht tegen de vierde verzoekende partij mist het tweede onderdeel van de exceptie van de tussenkomende partij op dit punt dan ook feitelijke grondslag.

De tussenkomende partij gaat bovendien uit van een verkeerde interpretatie van artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO. Conform deze bepaling verzaakt een persoon die geen georganiseerd beroep bij de verwerende partij heeft ingesteld tegen een voor hem nadelige beslissing aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden. De Raad kan enkel vast stellen dat zowel de vierde als de zesde verzoekende partij administratief beroep hebben ingesteld bij de verwerende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen van 31 maart 2014.

De tussenkomende partij kan zich dan ook niet nuttig, laat staan naar analogie, beroepen op 4.8.11, §1, tweede lid VCRO om aan te nemen dat de zesde verzoekende partij, en bij uitbreiding de vierde verzoekende partij, zou hebben verzaakt aan haar recht om zich te wenden tot de Raad omdat ze geen juridictioneel beroep bij de Raad heeft ingesteld tegen de stedenbouwkundige vergunning van 7 maart 2013. De omstandigheid dat de thans bestreden beslissing en de stedenbouwkundige vergunning van 7 maart 2013 in zekere zin gelijkaardig kunnen genoemd worden, doet hieraan geen afbreuk. Het tweede onderdeel van de exceptie van de tussenkomende partij mist dan ook juridische grondslag.

De exceptie van de tussenkomende partij kan in geen van de onderdelen aangenomen worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing

een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

Onder titel 2.3. werd aan de hand van concrete en precieze gegevens omschreven welke nadelen de verzoekers zullen ondergaan indien het bestreden project wordt gerealiseerd. Voor zoveel als nodig wordt deze uiteenzetting hierna integraal hernomen:

*In casu is vast te stellen dat de verzoekers allen wonen in de onmiddellijke omgeving van het vergunde project. Een kadastraal plan met overzicht van de verschillende percelen is bijgevoegd (**stuk 21**).*

*Eerste verzoeker (dhr. Spitaels) is bewoner van de woning gelegen te Geraardsbergen, Raspaillebosstraat 8 (kadastraal perceel 286L) links van het bestreden project (**stuk 22**).*

[Afbeelding 5 - woning van eerste verzoeker]

*Tevens is de eerste verzoeker eigenaar van de percelen gelegen tussen het bestreden project en de woning die hij momenteneel bewoont (**stuk 23**). Deze percelen zijn kadastraal gekend als de percelen gelegen te Geraardsbergen, 11^e afdeling, sectie A, nrs. 286M en 286N. Eerste verzoeker bekam op 10 december 2012 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning op deze percelen (Raspaillebosstraat 10-12) (**stuk 19**).*

Door de realisatie van het bestreden project zal de verzoeker ernstige visuele hinder lijden. Meer bepaald wordt hij geconfronteerd met een 10 meter hoge muur op slechts 5 meter afstand van de grens met zijn eigendom. Aangezien de Raspaillebosstraat afloopt in de richting van het centrum van Grimminge, zal de muur aan de linkerkant van het perceel (dit is de aan de grens met het perceel van de eerste verzoeker) bovendien minstens 11,7 meter boven het maaiveld uitkomen. Die muur loopt door tot op een diepte van 35 meter van aan de straatkant. De gelijkvloerse verdieping loopt verder tot een diepte van 38 meter. Quasi de volledige diepte van de tuinzone (38 van de 50 meter) wordt met andere woorden volgebouwd, waardoor de eerste verzoeker wordt geconfronteerd met een muur in de gehele tuinzone op slechts enkele meters van de grens van zijn eigendom.

Aan de linker- en rechterzijde van het gebouw zijn twee bouwvrije stroken voorzien van 5 meter die quasi volledig worden ingenomen door twee parallelle doodlopende brandwegen. Deze brandwegen zullen tevens worden gebruikt voor leveringen, waardoor de eerste verzoeker zal worden geconfronteerd met bestelwagens die af en aanrijden op deze brandwegen, waardoor niet enkel zijn rustig woongenot maar ook zijn privacy zal worden aangetast. Op de perceelsgrens is weliswaar een groenstrook van enkele tientallen centimeters voorzien, doch een dergelijke beperkte strook laat geenszins toe dat een groenscherm die naamwaardig rondom het project kan worden voorzien. Van enige afscherming zal bijgevolg geen sprake zijn.

Daarnaast zijn er ook nog eens parkeerplaatsen voorzien op de brandwegen. In geval van brand en daaropvolgende evacuatie van de achteraan gelegen flats kunnen grote vragen gesteld worden omtrent de toegankelijkheid van de brandweerdiensten.

Zoals ook in de bestreden beslissing op p. 7 wordt aangegeven, zijn er in de zijgevels van het gebouw ter hoogte van de gangen ook grote glaspartijen aanwezig, welke deels verwerkt zijn achter de geperforeerde gevelbekleding. Het mag duidelijk zijn dat de perfo-techniek in de gevelbekleding als effect heeft dat de privacy van de bewoners van het beoogde gebouw bevorderd kan worden. Enige garantie dat de privacy van de verzoekers niet zal worden verstoord, is er in de bestreden beslissing niet terug te vinden. Hoe dan ook is vast te stellen dat uit de plannen van het aanvraagdossier (zie onderstaande foto) blijkt dat er in de linkergevel van het gebouw, op de 1^{ste} verdieping, nog steeds een groot raam is voorzien waarbij de perfo-techniek niet gebruikt wordt. Van hieruit zal er rechtstreekse inkijk ontstaan ten aanzien van het perceel van de eerste verzoeker. Ook in de rechtergevel wordt geen gebruik gemaakt van de perfo-techniek. Met betrekking tot het zogenaamde gebruik van mat glas, kunnen de verzoekers enkel vaststellen dat dit element geen steun vindt in het aanvraagdossier van de aanvrager. Op dit punt is de beslissing bijgevolg gebaseerd op een foutieve beoordeling van het dossier.

De bestreden beslissing biedt bijgevolg geen garantie dat de privacy van de eerste verzoeker niet ernstig zou worden verstoord. De raampartijen bieden immers een volledig inkijk in de huidige en toekomstige tuinzone van de eerste verzoeker.

[foto]

De terrassen die in het nieuwe aanvraagdossier werden toegevoerd, maken de situatie enkel maar erger. Van op deze terrassen, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen, zal er immers een onbelemmerde inkijk zijn in de woning en de tuinzone van de eerste verzoeker.

*De tweede verzoeker (dhr. Van Der Bracht) is eigenaar en bewoner van de woning gelegen te 9506 Geraardsbergen (Grimminge), Raspaillebosstraat 1 (**Stuk 24**). Deze woning is gelegen schuin tegenover het bestreden project op het perceel dat kadastraal is gekend als Geraardsbergen, 11^e afdeling, sectie A, nr. 314E. De tweede verzoeker zal ernstige visuele hinder lijden ten gevolge van het project. Tevens zullen de in de nieuwe aanvraag voorziene terrassen op de verdiepingen er toe leiden dat de bewoners van de serviceflats rechtstreekse inkijk hebben in de tuinzone van de tweede verzoeker. Zoals terecht wordt aangehaald in het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, zal de tweede verzoeker bovendien worden geconfronteerd met parkeerproblemen. Het project voorziet immers maar in 15 parkeerplaatsen (waaronder 2 ingetekend op de brandweg) waarvan er 2 zijn voorbehouden voor mindervaliden. Deze 11 + 4 parkeerplaatsen zijn ruim onvoldoende voor de bewoners van 30 serviceflats, de conciërgewoning, het personeel en de bezoekers waardoor er – zoals wordt aangegeven in het advies van de PSA - op de openbare weg zal worden geparkeerd en er verkeershinder zal ontstaan door de beperkte breedte van de Raspaillebosstraat.*

[Afbeelding 6 - woning van de tweede verzoeker]

*De derde verzoeker (dhr. Eemans) is eigenaar en bewoner van de woning gelegen te 9506 Geraardsbergen (Grimminge), Raspaillebosstraat 3. Deze woning is gelegen recht tegenover het bestreden project op het perceel dat kadastraal gekend is als Geraardsbergen, 11^e afdeling, sectie A, nr. 301S (**stuk 25**).*

Ook de derde verzoeker zal ernstige visuele hinder lijden ten gevolge van het project. Vanuit zijn woning zal hij immers recht op het massieve volume (voorgevel van 37,7 meter breed en 10 meter hoog) van het bestreden project uitkijken. Vanop de terrassen op de verdiepingen van het bestreden project is er bovendien een vrije inkijk in de woning en de tuin van de derde verzoeker. Zoals terecht wordt aangehaald in het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, zal ook de derde verzoeker worden geconfronteerd met parkeerproblemen. Het project voorziet immers maar in 15 parkeerplaatsen, waarvan er 2 zijn voorbehouden voor mindervaliden en er 2 zijn ingetekend op de brandweg. Deze 11 + 4 parkeerplaatsen zijn ruim onvoldoende voor de bewoners van 30 serviceflats, de conciërgewoning, het personeel en de bezoekers waardoor er op de openbare weg zal worden geparkeerd en er verkeershinder zal ontstaan. Deze verkeershinder is voor de derde verzoeker des te problematischer, aangezien hij mindervalide is, waardoor de bereikbaarheid van zijn woning voor de derde verzoeker in het gedrang komt.

[Afbeelding 7 - woning van de derde verzoeker]

De vierde verzoeker (dhr. Van Impe) is eigenaar van de woning gelegen te 9506 Geraardsbergen (Grimminge), Raspaillebosstraat 1a. Deze woning is gelegen schuin tegenover het bestreden project op het perceel dat kadastraal gekend is als Geraardsbergen, 11^{de} afdeling, sectie A, nrs. 0286p en 0286r (**stuk 26**).

[Afbeelding 8 - woning van de vierde verzoeker]

Ook vierde verzoeker zal ernstige visuele hinder lijden ten gevolgen van het project. Vanuit zijn woning zal verzoeker uitkijken op een landschap dat in de zuidelijke richting zal bestaan uit een massief volume met een voorgevel van 37,7 meter breed en 10 meter hoog. Doordat het volledige perceel wordt volgebouwd, zal het onmogelijk zijn dit effect ook maar enigszins te bufferen.

Tevens zullen de in de nieuwe aanvraag voorziene terrassen op de verdiepingen er toe leiden dat de bewoners van de serviceflats rechtstreekse inkijk hebben in de tuinzone van de vierde verzoeker.

Zoals terecht wordt aangehaald in het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, zal vierde verzoeker worden geconfronteerd met parkeerproblemen. Het project voorziet immers maar in 15 parkeerplaatsen, waarvan er 2 zijn voorbehouden voor mindervaliden en er 2 zijn ingetekend op de brandweg. Deze 11 + 4 parkeerplaatsen zijn ruim onvoldoende voor de bewoners van 30 serviceflats, de conciërgewoning, het personeel en de bezoekers waardoor er op de openbare weg zal worden geparkeerd en er verkeershinder zal ontstaan. Dit klemmt des te meer aangezien er nu reeds parkeerproblemen zijn in het onderste deel van de Raspaillebosstraat waar vierde verzoeker woont en er in deze zone nu reeds op straat wordt geparkeerd. Het hoeft geen betoog dat door die parkeerproblemen ook de verkeersveiligheid in het gedrang komt.

De vijfde verzoeker (dhr. Lauwereys) is eigenaar en bewoner van de woning gelegen te 9506 Geraardsbergen (Grimminge), Raspaillebosstraat 5. Deze woning is gelegen recht tegenover het bestreden project op het perceel dat kadastraal gekend is als Geraardsbergen, 11^e afdeling, sectie A, nr. 301T. (**Stuk 27**). Deze woning is gelegen vlak naast de woning van de derde verzoeker. Het nadeel dat de vijfde verzoeker lijdt, is bijgevolg identiek aan het nadeel dat ook de derde verzoeker lijdt.

[Afbeelding 9 - woning van de vijfde verzoeker]

De zesde verzoeker (mevr. Casier) is eigenaar van de woning gelegen te Geraardsbergen, Klakvijverstraat 1. Deze woning ligt op de hoek van de Raspaillebosstraat en de Klakvijverstraat, op het perceel dat kadastraal is gekend als Geraardsbergen, 11^e afdeling, Sectie A, nr. 351C.

Zoals terecht wordt aangehaald in het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, zal ook zesde verzoeker geconfronteerd worden met parkeerproblemen. Het project voorziet immers maar in 15 parkeerplaatsen, waarvan er 2 zijn voorbehouden voor mindervaliden en er 2 zijn ingetekend op de brandweg. Deze 11 + 4 parkeerplaatsen zijn ruim onvoldoende voor de bewoners van 30 serviceflats, de conciërgewoning, het personeel en de bezoekers waardoor er op de openbare weg zal worden geparkeerd en er verkeershinder zal ontstaan. Dit klemmt des te meer gezien het nu al drukke verkeer in de Klakvijverstraat. Verzoeker heeft daardoor reeds veel last van geluids- en trillingshinder. Het project zal de verkeersdrukke enkel nog meer doen toenemen.

...

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

In dat kader verwijst de verzoeker naar het arrest nr. S/2013/0015 van 29 januari 2013 van uw Raad waarin werd aanvaard dat het bekomen van de afbraak van een gebouw, zeker een gebouw met de omvang van het voorwerp van de bestreden beslissing, voor belanghebbende derden zoals de verzoeker, dermate moeilijk is, dat het door hem geleden nadeel moeilijk te herstellen is.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Vooreerst moet worden opgemerkt dat eerste verzoeker niet woont op het perceel palend aan de bouwplaats en enkel eigenaar is van het onbebouwd perceel naast de bouwplaats. De muur bevindt zich niet op 5 meter afstand van zijn woning, maar veel verder, zodat hij vanuit zijn woning zijn visuele hinder niet aannemelijk maakt en concretiseert. Ook de verstoring van zijn woongenot en privacy door de leveringen via de brandwegen blijkt niet. Gelet op de grote afstand tussen de woning van eerste verzoeker en de bouwplaats is dit niet evident. Eerste verzoeker kan niet nuttig wijzen op de hinder ten opzichte van zijn onbebouwd perceel, aangezien hij daar niet woont en hij die beweerde hinder niet zelf zal ondervinden.

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

Er zijn weliswaar 3 ramen voorzien in de zijgevel, maar omdat het gebouw ten opzichte van de voorbouwlijn van de woning van de eerste verzoeker teruggetrokken zal worden ingeplant, zal de inkijk in deze woning onmogelijk, minstens uiterst beperkt zijn. Dat deze ramen zullen uitkijken op de tuin, betekent niet dat de privacy van eerste verzoeker ingrijpend zal worden aangetast, aangezien deze ramen zich uitsluitend ter hoogte van de gangen bevinden en niet ter hoogte van de flats zelf. De inkijk van de terrassen is ook beperkt. De terrassen aan de achtergevel op het gelijkvloers bevinden zich achter de muur van de uitbouw van de dagzaal, zodat de inkijk naar de tuinzone onmogelijk wordt, minstens uiterst beperkt is. Bovendien bevinden deze terrassen zich, net als de terrassen aan de voorgevel op het gelijkvloers zich op een niveau waar de inrichting van een terras typisch is. De inkijk vanaf dit niveau is een inkijk die valt onder normale burenhinder, waaraan ieder zelf bepaalt of hij een afsluiting ter hoogte van de perceelsgrenzen nodig vindt om die inkijk onmogelijk te maken. Het terras van de conciërge op de eerste verdieping is aan de kant van eerste verzoeker voorzien van een scherm, zodat de inkijk ook hier quasi onmogelijk is. Er zijn achteraan twee terrassen op de tweede verdieping, maar deze situeren zich aan de rechterkant van het gebouw, zodat de inkijk vanaf deze terrassen naar het links gelegen perceel quasi nihil is. Er bevindt zich weliswaar 1 terras aan de voorgevel links op de tweede verdieping, maar vanaf dit terras kan gekeken worden naar de blinde zijgevel van de linkerwoning, zodat de aantasting van de privacy hierdoor niet blijkt.

Echter, de woning en de tuinzone van eerste verzoeker bevindt zich op minstens 42 meter van de serviceflats (gevelbreedte vergunde eengezinswoning met 2 bouwvrije zijstroken van + 5 meter en de bouwvrije zijstrook van de bouwplaats). Eerste verzoeker maakt geen gewag van deze afstand, terwijl dit bepalend is voor de inkijk en de schending van de privacy. De aard en de omvang van dit nadeel zijn dan ook niet afdoende gepreciseerd, zodat de ernst van het nadeel niet wordt aangetoond.

De andere verzoekers zijn tegenover het aangevraagde project gelegen en zouden visuele hinder lijden, met uitzondering van de zesde verzoeker, omdat zij op een massief volume uitkijken. Bovendien zou er vanop de verdiepingen en terrassen van het bestreden project inkijk zijn in de woning en tuin van deze verzoekers.

De bouwhoogte is evenwel vergelijkbaar met de nokhoogte van de woningen in de onmiddellijke omgeving. Bovendien zweven de bouwlagen als het ware over elkaar en is de inplanting voldoende ver achter de rooilijn gelegen, zodat het project niet als een massieve constructie zal worden ervaren. Verzoekers preciseren onvoldoende in welke mate het project aanleiding zal geven tot visuele hinder. Bovendien bevindt de voorgevel van de serviceflats met terrassen zich op $\pm 12,5$ meter van het voetpad van de Raspaillebosstraat, zodat er minstens 15 meter tussen de voorgevel en de voortuinen van verzoekers aanwezig is. Verzoekers laten na aan te tonen dat de "inkijk" vanaf de voorgevel en terrassen van die aard zal zijn dat ze de inkijk en privacyhinder in de voortuin eigen aan een woongeving zal overschrijden.

Zij zouden allemaal tevens worden geconfronteerd met parkeerproblemen, omdat er slechts 15 parkeerplaatsen zijn voorzien, wat onvoldoende zou zijn voor de bewoners, het personeel en de bezoekers, zodat de openbare weg zal moeten worden gebruikt.

Verzoekers gaan voorbij aan het feit dat bewoners van een serviceflat niet dezelfde parkeerbehoefte hebben als bewoners van een gewoon appartementsgebouw. Verder zijn er ter hoogte van de kerk en het kerkhof parkeergelegenheden en zijn er twee bushaltes op nog geen 500 meter. Deze parkeergelegenheden bieden een geldig alternatief aan de

personeelsleden en bezoekers. Verzoekers maken dan ook niet aannemelijk dat het parkeren in functie van de serviceflats op de openbare weg zal worden afgewenteld en zij verkeershinder zouden ervaren hierdoor.

De ernst van de aangevoerde nadelen blijkt niet.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Ter weerlegging van de ernst van de aangevoerde nadelen, wordt bijgevolg in eerste instantie verwezen naar hetgeen reeds werd uiteengezet door tussenkomende partij in het onderdeel met betrekking tot het belang van verzoekende partijen. De aldaar aangevoerde nadelen zijn, zoals werd aangetoond, niet ernstig.

...

- *Verzoekende partijen verwijzen allen naar de visuele hinder die het onderhavige project met zich zou meebrengen. Zoals reeds aangegeven komen zij daarbij niet verder dan summiere en vage stellingen.*

Het toevoegen van een luchtfoto kan dergelijke vage stellingen voor Uw Raad niet voldoende aannemelijk maken.

...

Ook in onderhavige zaak dient uw Raad te oordelen dat verzoekende partijen niet afdoende aantonen waaruit hun visuele hinder zou bestaan door het vergunde project. Minstens wordt niet voldoende aangegeven vanuit welke ruimtes van hun woning verzoekende partijen visuele hinder zouden ondervinden door het vergunde project.

- *Het project bevindt zich in woongebied en in dergelijk gebied dient een normale mate van tolerantie verwacht te worden inzake de privacy.*

Voor wat betreft de opgeworpen schending van de privacy door verzoekende partijen, dient te worden vastgesteld dat door geen enkele verzoekende partij wordt aangegeven in welke ruimtes van hun woning zij een schending van de privacy zouden ondervinden (quod non).

De in het verzoekschrift toegevoegde afbeeldingen van de woningen laten Uw Raad geenszins toe de ingeroepen schending van de privacy door het vergunde project te beoordelen. Eerste verzoekende partij beschikt zelfs helemaal niet over raamopeningen in zijn woning die gericht zijn naar de inplantingsplaats van het project.

...

Ook in onderhavig dossier blijven verzoekende partijen in gebreke voldoende concreet en precies aan te tonen dat door het vergunde project een schending van de privacy zou ontstaan.

Door verzoekende partijen ingeroepen schending van de privacy is dan ook niet ernstig.

- *Voor wat betreft de vrees van verzoekende partijen met betrekking tot de parkeergelegenheden bij de serviceflats en het ontstaan van een*

verkeersonveilige situatie in de Raspaillebosstraat, dient te worden vastgesteld dat het ingeroepen nadeel een louter hypothetische bewering van verzoekende partijen uitmaakt.

Tussenkomen de partij heeft reeds opgemerkt dat het project voorziet in voldoende parkeerplaatsen à rato van 1 parkeergelegenheid per 3 wooneenheden. Met vijftien parkeergelegenheden worden zelfs meer parkeergelegenheden voorzien dan wettelijk vereist.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

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

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

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

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partijen met de vordering tot schorsing wensen te voorkomen, halen zij aan dat zij ernstige visuele hinder zullen ondervinden, dat er zich ernstige parkeerproblemen zullen voordoen en dat er inkijk zal zijn in hun woningen en tuinen.

De verzoekende partijen hebben het moeilijk te herstellen ernstig nadeel voldoende persoonlijk gemaakt door per verzoekende partij afzonderlijk de ernst van de vermelde nadelen toe te lichten en te concretiseren.

Wanneer verschillende verzoekende partijen de schorsing van de tenuitvoerlegging van een vergunningsbeslissing beogen, volstaat het dat in hoofde van één van hen de voorwaarden van artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO zijn vervuld.

3.

De eerste verzoekende partij toont aan de hand van concrete en precieze gegevens aan dat de serviceflats, die worden opgericht op 5m van het perceel waarvoor zij op 10 december 2012 een stedenbouwkundige vergunning heeft ontvangen, ernstige visuele hinder zullen veroorzaken. De eerste verzoekende partij zal immers uitkijken op een “muur” van drie bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 9,8m, over een bouwdiepte van 23m op het gelijkvloers en 19,95m op de verdiepingen. Dit brengt in hoofde van de eerste verzoekende partij, die op het linksaanpalende perceel woont, een ernstig nadeel met zich mee.

De derde en de vijfde verzoekende partijen die recht tegenover het perceel wonen waarop de serviceflats zullen worden opgericht zullen eveneens ernstige visuele hinder ondervinden. De voorziene constructie heeft immers een breedte van 37,7m, hetgeen nog iets breder is dan de vorige aanvraag, en een kroonlijsthoogte van 9,8m waardoor ook hun uitzicht in ernstige mate verstoord wordt. De visuele hinder in hoofde van de tweede en vierde verzoekende partij dient in enige mate gerelativeerd te worden aangezien zij schuin tegenover de op te richten serviceflats wonen en hun rechtstreeks zicht niet dermate ernstig wordt aangetast. Deze vaststelling doet echter geen afbreuk aan het ernstig karakter van het nadeel in hoofde van de eerste, derde en vijfde verzoekende partij.

4.

In zoverre de eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verzoekende partij aanvoeren dat zij privacyhinder zullen ondervinden doordat er inkijk mogelijk zal zijn vanuit de terrassen aan de voor- en achterkant, oordeelt de Raad dat dit nadeel minstens in hoofde van de eerste, derde en vijfde verzoekende partij ernstig is.

De Raad stelt vast dat de voorliggende aanvraag op het gelijkvloers achteraan 6 terrassen voorziet en vooraan 4 terrassen. Op de eerste verdieping worden op een hoogte van 3,38m aan de achterzijde 3 terrassen voorzien en op de tweede verdieping worden op een hoogte van 6,41m aan de achterzijde 2 terrassen en aan de voorzijde 5 terrassen voorzien. De eerste, derde en vijfde verzoekende partij tonen op een voldoende wijze aan dat zij ernstige privacyhinder zullen ondervinden door de inkijk in hun tuinen en leefomgeving. De omstandigheid dat het terras van de conciërgewoning op de eerste verdieping aan de achterzijde wordt uitgerust met een zichtscherm verhelpt niet aan de reeds gedane vaststelling.

5.

Wanneer de tweede, derde, vierde, vijfde en zesde verzoekende partij stellen dat zij parkeerhinder zullen ondervinden omdat het voorziene aantal van 15 parkeerplaatsen voor 31 wooneenheden niet voldoende is, oordeelt de Raad dat ook dit nadeel ernstig is. Het ontwerp voorziet in 13 gewone parkeerplaatsen en 2 parkeerplaatsen voor mindervaliden. Deze parkeerplaatsen dienen niet alleen voor de bewoners van de serviceflats maar tevens ook voor het personeel en voor de bezoekers.

Het is niet ondenkbaar dat de meerderheid van de bewoners over een eigen wagen zal beschikken. De bewoners van een serviceflat kunnen immers niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met rusthuisbewoners. De verwerende partij verwijst naar voldoende parkeergelegenheid 500m verder aan de kerk waarbij zij er zonder meer vanuit gaat dat indien de parkeerplaatsen bezet zijn, er aan de kerk zal geparkeerd worden.

Dit lijkt gelet op de huidige situatie in de Raspaillebosstraat geenszins correct te zijn. De Raspaillebosstraat, waar nu reeds parallel geparkeerd wordt op de straat, zal de mogelijke bijkomende parkeerhinder moeilijk aankunnen. De verzoekende partijen tonen op voldoende wijze aan dat zij parkeerhinder zullen ondervinden.

6.

De Raad oordeelt voorts dat, zoals de verzoekende partijen terecht aanvoeren, de door de Raad ernstig bevonden nadelen, evenzeer moeilijk te herstellen zijn. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partijen, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, mede gelet op de aard en de omvang van het bestreden project, zelfs wanneer dit slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

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

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

1.

De verzoekende partijen roepen in hun enig middel de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO, van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de formele motiveringsplicht zoals vervat in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Zij lichten dit middel als volgt toe:

“ ...

DOORDAT, in de bestreden beslissing op basis van nietszeggende, foutieve, minstens niet afdoende motieven wordt geoordeeld dat de bezwaren die werden ingediend door de verzoeker en andere omwonenden ongegrond zijn, dat ook het advies van de PSA ongegrond zou zijn en dat aldus de aanvraag verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, alhoewel verschillende gegronde bezwaren werden ingediend die door de PSA werden bijgetreden en de PSA uitdrukkelijk oordeelde dat de aanvraag in geen geval verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; dat bovendien de beoordeling van de verwerende partij is gebaseerd op een foutieve voorstelling van de feiten, minstens een kennelijk onzorgvuldige feitenvinding en een al even onzorgvuldige en onredelijke beoordeling en interpretatie van deze feiten;

...

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, omdat het de draagkracht van het terrein en van de omgeving niet zou overstijgen en kwalitatief inpasbaar zou zijn in de onmiddellijke omgeving.

Dit oordeel is gesteund op de volgende overwegingen:

- Drie bouwlagen met links en rechts een bouwvrije strook van respectievelijk 5 en 5,2 meter zou aanvaardbaar zijn in de onmiddellijke omgeving, omdat, naar het oordeel van de deputatie het project – met een beweerde kroonlijsthoogte van 6,41 meter en een beweerde “nokhoogte” van 9,83 meter – vergelijkbaar zou zijn met de omliggende bebouwing :
 - Er zich rechts van het perceel een woongebouw bevindt met twee volumes onder zadeldak met een kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. Dit gebouw zou onmiddellijk aansluiten op een gebouw met wit geglaazuurd parament en een kroonlijsthoogte van 8 meter en een nokhoogte van 12 meter. Het betreft de woningen op Raspaillebosstraat 16 en 18, zoals getoond op afbeeldingen 6, 7 en 8 hieronder waarbij vast te stellen is dat de aangegeven hoogte betrekking heeft op het rechtse bouwvolume. Het linkse volume is lager;
 - (foto's)
 - Links van het perceel zou zich een onbebouwd perceel bevinden waarvan de bebouwbaarheid geenszins zou worden gehypothekeerd;

- Daarnaast zou zich een gezinswoning bevinden met een kroonlijsthoogte van 8 meter en een nokhoogte van 12 meter. Dit is de woning gelegen te Raspaillebosstraat 8 (woning van de eerste verzoeker);
 - (foto)
 - Uit de visualisatie die bij de aanvraag werd gevoegd, zou blijken dat het gebouw zich zou integreren in de omgeving;
- De aanvraag zou geen onaanvaardbare hinder voor omwonende opleveren inzake privacy, omdat, naar het oordeel van de deputatie de terrassen aan de straatzijde en de achterzijde van het gebouw gelegen zouden zijn op een voldoende afstand van de woningen en tuinen van alle verzoekers. Het zijdelings glaswerk zou uit mat glas bestaan en er zou gebruik worden gemaakt van de “perfo-techniek”;
 - het gabariet van het gebouw, inzonderheid de bouwdiepte van 19,95 meter op verdieping zou aanvaardbaar zijn, gelet op de kwaliteitsvolle architectuur. Bovendien zouden er in de omgeving nog gebouwen voorkomen met een bouwdiepte van 20 meter en een vergelijkbare hoogte;
 - het concept zou zich integreren in het straatbeeld en de draagkracht van het perceel, dat voldoende groot zou zijn, niet overschrijden aangezien de footprint van het gebouw slechts 752 m² zou bedragen;
 - de woondichtheid van 140 woningen per hectare zou aanvaardbaar zijn in de kern van Grimminge;
 - er zou worden voorzien in een voldoende kwalitatieve ingroening, doordat er gebruik wordt gemaakt van grasdallen en er zou worden voorzien in een groene zoom met streekeigen aanplanting omheen het gebouw. Tussen het gebouw en de achterste perceelsgrens zou bovendien een voldoende ruime zone (8 tot 12 m) zijn voorzien, dewelke een sterk groen karakter zou krijgen. Het project zou met andere woorden geen lasten leggen op de omliggende percelen die het evenwicht tussen de percelen zou verstoren. De deputatie voegde daaraan toe dat het de eigenaars van de omliggende percelen utieraard vrijstond om op hun eigen perceel een groenscherm te voorzien;
 - naar mobiliteit zouden er geen problemen te verwachten zijn, aangezien het project zou voldoen aan de normen die voor dergelijke projecten worden vooropgesteld door het ministerie van volksgezondheid. Bovendien zou er ook een voldoende bereikbaarheid zijn via het openbaar vervoer. Aan de kerk en aan het kerkhof van Grimminge zou bovendien een grote parkeerplaats voorzien zijn. Van een verhoogde parkeerdruk zou er daarom geen sprake zijn;
 - De op te richten serviceflats zouden functioneel inpasbaar zijn. Het zou aangewezen zijn deze functie te voorzien tussen en in de onmiddellijke omgeving van bestaande woonfuncties en er zou een grote nood zijn aan dergelijke projecten. De ligging van het project zou zich situeren in een woonomgeving in de nabijheid van de kern van Grimminge;
 - Uit het driepartijenoverleg zou blijken dat er geen bezwaren zou zijn tegen deze inplanting;

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

- Wat de afstand tot de zijdelingse percelen betreft, is vast te stellen dat de beoordeling door de deputatie is gebaseerd op een verkeerde voorstelling van zaken in het aanvraagdossier. Vooreerst zijn de “bouwvrije stroken” geenszins bouwvrij. Deze

stroken worden immers volledig verhard voor de dienst- en brandweg die links en rechts van het gebouw loopt. Stellen dat deze stroken bouwvrij zouden zijn, is bijgevolg in strijd met de werkelijkheid. Het feit dat er gebruik zou worden gemaakt van grasdallen, doet daaraan geen afbreuk.

- Ook wat de bouwhoogte betreft, is vast te stellen dat de beslissing van de deputatie is gebaseerd op een foutieve voorstelling van zaken. Het standpunt dat het gebouw een kroonlijsthoogte zou hebben van 6,41 m en een totale hoogte van 9,83 meter, mist immers elke grondslag. De zogenaamde kroonlijsthoogte van 6,41 is immers niet meer dan een terugspringende bouwlaag om terrassen te realiseren..De teruggetrokken bouwlaag is **een volwaardige 3^{de} bouwlaag** met een plat dak, de bouwdiepte van deze bouwlaag is meer dan 15m waardoor de impact identiek is als deze van de 1^{ste} en de 2^{de} bouwlaag. De teruggetrokken bouwlaag waarnaar de deputatie in de bestreden beslissing verwijst, kan er bijgevolg geenszins toe leiden dat in het voorliggend dossier wordt gesproken van een kroonlijsthoogte van 6,41 m.

Ook de totale hoogte van het gebouw is geenszins 9,83 meter. Het perceel waarop wordt gebouwd, loopt immers af in de richting van het centrum van Grimminge, zodat de totale hoogte niet 9,83, maar wel 10,90 meter is. Met de liftkoker erbij is het gebouw zelfs 11,73 meter hoog. Dit is duidelijk aangegeven op de plannen van het aanvraagdossier, doch wordt niet meegenomen in de beoordeling van de deputatie, niettegenstaande dit reeds was opgemerkt door de PSA.

Bovendien is de visualisatie die door de aanvrager bij de vorige aanvraag werd overgemaakt aan de deputatie voor een quasi identiek ontwerp zeer misleidend en geeft deze visualisatie geen correct beeld van de werkelijke toestand. Op de visualisatie wordt het bestreden project, met een hoogte van 10 meter, lager ingetekend dan het huis recht tegenover het bestreden project (Raspaillebosstraat 3) met een nokhoogte van 6,5 meter. Begrijpe wie begrijpen kan.
(foto)

- Voor het “onbebouwde perceel” links van het project werd op 12 december 2012 trouwens een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een eengezinswoning (**stuk 19**). Het betreft een woning met slechts één bouwlaag en een gevelbreedte van 27 meter. Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de omgeving wordt in deze vergunning het volgende gesteld:

Deze eengezinswoning met bijna 30 % minder voorgevelbreedte, wordt met andere woorden verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening omdat de bouwdiepte beperkt is tot 9 meter (maw de woning stopt waar de serviceflats beginnen), er slechts één volwaardige bouwlaag is (itt 3 bij het bestreden project), en er voldoende brede bouwvrije zijdelingse stroken worden voorzien die veel ruimer zijn dan de stroken in het bestreden project. De goede ruimtelijke ordening werd aldus op een volledig andere wijze beoordeeld in het kader van de vergunningsaanvraag die door de eerste verzoeker werd ingediend en in het kader van het bestreden project.

In dezelfde zin werd trouwens in 2007 geoordeeld dat een verkaveling met halfopen bebouwing in de Raspaillebosstraat niet verenigbaar was met de algemene bebouwingstypologie in de omgeving en dus met de goede ruimtelijke ordening. In diezelfde verkavelingsvergunning wordt een maximale nokhoogte opgelegd voor hellende daken van 9 meter. De maximale kroonlijsthoogte werd bepaald op 4 meter (**stuk 20**).

Ook voor de verkaveling waarin het perceel van de tweede en vierde verzoeker is opgenomen, geldt een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter (**stuk 29**).

- De bouwdiepte van het gebouw bedraagt geen 19,95 zoals in de bestreden beslissing wordt gesteld, maar wel 23,00 meter op het gelijkvloers. Enkel op de verdiepingen is de bouwdiepte beperkt tot 19,95 meter. Dit werd duidelijk aangegeven in het verslag van de PSA, doch volkomen genegeerd door de deputatie. Ook op dit punt is het oordeel van de deputatie bijgevolg gebaseerd op feitelijke onjuistheden, minstens een onzorgvuldige beoordeling van het dossier.

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

De gebouwen met een bouwdiepte van 20 meter zijn immers woningen met zogenaamde “koterijen”, waar enkel op het gelijkvloers een bouwdiepte van 20 meter werd gerealiseerd en geenszins, zoals in het bestreden project, drie bovengrondse bouwlagen worden voorzien met een bouwdiepte van 20 meter (die bovendien pas beginnen op 15 meter van de straatkant).

De gebouwen met een “vergelijkbare bouwhoogte”, zijn woningen met 1 of 2 verdiepingen onder zadeldak waarbij de kroonlijsthoogte steeds lager is dan de kroonlijsthoogte van het bestreden project: enkel de nokhoogte is in bepaalde gevallen vergelijkbaar. De ruimtelijke impact van een nok van een eengezinswoning van 10 meter kan evenwel in redelijkheid niet worden beschouwd als vergelijkbaar met een gebouw met een gevelbreedte van 37,7 meter en een plat dak met een hoogte van 10 meter;

...

Bovendien is het verslag van de deputatie omtrent de zogenaamde vergelijkbare gebouwen gebaseerd op foutieve informatie. De deputatie stelt namelijk dat rechts van het bouwperceel zich een woongebouw bevindt met op verdieping 2 volumes onder zadeldak. Volgens het bestreden besluit zou de kroonlijsthoogte van dit gebouw 6 m bedragen en de nokhoogte 9 m. Een nauwkeurige nameting van het betreffende gebouw toont echter aan dat de kroonlijsthoogte van het linkse volume van dit gebouw (het volume dat aansluit op het project) slechts 4,6 m bedraagt. Daar de straat afloopt zal de kroonlijsthoogte aan de rechterkant van het gebouw zelfs nog wat lager liggen. De nokhoogte van dit linkse volume bedraagt ook geen 9m, maar is slechts 6,3m hoog (afbeelding 2 en 3 van **stuk 30**).

Rekening houdend met deze elementen, is vast te stellen dat de 3D visualisatie van de aanvrager een totaal vertekend beeld geeft van de bestaande situatie en bijgevolg zeer misleidend is.

...

Tevens stelt de deputatie dat het woongebouw rechts van het project onmiddellijk aansluit op een woning met wit geglaazuurd parament met 2 bouwlagen onder zadeldak, kroonlijsthoogte 8 m, nokhoogte 12 m. Na een nauwkeurige meting blijken ook deze gegevens foutief te zijn. De kroonlijsthoogte van het aanpalende gebouw bedraagt slechts 6,37 m en de nokhoogte 10,6 m langs de linkerzijde. (afbeeldingen 4,5 en 6 van **stuk 30**).

Tot slot is de deputatie van oordeel dat de bebouwbaarheid links van het omstreden project niet wordt gehypothekeerd door de aanvraag. Daarnaast zou zich een gezinswoning bevinden met een kroonlijsthoogte van 8 meter en een nokhoogte van 12

m. Nieuwe metingen geven ook hier aan dat deze gegevens foutief zijn. De kroonlijsthoogte van de betrokken woning is slechts 6,27m en de nokhoogte bedraagt 10,10 m. (afbeeldingen 7 en 8 van stuk 30).

De bestreden beslissing is bijgevolg gesteund op een manifest foute voorstelling van zaken. Enkel daarom reeds is het middel ernstig en gegrond.

- *Wat de privacyproblematiek betreft, is vast te stellen dat ook in de nieuwe aanvraag nog steeds grote doorzichtige glaspartijen zijn voorzien in de zijgevels. Deze glaspartijen zijn ongeveer 2 meter breed en plafondhoog en bevinden zich op ongeveer 25 meter van de straatkant. Zij bieden daardoor een rechtstreekse inkijk in de naastgelegen woningen en tuinzones van de verzoekers en de andere buurtbewoners. Het feit dat deze glaspartijen zich ter hoogte van de gangen bevinden doet daaraan geen afbreuk. Ook in een gang kan immers een zetel worden geplaatst, vanwaar het zicht op de omgeving kan worden genoten. Het teruggetrokken karakter van het gebouw vergroot enkel deze problematiek.*

Ook de zogenaamde “perfo-techniek” biedt geen enkele garantie dat er inderdaad geen rechtstreekse inkijk zal zijn. Die perfo-techniek beschermt immers in eerste instantie de privacy van de bewoners van het gebouw waarin van deze techniek gebruik wordt gemaakt. De bestreden beslissing biedt geen enkele garantie dat de bedoelde perfo-techniek ook de privacy van de omwonenden zal garanderen.

...

In elk geval is vast te stellen dat de terrassen die werden toegevoegd aan de straatkant op de tweede verdieping de privacyproblematiek enkel vergroten. Door deze terrassen ontstaat er immers inkijk in de woningen en tuinen van de eerste, de tweede, de derde, de vierde en de vijfde verzoeker die zijn gelegen langs en tegenover het bestreden project.

...

- *Ook het oordeel dat het bouwproject voldoende rekening houdt met een kwalitatieve ingroening, kan bezwaarlijk ernstig worden genomen. Het bestreden project omvat aan de voorzijde parkeerplaatsen en een toegangsweg. Langs het gebouw is tot bijna op de perceelsgrens langs beide zijden een brandweg voorzien.*

Het gebruik van grasdallen en het voorzien van een groene zoom met lage aanplanting van enkele tientallen centimeters breed, verandert niets aan de vaststelling dat binnen het project geen enkele ruimte overblijft voor effectieve ingroening. De verwijzing naar de kwaliteitsvolle architectuur van het project is in dat kader trouwens niet dienend: kwaliteitsvolle architectuur zonder inpassing is niet kwalitatief. Doordat de omvang van het voorliggende project totaal niet in verhouding staat tot de omvang van het perceel waarop wordt gebouwd, worden de “lasten” van het project volledig gelegd bij de omliggende percelen die geen andere keuze zullen hebben dan zelf op hun eigen perceel een echt groenscherm te voorzien teneinde de impact van het bestreden project te milderen.

Ook de groene zone achteraan het terrein draagt op geen enkele wijze bij aan de inpassing van het project in de onmiddellijke omgeving.

...

- *Wat de parkeerproblematiek betreft, is vast te stellen dat er slechts 15 parkeerplaatsen zijn vergund (waaronder 2 ingetekend op de brandweg) waarvan er 2 zijn voorbehouden voor mindervaliden. Zoals reeds eerder werd aangegeven kan op basis van het aanvraagdossier niet worden nagegaan of dit aantal zal volstaan. Door de PSA werd*

bovendien reeds eerder aangegeven dat het aantal parkeerplaatsen niet toereikend is voor de bewoners, bezoekers en werknemers in het project.. Tot slot kan in redelijkheid niet worden aangenomen dat bewoners van serviceflats, die per definitie niet al te best te been zullen zijn, 500 meter zullen wandelen tot aan de parkeerplaats in de buurt van de kerk of nabij het kerkhof;

...

Artikel 4.7.23, §1 VCRO vereist in dergelijke gevallen dat uit de bestreden beslissing blijkt op welke concrete gronden, gesteund op afdoende motieven, werd afgeweken van het verslag van de PSA en de daarin opgenomen toetsing aan de goede ruimtelijke ordening;

Van een dergelijke motivering is in casu geen sprake, wel integendeel: de bestreden beslissing doet in essentie niets meer dan het standpunt van de verzoekers en de PSA louter te ontkennen, zonder verdere motivering of, indien er wel een zekere motivering voorhanden is, zonder afdoende motivering (zie hoger, waar is gebleken dat deze motivering is gebaseerd op een feitelijk onjuiste beoordeling van het dossier en/of een kennelijk onredelijke beoordeling van het dossier).

...

Ook de weerlegging van de bezwaren van de verzoekers en van andere bezwaarindieners kan tot slot bezwaarlijk ernstig worden genoemd. De loutere stelling dat de ruimtelijke impact van het project afneemt ten opzichte van de vorige aanvraag, wordt immers geenszins aannemelijk gemaakt en is bovendien in tegenspraak met de vermelding hoger in het besluit van de deputatie dat het volume van het gebouw nauwelijks wijzigt. Het standpunt dat het project geen "lasten" zou opleggen aan de omliggende percelen die het evenwicht tussen de percelen zou verstoren, wordt al evenmin onderbouwd en wordt opnieuw tegengesproken door de toevoeging dat het de verzoekers altijd vrij staat om zelf een groenscherm te voorzien. Ook de stelling dat de aanvraag zou voldoen aan de voorwaarden van "het ministerie van volksgezondheid", volstaat tot slot niet in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Bij die beoordeling moet immers in concreto worden nagegaan wat de mogelijke impact kan zijn van het project op het vlak van mobiliteit. Een loutere vermelding van zogenaamde voorwaarden, die aan de verzoekers niet bekend zijn en evenmin zijn toegevoegd aan het administratief dossier, volstaat bijgevolg niet. Ook wat de overige elementen betreft, is hierboven reeds gebleken dat de motieven van de bestreden beslissing geen stand houden.

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

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

" ...

Aangaande de bouwhoogte was het voor de deputatie duidelijk dat het gebouw bestaat uit een volume van 3 bouwlagen, afgedekt met een plat dak en dat er ook een ondergrondse bouwlaag voorzien is (stuk 11, p. 3). Verder is uiteengezet dat door de teruggetrokken derde bouwlaag de kroonlijsthoogte 6,41 meter bedraagt, maar het gebouw een totale hoogte heeft van 9,83 meter. Uit de bouwplannen blijkt verder dat de hoogte van de drie bouwlagen tot het vloerniveau van het toegangspad 9,83 meter bedraagt en dat de ondergrondse bouwlaag voor 1,065 meter nog boven de grond kwam en de liftkoker nog 0,83 meter boven de derde bouwlaag uitsteekt.

De gegevens van het aanvraagdossier waren correct, zodat de deputatie met kennis van zaken kon oordelen en niet misleid was. Dat de deputatie niet alle details van het plan in haar beslissing heeft omschreven, noch determinerend vond voor haar beoordeling, toont niet aan dat er sprake zou zijn van een verkeerde voorstelling van de zaken.

...

Omtrent de bouwdiepte is in de beschrijving van het project in de bestreden beslissing (stuk 11, p.3) uitdrukkelijk vermeld dat het gebouw een bouwdiepte van circa 23 meter heeft op het gelijkvloers en op de verdiepingen de bouwdiepte 19,95 meter bedraagt. Uit de bouwplannen blijkt dat die 23 meter te wijten is aan een klein uitbouwje op het gelijkvloers van 3,07 meter op 5,65 meter. Het is niet omdat de deputatie dit niet letterlijk in het kader van de goede ruimtelijke ordening herhaalt, dat ze haar beoordeling heeft gebaseerd op feitelijke onjuistheden.

De vergelijking met gebouwen in de straat gaat niet op volgens verzoekers en zou gebaseerd zijn op foutieve informatie.

Vooreerst moet worden opgemerkt dat het verzoekers toekomt, wanneer zij de feitelijke juistheid van de gegevens betwisten, dit ook aan te tonen.

De deputatie verwijst in haar beslissing naar het woongebouw rechts van het bouwperceel en stelt dat onder het rechtse dakvolume zich twee woonlagen bevinden, kroonlijsthoogte 6 m en 9 m nokhoogte. Ten aanzien van het linkse volume heeft de deputatie echter nooit specifieke afmetingen aangehaald, zodat de door verzoekers vermelde correcte afmetingen van dit linkse volume niet aantonen dat de deputatie zich op foutieve informatie heeft gebaseerd. Wat de andere betwiste afmetingen betreft, blijkt zelfs bij een correctie van de aangehaalde afmetingen door de deputatie dat de beoordeling van de deputatie nog steeds overeind blijft. De vergelijking omtrent de visuele integratie in het straatbeeld gaat namelijk nog steeds op.

...

Daargelaten de vraag of de afmetingen niet volledig correct zijn, blijft de conclusie correct: "het serviceflatgebouw met een kroonlijsthoogte van 6,41m en een totale hoogte van 9,83m onder plat dak integreert zich aldus visueel en qua hoogte in het straatbeeld."

Ten aanzien de privacyproblematiek door de glaspartijen in de zijgevels situeert enkel de eerste verzoeker zich naast deze zijgevels, terwijl al de overige verzoekers zich aan de overkant van de straat bevinden en er geen inkijk mogelijk is vanaf de zijgevels. Hierbij moet worden opgemerkt dat eerste verzoeker niet woont op het perceel palend aan de bouwplaats, maar enkel eigenaar is van dat onbebouwd perceel naast de bouwplaats.

...

Ook de inkijk vanaf de terrassen op de tweede verdieping is beperkt. Er zijn achteraan twee terrassen op de tweede verdieping, maar deze situeren zich aan de rechterkant van het gebouw, zodat de inkijk vanaf deze terrassen naar het links gelegen perceel quasi nihil is. Er bevindt zich weliswaar 1 terras aan de voorgevel links op de tweede verdieping, maar vanaf dit terras kan enkel gekeken worden naar de blinde zijgevel van de woning van eerste verzoeker en tussen dit terras aan de straat en de tuinen/woningen van de overige verzoekers bevindt zich minstens 15 meter, waardoor de uitkijk naar de voortuinen niet van dien aard is dat ze de normale inkijk vanaf de voorgevel naar de tegenoverliggende voortuinen overschrijdt. De deputatie kon dan ook in alle redelijkheid oordelen dat deze terrassen aan de straatzijde en de achterzijde van het gebouw gelegen zijn op voldoende afstand van de woningen en tuinen van alle bveroeepsindieners.

...

De inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving heeft de deputatie grondig onderzocht en zoals hiervoor al is aangehaald, in alle redelijkheid geoordeeld dat "het serviceflatgebouw met een kroonlijsthoogte van 6,41m en een totale hoogte van 9,83m onder plat dak zich aldus visueel en qua hoogte (integreert) in het straatbeeld." En "Omwille van de gelaagdheid van het gebouw en het materiaalgebruik, integreert het gebouw zich ook in de omgeving." De deputatie stelt daarnaast dat: "Het college van burgemeester en schepenen heeft terecht overwogen dat het volume en de bouwstijl van de serviceflats, gelegen in de dorpskern van de deelgemeente Grimminge, niet van die aard zijn om het landelijke karakter van deze deelgemeente te verstoren. Ook de schaal van het project is niet van die aard om het ruimtelijk functioneren van de omgeving te verstoren."

...

Het project is inpasbaar in deze omgeving. Een ingroening is zelfs niet nodig om het project in de bestaande bebouwing in te passen en toch wordt een groene zoom voorzien. Bovendien zal de strook tussen het gebouw en de achterste perceelsgrens een sterk groen karakter krijgen. Uit niets blijkt dan ook dat de deputatie een kennelijk onredelijke beoordeling heeft gedaan. De aangehaalde motieven zijn ook draagkrachtig om de inpasbaarheid van het project te ondersteunen.

De aanvrager heeft het mobiliteitsaspect van de serviceflats getoetst aan de gestelde voorwaarden hieromtrent door het ministerie van volksgezondheid (dienst ouderenzorg). De vergunningsaanvraag voldoet aan alle drie de voorwaarden, dewelke zijn: 1) binnen een straal van 500m van de ingang van de residentie dient er een opstapplaats voor het openbaar vervoer aanwezig te zijn (in casu: twee); 2) binnen een straal van 300 m voldoende parkeermogelijkheden, minstens 1 parkeergelegenheid per 3 wooneenheden (in casu: vijftien, dus 5 meer dan wettelijk vereist); 3) de geplande voorziening is gelegen in de bebouwde kom.

De deputatie kon dus terecht vaststellen dat het project over voldoende parkeergelegenheid beschikt voor de personeelsleden en bezoekers van de serviceflats en voldoende bereikbaar is via het openbaar vervoer. Daarenboven zijn er parkeergelegenheden aan de kerk en kerkhof van Grimminge (max. 500m), dewelke bovendien bereikbaar zijn via het wandelpad Vinkeniersweg dat uitgaat op het project. Dat voor de bewoners de wandeling van 500 meter tot de parkeergelegenheden aan de kerk en kerkhof niet realistisch is, betekent niet dat de deputatie een onredelijke beoordeling heeft gemaakt. Deze parkeergelegenheden bieden wel een wel geldig alternatief aan de personeelsleden en bezoekers en zijn in dat opzicht dan ook vermeldenswaardig.

Wat het verslag van de PSA betreft, blijkt dat de deputatie in haar beslissing het afwijkende standpunt van de PSA steeds heeft vermeld om het vervolgens te weerleggen. Ze heeft zich niet beperkt tot het louter "niet-bijtrede" van het standpunt, maar heeft telkens ook een grondige weerlegging ervan opgenomen. Dit toont afdoende aan dat de deputatie het standpunt van de PSA kennelijk in haar beoordeling heeft betrokken, alsook waarom de deputatie een ander standpunt innam.

Verder heeft de deputatie ook rekening gehouden met de bezwaren en is ze erop ingegaan in haar beslissing. Dat verzoekers niet akkoord zijn met de argumenten van de deputatie betekent niet dat de deputatie een kennelijke onredelijke beslissing heeft genomen en deze beslissing niet afdoende zou hebben gemotiveerd.

...

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“
...

Gezien het college van burgemeester en schepenen het project reeds tot tweemaal toe verenigbaar heeft bevonden met de goede ruimtelijke ordening, heeft verwerende partij als zorgvuldig handelend bestuur geen kennelijk onredelijke beslissing genomen hebben die dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon.

Het standpunt van verzoekende partijen kan evenmin worden bijgetreden daar waar een niet afdoende motivering of gebrekkige motivering door verwerende partij zou voorhanden zijn, nu uit de bestreden beslissing mag blijken dat verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zeer uitgebreid heeft getoetst en dit ook afdoende heeft gemotiveerd.

De verwerende partij heeft dan ook geen kennelijke onredelijke beslissing genomen aan de hand van volgende motivering in de bestreden beslissing:

...

Uit voorgaande mag blijken dat verwerende partij alle relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening voor het dossier, zeker wat betreft de draagkracht van het perceel en het kwalitatief inpassen van het project in de omgeving, in haar beoordeling heeft betrokken en een schending van artikel 4.3.1, §§1-2 VCRO bijgevolg niet voorhanden is.

Verzoekende partijen voeren voorts een schending aan van artikel 4.7.23 VCRO, aangezien de bestreden beslissing niet gegrond zou zijn op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dd. 12 juni 2014.

Overeenkomstig vaste rechtspraak van Uw Raad is het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te beschouwen als een “onafhankelijk en extern syntheseadvies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid”. De verwerende partij is door dit advies weliswaar niet gebonden, en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken.

Daarenboven dient verwerende partij, eveneens overeenkomstig vaste rechtspraak van Uw Raad, niet de andersluidende motieven van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig verslag letterlijk te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

Uit de geciteerde motivering opgenomen in de bestreden beslissing mag genoegzaam blijken dat verwerende partij op een gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en daarbij op ieder afwijkend punt duidelijk aangeeft op basis van welke motieven zij hiervan afwijkt. Een schending van artikel 4.7.23 VCRO is dan ook niet voorhanden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

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

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidscontrole kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

2

De verzoekende partijen voeren onder meer aan dat de verwerende partij verkeerd stelt dat de kroonlijsthoogte 6,41m hoog is en dat de bouwdiepte 19,95m is; en dat de verwerende partij de foutieve kroonlijst –en nokhoogtes van de links –en rechtsaantalpalende huizen weergeeft. De bestreden beslissing kan niet in alle redelijkheid oordelen dat een dergelijk gebouw inpasbaar is in de omgeving met de verwijzing dat er nog woningen zijn met een dergelijke bouwdiepte, aangezien de woningen geen 3 verdiepingen hebben. De bestreden beslissing oordeelt eveneens op kennelijk onredelijke wijze dat er geen privacyhinder zal zijn en dat er zich geen parkeerproblemen zullen voordoen.

3.1.

In de bestreden beslissing beschrijft de verwerende partij de aanvraag, waarbij zij stelt dat het aantal wooneenheden vermindert van 38 naar 31 maar dat het volume nauwelijks wijzigt en dat het nieuwe gebouw zelfs breder is ten opzichte van de vorige aanvraag. De verwerende partij omschrijft de kroonlijst –en nokhoogtes van de aanpalende gebouwen als volgt:

“ ...

Rechts van het bouwperceel bevindt zich een woongebouw met op verdieping twee volumes onder zadeldak; onder het rechtse dakvolume bevinden zich twee woonlagen, kroonlijsthoogte 6 m en 9 m nokhoogte. Dit woongebouw sluit onmiddellijk aan op een woning met wit geglaazuurd parament met twee bouwlagen onder zadeldak, kroonlijsthoogte 8 m, nokhoogte 12m. Links bevindt zich een onbebouwd perceel, waarvan de bebouwbaarheid geenszins wordt gehypothekeerd door de aanvraag. Daarnaast bevindt zich een gezinswoning met een kroonlijsthoogte op 8m en een nokhoogte 12m.

...”

De verwerende partij overweegt verder dat door de teruggetrokken derde bouwlaag de kroonlijsthoogte 6,41m hoog is en de totale hoogte onder plat dak 9,83m hoog is. De verwerende

partij concludeert dat gelet op de kroonlijsthoogte van 6,41m en de bouwdiepte van 19,95m door middel van kwaliteitsvolle architectuur het gebouw aanvaardbaar is in de omgeving.

3.2

De Raad stelt echter vast dat de verwerende partij een foutieve omschrijving geeft van de kroonlijst –en nokhoogtes van de aanpalende gebouwen. De werkelijke hoogtes liggen een stuk lager dan de hoogtes die de verwerende partij hanteert om tot de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving te besluiten. De verzoekende partijen tonen aan de hand van metingen met een digitale meter aan dat de rechtsaanpalende woning een kroonlijsthoogte van 4,6m heeft en een nokhoogte van 6,3m.

De woning met wit geglaazuurd parament heeft een kroonlijsthoogte van 6,3m en een nokhoogte van 10,6m. De woning op het linksaanpalende perceel heeft een kroonlijsthoogte van 6,27m en een nokhoogte van 10,10m. De verwerende partij gaat verder voorbij aan de omstandigheid dat voor het linksaanpalende (onbebouwde) perceel op 12 december 2012 een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd.

De Raad stelt verder vast dat de verwerende partij foutief oordeelt dat de kroonlijsthoogte van de constructie 6,41m is, gelet op de derde teruggetrokken bouwlaag. Ingeval van een platte dakconstructie, zoals in voorliggend geval, is de kroonlijsthoogte immers gelijk aan de nokhoogte, zijnde 9,83m. Daarenboven stelt de verwerende partij verkeerdelijk dat de bouwdiepte 19,95m bedraagt. De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 19,95m maar het gelijkvloers heeft een bouwdiepte van 23m.

Gelet op deze foutieve gegevens kon de verwerende partij niet in alle redelijkheid, noch op een zorgvuldige wijze oordelen of het gebouw inpasbaar is in het straatbeeld en de onmiddellijke omgeving. Daarenboven stelt de Raad vast dat nergens in de onmiddellijke omgeving een dergelijke constructie voorkomt.

Wanneer de verwerende partij oordeelt dat er nog gebouwen voorkomen met een bouwdiepte van 20m dan kan deze vaststelling niet zonder meer dienen om te oordelen dat de voorliggende serviceflats inpasbaar zijn. Het voorliggende gebouw heeft immers ook op de verdiepingen een bouwdiepte van bijna 20m en heeft een voorgevelbreedte van 37,7m. Deze constructie kan dus niet zo maar vergeleken worden met de woningen in de onmiddellijke omgeving die geen 37,7m breed zijn, noch over een hoogte van 3 bouwlagen 20m diep zijn.

4.

Wat de privacyhinder betreft oordeelt de verwerende partij in de bestreden beslissing:

“Wat de privacy-problematiek betreft, is vast te stellen dat ook in de nieuwe aanvraag nog steeds glaspartijen zijn voorzien in de zijgevels. Uit de plannen blijken deze glaspartijen zich voornamelijk te bevinden ter hoogte van de gangen en traphal (evacuatiegangen). De gebruikte “perfo-techniek” (waarbij tevens gebruik wordt gemaakt van mat glas) verhindert dat rechtstreeks uitzicht op de omliggende percelen kan worden genomen door bewoners en personeel van de serviceflats. Deze glaspartijen bevinden zich bovendien ten opzichte van de naastgelegen woningen en tuinzones op meer dan de afstand voorzien in het burgerlijk wetboek.

Het college van burgemeester en schepenen kan aldus ook worden bijgetreden inzake privacy-problematiek: “Er worden aan weerszijden van het gebouw voldoende brede (min. 5 meter) bouwvrije stroken voorzien. Bovendien zullen in de zijgevels van het gebouw geen grote raampartijen worden voorzien zodat inkijk in de aanpalende woningen zoveel mogelijk wordt beperkt en de privacy op de aanpalende percelen bijgevolg zal gewaarborgd

worden". Ook de terrassen aan de straatzijde en de achterzijde van het gebouw zijn gelegen op een voldoende afstand van de woningen en tuinen van alle beroepsindieners."

Los van de omstandigheid of er al dan niet inkijk mogelijk is vanuit de ramen in de zijgevels, stelt de Raad vast dat de verwerende partij voorbij gaat aan het feit dat er in vergelijking met de vorige aanvraag meer terrassen worden voorzien. Uit de stedenbouwkundige plannen blijkt dat er zich op het gelijkvloers aan de achterzijde 6 terrassen bevinden en aan de voorzijde 4 terrassen. Aan de achterzijde bevinden zich op de eerste verdieping, op een hoogte van 3,38m, 3 terrassen en op de tweede verdieping 2 terrassen. Op de tweede verdieping, op een hoogte van 6,41m, zijn er tevens nog 5 terrassen voorzien langs de voorzijde.

De verwerende partij beperkt zich tot de stelling dat de terrassen op een voldoende afstand gelegen zijn van de woningen en de tuinen van de verzoekende partijen, doch deze vaststelling kan bezwaarlijk aanzien worden als een zorgvuldige beoordeling, gelet op het aantal terrassen en de hoogte van deze terrassen. De verwerende partij onderzoekt geenszins op een concrete en zorgvuldige wijze de impact van de terrassen op de privacy van de verzoekende partijen.

5.

Wat de parkeerhinder betreft, concludeert de verwerende partij dat er geen sprake zal zijn van een verhoogde parkeerdruk waarbij zij als volgt overweegt:

"Wat de parkeerproblematiek betreft, is vast te stellen dat aanvrager in het kader van de vergunningsaanvraag voor serviceflats bij het ministerie van volksgezondheid (dienst ouderenzorg), diende te voldoen aan minstens twee van drie voorwaarden inzake mobiliteit. Onderhavige vergunningsaanvraag voldoet echter aan alle drie de voorwaarden, dewelke zijn: 1) binnen een straal van 500m van de ingang van de residentie dient er een opstapplaats voor het openbaar vervoer aanwezig te zijn (in casu: twee); 2) binnen een straal van 300 m voldoende parkeermogelijkheden, minstens 1 parkeergelegenheid per 3 wooneenheden (in casu: vijftien, dus 5 meer dan wettelijk vereist); 3) de geplande voorziening is gelegen in de bebouwde kom. Het project beschikt over voldoende parkeergelegenheid voor de personeelsleden en bezoekers van de serviceflats en is voldoende bereikbaar via het openbaar vervoer. Daarenboven zijn er parkeergelegenheden aan de kerk en kerkhof van Grimminge (max. 500m), dewelke bovendien bereikbaar zijn via het wandelpad Vinkeniersweg dat uitgaat op het project."

De verwerende partij gaat er zonder meer van uit dat wegens het voldoen aan de regulering van het ministerie van Volksgezondheid dat er geen parkeerhinder zal zijn in de Raspaillebosstraat. De parkeerplaatsen dienen zowel voor de bewoners van de serviceflats, voor de conciërge, voor het personeel, als voor de bezoekers.

De verwerende partij stelt dat het voorziene aantal voldoende is en indien dit niet zo zal zijn, dan zijn er voldoende parkeerplaatsen aan de kerk. De verwerende partij gaat er echter zonder meer van uit dat indien het aantal parkeerplaatsen volzet is, er aan de kerk 500m verder zal geparkeerd worden in plaats van in de Raspaillebosstraat. Deze veronderstelling kan niet automatisch voor waar worden aangenomen. Bovendien valt niet uit te sluiten dat veel bewoners over een eigen wagen beschikken want bewoners van een serviceflat zijn niet zonder meer gelijk te stellen met bewoners van een rusthuis.

Op één van de foto's die de verzoekende partijen hebben toegevoegd aan hun verzoekschrift is duidelijk te zien dat er nu reeds parallel geparkeerd wordt in de Raspaillebosstraat. De Raad stelt dan ook vast dat de verwerende partij geen concreet en zorgvuldig onderzoek heeft gevoerd naar de mogelijke parkeerhinder.

6.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Dimitrie VAN CAUWENBERGH is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 31 juli 2014 waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van serviceflats op de percelen gelegen te 9506 Grimminge, Raspaillebosstraat 14 en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummers 0286P en 0286R.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

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

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER