

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0639
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0735/SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Geert SPITAEELS2. de heer Guy VAN DER BRACHT3. de heer Frans VAN IMPE4. de heer Daniel LAUWEREYS5. mevrouw Arabelle CASIER <p>vertegenwoordigd door advocaat Jan ROGGEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Kempische Steenweg 303 bus 40, Corda A</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN</p> <p>vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN</p>
Tussenkomenende partij	<p>de heer Dimitrie VAN CAUWENBERGH</p> <p>vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 7 juli 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 mei 2016.

De verwerende partij 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 verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van serviceflats op de percelen gelegen te 9506 Grimminge (Geraardsbergen), Raspaillebosstraat 14, met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummers 0286P en 0286R.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 september 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 20 december 2016 toe in de debatten.

De Raad willigt met een arrest van 28 maart 2017 met nummer RvVb/S/1617/0702 de vordering tot schorsing in.

De tussenkomende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 januari 2018.

Advocaat Jan ROGGEN voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Roy VANDER CRUYSEN, *loco* advocaat Wim DE CUYPER, voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

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

Tegen deze beslissing hebben de eerste, de tweede en de vierde verzoekende partij met een aangetekende brief van 6 mei 2013 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingesteld. In dit dossier, 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 derde 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, 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 derde verzoekende partij doelloos is geworden.

De verwerende partij stelt met een aangetekende brief van 8 januari 2016 uitdrukkelijk dat zij geen verzoek tot voortzetting wenst in te dienen. In het kader van de versnelde rechtspleging heeft de Raad de beslissing van 7 maart 2013 met een arrest van 26 januari 2016 (nummer RvVb/A/1516/0508) dan ook vernietigd.

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 daalt van 38 naar 31 (30 serviceflats en één conciërgewoning), de hoogte van het gebouw blijft ongewijzigd en de gevelbreedte bedraagt 37,7 meter. Het gebouw wordt één meter naar voren geplaatst in vergelijking tot de vorige aanvraag (14,35 m van de straat in plaats van 15,6 m) en de tuinzone wordt geschrapt zodat de aanvraag tot woongebied beperkt blijft, waar zij voorheen, na de eerste 50 m, ook nog in woonuitbreidingsgebied gelegen was.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’ in woongebied gelegen. 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 onder voorwaarden 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 verkeersdruk/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.

...

Beoordeling van de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening

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 vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

a)-d) ...

e) De bepalingen van de gemeentelijke verordening afval- en hemelwater dienen stipt nageleefd te worden

..."

Onder meer 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 31 juli 2014 beslist

de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Tegen deze beslissing hebben onder meer de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 19 september 2014 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingesteld bij de Raad. In dit dossier, gekend onder het rolnummer 1415/0035/SA/3/0008, werd met een arrest van 10 november 2015 (nummer RvVb/S/1516/0197) de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 31 juli 2014 bevolen.

De verwerende partij en de tussenkomenende partij melden respectievelijk op 6 januari 2016 en op 16 december 2015 uitdrukkelijk dat zij geen verzoek tot voortzetting wensen in te dienen. In het kader van de versnelde rechtspleging vernietigt de Raad dan ook de beslissing van 31 juli 2014 met een arrest van 26 januari 2016 (nummer RvVb/A/1516/0509).

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herneemt het dossier en adviseert in zijn verslag van 29 maart 2016 nogmaals om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

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

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 37,7m 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 (14,35m van de straat i.p.v. 15,6m in 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 niet wijzigt.

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 9,8m, tot een bouwdiepte van 19,95m 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 19,95m 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 37,7m, dat geen affiniteit heeft met de omgevende bebouwing.

Tot een diepte van circa 37m 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 37,7m 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.

...

De verzoekende partijen dienen een replieknota in, met verwijzing naar het schorsingsarrest van 10 november 2015 (nummer RvVb/S/1516/0197) en het daarop volgende vernietigingsarrest van 26 januari 2016 (nummer RvVb/A/1516/0509). De tussenkommende partij dient, met verwijzing naar de aanpassingen ten aanzien van de eerdere vergunningsaanvraag, eveneens een replieknota in en formuleert een voorstel tot motivering van de vergunningsbeslissing.

Na de hoorzitting van 19 april 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 mei 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag situeert zich ten oosten van de Raspaillebosstraat, een voldoende uitgeruste weg gelegen aan de rand van de kern van de deelgemeente Grimminge. De omgeving wordt er gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwingstypes, waarbij de meeste gebouwen 1 tot 2 bouwlagen hoog zijn en een hellende bedaking hebben.

De woningen langsheen deze straat zijn van het vrijstaand bouwtype. Het links aanpalend perceel is onbebouwd. Op het rechts aanpalend perceel staat een woongebouw van anderhalve bouwlaag hoog en afgewerkt met een hellende bedaking. De voetweg nr. 17 doorkruist het perceel.

De aanvraag beoogt het bouwen van een serviceflatgebouw met 30 wooneenheden en een conciërgewoning.

Het vrijstaande gebouw wordt volgens het inplantingsplan opgericht op 14,33m achter de rooilijn. Links bedraagt de bouwvrije strook minimum 5m, rechts 5,2m. Deze bouwvrije stroken rond het serviceflatgebouw zullen fungeren als brandweg, die uitgevoerd wordt in grasdallen.

Ten opzichte van de achterliggende voetweg ligt het gebouw op 10m (ter hoogte van de dagzaal op 8m).

Het gebouw wordt gerealiseerd binnen een volume van 3 bouwlagen, afgedekt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 9,8 m. Er is ook een ondergrondse bouwlaag voorzien

Het gebouw heeft een voorgevelbreedte van 37,7m en een bouwdiepte van circa 23m op het gelijkvloers. Op de verdiepingen bedraagt de bouwdiepte 19,95 m.

Er worden 13 parkeerplaatsen voorzien in de voortuinstrook, en 2 links en rechts van het gebouw, ter hoogte van de brandweg. Als materialen voor de gevels wordt gekozen voor metselwerk, op bepaalde plaatsen voorzien van perforaties.

Het terrein wordt omzoomd doorstreekeigen groen.

...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

...

Het perceel is gelegen aan de rand van de dorpskern van de deelgemeente Grimminge, gelegen in het buitengebied. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (goedgekeurd dd. 1 maart 2012) duidt Grimminge aan als woonkern, waarbij het beleid met betrekking tot deze kernen in de eerste plaats gericht is op het behoud en het afwerken van de eigenlijke kernen binnen het juridische aanbod en een verweving van wonen en werken verder wordt gestimuleerd. Als gewenste ruimtelijke structuur wordt voor Grimminge tevens aangegeven dat naast wonen ook diensten, sociale en culturele functies verder moeten gestimuleerd worden op schaal van de kern.

Het voorzien van 30 serviceflats in Grimminge, een kern met ongeveer een duizendtal inwoners, beantwoordt zowel aan de vraag van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan tot verweving van wonen en werken, alsook vormt dit een dienst op schaal van Grimminge.

Het voorzien van serviceflats is kernversterkend en biedt een perfecte verweving van functies. De inplanting van de serviceflats in de bestemmingszone woongebied is aanvaardbaar en zorgt voor een dynamiek tussen de bewoners, de omwonenden, alsook met de bestaande of toekomstige diensten in de onmiddellijke omgeving.

De voorgestelde ontwikkeling van de serviceflats is functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

De bouwplaats bevindt zich in een residentiële omgeving, die voornamelijk gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open, halfopen en gesloten bebouwingsvorm, welke in hoofdzaak bestaan uit één à twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak.

Rechts van het bouwperceel bevindt zich een woongebouw met op verdieping twee volumes onder zadeldak; het linkse volume beschikt over een kroonlijsthoogte van 4m60 en een nokhoogte van 6m30, terwijl het rechtse volume van deze woning over een kroonlijsthoogte van 6 m en een nokhoogte van 9m beschikt. Dit woongebouw sluit onmiddellijk aan op een woning met wit geglaazuurd parament met twee bouwlagen onder zadeldak, kroonlijsthoogte 6m30, nokhoogte 10m60.

Aan de linkerkant bevindt zich een nieuwbouwwoning, braakliggend op het ogenblik van vergunningsaanvraag maar vergund dd. 12 december 2012. Deze woning sluit architecturaal aan bij onderhavige constructie, gezien deze over twee bouwlagen beschikt onder plat dak. De voorgevelbreedte bedraagt 22m op het gelijkvloers en 10m49 op verdieping, de woning heeft een hoogte van 6m26 en bouwdiepte van 7m50 (gelijkvloers) en 4m60 (op verdieping). Daarnaast bevindt zich een gezinswoning met een kroonlijsthoogte op 6m27m en een nokhoogte 10m10.

Gezien het perceel afloopt in de richting van het centrum van Grimminge, is de totale hoogte van het gebouw aan de rechterzijde 9,8m, en aan de linkerzijde 10,9m. Met de liftkoker erbij is het gebouw plaatselijk 11,7m hoog (midden in constructie).

Door gebruik te maken van platte daken in plaats van hellende bedaking, werd de hoogte van het gebouw met 3 volwaardige bouwlagen beperkt tot deze hoogtes, wat aanvaardbaar is in deze omgeving. Uit voorgaande beschrijving van de woningen in de omgeving mag blijken dat de nokhoogtes van deze gebouwen vergelijkbare nokhoogtes vertonen. De omstandigheid dat deze nokhoogte wordt bereikt middels een andere dakconfiguratie doet aan voorgaande geen afbreuk. Het voorgestelde project laat zich dus naar hoogte toe inpassen in de omgeving.

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

In tegenstelling tot het standpunt van de PSA, kunnen de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren, niet bijgetreden worden.

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 evenmin worden bijgetreden.

Vooreerst dient rekening te worden gehouden met de inplanting van de constructie ten opzichte van de voorliggende Raspaillebosstraat. De voorbouwlijn van de constructie bevindt zich op een afstand van 14m35 van de Raspaillebosstraat, met voorliggend parkeerplaatsen en groenvoorzieningen (o.a. hoogstammen), waardoor dit volume geen dominant karakter vertoont aan de straatzijde, ondanks de voorgevelbreedte van 37m70.

Ten opzichte van de vorige vergunningsaanvraag wordt de derde bouwlaag teruggetrokken voorzien ten opzichte van de Raspaillebosstraat, waardoor eveneens de voorgevel minder zwaar overkomt in de omgeving. Uit de plannen mag tevens blijken dat middels de 1/3 uitsprongen op de derde verdiepingen en het gediversifieerd gebruik van gevelmaterialen, geen vlakke voorgevel wordt gecreëerd en het geheel een bijzondere dynamiek.

De hier voorgestelde combinatie van 2 volwaardige bouwlagen en één teruggetrokken bouwlaag met een plat dak in combinatie met een kwaliteitsvolle architectuur, benadrukt tevens de entiteit als gemeenschapsvoorziening en geeft het gebouw een hedendaagse aanblik.

De bouwlagen zweven als het ware over elkaar (duidelijkst zichtbaar bij zijdelings aanzicht), de teruggetrokken derde bouwlaag, het “perfo”-effect in de gevels (uitgewerkt met ondoorzichtig mat glas) en de inplanting voldoende ver achter de rooilijn met tussenliggende groenvoorzieningen, verhinderen dat wordt aangekeken tegen één grote massieve constructie.

Op het links aanpalende perceel is bovendien een nieuwbouwwoning opgericht bestaande uit twee bouwlagen onder plat dak, waardoor visuele symmetrie is te bekennen tussen deze woning en het voorziene gebouw. Deze beschikt eveneens over een langwerpige voorgevel met een breedte van 22m. De hellingsgraad van de Raspaillebosstraat in combinatie met het volume van deze woning, zorgt er bovendien voor dat gezien vanaf de Klakvijverstraat het onderhavige volume niet volledig zichtbaar is.

Gelet op voorgaande elementen, kan worden geoordeeld dat het gebouw met een voorgevel van 37,7m zich laat integreren in de omgeving.

Het college van burgemeester en schepenen heeft, als entiteit die het beste gekend is met de omgeving, 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 en de schaal van het project niet van die aard is om het ruimtelijk functioneren van de omgeving te verstoren.

Met betrekking tot de bouwdiepte van de constructie dient te worden vastgesteld dat de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping 19m95 bedraagt (excl. terrassen) en aan de linkerzijde gedeeltelijk 23m02 bedraagt (excl. terras). Op eerste en tweede verdieping wordt de bouwdiepte van 19m95 aangehouden (incl. terrassen).

Een bouwdiepte van 19m95 op de gelijkvloerse verdieping is naar hedendaagse gangbare stedenbouwkundige normen aanvaardbaar en komt, zoals ook aangegeven door het college van burgemeester en schepenen, in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats ook voor bij de eengezinswoningen op de gelijkvloerse verdieping en/of eerste verdieping.

Rechts aanpalende buur van het project is niet in beroep gekomen tegen de bestreden beslissing.

De bouwdiepte van 19m95 op tweede verdieping komt bij de residentiële bebouwing in de omgeving niet voor.

In artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO wordt echter aangegeven dat het vergunningsverlenend bestuursorgaan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening kan brengen.

In het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt aangegeven dat het verhogen van het kwalitatief woningaanbod voor senioren als prioritaire actie geldt. Het juridische aanbod laat thans geen ruimte voor een inplanting op een andere plaats binnen Grimminge.

Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan er weliswaar op zich niet toe leiden dat de in de omgeving bestaande toestand buiten beschouwing wordt gelaten, maar gelet op de aanzienlijke oppervlakte van de percelen (in totaal 2.245m²), is een ontwikkeling met een groter volume dan de omliggende panden en de maatschappelijke functie van de constructie voor de gemeenschap toelaatbaar op deze plaats.

Het project omvat aan de voorzijde parkeerplaatsen en een toegangsweg. Langs het gebouw is aan 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.

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 ondoorzichtig mat glas) verhindert dat rechtstreeks inkijk op de omliggende percelen kan worden genomen door bewoners en personeel van de serviceflats. Deze glaspartijen in ondoorzichtig mat glas 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”.

Ten opzichte van het vorige project worden in onderhavige aanvraag, op uitdrukkelijk verzoek van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, 18 van de 30 flats voorzien van een terras/buitenruimte teneinde de hoge woonkwaliteit van de serviceflats aan te houden.

Op het gelijkvloers worden aan de achterzijde 6 buitenruimtes voorzien en aan de voorzijde 4 buitenruimtes. Aan de achterzijde worden op de eerste en tweede verdieping resp. 3 en 2 terrassen voorzien. Aan de voorzijde worden op de tweede verdieping nog 5 terrassen voorzien daar waar het bouwvolume zich terugtrekt.

Deze buitenruimtes bevinden zich enkel aan de voorzijde en achterzijde van constructie en bevinden zich op een voldoende afstand van de woningen en tuinen van alle beroepsindieners. Dit betekent minstens 5 m voor wat betreft de zijdelingse perceelsgrenzen en meer dan 20 meter ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning aan de overzijde van de Raspaillebosstraat.

Wonen in een residentiële omgeving veronderstelt evenwel een tolerantie inzake inkijk vermits dit inherent verbonden is aan het wonen binnen residentiële gebieden. De terrassen aan de voorzijde en achterzijde van het gebouw zijn in overeenstemming met de voorschriften en bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake het nemen van lichten en zichten. Deze bevinden zich bovendien op aanzienlijke afstand tot de woningen aan de overzijde van de Raspaillebosstraat.

Teneinde tegemoet te komen aan de opmerkingen van beroepsindieners kan een voorwaarde worden gekoppeld aan onderhavige stedenbouwkundige vergunning inzake het voorzien van zichtschermen en terrasafsluitingen in ondoorzichtig mat glas. Dit niet enkel voor wat de zijdelingse zichtschermen (hoogte 1m90), maar ook de terrasafsluitingen aan de voorzijde van het gebouw, zodanig dat ook het zicht vanuit de leefruimtes naar de Raspaillebosstraat gedeeltelijk wordt verhinderd.

Eveneens kan als voorwaarde worden opgelegd dat langsheen de Raspaillebosstraat bijkomend dient te voorzien in hoog kruinige bomen (thans slechts twee voorzien), waardoor de privacy van beroepsindieners bijkomend wordt gegarandeerd.

Gelet op de grote afstand tot de woningen aan de overzijde van de Raspaillebosstraat, valt dan ook geen schending van de privacy te verwachten voor deze woningen die de normale hinder in woongebied zou overstijgen.

Rekening houdend met de oriëntatie van de bouwplaats ten opzichte van de percelen van beroepsindieners, constructie bevindt zich voornamelijk ten zuiden en ten oosten, zodat de zon de percelen rechtstreeks zal beschijnen voor het grootste deel van de dag en slechts bij lage zonnestanden een afname van het zonlicht merkbaar zal zijn.

Dit echter vergelijkbaar met de afname van het zonlicht bij oprichting van meerdere woningen met een nokhoogte van bijvoorbeeld 11m op de bouwplaats. De impact van de beoogde constructie zal dan ook geen onaanvaardbare impact hebben op het afnemen van zonlicht, voor wat betreft beroepsindieners, ten opzichte van een residentiële ontwikkeling op deze percelen.

Middels de aangewende perfo-techniek en de voorwaarde, wordt de inkijk vanaf verdiepingen op de aanpalende percelen nihil of onbestaande. Dit project brengt aldus de privacy van deze buurtbewoners niet in het gedrang en de woonkwaliteit/rustig woongenot wordt hierdoor niet aangetast.

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 maximale diepte 23 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 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.

Bezwaarindieners zijn van oordeel dat het project een onaanvaardbare verkeershinder met zich zal meebrengen in de Raspaillebosstraat, gezien de baanbreedte en het langsparkeren dat op heden zou plaatsvinden.

Vooreerst dient te worden vastgesteld dat het college van burgemeester en schepenen geen melding maakt van enige parkeerproblematiek op heden in de Raspaillebosstraat.

Het project voorziet in 15 parkeerplaatsen op eigen terrein, (waaronder 2 gedeeltelijk ingetekend op de brandweg) en waarvan er 2 zijn voorbehouden voor mindervaliden. Dit betekent 1 parkeerplaats meer ten opzichte van de vorige aanvraag.

In het kader van de vergunningsaanvraag voor serviceflats bij het ministerie van volksgezondheid (dienst ouderenzorg), diende aanvrager te voldoen aan minstens twee van drie voorwaarden inzake mobiliteit.

Onderhavige vergunningsaanvraag voldoet aan alle drie de gestelde 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.

Een parkeerverhouding van 1/1 ten aanzien van de woongelegenheden, dient gelet op het type woongelegenheden niet te worden bereikt. De verhouding van minstens 1 parkeergelegenheid per 3 wooneenheden, houdt reeds rekening met voertuigen van bewoners, personeelsleden en bezoekers. Niettemin worden daarbovenop 5 extra parkeerplaatsen voorzien. Het project beschikt dan ook over voldoende parkeergelegenheid voor de personeelsleden en bezoekers van de serviceflats op eigen terrein en is tevens voldoende bereikbaar via het openbaar vervoer.

Gelet op de verwevenheid van de serviceflats met het woongebied, mag bovendien verwacht worden dat vele verplaatsingen door zowel bewoners, bezoekers als werknemers van de serviceflats, te voet of met de fiets kunnen gebeuren.

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 en desgevallend als parkeermogelijkheid door de exploitant kan worden geadviseerd aan bezoekers.

Uit de plaatsgesteldheid en de configuratie van de eigendommen in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats, blijkt geenszins een op heden een noodzaak voort te vloeien tot parallel parkeren in de Raspaillebosstraat.

Alle woningen beschikken over voldoende ruime opritten en garages om één of meerdere wagens te stallen. Enkel de woning Raspaillebosstraat 8 beschikt thans niet over een garage of autostaanplaats, alhoewel de tuinafsluiting dit wel toelaat te voorzien.

In de mate parallel zou worden geparkeerd in de Raspaillebosstraat, dient te worden opgemerkt dat dit een aspect van verkeershandhaving uitmaakt of een beleidsmatig optreden van de wegbeheerder zou vereisen, maar de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning niet in de weg staat.

Gelet op voorgaande en het voorziene aantal parkeerplaatsen, kan redelijkerwijze verwacht worden dat de voorliggende straat niet geconfronteerd zal worden met een verhoogde parkeerdruk door de serviceflats, noch zullen de verplaatsingen van en naar 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.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden:

- Alle buitenruimtes (voor- en achterzijde) dienen te worden voorzien van zijdelingse zichtschermen in ondoorzichtig mat glas met een minimale hoogte van 1m90.*
 - Voor wat betreft de terrassen aan de voorzijde van het gebouw dienen de volledige terrasafsluitingen in ondoorzichtig mat glas worden uitgevoerd.*
 - Langsheen de Raspaillebosstraat dient bijkomend te worden voorzien in hoogkruinige bomen.*
 - De praktische voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit zijn na te leven.*
 - Het advies van de brandweer is na te leven.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun enig middel de schending aan 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, van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, en van het gezag van gewijsde van de arresten van de Raad van 10 november 2015 (RvVb/S/1516/0196 en RvVb/S/1516/0197) en 26 januari 2016 (RvVb/A/1516/0508 en RvVb/A/1516/0509).

Zij zetten uiteen:

“ ...

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 functioneel inpasbaar zou zijn in de onmiddellijke omgeving.

Dit oordeel is gesteund op de volgende overwegingen:

...

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, ofwel zijn ze in strijd met het gezag van gewijsde van de arresten van uw Raad van 10 november 2015 (RvVb/S/1516/0196 en RvVb/S/1516/0197) en 26 januari 2016 (RvVb/A/1516/0508 en RvVb/A/1516/0509). 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 “bouwwrije 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.

Bovendien zou een toepassing van de algemeen aanvaardde stedenbouwkundige 45 graden regel er toe leiden dat aan weerszijden van het gebouw een bouwvrije strook zou moeten worden voorzien van minstens de hoogte van het gebouw, i.e. 11m70. Het bestreden besluit bevat geen enkele motivering die toelaat te begrijpen waarom in casu is afgeweken van die algemene regel en een strook (die niet eens bouwvrij is), van minder dan de helft van de hoogte van het gebouw, in dit concrete geval aanvaardbaar zou zijn.

- Het standpunt dat de bouwlagen over elkaar zweven en het “perfo”-effect met tussenliggende groenvoorzieningen zouden verhinderen dat wordt aangekeken tegen één grote massieve constructie, is in strijd met het gezag van gewijsde van de arresten van Uw Raad van 10 november 2015 (RvVb/S/1516/0196 en RvVb/S/1516/0197) en 26 januari 2016 (RvVb/A/1516/0508 en RvVb/A/1516/0509). In het arrest RvVb/S/1516/0196, waarin de verwerende partij berust heeft, hetgeen heeft geleid tot het arrest RvVb/A/1516/0509, oordeelde uw Raad immers dat het kennelijk onredelijk is te stellen dat het “zweven” van de bouwlagen en inplanting op voldoende afstand van de rooilijn er toe leiden dat wordt aangekeken tot één grote massieve constructie. Het zweven van de bouwlagen is immers enkel zichtbaar vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen. Het vooraanzicht blijft 1 grote gevel van 37,5 meter met een hoogte van 9,8 meter. Het feit dat de constructie op voldoende afstand van de rooilijn wordt ingeplant, verhelpt daar volgens uw Raad niet aan en biedt enkel de mogelijkheid om een aantal parkeerplaatsen te creëren;
- Met betrekking tot de bouwhoogte is vast te stellen dat niet wordt ingegaan op de visualisatie die door de verzoekers, reeds in het kader van de procedure met betrekking tot de door uw Raad vernietigde vergunning van 31 juli 2013, werd overgemaakt aan de vergunningverlenende overheid (**stuk 39**). Deze visualisatie is nog steeds dienend in het kader aangezien het project niet werd gewijzigd en de thans bestreden beslissing aldus uitspraak doet over hetzelfde project. Uit deze visualisatie, en uit de bezwaren van de verzoekers, blijkt duidelijk dat een gebouw onder zadeldak met een nokhoogte van 9 of 10 meter, niet vergelijkbaar is met een gebouw onder plat dak met een kroonlijsthoogte van meer dan 10 meter.

Het bestreden besluit bevat op dit punt geen enkele motivering ter weerlegging van het standpunt van de verzoekers.

Het standpunt van de verwerende partij dat het project zich naar hoogte zou laten inpassen in de omgeving, is bijgevolg kennelijk onredelijk, minstens onvoldoende gemotiveerd.
[afbeelding]

- Voor het perceel links van het project werd op 12 december 2012 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een eengezinswoning (**stuk 29**). De woning wordt uiteindelijk gebouwd met een lichtelijke aangepaste aanvraag (kleiner gebouw) overeenkomstig een nieuwe vergunning van 10 maart 2014 (**stuk 30**). Het betreft een woning met slechts één volwaardige bouwlaag met een gevelbreedte van 22 meter en een bouwdiepte van 7,5 meter. Op de verdieping is er een zeer beperkte uitbouw voorzien met een breedte van 10m49 en een bouwdiepte van 4m67. De ruwbouw is ondertussen grotendeels gerealiseerd. Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de omgeving wordt in de vergunning van 2012 het volgende gesteld:

“Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het bouwterrein is gelegen langs een gemeenteweg in de dorpskern van de deelgemeente Grimminge. Op het links aanpalende perceel staat een woning met 2 wachtgevels op de zijdelings perceelsgrenzen. Op het rechts aanpalend perceel staat een vrijstaande woning met aparte garage dewelke men beoogt te slopen (vergunning van 30/5/2012). De omgeving wordt er gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwingstypes, waarbij de meeste gebouwen 1 tot 2 bouwlagen hoog zijn en een hellende bedaking hebben.

De aanvrager wenst op het betrokken terrein een vrijstaande eengezinswoning op te richten. Het gabariet van deze woning zal bestaan uit een (kruip)kelder en 1 volwaardige bouwlaag. Een beperkt gedeelte van de woning zal voorzien worden van een tweede volwaardige bouwlaag. De woning zal afgewerkt worden met een plat dak.

Beoordeling van de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening

De voorziene woning zal een vrij grote voorgevelbreedte hebben (27 meter). Het volume van deze woning wordt echter beperkt doordat de bouwdiepte beperkt blijft tot 9 meter en het gabariet van de woning slechts 1 (over een beperkt gedeelte 2) volwaardige bouwlaag met plat dak zal omvatten. Aan weerszijden van het perceel worden vrij brede bouwvrije zijdelingse stroken voorzien. De afstand tot het links aanpalend perceel zal voldoende groot zijn opdat de toekomstige bouwmogelijkheden op dit perceel niet in het gedrang zouden komen. Er wordt geen garage voorzien in de woning. Aan de voorzijde van het terrein wordt wel ruimte voorzien voor enkele parkeerplaatsen. De woning zal in een moderne bouwstijl worden uitgevoerd en zal in het straatbeeld inpassen”.

Deze eengezinswoning met bijna 30 % minder voorgevelbreedte, die slechts over één volwaardige bouwlaag beschikt met een zeer beperkte uitbouw op de tweede verdieping, tov drie volwaardige verdiepingen in het bestreden project en die op de verdieping slechts een bouwdiepte heeft van 4m60, tov een bouwdiepte van 19m95 voor de drie verdiepingen in het bestreden project, wordt met andere woorden verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening omdat de bouwdiepte beperkt is tot 9 meter (m.a.w. 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 (respecteren van de 45 graden regel).

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. Dit blijkt ook duidelijk uit het grote verschil in oppervlaktes van tussen deze woning en het bestreden project (**stuk 37 en 38**).

Stellen dat er een visuele symmetrie zou bestaan tussen deze twee onvergelojkbare projecten, met name de eengezinswoning van de eerste verzoekende partij met een totaal bewoonbare oppervlakte van 247 m² en een totaal volume van 744 m³ en het door de verzoekers bestreden project met een totale bewoonbare oppervlakte van 2.914 m² en een totaal volume van 7319,6 m³, i.e. meer dan tien keer zo veel, is kennelijk onredelijk, minstens kennelijk onzorgvuldig.

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 40**).

Ook voor de verkaveling waarin het perceel van de tweede en derde verzoeker is opgenomen, geldt een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter (**stuk 41**).

- 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 lopen. 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.
- Wat de bouwdiepte betreft, wordt in de bestreden beslissing ten onrechte gesteld dat een bouwdiepte van 19,95 m op het gelijkvloers naar hedendaagse normen aanvaardbaar is en ook voorkomt in de onmiddellijke omgeving.

De zogenaamde 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 en een volume van 7320 m³ (die bovendien pas beginnen op 15 meter van de straatkant).

In de mate dat de verwerende partij ter verantwoording naar de grote bouwdiepte op de eerste en de tweede verdieping verwijst en naar de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, met name het verhogen van een kwalitatief woningaanbod voor senioren, is vooreerst vast te stellen dat niet valt in te zien waarom het realiseren van die beleidsmatig gewenste ontwikkeling zou kunnen verantwoorden waarom in een residentiële wijk over een diepte van 20 meter, meer dan 10 meter hoog zou mogen worden gebouwd.

Het is immers niet omdat het beleidsmatig gewenst is dat wordt voorzien in een kwalitatief woonaanbod voor senioren, dat in strijd met de goede ruimtelijke ordening een project kan worden vergund dat, zoals de PSA terecht heeft vastgesteld, een volledige schaalbreuk zal vormen met het rustige en landelijke karakter van de omgeving en grote visuele hinder teweeg zal brengen.

In de mate dat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat “het juridische aanbod” thans geen ruimte laat voor een inplanting op een andere plaats dan Grimminge, mist dit argument bovendien feitelijke grondslag aangezien recent (in 2015) als onderdeel van residentie Beauprez (www.residentiebeauprez) nog 35 nieuwe serviceflats werden gebouwd in de onmiddellijke omgeving van het bestreden project (Klakovijverstraat 78 – zie ook http://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20150813_01816960).

- *Hoe dan ook is vast te stellen dat Uw Raad in het arrest RvVb/S/1516/0197, waarin de verwerende partij en de bouwheer berust hebben, hetgeen heeft geleid tot het arrest RvVb/A/1516/0509, duidelijk heeft gesteld dat het bestreden project met een breedte van 37 meter en drie bouwlagen over een diepte van 20 meter, niet zomaar kan worden vergeleken met de woningen in de onmiddellijke omgeving die geen 37 meter breed zijn, noch over een hoogte van 3 bouwlagen 20 meter diep zijn.*

De bestreden beslissing die opnieuw stelt dat het bestreden project qua omvang vergelijkbaar is met de gebouwen in de onmiddellijke omgeving, is in strijd met het gezag van gewijsde van de voormelde arresten van uw Raad.

*De zogenaamd vergelijkbare gebouwen, lijken immers in niets op het vergunde project waarbij een enorme constructie wordt opgetrokken met een voorgevel van 37,7 op 10,90 meter hoog en een bouwdiepte van 23,00 meter waarbij een perceel van meer dan 20 aren quasi volledig wordt volgebouwd. De zogenaamd vergelijkbare woningen zijn immers allen eengezinswoningen in open of half open bebouwing die mogelijks op één punt vergelijkbaar zijn (moderne bouwstijl, plat dak, nokhoogte van ongeveer 10 meter, ... zie **stuk 7**), doch niet op alle andere punten. Deze vergelijking gaat bijgevolg niet op.*

- *Wat de privacyproblematiek betreft, kan het standpunt van de deputatie als zou een tolerantie inzake inkijk inherent verbonden zijn aan het wonen binnen een residentiële omgeving, bezwaarlijk ernstig worden genomen. De verzoekende partijen is alleszins geen rechtspraak of rechtsleer bekend die dit standpunt onderbouwt.*

Bovendien is vast te stellen dat ook in de nieuwe aanvraag nog steeds grote doorzichtige glaspartijen (zonder de zogenaamde “perfo”-techniek) 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 woning en tuinzone van de eerste verzoeker 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 in de rechtergevel wordt trouwens geen gebruik gemaakt van de perfo-techniek.

De voorwaarden die worden opgelegd in de bestreden beslissing doen aan het voorgaande geen afbreuk.

De afstand tussen de terrassen en het aanpalende perceel en de verwijzing door de deputatie naar de bepalingen van het burgerlijk wetboek, is daarbij niet van belang: stedenbouw doet geen uitspraak over burgerlijke rechten, maar over de goede ruimtelijke ordening. Naleving van de verplichtingen van het burgerlijk wetboek volstaan niet als basis voor het oordeel dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

Ook dit motief van de bestreden beslissing is bijgevolg niet afdoende.

- *Wat de omvang van het project in verhouding tot de grootte van het perceel betreft, stellen de verzoekers vast dat het perceel van de aanvrager 40 meter diep voor bijna 100% is volgebouwd of verhard voor de parkeerplaatsen en de dienst- en brandweg. Stellen dat de draagkracht van het perceel niet zou worden overschreden, getuigt in dergelijke omstandigheden niet van een behoorlijke en zorgvuldige beoordeling van de feitelijke gegevens van het dossier.*

Stellen dat “het gebouw” slechts 752m² in beslag neemt, en bijgevolg aanvaardbaar is op een perceel met een oppervlakte van 2.245m², is kennelijk onredelijk en manifest onzorgvuldig, rekening houdend met het feit dat het overgrote deel van het terrein zal worden ingenomen door een toegangsweg, een brandweg en parkeerplaatsen en er enkel achteraan het perceel sprake is van een zeer beperkte tuinzone met een diepte van 8 tot 10 meter. Ter vergelijking: de footprint van de naastliggende nieuwbouwwoning bedraagt 165 m² op een perceel van 2154 m².

- *Wat de woondichtheid betreft, stellen verzoekers vast dat Grimminge gelegen is in het buitengebied aan de rand van de dorpskern. In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wordt nochtans gesteld dat enkel in stedelijke gebieden die om redenen van regionaal belang of andere motieven een dichtheid moeten bereiken van minimaal 25 wooneenheden per hectare, een dergelijke woondichtheid aan de orde kan zijn. In “gewone” stedelijke gebieden of kernen van het buitengebied, wordt een woondichtheid tussen 15 en 25 wooneenheden per hectare vooropgesteld. Onderstaande foto’s tonen bovendien ook duidelijk aan dat het hier gaat om een landelijke gemeente.*
[afbeeldingen]

De overheid die in dergelijke omstandigheden – zonder nadere toelichting - oordeelt dat een woondichtheid van 140 woningen per hectare aanvaardbaar zou zijn, miskent de motiveringsplicht, of handelt minstens kennelijk onzorgvuldig en onredelijk;

- *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. Dit wordt trouwens erkend in de bestreden beslissing, waar wordt gesteld dat het de eigenaars van de omliggende percelen vrij staat om zelf te voorzien in een groenscherm op hun eigen perceel.

Ook de groene zone achteraan het terrein draagt op geen enkele wijze bij aan de inpassing van het project in de onmiddellijke omgeving. Deze (zeer beperkte) groenzone is immers volledig achter het gebouw gelegen, zodat ook dit aspect geen afdoende motief vormt om te oordelen dat het project als “kwalitatief” en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening kan worden beschouwd.

Opnieuw is vast te stellen dat de deputatie op kennelijk onzorgvuldige en kennelijk onredelijke wijze tot haar besluit is gekomen en dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat.

Bovendien is de motivering van de deputatie opnieuw in strijd met het gezag van gewijsde van het arrest RvVb/S/1516/0196 waarin de verwerende partij berust heeft, hetgeen heeft geleid tot het arrest RvVb/A/1516/0508, waarin duidelijk wordt gesteld dat een nietszeggende motivering in alle redelijkheid niet kan dienen als verantwoording om geen ingroening te voorzien. Het loutere feit dat de verwerende partij in strijd met de eerdere beoordeling opnieuw oordeelt dat er wél sprake is van een voldoende ingroening, volstaat om te besluiten tot de schending van het gezag van gewijsde.

- *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. Dit klemmt des te meer, aangezien er reeds meldingen zijn geweest bij het gemeentebestuur omtrent de parkeerproblematiek in de Raspaillebosstraat (**stuk 32**).*

Het standpunt van de deputatie dat het college van burgemeester en schepenen geen melding maakt van mobiliteitsproblemen, is bijgevolg gebaseerd op een manifest onzorgvuldige beoordeling van het dossier. De parkeerproblematiek werd immers wél reeds aan het gemeentebestuur gemeld en ingevolge deze meldingen werd er door de gemeente een doorlopende witte lijn aangebracht aan het begin van de Raspaillebosstraat om geparkeerde wagens tegen te gaan, waardoor de parkeerproblematiek zich verder in de richting van het bestreden project verschuift.
[afbeelding]

Bovendien 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.

Ook het standpunt dat zij hun verplaatsingen, gezien de verwevenheid met het woongebied vooral te voet of met de fiets zullen doen, kan bezwaarlijk ernstig worden genomen. Tegelijkertijd wordt immers gesteld dat niet voor elke bewoner een parkeerplaats moet worden voorzien, rekening houdend met de leeftijd van de bewoners. In die omstandigheden is het kennelijk onredelijk om aan te nemen dat zij zich met de fiets zullen verplaatsen.

- Wat de functionele inpasbaarheid betreft, kan enkel worden vastgesteld dat het loutere feit dat serviceflats in deze omgeving functioneel inpasbaar zijn, geen wettig motief vormt voor de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van een project waarbij midden in een landelijk gebied, aan de rand van een dorpskern in buitengebied, een perceel van meer dan 20 aren quasi volledig wordt volgebouwd en verhard en waarbij de hinder die uitgaat van het project, volledig wordt afgewenteld op de omliggende percelen omdat er op het perceel zelf geen plaats overblijft voor landschappelijke inpassing en/of voldoende parkeergelegenheid. Het is duidelijk dat het bij dit project niet zozeer gaat om community care, maar wel om winstmaximalisatie die bovendien ten koste gaat van de verenigbaarheid met de omliggende bebouwing en bewoning.*
- Ook het standpunt dat het college van burgemeester en schepenen het best “gekend is met de omgeving”, vormt geen wettig motief om de vergunning te verlenen. Het oordeel van het college van burgemeester en schepenen gaat immers lijnrecht in tegen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die werd gemaakt door de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar (tot 3 maal toe) en de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar, die daarvoor over de vereiste ervaring en opleiding beschikken. Beide ambtenaren beoordeelden dit project, zowel in de vroegere vergunningsaanvragen als in de huidige procedure, negatief over de hele lijn.*

Deze kaduke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, klemmt des te meer aangezien zowel de provinciale (in het kader van deze en de 2 vorige aanvraagprocedures) als de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar (enkel advies in het kader van de eerste procedure) het project beoordeelden als onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. In dergelijke gevallen dient de motivering van een beslissing waarbij toch een vergunning wordt verleend, des te zorgvuldiger en correcter te worden gemotiveerd.

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).

Overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO is nochtans vereist dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de verwerende partij het verslag van de PSA daadwerkelijk als basis voor haar beslissing heeft gebruikt. Dit veronderstelt dat zowel de

feitelijke als de juridische determinerende overwegingen van het verslag van de PSA in de bestreden beslissing worden opgenomen, hetgeen in casu niet is gebeurd.

Ook daarom is het middel ernstig en gegrond.

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, dat maar liefst 10 (tien!) maal groter is dan het volume van de naastliggende nieuwbouwwoning en de overige gebouwen in de onmiddellijke omgeving, 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, het redelijkheidsbeginsel en schendt het gezag van gewijsde van de arresten van Uw Raad van 10 november 2015 (RvVb/S/1516/0196 en RvVb/S/1516/0197) en 26 januari 2016 (RvVb/A/1516/0508 en RvVb/A/1516/0509).

...

2.

De verwerende partij repliceert:

“...

Verzoekers werpen op dat de beoordeling van de deputatie gebaseerd zou zijn op een verkeerde voorstelling van zaken. Zo zouden de “bouwwrije stroken” verhard zijn en dus geenszins bouwwrij.

Bij de beschrijving van het bouwproject, staat er in het bestreden besluit:

“Het vrijstaande gebouw wordt volgens het inplantingsplan opgericht op 14,33m achter de rooilijn. Links bedraagt de bouwwrije strook minimum 5m, rechts 5,2m. Deze bouwwrije stroken rond het serviceflatgebouw zullen fungeren als brandweg, die uitgevoerd wordt in grasdallen”.

De deputatie was er zich dan ook wel degelijk van bewust dat er sprake is van verharding in de bouwwrije stroken.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening worden de bouwwrije stroken enkel nog aangehaald bij het aspect privacy:

“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”.

Inzake inkijk is het niet relevant of de bouwvrije stroken al dan niet verhard zijn. Er is dan ook helemaal geen sprake van een verkeerde voorstelling van zaken.

Verzoekers verwijzen vervolgens naar de “algemeen aanvaarde stedenbouwkundige 45 graden regel”. Er is geen enkele verordende bepaling die deze regel algemeen oplegt. Wel wordt dit vaak als voorschrift gebruikt voor bepaalde zones in ruimtelijke plannen. In casu is er evenwel geen BPA of RUP van toepassing en geldt het gewestplan. Deze voorziet niet in dergelijke regel. Er kan dan ook niet zomaar gesteld worden dat de bouwvrije stroken onvoldoende breed zouden zijn. In casu moet de breedte ervan beoordeeld worden rekening houdende met de omgeving.

In het door verzoekers aangehaalde arrest nr. S/1516/0196, werpt uw raad op dat in de beslissing onvoldoende gemotiveerd is hoe de goede ruimtelijke ordening door het ontwerp gerespecteerd wordt. Daarbij wordt aangegeven dat een visualisatie die bij de aanvraag gevoegd werd dit niet aantoont. Vervolgens wordt gesteld:

“In zoverre de verwerende partij stelt dat doordat de bouwlagen als het ware over elkaar zweven en doordat de constructie op 11m van de rooilijn wordt ingeplant, er wordt verhinderd dat er wordt aangekeken tegen één grote massieve constructie, oordeelt de Raad dat dit motief kennelijk onredelijk is. De bouwlagen zweven inderdaad over elkaar maar dit effect is enkel zichtbaar vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen. Het vooraanzicht blijft 1 grote gevel van 37,5m met een hoogte van 9,8m. Het feit dat de constructie op 11m van de rooilijn wordt ingeplant verhelpt hier niet aan en biedt enkel de mogelijkheid om een aantal parkeerplaatsen te creëren”.

In het huidige bestreden besluit wordt hierover gesteld:

“Vooreerst dient rekening te worden gehouden met de inplanting van de constructie ten opzichte van de voorliggende Raspaillebosstraat. De voorbouwlijn van de constructie bevindt zich op een afstand van 14m35 van de Raspaillebosstraat, met voorliggend parkeerplaatsen en groenvoorzieningen (o.a. hoogstammen), waardoor dit volume geen dominant karakter vertoont aan de straatzijde, ondanks de voorgevelbreedte van 37m70.

Ten opzichte van de vorige vergunningsaanvraag wordt de derde bouwlaag teruggetrokken voorzien ten opzichte van de Raspaillebosstraat, waardoor eveneens de voorgevel minder zwaar overkomt in de omgeving. Uit de plannen mag tevens blijken dat middels de 1/3 uitsprongen op de derde verdiepingen en het gediversifieerd gebruik van gevelmaterialen, geen vlakke voorgevel wordt gecreëerd en het geheel een bijzondere dynamiek.

De hier voorgestelde combinatie van 2 volwaardige bouwlagen en één teruggetrokken bouwlaag met een plat dak in combinatie met een kwaliteitsvolle architectuur, benadrukt tevens de entiteit als gemeenschapsvoorziening en geeft het gebouw een hedendaagse aanblik.

De bouwlagen zweven als het ware over elkaar (duidelijkst zichtbaar bij zijdelings aanzicht), de teruggetrokken derde bouwlaag, het “perfo”-effect in de gevels (uitgewerkt met ondoorzichtig mat glas) en de inplanting voldoende ver achter de rooilijn met tussenliggende groenvoorzieningen, verhinderen dat wordt aangekeken tegen één grote massieve constructie”.

In vergelijking met het vorige project bedraagt de afstand tot de rooilijn 14m35 en in de thans bestreden beslissing worden er meer hoogstammen tussen de voorgevel en de straat voorzien (zie voorwaarde bij de vergunning). In het bestreden besluit wordt niet langer naar de visualisatie bij de aanvraag verwezen en wordt evenmin enkel nog de zwevende bouwlagen en de afstand tot de rooilijn ingeroepen om te motiveren waarom het bouwwerk aan de voorzijde niet als één grote massieve constructie zal overkomen. Naast de hoogstammen wordt ook gewezen op de terugtrekking van de derde bouwlaag, het gediversifieerd gebruik van gevelmaterialen, de bijzondere dynamiek en de hedendaagse aanblik.

In het arrest nr. S/1516/0197 werpt uw Raad op dat feitelijke gegevens m.b.t. de afmetingen foutief zijn. In het huidige bestreden besluit wordt wel van de juiste gegevens uitgegaan.

Er kan dan ook niet gesteld worden dat het gezag van gewijsde van de ingeroepen arresten geschonden werd.

Wat betreft de visuele symmetrie met de links gelegen woning, dient opgemerkt te worden dat het gaat over het gegeven dat die woning ook opgebouwd is uit twee bouwlagen onder plat dak en met een langwerpige voorgevel –wat niet tegengesproken wordt door verzoekers-. Daarbij wordt niet gesteld dat er sprake zou zijn van een vergelijkbaar volume:

“Op het links aanpalende perceel is bovendien een nieuwbouwwoning opgericht bestaande uit twee bouwlagen onder plat dak, waardoor visuele symmetrie is te bekennen tussen deze woning en het voorziene gebouw. Deze beschikt eveneens over een langwerpige voorgevel met een breedte van 22m. De hellingsgraad van de Raspaillebosstraat in combinatie met het volume van deze woning, zorgt er bovendien voor dat gezien vanaf de Klakvijverstraat het onderhavige volume niet volledig zichtbaar is”.

De visualisatie van verzoekers doet geen afbreuk aan het gegeven dat de nokhoogte van het ontworpen gebouw vergelijkbaar is met die van andere gebouwen in de omgeving.

Het is overigens niet omdat de gebouwen in de onmiddellijke omgeving kleiner zijn van volume dat dit project niet vergunbaar zou zijn. Er moet geval per geval getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening waarbij verschillende aspecten tegenover elkaar afgewogen moeten worden.

De verwijzing naar de andere dakvormen van huizen in de buurt en de andere afmetingen zijn op zich geen motief om te besluiten dat het project niet inpasbaar zou zijn.

Eén en ander moet ook bekeken worden in verhouding tot de grootte van het bouwperceel.

In tegenstelling tot wat verzoekers suggereren zijn ‘koterijen’ ook bouwwerken die mee bepalen hoe diep op een perceel gebouwd is.

In de loop van de tijd kunnen inzichten inzake goede ruimtelijke ordening en de maatschappelijke behoeften veranderen. Artikel 4.3.1., §2, 2° VCRO voorziet uitdrukkelijk dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening kan gehouden worden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zoals in casu het stimuleren van de verweving van wonen en werken en diensten:

“Het perceel is gelegen aan de rand van de dorpskern van de deelgemeente Grimminge, gelegen in het buitengebied. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (goedgekeurd dd. 1 maart 2012) duidt Grimminge aan als woonkern, waarbij het beleid met betrekking tot deze kernen in de eerste plaats gericht is op het behoud en het afwerken van de eigenlijke kernen binnen het juridische aanbod en een verweving van wonen en werken verder wordt gestimuleerd. Als gewenste ruimtelijke structuur wordt voor Grimminge tevens aangegeven dat naast wonen ook diensten, sociale en culturele functies verder moeten gestimuleerd worden op schaal van de kern.

Het voorzien van 30 serviceflats in Grimminge, een kern met ongeveer een duizendtal inwoners, beantwoordt zowel aan de vraag van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan tot verweving van wonen en werken, alsook vormt dit een dienst op schaal van Grimminge.

Het voorzien van serviceflats is kernversterkend en biedt een perfecte verweving van functies. De inplanting van de serviceflats in de bestemmingszone woongebied is aanvaardbaar en zorgt voor een dynamiek tussen de bewoners, de omwonenden, alsook met de bestaande of toekomstige diensten in de onmiddellijke omgeving”.

Het gegeven dat er in Grimminge nog andere serviceflats gebouwd zouden worden, kan dat alleen maar bevestigen.

Inzake privacy stelt het bestreden besluit:

...

Hieruit blijkt dat er voldoende waarborgen zijn voor de privacy van de omwonenden. Een afstand van minstens vijf meter t.o.v. de zijdelingse burens is niet alleen in overeenstemming met het burgerlijk wetboek maar zeker ook niet ongebruikelijk in woonomgevingen.

Wat betreft de bezettingsgraad van het bouwperceel, blijkt er geen betwisting over te bestaan dat het gebouw zelf slechts 752 m² in beslag neemt, terwijl het perceel zelf 2.245 m² groot is. Dat betekent dat het gebouw zelf slechts een derde van het perceel inneemt. Uiteraard is de impact van een verharding in grasdallen minder groot dan dat van een bouwwerk. Bovendien is er achteraan een niet te verwaarlozen tuinzone van 8 tot 10m over de volledige breedte van het perceel. Terecht wordt in het besluit dan ook opgemerkt dat er geen sprake is van een bebouwingsgraad van bijna 100%.

Wat betreft de woondichtheid dient opgemerkt te worden dat de streefcijfers van 15 en 25 wooneenheden per ha niet per perceel bekeken moeten worden, maar op een grotere schaal.

Het project voorziet wel degelijk in groen. Grasdallen zijn ontegensprekelijk ook een vorm van groen. Wat evenwel belangrijker is, is dat vooraan verscheidene hoogstammen voorzien worden tussen de voorgevel en de straat (wat van de aanpalende percelen niet gezegd kan worden), een groene zoom van lage streekeigen beplanting vooraan en opzij

van het gebouw en een behoorlijk groenzone achteraan (8 tot 10 meter diep). In het bestreden besluit wordt dan ook helemaal niet erkend dat de lasten inzake ingroening bij de omliggende percelen wordt gelegd. Wel wordt in het besluit gezegd:

“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” (eigen onderlijning).

De verwijzing naar een vorig arrest van uw Raad is hier niet ter zake dienend, gelet op de nieuwe voorwaarde inzake hoogstammen vooraan en de gewijzigde overwegingen omtrent de ingroening van het perceel.

Wat de parkeerproblematiek betreft, stelt het bestreden besluit het volgende:

...

Deze motivering is niet kennelijk onredelijk of onjuist te noemen.

De argumenten van verzoekers zijn voornamelijk kritiek op de criteria die de minister van volksgezondheid hanteert. Nochtans mag er van uit gegaan worden dat die met kennis van zaken oordeelt. Het aantal voorziene parkeerplaatsen overstijgt bovendien het aantal dat vanuit volksgezondheid opgelegd wordt.

In het besluit wordt enkel gesuggereerd dat de bezoekers gebruik kunnen maken van de parkeerplaats op 500m, niet de bewoners zelf. Het is ook niet onredelijk te veronderstellen dat sommige bewoners wel nog in staat zullen zijn om zich te voet of per fiets te verplaatsen en al zeker kan dat ook verondersteld worden van bezoekers of personeel.

Het is zeer onwaarschijnlijk dat het aanbrengen van een korte, doorlopende lijn aan het begin van de straat een parkeerproblematiek zal doen ontstaan ter hoogte van het vergunde project. Terecht wordt in het besluit vastgesteld dat er in de straat voldoende parkeergelegenheid is voor de bewoners op eigen terrein en dat eventuele overtredingen moeten aangepakt worden door de wegbeheerder.

In het huidige bestreden besluit wordt zeer uitgebreid in gegaan op de motieven die de PSA naar voor bracht en wordt duidelijk aangegeven waarom die niet gevolgd werden.

De aangehaalde beginselen zijn dan ook niet geschonden.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt nog het volgende toe:

“ ...

Als vergunningverlenend bestuursorgaan heeft het college van burgemeester en schepenen het toenmalige project dd. 22.10.2012 reeds een eerste keer in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening bevonden.

In het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 31 maart 2014 werden opnieuw de bezwaren van verzoekende partijen behandeld, alsook de overeenstemming van het onderhavige project met de goede ruimtelijk ordening. Het college van burgemeester en schepenen heeft geoordeeld als volgt:

...

Opnieuw heeft een vergunningverlenend bestuursorgaan, met name het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen, de bezwaren van verzoekende partijen tegen het project uitgebreid weerlegd en het project in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening bevonden.

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.

Uw Raad heeft in het arrest dd. 10 november 2015 (RvVb/S/1516/0197) geoordeeld dat verwerende partij een foutieve omschrijving en inschatting had gemaakt in verband met de kroonlijsthoogte van het project en de kroonlijsthoogtes van de omliggende woningen ter beoordeling van de inpasbaarheid van de constructie in de omgeving.

Rekening houdende met de vaststellingen van uw Raad heeft verwerende partij in de bestreden beslissing een gewijzigde, correcte en afdoende motivering opgenomen, luidende als volgt:

...

Aan de hand van feitelijke en juridisch correcte overwegingen, heeft verwerende partij in het thans bestreden besluit geoordeeld dat het voorgestelde project zich naar hoogte toe laat in passen in de omgeving.

Verzoekende partijen tonen niet aan op welk punt dit onderdeel van de motivering foutief of onredelijk zou zijn.

Voorts heeft uw Raad aangegeven dat verwerende partij in haar vorig besluit een verkeerde afmeting van de bouwdiepte hanteerde en niet in alle redelijkheid of zorgvuldig tot de inpasbaarheid van de constructie in de omgeving kon beslissen.

Ook aan deze bemerkingen werd door verwerende partij tegemoet gekomen in het thans bestreden besluit. Verwerende partij heeft, in aanvulling op voorgaand onderdeel van de motivering, de inpasbaarheid van de constructie als volgt beoordeeld:

...

Verwerende partij schendt middels voorgaande motivering geenszins het gezag van gewijsde van het arrest dd. 10 november 2015, integendeel.

Zij heeft ditmaal op grond van onder meer de correcte afmetingen van de constructie, de specifieke configuratie van het perceel, de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen en rekening houdende met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand (o.m. specifiek links en rechts aanpalende percelen), geoordeeld dat de constructie niettemin inpasbaar is in deze omgeving.

Bezwaarlijk kunnen de amateuristische schetsen in het verzoekschrift van verzoekende partijen omtrent de hoogte van het gebouw en de impact naar de Raspaillebosstraat als ernstig worden weerhouden. Op de tekeningen wordt bovendien het groenscherm niet

aangegeven, zodanig dat ook dit element een vertekend beeld geeft. Er kan enkel rekening worden gehouden met de 3D-tekeningen, die door de architect van aanvrager werden opgesteld aan de hand van correcte gegevens.

Verwerende partij heeft aldus “niet zonder meer” geoordeeld dat de serviceflats inpasbaar zijn in de context van de Raspaillebosstraat.

Eveneens werd door uw Raad in het arrest van 10 november 2015 aangegeven dat de beslissing van de verwerende partij dd. 31 juli 2014 gebrekkig was inzake privacy en meer in het bijzonder met betrekking tot de terrassen vervat in het project.

Uit de bestreden beslissing mag blijken dat verwerende partij meer dan afdoende de relatie van het project ten opzichte van de onmiddellijke omgeving nagaat voor wat betreft de privacy en hiertoe ook de nodige voorwaarden aan de stedenbouwkundige vergunning heeft gekoppeld:

...

Verwerende partij heeft middels voormelde motivering op een deugdelijke wijze de impact van de terrassen op de aanpalende percelen beoordeeld en komt niettemin tot de conclusie dat de privacy van de woningen in de Raspaillebosstraat (en dus ook deze van verzoekende partijen) niet zal geschonden worden mits het opleggen van voorwaarden zoals decretaal is voorzien.

Tot slot geeft uw Raad in het arrest van 10 november 2015 aan dat er sprake zou zijn van een parkeerproblematiek in de Raspaillebosstraat door het parallel parkeren. Uw Raad komt hiertoe op basis van één foto in het dossier van verzoekende partijen.

Tussenkomende partij wenst te benadrukken dat de kwestieuze afbeelding, alwaar (al dan niet van verzoekende partijen eigen) voertuigen parallel geparkeerd staan in de Raspaillebosstraat, een afbeelding betreft op het ogenblik dat in de Klakvijverstraat – Rijtestraat wegenwerken aan de gang zijn.

Verzoekende partijen geven omtrent deze kwestieuze afbeelding zélf aan dat ze genomen werd “tijdens wegenwerken in 2014” (p. 85 verzoekschrift).

Bezwaarlijk kan een uitzonderlijke situatie, wegenwerken in de Klakvijverstraat-Rijtestraat, worden aangegrepen tot het vaststellen van “parkeerproblemen” in de Raspaillebosstraat.

Een print-screen van de Raspaillebosstraat, in tempore non suspecto (augustus 2013), toont zowel de bruikbare breedte van het openbaar domein, alsook de afwezigheid van een “parkeerprobleem” in de Raspaillebosstraat.

De wagen die op onderstaande afbeelding staat geparkeerd, behoort bovendien toe aan eerste verzoekende partij, terwijl deze op eigen terrein over afdoende mogelijkheden beschikt tot het plaatsen van zijn wagen.

[afbeelding]

Bovendien moet worden vastgesteld dat parallel parkeren in de Raspaillebosstraat op heden niet verboden is en het parallel parkeren op de openbare weg afdoende wordt geregeld door onder meer artikel 23 van het KB van 1 december 1975 houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg.

Meer nog, uit de afbeelding zoals deze werd gevoegd door verzoekende partijen dient te worden vastgesteld dat de Raspaillebosstraat (breedte 10m, bermen inbegrepen)

voldoende gedimensioneerd is, zelfs wanneer er parallel wordt geparkeerd, om doorgaand verkeer op een ordentelijke wijze op te vangen.

Met betrekking tot de “parkeerproblematiek” (quod certe non) en de aanwezige parkeerplaatsen, heeft verwerende partij dan ook terecht geoordeeld als volgt:

...

Opnieuw dient te worden vastgesteld dat verwerende partij aan de hand van correcte feitelijke en juridische gegevens tot de conclusie komt dat het project geen verkeersproblemen met zich zal meebrengen en het aantal parkeerplaatsen voor dit project volstaat.

Dat door het college van burgemeester en schepenen, al dan niet na klacht van verzoekende partijen, een doorlopende witte lijn werd aangebracht in de Raspaillebosstraat waar zijn aansluit op de Klakvijverstraat-Rijtestraat, doet geen afbreuk aan de vaststellingen van verwerende partij.

Uit voorgaande mag blijken dat verwerende partij alle relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening voor het dossier, met het oog op de vaststellingen door uw Raad in het arrest dd. 10 november 2015 (RvVb/S/1516/0197) en zeker wat betreft de draagkracht van het perceel en het kwalitatief inpassen van het project in de omgeving, op uitgebreide en correcte wijze in haar beoordeling heeft betrokken en een schending van artikel 4.3.1, §§1-2 VCRO bijgevolg niet voorhanden is.

Gelet op de afdoende en correcte motivering van het bestreden besluit door verwerende partij, mag het duidelijk zijn dat verzoekende partijen van uw Raad enkel verlangen in de beoordeling van de zaak zelf te treden, terwijl dient te worden opgemerkt dat uw Raad zich hiertoe onbevoegd dient te verklaren.

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. 29 maart 2016.

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 bovenstaande 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.

Het middel is dan ook niet ernstig.

...

4.

De verzoekende partijen stellen met hun wederantwoordnota nog dit:

“...

Verwerende en tussenkomende partij verwijzen in hun nota's ter weerlegging van het middel voornamelijk naar de motivering in de bestreden beslissing. Aangezien de verwerende partij en de tussenkomende partij in wezen niets nieuws aanvoeren, kan voor de ondeugdelijkheid van deze motieven dan ook in hoofdzaak verweten worden naar de uiteenzetting in het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring.

Bovendien is vast te stellen dat een van de decisieve elementen in het schorsingsarrest van 28 maart 2017 niet afdoende wordt weerlegd door de verwerende en de tussenkomende partij. Uw Raad oordeelde in dit arrest dat "wanneer de verwerende partij vervolgens vaststelt dat een bouwdiepte van 19,95m op de tweede verdieping niet voorkomt bij de residentiële bebouwing in de omgeving maar dat een dergelijke bouwdiepte, en bij uitbreiding een dergelijk omvangrijk volume, ter plaatse toch aanvaard kan worden, (...) zij andermaal op kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze (oordeelt)".

De verwerende en de tussenkomende partij slagen er niet in dit standpunt van uw Raad op overtuigende wijze te weerleggen. Verwerende partij geeft in haar antwoordnota enkel aan dat de gebouwen in de omgeving kleiner zijn van volume, maar dat dit niet zou betekenen dat het project niet vergunbaar zou zijn, en dat dit geval per geval getoetst moet worden. Verwerende partij beroept zich op artikel 4.3.1 §2 VCRO en verklaart dat rekening werd gehouden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, namelijk het stimuleren van de verweving van wonen, werken en diensten.

In het schorsingsarrest van 28 maart 2017 (RvVb/S/1617/0702) in het kader van de huidige procedure werd door uw Raad echter ook reeds uitdrukkelijk vastgesteld dat verwerende partij oneigenlijk, minstens al te extensief en dus kennelijk onredelijk en onzorgvuldig, het concept 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' heeft toegepast. Dit concept veronderstelt een duidelijk, concreet en kenbaar ruimtelijk beleid; een loutere verwijzing naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan volstaat niet om de afwijking van de in de omgeving bestaande toestand te rechtvaardigen.

In de mate dat de verwerende partij aanvoert dat de bestreden beslissing een motivering zou bevatten waaruit blijkt dat het vergunde gebouw niet als één massief geheel zou moeten worden beschouwd, kan worden verwezen naar de beoordeling van dit standpunt door uw Raad in het arrest RvVb/S/1516/0196 van 10 november 2015 waarin reeds uitdrukkelijk werd geoordeeld dat die motivering kennelijk onredelijk is:

"In zoverre de verwerende partij stelt dat doordat de bouwlagen als het ware over elkaar zweven en doordat de constructie op 11m van de rooilijn wordt ingeplant, er wordt verhinderd dat er wordt aangekeken tegen één grote massieve constructie, oordeelt de Raad dat dit motief kennelijk onredelijk is".

Ook het argument van tussenkomende partij waarin wordt aangehaald dat verwerende partij zorgvuldig gehandeld heeft aangezien het project reeds tweemaal door het college van burgemeester en schepenen verenigbaar werd verklaard met de goede ruimtelijke ordening, kan niet worden aanvaard.

Er wordt immers compleet voorbijgegaan aan het feit dat er op verwerende partij een zwaardere motiveringsplicht rust, gelet op de reeds gewezen arresten van de Raad en overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO uit de bestreden beslissing moest blijken op welke concrete gronden, gesteund op afdoende motieven, werd afgeweken van het verslag van de PSA.

Wat tot slot de parkeerproblematiek betreft, verwijzen de verzoekende partijen naar de passage onderaan pagina 45 van het verzoekschrift tot nietigverklaring en het stuk 33 bij dat verzoekschrift waaruit blijkt dat de parkeerproblematiek, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij aanvoert, géén uitzonderlijke situatie betreft. Reeds in 2014 werd door de dorpsraad van Grimminge gewezen op de bestaande parkeerproblematiek. Het standpunt van de tussenkomende partij mist aldus feitelijke grondslag.

Besluit: het enig middel is gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen, die met hun enig middel wijzen op de zwaardere motiveringsplicht (met betrekking tot de inpasbaarheid in de omgeving, de privacy-, parkeer- en verkeershinder) die in dit geval op de verwerende partij rust, steunen op zowel het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als op het schorsingsarrest van de Raad van 10 november 2015 (nummer RvVb/S/1516/0196) en de daarin gedane vaststellingen die uiteindelijk ook hebben geleid tot het vernietigingsarrest van 26 januari 2016 (nummer RvVb/A/1516/0508) omdat de verwerende partij erin berustte.

Volgens de verzoekende partijen is de motivering van de bestreden beslissing van 12 mei 2016 - in verhouding tot die van de vernietigde vergunningsbeslissing van 7 maart 2013 - niet afdoende in het licht van die arresten en dat andersluidend verslag. De verwerende partij slaagt er volgens de verzoekende partijen ook niet in de vaststellingen in het schorsingsarrest van 28 maart 2017 (nummer RvVb/S/1617/0702) te weerleggen.

2.

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 en rekening houdend met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO dat voorschrijft 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 het bevoegde vergunningverlenend bestuursorgaan die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar 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.

3.1.

Wanneer de verwerende partij anders beslist dan de tijdens de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, zoals *in casu*, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit geldt nog des te meer, nu uit het administratief dossier ook blijkt dat zowel de verzoekende partijen als de tussenkomenende partij een nota bij de verwerende partij neergelegd hebben als repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partijen verwijzen daarbij uitdrukkelijk naar het schorsingsarrest van 10 november 2015 (nummer RvVb/S/1516/0197) en het in het kader van de versnelde rechtspleging daarop volgende vernietigingsarrest van 26 januari 2016 (nummer RvVb/A/1516/0509), terwijl de tussenkomenende partij, na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te hebben weerlegd, een voorstel tot gewijzigde motivering doet, in verhouding tot de aanpassingen ten aanzien van de eerdere vergunningsaanvraag, en met het oog op een gelijklopende beslissing over de aanvraag in afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het volstaat evenwel niet om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tegen te spreken om te voldoen aan de strengere eisen van zorgvuldigheid en formele motivering. Indien in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diverse ongunstige aspecten op een concrete wijze aan bod komen, zoals *in casu*, mag van de verwerende partij een bijzondere en zorgvuldige aandacht verwacht worden bij de beoordeling van deze aspecten indien andersluidend wordt beslist.

3.2.

Volgens de verzoekende partijen steunt de bestreden beslissing op motieven die niet aanvaardbaar zijn. Er kan volgens hen niet in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het vergunde gebouw inpasbaar is in de omgeving met de verwijzing dat er nog woningen zijn met een gelijkaardige bouwdiepte en nokhoogte en dat er een visuele symmetrie is met de links aanpalende nieuwbouwwoning. De beoordeling dat er geen privacyhinder zal zijn en er zich geen parkeerproblemen en verkeershinder zal voordoen, is volgens de verzoekende partijen eveneens kennelijk onredelijk.

De Raad stelt vast dat de bouwdiepte van de serviceflats in de bestreden beslissing als volgt wordt verantwoord:

“...

Met betrekking tot de bouwdiepte van de constructie dient te worden vastgesteld dat de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping 19m95 bedraagt (excl. terrassen) en aan de linkerzijde gedeeltelijk 23m02 bedraagt (excl. terras). Op eerste en tweede verdieping wordt de bouwdiepte van 19m95 aangehouden (incl. terrassen).

Een bouwdiepte van 19m95 op de gelijkvloerse verdieping is naar hedendaagse gangbare stedenbouwkundige normen aanvaardbaar en komt, zoals ook aangegeven door het college van burgemeester en schepenen, in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats ook voor bij de eengezinswoningen op de gelijkvloerse verdieping en/of eerste verdieping.

Rechts aanpalende buur van het project is niet in beroep gekomen tegen de bestreden beslissing.

De bouwdiepte van 19m95 op tweede verdieping komt bij de residentiële bebouwing in de omgeving niet voor. In artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO wordt echter aangegeven dat het vergunningverlenend bestuursorgaan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening kan brengen.

In het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt aangegeven dat het verhogen van het kwalitatief woningaanbod voor senioren als prioritaire actie geldt. Het juridische aanbod laat thans geen ruimte voor een inplanting op een andere plaats binnen Grimminge.

Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan er weliswaar op zich niet toe leiden dat de in de omgeving bestaande toestand buiten beschouwing wordt gelaten, maar gelet op de aanzienlijke oppervlakte van de percelen (in totaal 2.245m²), is een ontwikkeling met een groter volume dan de omliggende panden en de maatschappelijke functie van de constructie voor de gemeenschap toelaatbaar op deze plaats.

...

4.1.

De verwerende partij aanvaardt de bouwdiepte van 23 m op de gelijkvloerse verdieping omdat die in de onmiddellijke omgeving ook voorkomt bij de eengezinswoningen op de gelijkvloerse verdieping en/of de eerste verdieping.

Wat dit betreft, oordeelde de Raad echter met onder andere het arrest van 10 november 2015 (nummer RvVb/S/1516/0197) al dat de bouwdiepte niet los kan worden gezien van de voorgevelbreedte (37,7 m) en daarom, mede gegeven het totale volume en de beoogde functie van het complex, niet zonder meer kan worden vergeleken met woningen in de onmiddellijke omgeving om de beoogde bouwdiepte van het project te verantwoorden.

De verwerende partij blijft niettemin ook met de bestreden beslissing vasthouden aan deze reeds uitdrukkelijk als kennelijk onredelijk aangemerkte overweging om de vooropgestelde bouwdiepte te verantwoorden. De omstandigheid dat de rechts aanpalende buur geen vordering heeft ingesteld, doet hieraan geen afbreuk en is bovendien geheel irrelevant.

4.2.

Wanneer de verwerende partij vervolgens vaststelt dat een bouwdiepte van 19,95 m op de tweede verdieping niet voorkomt bij de residentiële bebouwing in de omgeving, maar dat een dergelijke bouwdiepte en, bij uitbreiding, een dergelijk omvangrijk volume ter plaatse toch aanvaard kan worden, oordeelt zij andermaal op kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze.

Noch de vaststelling dat de percelen een aanzienlijke oppervlakte hebben, noch het gegeven dat het project (juridisch) niet op een andere locatie binnen Grimminge zou kunnen gerealiseerd worden, kan de evidente schaalbreuk ten opzichte van de in de omgeving bestaande toestand, hetgeen de verwerende partij overigens met zoveel woorden erkent, in redelijkheid verantwoorden.

Hetzelfde geldt trouwens voor de vaststelling in de bestreden beslissing dat het college van burgemeester en schepenen het project verantwoord vindt. De verwerende partij moet daar op basis van het devolutief karakter van het administratief beroep zelf over oordelen en dit rekening houdend met het (in dit geval andersluidend) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

4.3.

De verwerende partij lijkt bovendien oneigenlijk, minstens al te extensief en dus kennelijk onredelijk en onzorgvuldig, toepassing te maken van het concept 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen', zoals vervat in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO, door aan te nemen dat aangezien '*...het verhogen van het kwalitatief woonaanbod voor senioren als prioritaire actie geldt...*' en bij gebrek aan een andere (juridisch) geschikte locatie de realisatie van het project als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' ter plaatse kan worden aanvaard.

Het begrip 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' in de context van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO vormt, anders dan de verwerende partij lijkt aan te nemen, op zich immers geen vrijgeleide om in strijd met de in de omgeving bestaande toestand, als onderdeel van de goede ruimtelijke ordening, een specifiek project, zelfs al wordt aldus deze of gene beleidsdoelstelling nagestreefd, zonder meer te vergunnen. De in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bedoelde 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' slaan immers op de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde criteria en aandachtspunten en eventuele 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' die betrekking hebben op die aandachtspunten en criteria.

'Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO veronderstellen een duidelijk, concreet en kenbaar (ruimtelijk) beleid met betrekking tot de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde criteria en aandachtspunten en vormen op zich geen grond om in individuele dossiers afwijkingen op de in de omgeving bestaande toestand te vergunnen. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling', zoals hoger gedefinieerd, voorhanden is. De omstandigheid dat '*...het verhogen van het kwalitatief woonaanbod voor senioren als prioritaire actie geldt...*' conform het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan – zoals reeds aangegeven – niet zonder meer in die zin begrepen worden. Een loutere verwijzing naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan volstaat niet.

5.

De Raad moet dan ook met de verzoekende partijen vaststellen dat de motivering van de bestreden beslissing (in verhouding tot die van de vernietigde vergunningsbeslissing van 7 maart 2013) niet afdoende is in het licht van zowel het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de arresten van de Raad van 10 november 2015 (nummer RvVb/S/1516/0197) en 26 januari 2016 (nummer RvVb/A/1516/0508), welk laatste kracht van gewijsde tussen de partijen verkregen heeft aangezien het niet met een cassatieberoep werd bestreden.

Het middel is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Dimitrie VAN CAUWENBERGH is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 mei 2016 , waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van serviceflats op de percelen gelegen te 9506 Grimminge (Geraardsbergen), Raspaillebosstraat 14, en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummers 0286P en 0286R.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 1375 euro ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 maart 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER