

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0560 van 4 februari 2016  
in de zaak 1112/0834/A/5/0745

*In zake:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

■■■■■

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

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 juli 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 oktober 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 6 juni 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van levensloopbestendige appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel het originele administratief dossier neergelegd in het samenhangend dossier 1112/0323/A/5/0277. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomen- de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 april 2013, waar de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 20 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 24 november 2015 heeft de voorzitter van de vijfde kamer de debatten heropend teneinde de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen werden opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 december 2015, waarop de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

De procespartijen zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### **III. TUSSENKOMST**

■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 15 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 30 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

### **IV. FEITEN**

1.

De bestreden beslissing heeft een voorgeschiedenis.

Op 16 juli 2008 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele een eerste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van levensloopbestendige appartementen.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent hierover op 15 april 2010 ongunstig advies, waarop het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ op 8 september 2010 de stedenbouwkundige vergunning weigert.

De tussenkomende partij tekent tegen deze weigeringsbeslissing op 21 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Op 27 januari 2011 beslist de verwerende partij om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

2.

Op 15 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een nieuwe aanvraag in voor de stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van levensbestendige appartementen*”.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied met landelijk karakter en achterliggend in agrarisch gebied.

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 25 februari 2011 tot en met 26 maart 2011, worden vier bezwaarschriften ingediend, onder meer door de huidige verzoekende partijen. Eén bezwaarschrift wordt ingediend in de vorm van een petitie.

Intergem brengt op 2 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de gemeente [REDACTED] brengt op 8 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] deelt per aangetekende brief van 14 juni 2011 aan de tussenkomende partij mee dat de stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 4.7.18, §2 VCRO stilzwijgend geweigerd werd op 6 juni 2011 wegens overschrijding van de beslissingstermijn.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 8 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In een intern verslag van 15 september 2011 van de dienst Ruimtelijke Vergunningen van de verwerende partij adviseert de behandelende ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 september 2011, nagenoeg in identieke bewoordingen, om het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, op grond van de volgende beoordeling:

“...

## 2.5 Beoordeling

### 2.5.1 De watertoets

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van 2 hemelwaterputten van elk 10.000 liter en een vertraagde afvoer met een buffervolume van 20.000 liter.*

#### 2.5.2 De toegankelijkheidstoets

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

#### 2.5.3 De juridische aspecten

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven : het volledige gebouw is binnen de geëigende zone gelegen.*

*Een gedeelte van de in deze aanvraag voorziene werken is evenwel in gelegen tot tegen de grens met het achterliggend agrarisch gebied, niet enkel de trapconstructie aansluitend op het plein maar tevens de uitbouw aan de achterzijde van de linker vleugel. Dit kan niet aanvaard worden : aangezien er op het terrein zelf geen ruimte meer overschiet voor de realisatie van een tuin -het binnenplein dat het dak vormt van de ondergrondse bouwlaag, zal verhard worden- zal de bij dergelijke complexen gangbare tuin in het agrarisch gebied aangelegd worden, wat de facto zal resulteren in de vertuining van het agrarisch gebied, wat strijdig is met de geldende bestemming.*

#### 2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

*Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een complex met levensloopbestendige appartementen.*

*Het terrein maakt deel uit van een bebouwd lint dat zich westelijk uitstrekt vanuit de uiterst landelijke kern van [REDACTED] richting [REDACTED]*

*Het complex wordt ingeplant op een braakliggend perceel tussen een rust- en verzorgingstehuis in een voormalige rijkswachtkazerne en een geresidentialiseerd hoevecomplex, waarvan het boerenhuis met binnenplaats en inrijpoort op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed werd opgenomen.*

*In de onmiddellijke omgeving bevinden zich hoofdzakelijk eengezinswoningen van 1 à 2 bouwlagen onder een hellende bedaking.*

*De voorziene functie is op zich verenigbaar met deze omgeving.*

*Er dient evenwel te worden nagegaan in hoeverre het voor deze functie gewenste bouwprogramma op kwalitatieve ingepast geraakt op dit terrein binnen deze omgeving.*

*Qua gabariet stelt appellant dat men zich richt naar het links aanpalende rust en verzorgingstehuis waarvan het hoofdvolume een vergelijkbare kroonlijsthoogte heeft.*

*Het gebouw heeft een volume van ongeveer 12396 m<sup>3</sup>. Het heeft een grotere voorgevelbreedte en is nog hoger dan het gebouw waar het zich naar richt, in het bijzonder wat de achtervleugel betreft, en komt zo aanzienlijk imposanter over.*

*Het nieuwe volume heeft een L-vormig grondplan en telt 6 bouwlagen : 1 ondergrondse (met 23 parkeerplaatsen), 3 volle bouwlagen, 1 bouwlaag deels in het dak en 1 volledig in het dak. Dit resulteert in een gebouw waarvan de kroonlijsthoogte van het hoofdvolume hoger is dan deze van het gebouw waarnaar gerefereerd wordt. Voor wat de achtervleugel betreft is dit nog manifester het geval. De schaal van de voorgestelde constructie overtreft deze van de constructies waarnaar verwezen wordt. Het gegeven dat het gebouw ingeplant wordt met vrijwaring van een voortuinstrook brengt hierin geen verandering. Daarenboven wordt op geen enkele manier aangegeven hoe die voortuinstrook zal ingevuld worden.*

Ten opzichte van het rechtsaanpalende hoevecomplex (schuur 1 bouwlaag, woning 2 bouwlagen) wordt geen overgang gemaakt.

Vooraan wordt een afstand van slechts 3,39 m gevrijwaard als bouwvrije strook. Op deze plaats is een uitgebreide bouwvrije strook noodzakelijk, temeer daar over een bouwdiepte van maar liefst 20 m een bouwhoogte bekomen wordt van 15,9 m. De breedte van bouwvrije zijdelingse stroken dient immers in verhouding te staan tot de bouwhoogte. De voorgestelde bouwvrije zijstrook is al te beperkt voor zo'n bouwhoogte. Door op zo'n korte afstand met dergelijke hoogte te bouwen van de perceelsgrens neemt de impact op het rechtsaanpalende perceel onaanvaardbare proporties aan. Het gegeven dat op het rechts aanpalend perceel een bijgebouw tot tegen de perceelsgrens opgericht is, is niet van die aard dat het de hier voorgestelde bouwhoogte verantwoordt.

In die zijstrook worden daarenboven uitkragende terrassen voorzien, wat de impact op het aanpalend perceel nog vergroot.

Ten opzichte van het links aanpalend perceel wordt vastgesteld dat quasi de volledige breedte van de bouwvrije strook ingenomen wordt door een inrit naar de ondergrondse parking met daarnaast een brandweg. Op die manier blijft ook daar geen ruimte over om een ingroening te gaan realiseren.

De voorgestelde kroonlijsthoogtes zijn binnen een omgeving zoals hier aanwezig stedenbouwkundig enkel aanvaardbaar als er voldoende afstand gevrijwaard wordt tussen de op te trekken gevels en de perceelsgrenzen/ bestemmingsgrenzen. Enkel op die manier kunnen dergelijke gebouwen op een kwalitatieve manier ingepast worden op het terrein en in de omgeving. Op dit punt schiet dit ontwerp schromelijk tekort.

De aanvraag is gelegen in 50 m woongebied met landelijk karakter met daarachter agrarisch gebied. De nieuwbouw wordt opgericht tot een bouwdiepte van 50 m van de voorste perceelsgrens, hetgeen stedenbouwkundig onaanvaardbaar is.

Eveneens is een reliëfwijziging voorzien om -voor zover kan nagegaan worden- licht in de parkeergarage binnen te laten. Een dergelijke reliëfwijziging met trappenpartij kan niet aanvaard worden tot op de grens met het agrarisch gebied.

Deze ingreep alsook het bouwen tot op de grens van het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied toont aan dat het achterste terreindeel zal vertuind worden. Het is immers weinig aannemelijk dat een dergelijk imposant complex zonder tuin zal uitgebaat worden. Een vertuining van het in agrarisch gebied gelegen terreindeel kan niet worden aanvaard. Ten opzichte van het achterliggende agrarisch gebied is het gangbaar dat een bouwvrije strook voorzien wordt met een die in verhouding staat tot de hoogte van hetgeen voorzien wordt. Alle functies die nodig zijn voor de in woongebied met landelijk karakter gelegen bebouwing dienen in die zone kunnen ontwikkeld worden. Het gegeven dat dat hier niet het geval is duidt mee aan dat de draagkracht van het in woongebied met landelijk karakter gelegen terreindeel overschreden wordt, wat terug te leiden is naar een al te zwaar bouwprogramma.

De betreffende 50 m woonzone heeft een oppervlakte van ongeveer 2300 m<sup>2</sup> (44 m op 50 m). Hierdoor wordt een dichtheid bekomen van 95 wooneenheden per hectare, wat de in dergelijke uiterst landelijke woonkernen gangbare dichtheid ruim overstijgt. Een dergelijke mate van verdichting is hier niet wenselijk.

De bouwdiepte van de links gelegen achterbouw, refereert volgens een bijkomende nota naar de bouwdiepte van het aanpalende rust- en verzorgingstehuis. De uitbreiding achteraan van het rust- en verzorgingstehuis wordt duidelijk afgebouwd naar achteren toe (van 3 bouwlagen aan de straatzijde tot 1 bouwlaag achteraan). Bij voorliggend project is dit niet het geval en bestaat het gebouw op een bouwdiepte van 50 m nog uit 3 bouwlagen. De verwijzing naar het linksaanpalend project is bijgevolg ongegrond gezien bij het uitbreiden van het complex rekening werd gehouden met maximaal 2 bouwlagen in de zone voor bijgebouwen en vooraan aansluitend op de linksaanpalende bebouwing.

*Aanvrager verwijst qua architectuur van zijn project naar het kasteel van Steenhuize, op een 500-tal meter van de bouwplaats gelegen. Dit kasteel is gelegen in een kasteelpark, op ruime afstanden van de omliggende bebouwing.*

*Dergelijke 'kasteel'architectuur komt evenwel niet tot zijn recht op korte afstanden van de perceelsgrenzen; deze architecturale verschijningsvorm vraagt voldoende ruimte om het gebouw vanop een afstand te kunnen aanschouwen, wat ook geldt voor andere complexen van die schaal die in een andere architectuurvorm gerealiseerd worden.*

*De onbebouwde stroken rond het ontworpen gebouw zijn te smal, en voornamelijk functioneel ingevuld, zodat er slechts een beperkte ruimte overblijft voor de integratie van het geheel in de omgeving.*

*Er dient geconcludeerd worden dat de beoogde bouwvrije stroken niet zullen volstaan om tot een kwalitatieve ingroening van het project te komen.*

*Het ontwerp van de grootschalige meergezinswoning met 21 woongelegenheden houdt geen rekening met de typische bebouwing in de betrokken landelijke omgeving.*

*Het project is qua volumes en architectuur in strijd met de overwegende typologie in de omgeving en overstijgt hiermee de draagkracht van deze omgeving.*

*Er dient besloten dat het op te richten gebouw te grootschalig is, zelfs groter dan de schaal van het aanpalend rusthuis dat historisch gegroeid is, en niet aanvaardbaar is binnen voor dit perceel in een landelijke omgeving, in de rand van deze landelijke kern.*

*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, maar deze daarentegen zal verstoren.*

*Immers neemt de schaal van de bebouwing toe, hoewel de afstand tot de eigenlijke kern groter is dan deze van het hoofdvolume van de aanpalende voormalige rijkswachtkazerne, wat niet kan aanvaard worden.*

*Deze voormalige rijkswachtkazerne kreeg die voor deze kern grote schaal immers mede omdat dat gebouw een signaalfunctie te vervullen had gelet op de functie die het opnam, vergelijkbaar met een gemeentehuis, een kerk, een kasteel, ...*

*Het standpunt van appellant dat dit project door zijn karakter een uniek aspect zal hebben en niet te vergelijken valt met voorgaande, andere projecten wordt niet ontkend, maar dit betekent nog niet dat het gevraagde, dat op tal van punten ruimtelijk niet inpasbaar is gebleken, zonder meer voor vergunning in aanmerking komt.*

*Een dergelijk project kan enkel aanvaard worden op een perceel dat voldoende ruim is om dit op kwalitatieve wijze op te nemen, met voldoende brede zijstroken die enige ingroening mogelijk maken en met alle noodzakelijke functies binnen de geëigende zones, zonder dat moet uitgeweken worden naar zones die een niet compatibele bestemming hebben. De omgeving dient tevens in staat te zijn een dergelijk geheel op te nemen, wat hier niet het geval is.*

## **2.6 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

Na de hoorzitting van 27 september 2011 beslist de verwerende partij op 20 oktober 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

## **1.5 Beoordeling**

### 2.5.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van 2 hemelwaterputten van elk 10.000 liter en een vertraagde afvoer met een buffervolume van 20.000 liter.

### 2.5.2 De toegankelijkheidstoets

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

### 2.5.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven : het volledige gebouw is binnen de geëigende zone gelegen.

### 2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een complex met levensloopbestendige appartementen.

Het terrein maakt deel uit van een bebouwd lint dat zich westelijk uitstrekt vanuit de uiterst landelijke kern van [REDACTED] richting [REDACTED].

Het complex wordt ingeplant op een braakliggend perceel tussen een rust- en verzorgingstehuis in een voormalige rijkswachtkazerne en een geresidentialiseerd hoevecomplex, waarvan het boerenhuis met binnenplaats en inrijpoort op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed werd opgenomen.

Qua gabariet richt het gebouw zich naar het links aanpalende rust- en verzorgingstehuis waarvan het hoofdvolume een vergelijkbare kroonlijsthoogte heeft.

Het links gelegen rust- en verzorgingstehuis [REDACTED] impliceert naast de dienstverlenende component ook de huisvesting van meerdere bejaarden. In het rusthuis, residentie "[REDACTED]", verblijven 61 residenten. De ligging naast het rustoord verantwoordt de oprichting van de gevraagde levensloopbestendige appartementen.

Onmiddellijk aansluitend op dit rust- en verzorgingstehuis kan de oprichting van de gevraagde meergezinswoning, met 21 verblijfsgelegenheden worden aanvaard, zeker gelet op enige functionele en ruimtelijke complementariteit. De voorziene functie en het aantal woonegelegenheden is op zich verenigbaar met deze omgeving.

Het project wordt gebouwd in 'kasteelstijl'. De voorgestelde architectuur is dermate uniek, met gevarieerde gevels en gabarit; de voorgestelde materialen zijn uitermate aangepast en kwalitatief, dat het project als "kasteelproject" op zich staat en geen ingroening vereist. Het gewenste bouwprogramma wordt op kwalitatieve wijze ingepast geraakt binnen deze omgeving.

De meergezinswoning wordt gerealiseerd binnen een bebouwde oppervlakte van 832 m<sup>2</sup> of ongeveer 1/3de van de perceeloppervlakte gelegen in het woongebied met landelijk karakter. Deze perceelsbezetting kan worden aanvaard en als niet overdreven worden beschouwd.

Het gebouw heeft een L-vormig grondplan en wordt ingeplant op gemiddeld 12 m. van de rooilijn. Het gebouw heeft een voorgevelbreedte van 32,83 m, een bouwdiepte links van 38 m en rechts van 20,32 m.

De inplanting ten opzichte van de voorgelegen openbare weg, te meer omdat de rechtsgelegen elektriciteitscabine wordt gesloopt en geïntegreerd in de op te richten meergezinswoning.

Aldus wordt een voldoende ruimtelijke scheiding ten opzichte van de voorliggende weg gecreëerd.

Links bevindt zich de voormalige rijkswachtkazerne, thans het private rustoord "■■■■", waarvan het hoofdgebouw zich situeert tot tegen het voetpad.

Rechts bevindt zich de voormalige schuur van het geresidentialiseerd hoevecomplex, eveneens ingeplant tot tegen de rand van het openbaar domein.

Deze inplanting is niet representatief voor de omgeving en niet langer gewenst in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De inplanting van de aangevraagde meergezinswoning richt zich dan ook meer naar de in de omgeving gebruikelijke inplanting van de woongebouwen.

De bouwdiepte van de linker vleugel bedraagt circa 38 m. Deze vleugel maakt deel uit van het unieke concept van het gehele kasteeltype en werd in breedte overwegend beperkt tot 10 m.

Door de L-vorm van het concept situeert zich deze bouwdiepte enkel aan de linkerzijde en is zij gericht op de diepere inplanting van de later toegevoegde bijgebouwen van de links aanpalende residentie "■■■■".

De bouwdiepte van de residentie "■■■■" op zich is reeds een aanduiding dat ten opzichte van deze constructies, op het perceel van appellante een diepere inplanting op het perceel kan worden aanvaard.

Dat deze bouwdiepte ongeveer 6 meter verder reikt is aanvaardbaar nu, zoals hierna zal blijken, de aanvraag van appellante geen onaanvaardbare ruimtelijke hinder veroorzaakt ten opzichte van het naastgelegen bijgebouw van de residentie "■■■■".

Aan de rechterzijde bedraagt de bouwdiepte 20,32 meter. Deze bouwdiepte is evenzeer aanvaardbaar, vermits deze duidelijk minder diep is als de rechtsgelegen schuur.

Door de L-vorm en de unieke kasteelarchitectuur wordt een evenwichtige inplanting op het terrein bekomen.

De inplanting tot de rand van het woongebied met landelijk karakter is aanvaardbaar.

De aangevraagde levensloopbestendige appartementen beschikken allen over een ruime leefoppervlakte en bijhorende terrassen; eveneens beschikt het project over een ruim gemeenschappelijk binnenplein met een oppervlakte van 502,80 m<sup>2</sup>.

Een vertuining van het agrarisch gebied valt om die reden niet te vrezen.

Het project voorziet voldoende ondergrondse parkeergarage (23 parkeerplaatsen), fietsenberging, vuilnisberging e.d.m. zodat bovengronds zich geen onaanvaardbare druk op het openbaar domein of het perceel zal voordoen.

Het aangevraagde project beschikt naast voornoemde ondergrondse parkeergarage, over een gelijkvloers, 2 verdiepingen en 2 woonlagen onder een afgeknot zadeldak.

De kroonlijsthoogte varieert van 9 m tot 14 m, de nokhoogte bedraagt overwegend 16 m.

Rechts vooraan bedraagt de kroonlijsthoogte 9.50 m Dit torenvolume omvat drie bouwlagen afgewerkt met een spits dak waarvan de nok zich bevindt op 15.90 m.

Dit volume bevindt zich op 3.39 m tot ongeveer 4.10 m van de perceelsgrens.

De kroonlijsthoogte van het daarachter gelegen hoofdvolume rechts bedraagt grotendeels ongeveer 11.00 m, met eenzelfde nokhoogte van 15.90 m Dit hoofdvolume bevindt zich op ruim 5.00 m van de perceelsgrenzen.

Belangrijk is evenwel dat op het rechts gelegen perceel zich een volumineuze voormalige schuur bevindt, met blinde gevel ten opzichte van het voorziene kasteelproject.



*Deze schuur heeft een kroonlijsthoogte van 3.43 m, een nokhoogte van 7.70 m en een lengte van 37,61m.*

*Deze schuur vormt een buffer tussen het aangevraagde project en de verder gelegen woning.*

*Ongeveer 5.00 m naast deze schuur bevindt zich een aanzienlijke hoeveewoning met een kroonlijsthoogte van 7.05 m en een nokhoogte van 13.20 m.*

*Tussen het aangevraagde kasteelproject en de op de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen woning, bedraagt de ruimtelijke scheiding ongeveer 16.00 m oplopend tot 18.00 m.*

*Dergelijke ruimtelijke scheiding ten opzichte van de voorgestelde kroonlijst- en nokhoogte is meer dan voldoende, te meer omdat in de zijgevel van deze woning behoudens een klein zolderraam, geen lichten en zichten worden genomen.*

*Bovendien valt een gewijzigde inplanting van deze woning, gelet op de erfgoedtoets niet te verwachten.*

*De linker zijvleugel is ten opzichte van het rechts aanpalend perceel ongeveer 29.00 m verwijderd. Omwille van de zeer ruime scheiding kan het bouwvolume van deze vleugel, met het aangeduide gabarit, ten opzichte van het rechtse perceel sowieso worden aanvaard.*

*Aan de linkerzijde van het aangevraagde project heeft de voormalige rijkswachtkazerne een kroonlijsthoogte van ongeveer 10.40 m; de nokhoogte bedraagt ongeveer 16.00 m tot 16.30 m.*

*Deze hoogtes zijn vergelijkbaar met deze van het aangevraagde kasteelproject.*

*Ten opzichte van het links gelegen perceel heeft het hoofdvolume een kroonlijsthoogte vooraan van 9.50 m en verder van 11.10 m; de nokhoogte bedraagt 15.90 m.*

*Naast dit volume is een bouwvrije strook gelegen van +/- 4.00 m tot 3.75 m. en een naastgelegen brandweg van 4.00 m (volgens aanduiding op plan). Daarnaast bevindt zich op het terrein van de residentie "██████" een tuinmuur met een hoogte van ongeveer 2.5 m en een lengte van ongeveer 24.00 m.*

*Achter dit hoofdvolume strekt zich de linker zijvleugel uit met een kroonlijsthoogte van 9.50 m en een nokhoogte van 13.50 m; over een diepte van ongeveer 6.00m (met uitsluiting van de erker) is de zijvleugel op een kroonlijsthoogte van 9.50 m afgewerkt met een plat dak, dienstig als terras.*

*Deze zijvleugel is ingeplant op ongeveer 1.20 m van de brandweg, zodat de bouwvrije strook inclusief de brandweg 5.20 m bedraagt.*

*Het torentje in de zijvleugel heeft een kroonlijsthoogte van ongeveer 13.50 m en een spits dak met nok op ongeveer 17.50 m. Dit torentje wordt ingeplant tot tegen de brandweg.*

*Deze inplanting veroorzaakt geen onaanvaardbare ruimtelijke hinder ten opzichte van de naastgelegen residentie "██████".*

*De ruimtelijke scheiding ten opzichte van de oude rijkswachtkazerne bedraagt ruim 13.00 m.*

*De scheiding ten opzichte van de achterliggende bijgebouwen varieert van ongeveer 11.00 m tot 9.00 m; met uitzondering van het torentje waar de ruimtelijke scheiding ongeveer 7.80 m bedraagt.*

*Een wijziging van de inplanting van de voormalige rijkswachtkazerne en achterliggende bijgebouwen is o.m. omwille van de functie als bejaardentehuis niet te verwachten.*

*De ruimtelijke scheiding tussen beide projecten is voldoende, waardoor de eigenheid van beide projecten wordt behouden.*

*Ook naar bezonning wordt geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt.*

*Zowel de op te richten meergezinswoning, als het naastgelegen rust- en verzorgingstehuis en het hoevecomplex zijn met de achterzijde gericht op het zuidoosten. Allen zullen in voldoende mate van de zon kunnen blijven genieten en er wordt geen abnormaal evenwicht tot stand gebracht.*

*Bestaande gebouwen, de bouwvrije stroken en aandacht die in het project werd besteed om de inkijk naar aanpalende panden te beperken, brengen privacy van aanpalenden niet in het gedrang.*

*Aan de zijde van het hoofdgebouw van het rustoord bevindt zich geen enkele kamervenster; uitsluitend is er één raam op de gang per verdieping.*

*In de zijgevel van de achterbouw van het bejaardentehuis is het aantal lichten en zichten beperkt. De kamers zijn daar bovendien hoofdzakelijk naar achteren georiënteerd, met ramen en terrassen.*

*De op te richten meergezinswoning beschikt in de rechter zijvleugel over geen terrassen. Uitsluitend achteraan de linkervleugel is een terras voorzien op de dakverdieping.*

*Dit terras bevindt zich voldoende ver verwijderd van de achtergevel van het bijgebouw van de residentie "██████".*

*Bovendien voldoen in de op te richten meergezinswoning alle lichten en zichten aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek.*

*Aan de zijde van het hoevecomplex bevinden zich in de zijgevel rechts, uitsluitend op eerste en tweede verdieping een terras in het hoofdvolume.*

*Afgezien van het feit dat deze, samen met de overige zichten en lichten, voldoen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek, vormt de naastgelegen volumineuze schuur ook een visuele buffer ten opzichte van het naastgelegen woongebouw.*

*De twee terrassen in de rechtse zijgevel geven aldus uit op een blinde muur en een dak met een nokhoogte van 7,70 m.*

*Bovendien bevindt zich in de zijgevel van de voormalige hoevewoning uitsluitend een zoldervenster, zodat inkijk in de woonvertrekken nihil zal zijn.*

*Tenslotte werd erover gewaakt dat zich ten opzichte van het geresidentialiseerd hoevecomplex in de rechter zijde van de op te richten meergezinswoning uitsluitend slaap- en badkamers situeren. Deze functies zijn niet belastend voor de privacy van de rechter buur.*

## **2.6 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

*...*

*besluit met 3 ja-stemmen, 2 nee-stemmen en 0 onthoudingen:*

*Artikel 1: Het beroep ingesteld door de heer De Cuyper, advocaat, namens ██████, wordt ingewilligd.*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan. De uitgebrachte adviezen, o.m. van de brandweer, zijn na te leven.*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft bij aangetekende brief van 22 december 2011 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1112/0323/A/5/0277.

## **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 VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel – eerste onderdeel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 4.3.1 VCRO en artikel 4.7.15 VCRO en van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

In een eerste onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de aanvraag moet getoetst worden aan de onmiddellijke omgeving en dat de beoordeling hieromtrent afdoende moet worden gemotiveerd.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat het vergunde gebouw afwijkt van de in omgeving bestaande bebouwing. Volgens de verzoekende partijen bevinden zich in de nabije of ruimere omgeving immers geen meergezinswoningen en geen andere gebouwen met zes bouwlagen, met een gelijkaardige bouwdiepte of kroonlijst- of nokhoogte.

De verzoekende partijen stellen dat zelfs de afwijkende bouwdiepte van het naastgelegen rust- en verzorgingstehuis niet zo groot is als dat van het vergunde gebouw en dat dit rust- en verzorgingstehuis bovendien slechts één verdieping telt aan de achterzijde. De verzoekende partijen menen hierbij dat relevante elementen, zoals de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, visueel-vormelijke-elementen en cultuurhistorische aspecten niet werden betrokken bij de beoordeling.

Wat de referentie betreft aan de rechterzijde gelegen schuur, stellen de verzoekende partijen dat enkel rekening werd gehouden met de bouwdiepte ervan, maar niet met de functie of de hoogte (slechts een bouwlaag en dak).

De verzoekende partijen wijzen erop dat het [REDACTED], waarnaar in de bestreden beslissing wordt gerefereerd, zich op een aanzienlijke afstand bevindt van de perceelsgrenzen.

De verzoekende partijen concluderen dat de verwerende partij selectief enkele elementen vermeldt die de aanvraag ondersteunen, om dan die elementen die de aanvraag niet ondersteunen, ‘weg te wuiven’.

De verzoekende partijen voeren verder aan dat de bestreden beslissing volledig afwijkt van het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zodat een verstrengde motiveringsplicht geldt.

Ook de inhoud van hun bezwaarschrift zou niet afdoende weerlegd zijn.

Volgens de verzoekende partijen is de verwerende partij bij de beoordeling van de privacy uitgegaan van onjuiste feitelijke elementen en betreft het een kennelijke onredelijke besluitvorming. Volgens de verzoekende partijen zal er vanop de terrassen wel degelijk inkijk zijn

naar hun tuin en de achtergevel van hun woning. Het terras op de tweede verdieping kijkt immers uit over de nok van de schuur. De verzoekende partijen verwijzen hieromtrent naar de beperkte bouwvrije zijstroken en het feit dat de inkijk wel degelijk leefruimtes betreft, in tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing wordt gesteld.

Tot slot wijzen de verzoekende partijen op hun bezwaar met betrekking tot de mobiliteitsimpact, waarin zij uiteenzetten dat voor bezoekers ten onrechte geen parkeerplaatsen werden voorzien. Dit bezwaar zou op geen enkele wijze in de beoordeling betrokken zijn en zou niet worden weerlegd.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomenende partij antwoordt op het eerste onderdeel dat de verzoekende partijen aansturen op een beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag, hetgeen niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort. Volgens de tussenkomenende partij wordt niet aangetoond dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk beoordeeld heeft.

Met verwijzing naar de beoordeling door de verwerende partij, meent de tussenkomenende partij dat haar aanvraag op alle punten vergelijkbaar is met, of aansluit bij, het links aanpalende rusthuis.

Verder wijst de tussenkomenende partij erop dat rekening werd gehouden met de volumineuze schuur, die een buffer vormt tussen het aangevraagde project en de woning van de verzoekende partijen. De tussenkomenende partij wijst erop dat de woning van de verzoekende partijen zelf een aanzienlijke hoogte heeft van 13,20 m.

De tussenkomenende partij zet uiteen dat zowel het links aanpalende rusthuis als de rechtsaanpalende hoeve werden ingeplant tot tegen de grens met het agrarische gebied. Volgens de tussenkomenende partij blijft het hoofdvolume van het vergunde gebouw tot op een afstand van zo'n 24 meter van het agrarisch gebied.

De tussenkomenende partij verwijst naar de inhoud van de bestreden beslissing en stelt dat de grootste bouwdiepte van het vergunde project zich bevindt aan de zijde van het volumineuze rusthuis en dat de grotere bouwdiepte aan deze zijde (6 m dieper dan het rusthuis) geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt.

De tussenkomenende partij citeert verder uit de bestreden beslissing om aan te tonen dat de bezwaren van de verzoekende partijen wel degelijk werden behandeld en weerlegd. De tussenkomenende partij merkt tevens op dat niet alle bezwaren punt per punt moeten worden behandeld door de vergunningverlenende overheid.

De tussenkomenende partij voert tenslotte aan dat de Raad in het verleden reeds geoordeeld heeft (o.a. bij de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel) dat bad- en slaapkamers een beduidend mindere impact hebben op de privacy dan leefruimtes. De beoordeling van de verwerende partij is op dit punt dan ook geenszins kennelijk onredelijk.

4.

In hun toelichtende nota herhalen de verzoekende partijen dat de verwerende partij de argumentatie van een beroepsindiener niet kritiekloos mag overnemen, in het bijzonder wanneer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies heeft gegeven.

Verder dupliceren de verzoekende partijen dat bij de beoordeling van de omgeving steeds enkele elementen worden gehaald die de aanvraag kunnen ondersteunen, om dan de elementen die de aanvraag niet ondersteunen, achterwege te laten.

De verzoekende partijen vatten samen:

“ ...

- *Het [REDACTED]: een beoordelingselement voor de stijl, maar niet voor het gegeven dat dit ingeplant staat in een park*
- *Het rust- en verzorgingstehuis: een beoordelingselement voor de functie en de bouwdiepte, niet voor de hoogte van het gebouw achteraan*
- *De schuur: een beoordelingselement voor de diepte, maar niet voor de functie, de hoogte of de inplanting*
- *De in de omgeving gebruikelijke bebouwingswijze: voor de inplanting, niet voor de functie, hoogte of diepte*

...”

Tot slot verwijzen de verzoekende partijen opnieuw naar hun bezwaren inzake de privacyhinder en de mobiliteitsimpact.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO schrijft voor dat de vergunningverlenende overheid 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 bij het onderzoek van de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de uitdrukkelijke verwijzing naar artikel 1.1.4 VCRO in bovengenoemde bepaling, zal de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moeten houden met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de vergunningverlenende overheid over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de

juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

2.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij geen concrete en zorgvuldige beoordeling heeft gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en haar beslissing ter zake niet afdoende heeft gemotiveerd.

Volgens de verzoekende partijen wordt de goede ruimtelijke ordening miskend omdat de afmetingen van het vergunde gebouw (bouwdiepte, gevelbreedte, kroonlijsthoogte en nokhoogte) afwijken van de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad stelt vast dat in de bestreden beslissing de [REDACTED] wordt omschreven als een straat die hoofdzakelijk bestaat uit residentiële woningen met 1 à 2 bouwlagen, afgedekt met hellende bedaking. Er wordt klaarblijkelijk niet betwist dat de twee gebouwen waarnaar in de bestreden beslissing wordt gerefereerd (zijnde het links aanpalende rusthuis en de schuur aan de rechterzijde), in feite een afwijkende omvang hebben t.o.v. de overige bebouwing in de omgeving.

Volgens de verwerende partij is het gabarit van de aanvraag vergelijkbaar met het links aanpalende rusthuis "[REDACTED]", een voormalige rijkswachtkazerne. In de bestreden beslissing wordt evenwel ook erkend dat de bouwdiepte van het vergunde appartementencomplex nog ongeveer zes meter verder reikt dan dit rusthuis. Bovendien wordt voorbijgegaan aan de vaststelling van onder meer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het rusthuis wordt afgebouwd tot slechts één bouwlaag achteraan, hetgeen bij het vergunde gebouw niet het geval is en waardoor dit gebouw aanzienlijk imposanter overkomt.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing dat de grotere bouwdiepte aanvaardbaar is omdat er geen onaanvaardbare hinder wordt veroorzaakt ten opzichte van de bewoners van dit aanpalende rusthuis, maar neemt de overige relevante aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO niet in aanmerking, zoals onder meer de schaal, het ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen.

De verwerende partij kon zich dan ook niet beperken tot de overweging dat het vergunde complex aansluit bij het links aanpalende rusthuis, nu deze bebouwing op zich reeds sterk afwijkt van de bestaande bebouwing in de omgeving en nu de schaal van het vergunde complex de schaal van de constructies waarnaar gerefereerd wordt nog overtreft.

In de bestreden beslissing wordt verder verwezen naar de schuur aan de rechterzijde van het bouwperceel. Volgens de verwerende partij vormt deze volumineuze schuur een visuele buffer met de woning van de verzoekende partijen. De verwerende partij houdt geen rekening met het feit dat deze schuur slechts één bouwlaag met dak telt, zodat inkijk in onder meer de tuin van de verzoekende partijen wel degelijk nog een nader te onderzoeken aspect blijft.

Tot slot motiveert de verwerende partij in algemene bewoordingen dat een evenwichtige inplanting op het terrein wordt bekomen door "*de L-vorm en de unieke kasteelarchitectuur.*"

De verwerende partij gaat hiermee volledig voorbij aan de overweging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“dergelijke 'kasteel'architectuur (...) niet tot zijn recht (komt) op korte afstanden van de perceelsgrenzen”* en dat *“deze architecturale verschijningsvorm (...) voldoende ruimte (vraagt) om het gebouw vanop een afstand te kunnen aanschouwen”*.

In het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 28 september 2011 werd verder geconcludeerd dat de bouwvrije zijstroken te beperkt zijn voor de bouwhoogte en dat *“de impact op het rechtsaanpalende perceel onaanvaardbare proporties aan(neemt)”*.

Ingeval de verwerende partij van dit advies wenste af te wijken, diende zij haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger te motiveren. De Raad is van oordeel dat de verwerende partij in het geheel niet tegemoet komt aan de conclusie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de onbebouwde stroken rondom het gebouw te smal zijn – en bovendien voornamelijk functioneel ingevuld – zodat er een te beperkte ruimte overblijft voor de integratie in de omgeving.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing in dit verband *“dat het project als ‘kasteelproject’ op zich staat en geen ingroening vereist”*. Deze overweging is een loutere negatie van de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat een project met zulke schaal en kroonlijsthoogte enkel aanvaardbaar is als er een voldoende afstand wordt bewaard tussen de op te trekken gevels en de perceelsgrenzen. Een loutere negatie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan niet worden beschouwd als een gemotiveerde weerlegging van de vaststellingen uit dit verslag.

Op de verwerende partij rust een verstrengde motiveringsplicht in de mate zij een niet voor de hand liggende beslissing neemt en het niet eens is met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij dient dit andersluidend standpunt weliswaar niet punt voor punt te weerleggen, maar is wel verplicht in de bestreden beslissing duidelijk de motieven aan te geven waarom zij meent hiervan te moeten afwijken.

In het licht van het voorgaande komt de Raad tot de conclusie dat de verwerende partij niet op goede gronden heeft kunnen besluiten dat *“(h)et gewenste bouwprogramma (...) op kwalitatieve wijze ingepast geraakt binnen deze omgeving”*.

Ten overvloede stelt de Raad vast dat in de bestreden beslissing volstrekt niet wordt ingegaan op het bezwaar van onder meer de verzoekende partijen met betrekking tot het mogelijk tekort aan parkeervoorzieningen. De loutere overweging dat het project voldoende ondergrondse parkeergarage (23 parkeerplaatsen) voorziet, volstaat niet om tegemoet te komen aan het standpunt van verschillende bezwaarindieners dat in de aanvraag klaarblijkelijk geen rekening wordt gehouden met bezoekers van het appartementencomplex, die wellicht geen toegang zullen hebben tot de ondergrondse parkeergarage.

De Raad is derhalve van oordeel dat de bestreden beslissing niet afdoende en niet zorgvuldig is gemotiveerd op het vlak van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

Het overige onderdeel van het eerste middel en de overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.



## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van levensloopbestendige appartementen op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 4 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,

met bijstand van

Katrien WILLEMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT