

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0909
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0154/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Piet VAN DER VEKEN2. mevrouw Ann BOTERDAELE <p>vertegenwoordigd door advocaten Charlotte DE WOLF en Carlos DE WOLF met woonplaatskeuze op het kantoor te 9680 Maarkedal, Etikhovestraat 6</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN</p> <p>vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE</p>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de bvba Dr. DE GROOTE2. de nv Verzekeringen DE GROOTE <p>vertegenwoordigd door advocaat Robin SLABBINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 november 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 september 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele van 7 januari 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een seniorie op een perceel gelegen te 9860 Scheldewindeke (Oosterzele), Dreef 1a, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 323/d en 324/m.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 juni 2017.

Advocaat Charlotte DE WOLF voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Robin SLABBINCK voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partijen dienen op 2 september 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van een seniorie*” op een perceel gelegen te 9860 Scheldewindeke (Oosterzele), Dreef 1a.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 oktober 2013 tot en met 31 oktober 2013, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 1 oktober 2013 gunstig.

De gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening adviseert op 1 oktober 2013 ongunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 12 november 2013 als volgt ongunstig :

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Her perceel situeert zich binnen het woongebied in het centrum van de deelgemeente Scheldewindeke.

Het betreft het realiseren van een vrij hoog gebouw, nokhoogte 15,00 meter, in een omgeving gekenmerkt door woningen met een of twee bouwlagen onder hellende daken en gebouwen in functie van school en zorg welke eveneens beperkt zijn in hoogte.

Het afgeleverde stedenbouwkundig attest (wel reeds vervallen) en het verslag van 2-partijenoverleg waren hier vrij duidelijk.

Er kan aangesloten worden langs de dreef maar met één bouwlaag minder (van 3 naar 2 bouwlagen). Verder dient er afgebouwd te worden naar het perceel Dreef 1B. De bouwvrije zijstrook wordt berekend met de 45° regel. Een verwijzing naar andere bouwhoogtes in de omgeving is niet relevant daar het huidige appartementsblok de aanleiding was om andere even hoge nieuwbouwprojecten toe te laten; nu terug verwijzen naar deze gebouwen om even hoog of hoger te bouwen is een vicieuze cirkel. Deze andere gebouwen bevinden trouwens zich langs de hoofdas van Scheldewindeke. Het project overschrijdt de draagkracht van het perceel en de

omgeving. Het perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 798 m². de gebouwen worden eveneens deels opgericht op het perceel 323 d. deze ingenomen oppervlakte bedraagt ± 363 m². Samen is dit ± 1161 m². De bebouwde oppervlakte bedraagt 461, 565 m². er worden 11 woongelegenheden voorzien. Deze 11 woongelegenheden op een terrein van 1161 m² vormen een te grote woondichtheid. Dit zijn ± 94 woningen per ha. Dit langs een gemeenteweg Dreef met overwegend eengezinswoningen op ruime kavels. In het kader van sociale woningbouw wordt een dichtheid van 25 à 30 woningen per ha nagestreefd in het buitengebied.

Het huidig voorstel heeft 4 volwaardige verdiepingen terwijl het bestaande appartementsblok slechts over drie volwaardige verdiepingen beschikt.

Het aantal bouwlagen (vier) staat in schril contrast met het aantal bouwlagen in de weg Dreef maximaal 2 met dakverdieping.

Men kan zich de vraag stellen of dergelijke verdichtingen langs gemeentewegen met overwegend woningen op ruime kavels gewenst zijn.

Dergelijke verdichtingen scheppen immers ook precedënten.

Het huidig project snijdt diep in de Dreef in en creëert een tunneleffect.

Tijdens het 2-partijenoverleg werd eveneens een totaalvisie gevraagd zodat een beeld kon gevormd worden van het huidig project met dit langs het Marktpllein. Dit is niet in het dossier aanwezig.

Het oprichten van een bijkomend gebouw langs het marktpllein gaat de draagkracht van het perceel nog meer aantasten.

De afstand tegen over het aanpalend perceel in de Dreef bedraagt volgens plan 4,00 meter. Zowel het verslag van het 2-po als de gebruikelijke normen bij dergelijke gebouwen stellen als bouwvrije zijstrook de algemeen stedenbouwkundig aanvaarde 45° regel voor. De kroonlijst tegenover dit perceel bedraagt 5,50 meter. Dus moet de afstand gelijk zijn aan 5,50 meter tegen over het aanpalend perceel.

Qua lichtinval kan gesteld worden dat een gebouw met een hoogte van 15,00 meter nokhoogte, op ± 18 meter van de aanpalende woning langs het Marktpllein voor hinder zal zorgen.

Ondanks het feit dat het gebouw "een seniorie" betreft kan men zich toch vragen stellen over het aspect verkeer.

Recent heeft de verder gelegen school haar ingang gesplitst. Om het druk verkeer via de Pelgrim te mijden, werd een tweede ingang gecreëerd langs de weg Dreef.

Een senior wenst in vele gevallen zijn wagen te behouden en deze vormt nog een deel van zijn vrijheid. 11 appartementen met dus minimum 11 wagens zorgen voor een ontegensprekelijke verhoogde verkeershinder. Nemen we daarbij het aantal bezoekers. In vele gevallen zal dit zorgen voor bijkomende parkeeroverlast langs de gemeenteweg Dreef, in de onmiddellijke omgeving van de nieuwe schooluitgang.

Aangezien er geen zorgplan werd toegevoegd aan de vraag, wordt dit project aanzien als de bouw van een appartementsblok; de visie van de gemeente rond meergezinswoningen (gekoppeld aan parkeerplaatsen) kan duidelijk afgeleid worden uit de stedenbouwkundige verordening waarbij drie kernen zijn afgebakend. Deze kernen zijn Oosterzele, Balegem en Scheldewindeke. Voor Scheldewindeke werd de kern afgebakend langs de wegen Pelgrim, Markplein en Stationsstraat. Bijgevolg kan dus gesteld worden dat de aanvraag niet voldoet aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeren.

Niet alleen de verkeershinder vormt een bijkomend probleem, ook de brandveiligheid.

Een gebouw met een hoogte van 15,00 meter moet beschikken over voldoende bouwvrije zijstroken om een vlotte toegang van de brandweer te verzekeren.

Deze aanvraag overschrijdt de draagkracht van het perceel en de omgeving.

De aanvraag heeft een te grote bouwdichtheid.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 7 januari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“
... ”

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en geeft volgend advies:

Openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

In toepassing van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, is de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek:

- het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto volume van meer dan 2000 kubieke meter; het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor deze hetzelfde volume bereiken; het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 2000 kubieke meter. Deze verplichting geldt niet in een industriegebied in de ruime zin, zoals gebied voor vervuilende industrie, gebied voor milieubelastende industrie, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, regionaal bedrijventerrein of lokaal bedrijventerrein;
- het ontbossen, het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem, het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond, het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, telkens met een grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter. Deze verplichting geldt niet indien een openbaar onderzoek over hetzelfde project is gehouden in het kader van de regelgeving inzake de landinrichting of de natuurinrichting; de verplichting geldt ook niet in een industriegebied in de ruime zin, zoals gebied voor vervuilende industrie, gebied voor milieubelastende industrie, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, regionaal bedrijventerrein of lokaal bedrijventerrein;

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure werd gevolgd. Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Bezwaar ontvangen op 30 oktober 2013 inzake

1 onvolledig dossier door het ontbreken van een verzaking aan de verkaveling

2 in strijd met de goede ruimtelijke ordening: rekening houden met de situatie in de omgeving

3 Functionele inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving: geen meergezinswoningen in de omgeving van het perceel

4 Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid: te grootschalig, past niet in de omgeving, schade aan de goede ruimtelijke ordening, te grote dichtheid; overbezetting van het perceel

5 Hinder: inkijk, verminderde inval van (zon)-licht

6 Precedentwaarde: door het toelaten van dergelijk groot project kan de druk op de omgeving vlug toenemen.

Evaluatie bezwaren

Het College van Burgemeester en schepenen verklaart het bezwaar deels gegrond, deels ongegrond.

Het College verklaart de punten 1 en 5 ongegrond.

De aanvrager heeft verzaakt aan de verkaveling en inkijk op een afstand van ± 18 meter wordt niet weerhouden.

De andere aangehaalde punten worden weerhouden door het College.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het college oordeelt ongunstig, maar het dossier is voor vergunning vatbaar mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

- voorzien van een zorgplan/ -akkoorden
- het voorzien van een voldoende brede bouwvrije strook omwille van de brandveiligheid, hierbij rekening houdend met de toekomstige bijkomende bebouwing aan het marktplein (kaderend in de gevraagde totaalvisie).
- fase 2 mag qua bouwhoogte de hoogte van de bestaande liftkokers uit fase 1 niet overschrijden

(...)

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 07/01/2014 HET VOLGENDE :

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomenende partijen op 13 februari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 maart 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is niet in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren, stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten bij woningen, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2012 en goedgekeurd door de deputatie op 26 juli 2012.

De aanvraag heeft betrekking op een seniorie, dewelke in de verordening niet beschouwd wordt als een 'meergezinswoning', waardoor niet moet worden voldaan aan artikel 5.2.2.4, waarin bepaald wordt dat in gebieden met hoge woondichtheid elke meergezinswoning over minimum 2 parkeerplaatsen per woongelegenheden moet beschikken. Het ontwerp voorziet in 15 parkeerplaatsen voor 11 woonentiteiten, hetgeen voldoende is.

De verordening legt wel vast dat een fietsstelplaats minimum 1,80 m bij 0,75 m groot moet zijn, maar legt niet vast hoeveel fietsstelplaatsen een meergezinswoning en/of seniorie moet hebben.

Op het gelijkvloers wordt een aparte fietsenberging voorzien van ca. 3,00 m bij 2,50 m groot, die plaats aan een 6-tal fietsen zou bieden. Dit is net voldoende voor bezoekers (ook bezoekers van het bestaande kantoor- en appartementsblok zullen deze fietsenberging gebruiken) maar niet voor de bewoners. Het is aangewezen ook in de ondergrondse parking fietsenberging te voorzien.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouw aanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel van 1.824 m² groot dat zich pal in het centrum van de deelgemeente Scheldewindeke bevindt, op de hoek van het Marktplein (= gewestweg N415) en de Dreef.

Het perceel is op de hoek van beide straten bebouwd met een meergezinswoning van 3 bouwlagen (kroonlijsthoogte) hoog met hellend dak, omvattende een kantoorruimte op het

gelijkvloers, tekens 2 appartementen op de 1e en 2e verdieping en 1 appartement in de dakverdieping.

Dit gebouw werd in 1996 vergund als fase 1 van een totaalproject, waarbij fase 2 bestaat uit het uitbreiden van dit gebouw langs de Dreef en fase 3 uit het uitbreiden langs het Marktpllein.

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op fase 2 en omvat het oprichten van een seniorie met 11 woonentiteiten en een ondergrondse parking met 15 standplaatsen. Omtrent de inrichting van fase 3 zijn geen gegevens (bv. een masterplan) bekend.

Het oprichten van een seniorie op deze locatie – pal in het centrum – komt principieel voor vergunning in aanmerking.

Uit de historiek (zie rubriek 1.4) blijkt dat in het verleden aan de aanvragers een aantal principes meegedeeld werden waaraan de bebouwing langs de Dreef moet voldoen: het bouwvolume mag maximum 3 bouwlagen hoog zijn en moet afbouwen naar maximum 2 bouwlagen, de breedte van de bouwvrije zijstrook tegen over het aanpalend perceel in de Dreef dient berekend met de 45° regel, indien het serviceflats of seniorenflats betreft moet er een koppeling zijn met woonzorg en een koppeling of afspraken met het OCMW (men moet dus service voorzien - anders is het een verdoken vorm van appartementen), enz. Deze ruimtelijke principes moesten een goede ruimtelijke integratie ten goede komen.

Onderhavig ontwerp houdt met deze aanbevelingen weinig tot geen rekening. Vermits de Dreef slechts een relatief smalle zijstraat van het Marktpllein (hoofdweg doorheen de gemeente) is en de bestaande bebouwing langsheen de Dreef een gabariet heeft van maximum 2 bouwlagen met hellend dak hoog, is het op zijn minst noodzakelijk dat het bestaande profiel op onderhavig terrein (3 bouwlagen met hellend dak) verder afbouwt, terwijl het ontwerp integendeel voorziet in de opbouw tot 4 volwaardige bouwlagen over ca. de helft van de breedte langs de Dreef.

Het is, gelet op de aard en functie van het gebouw aanvaardbaar dat de bovenverdiepingen een grotere bouwdiepte hebben dan gangbaar (14,54 m i.p.v. max. 12,00 m t.o.v. de Dreef), doch dit mag op zijn minst gecompenseerd worden door de bouwvrije zijdelingse strook t.o.v. de woning Dreef 1B te laten voldoen aan de 45°-regel.

Het voorgestelde bouwvolume is door zijn omvang (vooral bouwhoogte) uit ruimtelijk oogpunt te dominant en te bezwarend voor zijn omgeving, de voorgestelde werken leiden tot een bebouwingstoestand waarbij de ruimtelijke draagkracht van de betrokken straat (Dreef) wordt overschreden.

De aanvraag is derhalve in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

In hun beroepschrift verwijzen appellanten diverse malen naar een in opbouw zijnd project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij dat 4 volwaardige bouwlagen bevat, doch dit project bevindt zich langs de hoofdweg (Marktpllein) en niet langs een zijstraat ervan (bv. de Dreef), zodat dit project geen referentiekader vormt om onderhavig project te kunnen toestaan. In subsidiaire orde worden nog de volgende bemerkingen gemaakt:

- Uit het dossier blijkt nergens dat voldaan is aan de eisen i.v.m. brandveiligheid. Een advies brandweer ontbreekt maar is toch gewenst, ook in het kader van het totaalproject, dus rekening houdend met ontwikkeling fase 3;*
- Er zijn onvoldoende fietsenstelplaatsen voor de bewoners;*
- In het beroepschrift wordt vermeld en aangetoond dat er contact werd opgenomen met vzw Groep Sint-Franciscus in functie van een samenwerkingsakkoord voor uitbating van de seniorie, doch van een 'overeenkomst' is geen sprake, enkel van een 'principiële bereidheid tot functionele samenwerking'.*

De tussenkomende partijen bezorgen op 4 april 2014 per mail een aanvullende nota aan de verwerende partij, als repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De gewestelijke brandweerdienst van Merelbeke adviseert op 21 mei 2014 gunstig op basis van een nota, als addendum bij de aanvraag, en aangepaste plannen.

Na de hoorzitting van 8 april 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 mei 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.9 Argumentatie appellanten

Op 28 augustus 1996 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend om een kantoorgebouw met 5 appartementen op te richten op onderhavig terrein. Belangrijk is dat in de goedgekeurde bouwplannen reeds was voorzien in de uitvoering van een 2de fase langs de Dreef, en dat om die reden de traphal en de lift ook aan die zijde gelocaliseerd werd, zodat een latere uitbreiding zou kunnen aansluiten en gebruik maken van dezelfde ingang en circulatieruimte. De centrumligging impliceert dat alle diensten en faciliteiten zich in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats bevinden. Een dergelijke centrale ligging leent zich derhalve perfect voor een seniorie, voorwerp van huidige aanvraag, in casu bedoeld voor valide (ev. alleenstaande) senioren die de eenzaamheid willen ontvluchten en/of kleiner en centraler willen wonen en die zich op een aantal punten samen willen organiseren zonder daarom reeds in de daadwerkelijke zorgverstrekkende sector (RVT, ...) te moeten belanden.

Reeds uit het verslag van het 2-partijenoverleg van 13 maart 2013 blijkt dat men enigszins beducht is voor een verdoken vorm van appartementen, zodat men reeds een koppeling met woonzorg of het. OCMW vereist. Dit leek de aanvrager voorbarig zolang geen daadwerkelijke vergunning was verleend. Dat het om een daadwerkelijke seniorie gaat blijkt genoegzaam uit het feit dat er wordt voorzien in een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte op het gelijkvloers die de oppervlakte inneemt van 2 woonentiteiten en die de -senioren toelaat om samen te eten (er wordt daartoe catering voorzien), TV te kijken, e.d.m.

Nu ook het college van burgemeester en schepenen verder aandringt op een dergelijk samenwerkingsakkoord, hebben de aanvragers contact opgenomen met vzw Groep Sint-Franciscus — reeds uitbater van WZC De Zilverlinde aan de Dreef 2 in Scheldewindeke en van WZC CLV Ter Veldbloemen aan de Meersstraat 22 in Oosterzele — die zich bereid verklaarde om functioneel samen te werken. Aldus is voldaan aan de door het college van burgemeester en schepenen gestelde voorwaarde.

Het bouwplan voorziet achteraan in een bouwvrije strook van 4 m.

Een bouwvrije zone van 4'm als brandweg is algemeen gangbaar, dergelijke voorschriften worden ook dikwijls in RUP's opgenomen.

Aanvullend moet worden benadrukt dat er sowieso geen brandveiligheids-probleem voorligt, nu de brandweer hoe dan ook de beide lange zijden van het project makkelijk kan bereiken, met name enerzijds langs de Dreef en anderzijds langs de ruime tuinzone.

Het college van burgemeester en schepenen vraagt om de bouwhoogte van de huidige liftkokers niet te overschrijden.

Alleszins wordt een afbouw beoogd naar de aanpalende woning Dreef 1B toe, door middel van het langwerpig hellend dakvlak. Enkel het hoogste deel van dit hellend vlak komt boven de aanwezige liftkokers uit, hetgeen evenwel geenszins afbreuk doet aan het principe van afbouw. Deze kleine uitsprong is geconcipieerd als technische ruimte en is derhalve broodnodig om de goede ecologische eigenschappen van het gebouw te kunnen garanderen. Het is tevens niet aangewezen om deze technische ruimte (die zich momenteel boven de seniorenflats bevindt)

naast of tussen seniorenflats te localiseren, reden waarom de aanvragers geen andere mogelijkheid zagen dan een kleine uitsprong te behouden.

Ter vergelijking wordt verwezen naar het project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij dat momenteel schuin tegenover het huidige gebouw van de aanvragers (aan de overzijde van het Marktpllein) in oprichting is, en dewelke 21 sociale huurappartementen bevat en 4 volwaardige bouwlagen telt.

Zekerheidshalve (maar dit wordt niet meer als weigeringsargument weerhouden) wordt opgemerkt dat de aanvraag geheel voldoet aan de 'stedenbouwkundige verordening. inzake parkeren, stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen'.

In de kelder verdieping wordt voldaan aan de norm van 1 parkeerplaats per woongelegenheden een seniorie wordt immers niet aanzien als een 'meergezinswoning', zoals gedefinieerd in de verordening. Aldus is de norm van 2 parkeerplaatsen per woongelegenheden voor meergezinswoningen in gebieden met hoge woondichtheid niet van toepassing.

Dat één parkeerplaats per woonentiteit voor senioren ruimschoots volstaat is overigens evident, nu vele senioren niet langer een wagen houden aangezien zij met een dergelijke centrale ligging alle noodzakelijke verplaatsingen te voet of per fiets kunnen doen en desnoods met het openbaar vervoer. De bouwplannen bevatten ditmaal (in vergelijking niet het plan dat aan het 2-partijenoverleg werd onderworpen) een fietsenstalling en een afzonderlijke bergplaats voor huishoudelijk afval, zoals vereist door de verordening.

De aanvraag veroorzaakt geen storende inkijk of privacyschending. Er werd tijdens het openbaar onderzoek slechts één bezwaarschrift ingediend, dat moet afkomstig zijn van de linkerbuur langs het marktpllein, die — gelet op de ruime afstand — bezwaarlijk enige privacyschending kan claimen ten gevolge van de ramen die op de grote tussenliggende tuin uitkijken. Bovendien moet worden opgemerkt dat grote hoogstammige bomen het zicht op de woning van de betrokken bezwaarindienaar volledig verhinderen.

Er moet trouwens worden vastgesteld dat er ook effectief nauwelijks inkijk mogelijk is bij de buur langs de Dreef, nu er zich slechts één raampartij in de gevel bevindt en de raampartijen in het hellend dak niet van aard zijn om makkelijk bij de buur binnen te kijken.

Belangrijk is ook dat de buur langs de Dreef derhalve geen bezwaarschrift heeft ingediend, evenmin als de bewoners aan de overzijde van de Dreef, hetgeen veelbetekenend is.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar (die daarin niet wordt gevolgd door het college van burgemeester en schepenen) poneert dat er een te hoge woondichtheid zou ontstaan. Dit standpunt kan geenszins worden gevolgd.

Vooreerst verwijst de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar onterecht naar de dichtheidsnorm van 25 à 30 woningen per hectare voor sociale woningbouw. Er moet evenwel worden opgemerkt dat ook deze woondichtheidsnormen zijn vernietigd door het arrest van 19 december 2013 van het Grondwettelijk Hof. Ook moet gezegd dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen afstapt van richtinggevende woondichtheidsnormen, nu principes inzake zuinig ruimtegebruik, kernverdichting en verweving van functies meer op de voorgrond komen.

Dat precies kernverdichting moet worden nagestreefd, wordt overigens ook bevestigd door het eigen gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarin expliciet wordt gesteld dat voor de dorpskernen een 'compacte vorm' moet worden nagestreefd en dat in het centrum precies 'een hogere woondichtheid' moet worden voorzien.

Huidig project laat zich in deze beleidsvisie inpassen.

2. Motivering

(...)

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel van 1.824 m² groot dat zich pal in het centrum van de deelgemeente Scheldewindeke bevindt, op de hoek van het Marktpllein (= gewestweg N415) en de Dreef.

Het perceel is op de hoek van beide straten bebouwd met een meergezinswoning van 3 bouwlagen (kroonlijsthoogte) hoog met hellend dak, omvattende een kantoorruimte op het gelijkvloers, tekens 2 appartementen op de 1^e en 2^e verdieping en 1 appartement in de dakverdieping.

Dit gebouw werd in 1996 vergund als fase 1 van een totaalproject, waarbij fase 2 bestaat uit het uitbreiden van dit gebouw langs de Dreef en fase 3 uit het uitbreiden langs het Marktpllein.

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op fase 2 en omvat het oprichten van een seniorie met 11 woonentiteiten en een ondergrondse parking met 15 standplaatsen. Op 28 augustus 1996 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend om een kantoorgebouw met 5 appartementen op te richten op onderhavig terrein. Appellant stelt terecht dat in de goedgekeurde bouwplannen reeds was voorzien in de uitvoering van een 2de fase langs de Dreef, en dat om die reden de traphal en de lift ook aan die zijde gelocaliseerd werd, zodat een latere uitbreiding zou kunnen aansluiten en gebruik maken van dezelfde ingang en circulatieruimte.

Het oprichten van een seniorie op deze locatie in het centrum komt principieel voor vergunning in aanmerking. Op die manier kunnen de bewoners vlot van de voorzieningen van deze kern gebruik maken, wat de leefbaarheid van zowel deze kern als van deze voorziening ten goede komt. Dergelijke kernverdichtingsvoorstellen zijn te verkiezen boven verdichting van meer aan de rand gelegen terreinen.

Dat het hier om een seniorie gaat blijkt onder meer uit het feit dat er wordt voorzien in een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte op het gelijkvloers die de oppervlakte inneemt van 2 woonentiteiten en die de senioren toelaat om

Samen te eten (er wordt daartoe catering voorzien), TV te kijken, e.d.m.

Appellant is bereid een overeenkomst te sluiten met een verzorgingsinstelling voor de noodzakelijke zorg.

Uit de historiek blijkt dat in het verleden aan de aanvragers een aantal principes meegedeeld werden waaraan de bebouwing langs de Dreef moet voldoen. Deze ruimtelijke principes komen een goede ruimtelijke integratie ten goede.

Onderhavig ontwerp houdt met deze aanbevelingen voldoende rekening, de afwijkingen ervan zijn slechts beperkt.

Dreef vormt een zijstraat van het Marktpllein (hoofdweg doorheen de gemeente) en kan gelet op de centrumlocatie van dit terrein, een dergelijke ontwikkeling dragen.

Het voorliggend ontwerp resulteert in een kwalitatieve afbouw weg van het centrum, gevisualiseerd door de dakhelling van 30°, én in een afwerking van de in het verleden vergunde wachtgevel, die opgericht werd met het oog op een dergelijke ontwikkeling.

Het ontwerp voorziet in de opbouw tot 4 bouwlagen, maar bouwt dit op kwalitatieve wijze verder af, weg van de Markt.

Het is, gelet op de aard en functie van het gebouw aanvaardbaar dat de bovenverdiepingen een grotere bouwdiepte hebben dan gangbaar (14,54 m i.p.v. max. 12 m t.o.v. de Dreef), dit wordt mee gecompenseerd worden door een voldoende brede bouwvrije zijdelingse strook voor een kroonlijsthoogte van 5,5 m hoog t.o.v. de woning Dreef 1B, vergelijkbaar aan deze die gehanteerd wordt voor even bvb hoge woningen.

Qua brandveiligheid stelt er zich geen probleem, nu op basis van de beperkt aangepast plannen een voorwaardelijk gunstig brandpreventieverslag opgemaakt werd door de bevoegde brandweer. Dit verslag dient nageleefd.

Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat voorzien wordt in een afbouw naar de aanpalende woning Dreef 1B, door middel van het langwerpig hellend dakvlak. Enkel het hoogste deel van dit hellend vlak komt boven de aanwezige liftkokers uit, hetgeen inderdaad geen afbreuk doet aan het principe van afbouw. Deze kleine uitsprong is geconcipieerd als technische ruimte en is derhalve broodnodig om de goede ecologische eigenschappen van het gebouw te kunnen garanderen.

In hun beroepschrift verwijzen appellanten terecht naar een in opbouw zijnd project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij dat eveneens 4 volwaardige bouwlagen bevat, en dat een vergelijkbare ligging heeft.

De aanvraag veroorzaakt geen inkijk of privacyschending die de maat van normale burenhinder in een dergelijke centrumomgeving overstijgt. Er is reeds aanzienlijk wat groen aanwezig dat de inkijk mildert.

Appellant is er met voorliggend ontwerp in geslaagd om het beoogde en -vanuit economisch oogpunt- noodzakelijke bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, op een wijze die resulteert in een kwalitatieve afwerking van het bestaande geheel, en dit zonder de draagkracht van dit perceel of van deze centrumlocatie te overschrijden.

In het beroepschrift wordt vermeld en aangetoond dat er contact werd opgenomen met vzw Groep Sint-Franciscus in functie van een samenwerkingsakkoord voor uitbating van de seniorie, doch van een 'overeenkomst' is geen sprake, enkel van een 'principiële bereidheid tot functionele samenwerking'. Er dient een dergelijk akkoord te worden afgesloten vooraleer de werken mogen worden aangevat.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het tijdens de beroepsprocedure ingediend beperkt aangepast plannen en groenplan, en dit onder volgende voorwaarden :

- *brandpreventieverslag van 21 mei 2014 ref. 0/113-02/BA van de gewestelijke Brandweerdienst van de gemeente Merelbeke is na te leven*
 - *de oorspronkelijke autostandplaats 15 moet ingericht als fietsenstalling*
 - *er dient een overeenkomst gesloten met een zorgverstrekker vooraleer de werken kunnen aangevat worden.*
- ...*

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 augustus 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 mei

2014 houdende het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een seniorie.

Met een arrest van 10 februari 2015 (nummer S/2015/0012) schorst de Raad de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 22 mei 2014. De Raad motiveert wat betreft het vereiste ernstig middel als volgt:

“ ...

1.

Uit het administratief dossier blijkt dat de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft gelegen zijn tussen enerzijds qua hoogte variërende dichte bebouwing langsheen Markt en ééengezinswoningen met één tot twee bouwlagen op vrij ruime kavels anderzijds, die de uitloper zijn van een verkaveling. Aan de overkant van Markt bevindt zich een voormalig kloostergebouw met twee bouwlagen onder hellend dak. De aanvraag betreft de bouw van een uit twee blokken bestaande seniorie. Het eerste blok sluit met een kroonlijshoogte van 12,60m en plat dak via een verbindingselement aan op de liftkoker van het appartementsgebouw (3 bouwlagen en kamers onder dak) dat met een kroonlijshoogte van 8,82m en 15,35m nokhoogte op de hoek van Markt en Dreef staat. Het tweede blok dat is afgedekt met een lessenaarsdak met terrassen en nokhoogte van 15m, wordt naar hoogte, afgebouwd tot 5,55m, onderkant kroonlijst, tegenover de verkaveling ‘Hofkouter’.

2.

De Raad is gegeven voorgaande vaststellingen van oordeel dat de verwerende partij nalaat om concreet en afdoende te motiveren waarom zij meent dat het aangevraagde de ruimtelijke draagkracht van de betrokken percelen en de omgeving niet overschrijdt en derhalve verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand. Dit klemt in het bijzonder aangezien moet worden vastgesteld dat het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ter zake een concreet gemotiveerd andersluidend standpunt innamen. Dit laatste in het bijzonder met betrekking tot de voorgestelde bouwhoogte, de afstand tot de woning van de verzoekende partijen, de bouwdiepte en de woondichtheid zodat het, zoals de verwerende partij doet, niet volstaat om louter het tegenovergestelde te beweren.

De overwegingen van de bestreden beslissing verantwoorden niet waarom de bouwhoogte (4 bouwlagen, afgebouwd naarmate de afstand ten aanzien van Markt groter wordt) aanvaardbaar is in Dreef, de relatief smalle zijstraat van Markt. Noch de vaststelling dat het hoogste punt geconcentreerd is als noodzakelijke technische ruimte, noch het argument dat de “appellant er met voorliggend ontwerp in geslaagd (is) om het beoogde – en vanuit economisch oogpunt – noodzakelijke bouwprogramma op kwalitatieve manier ingepast te krijgen op onderhavig terrein, op een wijze die resulteert in een kwalitatieve afwerking van het bestaande geheel, en dit zonder de draagkracht van dit perceel of van deze centrumlocatie te overschrijden”, volstaat daartoe. De verwijzing naar het project van de Merelbeekse Sociale Woningmaatschappij, behoudens de overweging dat het om een ‘vergelijkbare ligging’ gaat, kan evenmin, minstens niet zonder meer, verhelpen aan het vastgestelde motiveringsgebrek en volstaat niet als een concrete en afdoende beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder. De overwegingen van de verwerende partij zijn al te summier en daarom onzorgvuldig en kennelijk onredelijk.

...”

De verwerende partij noch de tussenkomenende partijen hebben een verzoek tot voorzetting conform artikel 4.8.19, eerste lid VCRO ingediend zodat de Raad met een arrest van 5 mei 2015 (nummer A/2015/0281) de beslissing van de verwerende partij van 22 mei 2014 vernietigt. De Raad beveelt

de verwerende partij binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van het arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkommende partijen.

Na de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 mei 2014 herneemt de verwerende partij de administratieve procedure. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn nieuw verslag van 5 augustus 2015 het administratief beroep van de tussenkommende partijen niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is niet in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren, stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten bij woningen, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2012 en goedgekeurd door de deputatie op 26 juli 2012.

De aanvraag heeft betrekking op een seniorie, dewelke in de verordening niet beschouwd wordt als een 'meergezinswoning', waardoor niet moet worden voldaan aan artikel 5.2.2.4, waarin bepaald wordt dat in gebieden met hoge woondichtheid elke meergezinswoning over minimum 2 parkeerplaatsen per woongelegenheden moet beschikken. Het ontwerp voorziet in 15 parkeerplaatsen voor 11 woonentiteiten, hetgeen ruim voldoende is.

De verordening legt wel vast dat een fietsstelplaats minimum 1,80 m bij 0,75 m groot moet zijn, maar legt niet vast hoeveel fietsstelplaatsen een meergezinswoning en/of seniorie moet hebben.

Op het gelijkvloers wordt een aparte fietsenberging voorzien van ca. 3,00 m bij 2,50 m groot, die plaats aan een 6-tal fietsen zou bieden. Dit is net voldoende voor bezoekers (ook bezoekers van het bestaande kantoor- en appartementsblok zullen deze fietsenberging gebruiken) maar niet voor de bewoners. Het is aangewezen ook in de ondergrondse parking fietsenberging te voorzien.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit' de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel van 1.824 m² groot dat zich pal in het centrum van de deelgemeente Scheldewindeke bevindt, op de hoek van het Marktpllein (= gewestweg N415) en de Dreef.

Het perceel is op de hoek van beide straten bebouwd met een meergezinswoning van 3 bouwlagen (kroonlijsthoogte) hoog met hellend dak, omvattende een kantoorruimte op het gelijkvloers, tekens 2 appartementen op de 1e en 2e verdieping en 1 appartement in de dakverdieping.

Dit gebouw werd in 1996 vergund als fase 1 van een totaalproject, waarbij fase 2 bestaat uit het uitbreiden van dit gebouw langs de Dreef en fase 3 uit het uitbreiden langs het Marktpllein.

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op fase 2 en omvat het oprichten van een seniorie met 11 woonentiteiten en een ondergrondse parking met 15 standplaatsen. Omtrent de inrichting van fase 3 zijn geen gegevens (bv. een masterplan) bekend.

Het oprichten van een seniorie op deze locatie — pal in het centrum — komt principieel voor vergunning in aanmerking.

Uit de historiek (zie rubriek 1.4) blijkt dat in het verleden aan de aanvragers een aantal principes meegedeeld werden waaraan de bebouwing langs de Dreef moet voldoen: het bouwvolume mag maximum 3 bouwlagen hoog zijn en moet afbouwen naar maximum 2 bouwlagen, de breedte van de bouwvrije zijstrook tegen over het aanpalend perceel in de Dreef dient berekend met de 45° regel, indien het serviceflats of seniorenflats betreft moet er een koppeling zijn met woonzorg en een koppeling of afspraken met het OCMW (men moet dus service voorzien - anders is het een verdoken vorm van appartementen), enz.

Onderhavig ontwerp houdt met deze aanbevelingen geen tot weinig rekening. Vermits de Dreef slechts een relatief smalle zijstraat van het Marktpllein (= hoofdweg doorheen de gemeente) is en de bestaande bebouwing langs de Dreef een gabariet heeft van maximum 2 bouwlagen met hellend dak hoog, is het op zijn minst noodzakelijk dat het bestaande profiel op onderhavig terrein (3 bouwlagen op hellend dak) verder afbouwt, terwijl het ontwerp integendeel voorziet in de opbouw tot 4 volwaardige bouwlagen over ca. de helft van de breedte langs de Dreef.

Het is, gelet op de aard en functie van het gebouw, aanvaardbaar dat de bovenverdiepingen een grotere bouwdiepte hebben dan gangbaar (14,54 m i.p.v. max. 12,00 m t.o.v. de Dreef), doch dit mag op zijn minst gecompenseerd worden door de bouwvrije zijdelingse strook t.o.v. de woning Dreef 1B te laten voldoen aan de 45°-regel.

Het voorgestelde bouwvolume is door zijn omvang (vooral bouwhoogte) uit ruimtelijk oogpunt te dominant en te bezwarend voor zijn omgeving, de voorgestelde werken leiden tot een bebouwingstoestand waarbij de ruimtelijke draagkracht van de betrokken straat (Dreef) wordt overschreden.

De aanvraag is derhalve in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

In hun beroepschrift verwijzen appellanten diverse malen naar een in opbouw zijnd project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij dat 4 volwaardige bouwlagen bevat, doch dit project bevindt zich langs de hoofdweg (Marktpllein) en niet langs, een zijstraat ervan (bv. de Dreef), zodat dit project geen referentiekader vormt om onderhavig project te kunnen toestaan.

In subsidiaire orde worden nog de volgende bemerkingen gemaakt:

- Uit het dossier blijkt nergens dat voldaan is aan de eisen i.v.m. brandveiligheid (advies brandweer gewenst, ook in het kader van totaalproject, dus rekening houdend met ontwikkeling fase 3);
- Er zijn onvoldoende fietsenstelplaatsen voor de bewoners;
- In het beroepschrift wordt vermeld en aangetoond dat er contact werd opgenomen met vzw Groep Sint-Franciscus in functie van een samenwerkingsakkoord voor uitbating van de seniorie, doch van een 'overeenkomst' is geen sprake, enkel van een 'principiële bereidheid tot functionele samenwerking'.

...

Na de hoorzitting van 25 augustus 2015 verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. De verwerende partij beslist:

“ ...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 5 augustus 2015;

(...)

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is niet in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren, stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten bij woningen, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2012 en goedgekeurd door de deputatie op 26 juli 2012.

De aanvraag heeft betrekking op een seniorie, dewelke in de verordening niet beschouwd wordt als een 'meergezinswoning', waardoor niet moet worden voldaan aan artikel 5.2.2.4, waarin bepaald wordt dat in gebieden met hoge woondichtheid elke meergezinswoning over minimum 2 parkeerplaatsen per woongegelegenheid moet beschikken. Hefontwerp voorziet in 15 parkeerplaatsen voor 11 woonentiteiten, hetgeen ruim voldoende is.

De verordening legt wel vast dat een fietsstelplaats minimum 1,80 m bij 0,75 m groot moet zijn, maar legt niet vast hoeveel fietsstelplaatsen een meergezinswoning en/of seniorie moet hebben.

Op het gelijkvloers wordt een aparte fietsenberging voorzien van ca. 3 m bij 2,50 m groot, die plaats aan een 6-tal fietsen zou bieden. Dit is net voldoende voor bezoekers (ook bezoekers van het bestaande kantoor- en appartementsblok zullen deze fietsenberging gebruiken) maar niet voor de bewoners. Het is aangewezen ook in de ondergrondse parking fietsenberging te voorzien.

Om hieraan tegemoet te komen dient de oorspronkelijke autostandplaats 15 ingericht als fietsenstalling.

De tijdens de beroepsprocedure ingediende beperkt aangepaste plannen werd in die zin gewijzigd, verder werd o.a. een bijkomende noodtrap voorzien ter ontsluiting van de parkeerkelder.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel van 1.824 m² groot dat zich pal in het centrum van de deelgemeente Scheldewindeke bevindt, op de hoek van het Marktplain (= gewestweg N415) en de Dreef.

Het perceel is op de hoek van beide straten bebouwd met een meergezinswoning van 3 bouwlagen (kroonlijsthoogte) hoog met hellend dak, omvattende een kantoorruimte op het gelijkvloers, tekens 2 appartementen op de 1e en 2e verdieping en 1 appartement in de dakverdieping.

Dit gebouw werd in 1996 vergund als fase 1 van een totaalproject, waarbij fase 2 bestaat uit het uitbreiden van dit gebouw langs de Dreef en fase 3 uit het uitbreiden langs het Marktplain.

Onderhavige aanvraag heeft betrekking op fase 2 en omvat het oprichten van een seniorie met 11 woonentiteiten en een ondergrondse parking met 15 standplaatsen. Omtrent de inrichting van fase 3 zijn geen gegevens.

Op 28 augustus 1996 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend om een kantoorgebouw met 5 appartementen op te richten op onderhavig terrein. Appellant stelt terecht dat in de goedgekeurde bouwplannen reeds was voorzien in de uitvoering van een 2de faSe langs de Dreef, en dat om die reden de traphal en de lift ook aan die zijde gelocaliseerd werd, zodat een latere uitbreiding zou kunnen aansluiten en gebruik maken van dezelfde ingang en circulatieruimte.

Het oprichten van een seniorie op deze locatie in het centrum komt principieel voor vergunning in aanmerking. Op die manier kunnen de bewoners vlot van de voorzieningen van deze kern gebruik maken, wat de leefbaarheid van zowel deze kern als van deze voorziening ten goede komt. Dergelijke kernverdichtingsvoorstellen zijn te verkiezen boven verdichting van meer aan de rand gelegen terreinen.

Dat het hier om een seniorie gaat blijkt onder meer uit het feit dat er wordt voorzien in een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte op het gelijkvloers die de oppervlakte inneemt van 2 woonentiteiten en die de senioren toelaat om samen te eten (er wordt daartoe catering voorzien), TV te kijken, e.d.m.

Appellant is bereid een overeenkomst te sluiten met een verzorginstelling voor de noodzakelijke zorg.

Uit de historiek blijkt dat in het verleden aan de aanvragers een aantal principes meegedeeld werden waaraan de bebouwing langs de Dreef moet voldoen. Deze ruimtelijke principes komen een goede ruimtelijke integratie ten goede.

Onderhavig ontwerp houdt met deze aanbevelingen voldoende rekening, de afwijkingen ervan zijn slechts beperkt.

Dreef vormt een zijstraat van het Marktplaats (hoofdweg doorheen de gemeente) en kan gelet op de centrumlocatie van dit terrein, een dergelijke ontwikkeling dragen.

Het voorliggend ontwerp resulteert in een kwalitatieve afbouw weg van het centrum, gevisualiseerd door de dakhelling van 30°, én in een afwerking van de in het verleden vergunde wachtgevel, die opgericht werd met het oog op een dergelijke ontwikkeling.

Het ontwerp voorziet in de opbouw tot 4 bouwlagen, maar bouwt dit op kwalitatieve wijze verder af, weg van de Markt.

Het is, gelet op de aard en functie van het gebouw aanvaardbaar dat de bovenverdiepingen een grotere bouwdiepte hebben dan gangbaar (14,54 m i.p.v. max. 12 m t.o.v. de Dreef), dit wordt mee gecompenseerd worden door een voldoende brede bouwvrije zijdelingse strook voor een kroonlijsthoogte van 5,5 m hoog t.o.v. de woning Dreef 1B, vergelijkbaar aan deze die gehanteerd wordt voor even bvb hoge woningen.

Qua brandveiligheid stelt er zich geen probleem, nu op basis van de beperkt aangepast plannen een voorwaardelijk gunstig brandpreventieverslag opgemaakt werd door de bevoegde brandweer. Dit verslag dient nageleefd.

Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat voorzien wordt in een afbouw naar de aanpalende woning Dreef 1B, door middel van het langwerpig hellend dakvlak. Enkel het hoogste deel van dit hellend vlak komt boven de aanwezige liftkokers uit, hetgeen inderdaad geen afbreuk doet aan het principe van afbouw. Deze kleine uitsprong is geconcipieerd als

technische ruimte en is derhalve broodnodig om de goede ecologische eigenschappen van het gebouw te kunnen garanderen.

In hun beroepschrift verwijzen appellanten terecht naar een in opbouw zijnd project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij dat eveneens 4 volwaardige bouwlagen bevat, en dat een vergelijkbare ligging heeft.

In het beroepschrift wordt vermeld en aangetoond dat er contact werd opgenomen met vzw Groep Sint-Franciscus in functie van een samenwerkingsakkoord voor uitbating van de seniorie, doch van een 'overeenkomst' is geen sprake, enkel van een 'principiële bereidheid tot functionele samenwerking'. Er dient een dergelijk akkoord te worden afgesloten vooraleer de werken mogen worden aangevat.

Voor wat betreft mogelijke inkijk dient vastgesteld dat de aanvragers het dossier aangevuld hebben met een groenplan bestaande toestand, waaruit onder meer blijkt dat nu al een belandrijke wintergroene buffer aanwezig is, en een groenplan beoogde toestand, waaruit blijkt dat de aanvrager de intentie heeft de groenbuffer te versterken door middel van zowel hoge als lagere groenblijvende planten en bomen, een groenblijvende gemengde haar en een hoge groenblijvende 'haag' uit zuilbeuken. De aanvrager toont hiermee aan dat de volledige tuin van de burens vrijwaard blijft van inkijk. Als voorwaarde dient te worden opgelegd dat de uitvoering van het bijgevoegde groenplan dient te worden uitgevoerd tijdens het eerstvolgende plantseizoen volgend op de voltooiing van het gevraagde, en dient onderhouden en in stand gehouden te worden.

Appellant verwijst terecht naar het vergelijkbaar project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij aan de overzijde van de weg, dat intussen gefinaliseerd en bewoond is.

Verder kan nog opgemerkt worden dat appellant op eigen initiatief ondergrondse parkeerplaatsen voorziet, wat een niet verplichte maar kwalitatievere oplossing is dan het parkeren zonder meer bovengronds af te werken.

Met het gevraagde wordt ook tegemoet gekomen aan een dwingende en noodzakelijke sociale nood in een gemeente die niet over eigen serviceflats beschikt. Het is in die zin ook een mooi voorbeeld van een project dat inspeelt op enerzijds de maatschappelijke noden en anderzijds op het optimaliseren van het ruimtegebruik, wat in diverse studies 'gesuggereerd wordt, o.a. de studie 'hoe het dorp meer stad wordt en de stad meer dorp' van dr. Frans Thissen van de universiteit van Amsterdam. Ook hier slaagt men erin om mooi vorm te geven aan de kwalitatieve concepten kernverdichting en functieverwevenheid.

Gelet op het ontbreken van een legaliteitsbelemmering in dit dossier en de noodzaak aan dergelijke voorzieningen, die ook blijkt uit de 'profielschets Oosterzele', opgemaakt door ABB - studiedienst van de Vlaamse Regering, waarin de vergrijzing van Oosterzele duidelijk naar voor komt, wat de nood aan initiatieven als het gevraagde onderstreept.

Appellant is er met voorliggend ontwerp in geslaagd om het beoogde en -vanuit economisch oogpunt- noodzakelijke bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, op een wijze die resulteert in een kwalitatieve afwerking van het bestaande geheel, en dit zonder de draagkracht van dit perceel of van deze centrumlocatie te overschrijden.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het tijdens de beroepsprocedure ingediend beperkt aangepast plannen en groenplan, en dit onder volgende voorwaarden :

- *brandpreventieverslag van 21 mei 2014 ref. 0/113-02/BA van de gewestelijke Brandweerdienst van de gemeente Merelbeke is na te leven*
- *de oorspronkelijke autostandplaats 15 moet ingericht als fietsenstalling*
- *er dient een overeenkomst gesloten met een zorgverstrekker vooraleer de werken kunnen aangevat worden.*
- *het groenplan beoogde toestand dient te worden uitgevoerd tijdens het eerstvolgende plantseizoen volgend op de voltooiing van het gevraagde, en dient onderhouden en in stand gehouden te worden.*

...

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

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet) en de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen overwegen als volgt:

“ ...

4.1.1.1 Wettelijke bepaling

Artikel 1.1.4 van de VCRO bepaalt:

(...)

Artikel 4.3.1, §1 en §2 van de VCRO luiden als volgt:

(...)

De artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 luiden als volgt:

(...)

4.1.1.2. Algemene toelichting

Op een administratieve overheid rust, bij het verlenen van een stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunning, de verplichting de aanvraag te beoordelen aan de hand van een toetsing aan de goede plaatselijke/ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken.

Uw Raad heeft de toepassing van voormelde decretale bepalingen in haar rechtspraak als volgt verwoord:

(...)

Bij deze beoordeling is de in de omgeving bestaande feitelijke toestand het bepalende element (RvVb, A/2012/0468 van 13 november 2012).

De artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

Uit voormelde overwegingen volgt dat Verwerende Partij, bij haar beoordeling van de aanvraag goede plaatselijke ordening, in concreto moet onderzoeken of de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt, zonder dat hierbij de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening moet worden onderzocht en beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2 van de VCRO.

4.1.1.3 Toetsing in concreto

De Bestreden Beslissing is niet gebaseerd op voldoende duidelijke en afdoende, in feiten en in rechte juiste motieven en is niet op zorgvuldige wijze genomen, gelet op het feit dat:

- i) ten onrechte en zonder afdoende motivering de overeenstemming met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand en de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt aangenomen, waarbij wordt voorbijgegaan a) aan de negatieve beoordeling van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, b) van de GECORO en c) van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele, d) aan de bezwaren van Verzoekende Partijen en e) aan de vaststellingen van de PSA m.b.t. de strijdigheid van de Aanvraag met de goede ruimtelijke ordening;*

- ii) de Verwerende Partij geen rekening heeft gehouden met de bebouwing in de onmiddellijke relevante omgeving en de Verwerende Partij geen behoorlijke en zorgvuldige analyse van de bestaande, "stedenbouwkundige toestand" heeft gemaakt.

4.1.1.3.1 Eerste middelenonderdeel: Er werd ten onrechte voorbijgegaan aan de vaststellingen van de PSA betreffende de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening

De Bestreden Beslissing heeft tot gevolg dat de leefkwaliteit en omgeving van Verzoekende Partijen en hun gezin op ernstige wijze negatief wordt beïnvloed daar door de inplanting van het voorgestelde project de ruimtelijke draagkracht van het gebied ruimschoots wordt overschreden.

Verzoekende Partijen dreigen (zullen) immers uit (te) kijken op een gigantisch bouwwerk op een kleine(re) perceelsoppervlakte dan gebruikelijk in de onmiddellijke omgeving.

Zowel de GECORO als de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in zijn advies d.d. 29 november 2013 (stuk 2) zetten zeer nadrukkelijk uiteen dat geen overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening voorligt aangezien de draagkracht van de relevante omliggende omgeving manifest werd overschreden ingevolge de Aanvraag:

(...)

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelt verder dat de 45°-regel niet werd gerespecteerd:

(...)

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar merkt tot slot op dat eveneens problemen rijzen inzake de hinderaspecten voor omwonenden, het feit dat geen duidelijkheid wordt verschaft omtrent het statuut van het te bouwen gebouw (seniorie/appartementsgebouw) en de sterke stijging van de verkeershinder:

(...)

Bovendien werden de bezwaren van Verzoekende partijen m.b.t. de overschrijding van de draagkracht in de collegezitting d.d. 7 januari 2014 (stuk 7) uitdrukkelijk aanvaard.

Tevens adviseerde de PSA in zijn advies d.d. 27 maart 2014 (stuk 9) uitdrukkelijk ongunstig over de overeenstemming van de Aanvraag met de draagkracht van de omgeving:

(...)

Niettegenstaande de PSA in voormeld advies nadrukkelijk aangeeft om welke redenen de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning volstrekt strijdig is met de goede ruimtelijke ordening blijkt uit de Bestreden Beslissing niet op grond van welke motieven Verwerende Partij tot het tegenovergestelde besluit komt.

Verwerende Partij stelt in de Bestreden Beslissing – zonder enige (afdoende) motivering- het volgende:

(...)

Verwerende Partij steunt zich op int feite onjuiste motieven om tot de Bestreden Beslissing te komen en neemt op die manier een standpunt in dat diametraal staat ten opzichte van de appreciatie van de PSA.

Verwerende Partij motiveert geenszins om welke reden de adviesorganen, waaronder GECORO, de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar en de PSA, alsook het vergunningverlenend orgaan in eerste aanleg, m.n. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele, foutief tot het besluit kwamen dat wel een zeer manifeste overschrijding van de draagkracht voorligt.

Verwerende Partij heeft bijgevolg onvoldoende rekening gehouden met het advies van de PSA, terwijl dit advies door Verwerende Partij in rekening dient te worden genomen in toepassing van artikel 4.7.23, § 1, eerste lid van de VCRO.

Overeenkomstig de vaste rechtspraak van uw Raad kon Verwerende Partij het ongunstig advies van de PSA niet zonder meer negeren, m.n. dient zij ingeval van afwijking van het advies van de PSA op een afdoende wijze aan te geven waarom de argumenten van o.a. de PSA niet in alle redelijkheid gevolgd konden worden (zie bv. arrest d.d. 19 december 2013 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, nr. A/2013/0759). Bovendien is de in artikel 4.7.23, § 1 eerste lid van de VCRO opgenomen motiveringsverplichting niet minder streng dan deze opgelegd door de Wet van 29 juli 1991 die een suppletoir karakter heeft (arrest d.d. 11 juni 2013, nr. A/2013/0314).

Verder stelt uw Raad ook dat, wanneer er door een vergunningverlenende overheid andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, als principe geldt dat de vergunningverlenende overheid haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren (RvVb, A/2013/0260 van 21 mei 2013; RvVb, A/2013/0447 van 6 augustus 2013; RvVb, A/2013/0174 van 30 april 2013; RvVb, A/2013/0216 van 7 mei 2013; RvVb, A/2013/0207 van 7 mei 2013).

Bovendien werd door uw Raad uitdrukkelijk bevestigd in het arrest nr. S/2015/0012 d.d. 10 februari 2015 dat deze motivering van Verwerende Partij niet afdoende was. Niettegenstaande deze beoordeling van uw Raad, wordt de Bestreden Beslissing op basis van een identieke motivering genomen.

Verwerende Partij heeft in de Bestreden Beslissing evenwel opnieuw niet gemotiveerd op welke feitelijkeheden zij zich heeft gesteund om te oordelen dat de argumenten van de PSA niet in alle redelijkheid gevolgd konden worden. Opnieuw blijkt op geen enkele wijze uit de motivering dat Verwerende Partij het advies van de PSA in haar beoordeling heeft betrokken, minstens heeft Verwerende Partij niet op deugdelijke en afdoende wijze gemotiveerd om welke reden hiermee op geen enkel vlak rekening diende te worden gehouden.

In het bijzonder wordt in de Bestreden Beslissing niet gemotiveerd waarop Verwerende Partij zich steunt om, in afwijking van

- het ongunstig advies van de GECORO en de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 29 november 2013 (stuk 2);*
- de weigeringsbeslissing d.d. 7 januari 2014 (stuk 7);*
- in strijd met het advies van de PSA van 27 maart 2014 (stuk 9)*

kortweg te poneren dat:

- de eerder aan Belanghebbende Partijen uiteengezette ruimtelijke principes (waarvan Verwerende Partij zelfs stelt dat deze de ruimtelijke integratie ten goede komen) door Belanghebbende Partijen voldoende in rekening werden genomen en dat de "afwijkingen ervan" slechts beperkt zijn, terwijl de PSA in zijn advies (stuk 9) stelde :
(...)*
- de Dreef "een dergelijke ontwikkeling (kan) dragen, terwijl de adviserende instanties unaniem stellen dat het Terrein een dergelijke ontwikkeling geenszins kan dragen;*

- dat "het voorliggend ontwerp resulteert in een kwalitatieve afbouw weg van het centrum" waarbij Belanghebbende Partijen erin zijn "geslaagd om het beoogde en — vanuit economisch oogpunt — noodzakelijke bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein" terwijl de adviserende instanties unaniem uiteenzetten dat een te hoge bezettingsgraad van het Terrein wordt bereikt die in schril contrast staat met de aansluitende bebouwing in de Dreef;
- dat "een voldoende brede bouwvrije zijdelingse strook voor een kroonlijsthoogte van 5,5 m hoog t.o.v. de woning Dreef I B, vergelijkbaar aan deze die gehanteerd wordt voor even bvb hoge woningen" kan worden verantwoord terwijl in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en van de PSA uitdrukkelijk wordt gewezen op de 45°-regel en op het feit dat dit tot gevolg heeft dat de bouwvrije afstand gelijk moet zijn aan de kroonlijsthoogte tegenover dit perceel, m.n. 5,5m en niet 4 m zoals in casu het geval.

Het feit dat Verwerende Partij eenvoudigweg vindt dat de Aanvraag de draagkracht van de relevante omgeving niet overschrijdt, volstaat niet in het licht van haar discretionaire bevoegdheid inzake het beoordelen van een vergunningsaanvraag. Verwerende Partij dient haar standpunt ter zake te steunen op in feite en in rechte juiste en aanmerkelijk gemaakte motieven.

In een zeer gelijkaardig dossier oordeelde uw Raad dat:

(...)

In onderhavig geval dient te worden vastgesteld dat de Bestreden Beslissing een uitermate vage en in algemene bewoordingen gestelde motivering bevat waarbij geenszins in concreto wordt aangegeven dat de Aanvraag in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. In elk geval werd de Aanvraag niet afdoende getoetst aan de in de omgeving bestaande toestand en de zich daar bevindende eengezinswoningen.

Meer nog, de Bestreden Beslissing werd genomen zonder op enigerlei wijze in concreto te motiveren waarom, niettegenstaande de unaniem negatieve adviezen van de bevoegde instanties en de PSA, de Aanvraag toch kon worden ingewilligd.

In de Bestreden Beslissing verwijst Verwerende Partij naar het groenscherm — zoals dit staat beschreven in de toelichtende nota van Belanghebbende Partij (stuk 24) — en bepaalt zij dat het probleem van de vermeende inkijk hiermee wordt opgelost omdat de tuin van Verzoekende Partijen gevrijwaard blijft van inkijk. De aanplanting van dit groenscherm wordt in de vergunning als voorwaarde opgenomen.

Echter, het voorzien van een groenscherm op de perceelsgrens van de eigendom van Verzoekende Partijen kan er toch onmogelijk toe leiden dat het aangevraagde project qua omvang en grootte verenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand.

Bovendien stellen Verzoekende Partijen zich vragen omtrent de haalbaarheid van dit groenscherm. Er wordt voorgesteld om zuilbeuken te plaatsen die tot 12 meter hoog zullen worden en die op 4 meter van de perceelsgrens worden geplaatst. Er zal vooreerst een aanzienlijke termijn moeten verstrijken tot de bomen deze hoogte bereiken. Bovendien rijst de vraag hoe bomen met een hoogte van minimum 12 meter zullen worden onderhouden en welke veiligheidsrisico's hiermee gepaard gaan. Het groenscherm werd dan ook als nagelnieuw element voor het eerst naar voren gebracht voor Verwerende Partij naar aanleiding van de hoorzitting, zonder dat hierbij op enigerlei wijze is ingegaan op de praktische overwegingen die met de realisatie van een dergelijk omvangrijk "groenscherm" gepaard gaan.

Het is voor Verzoekende Partijen dan ook onbegrijpbaar hoe Verwerende Partij — gelet op de andersluidende gemotiveerde adviezen van o.m. de PSA, de GECORO en de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar — kan blijven beoordelen dat het project qua draagkracht en omvang verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand en zich hiervoor zelfs steunt op een beoordeling waarvan uw Raad reeds heeft geoordeeld dat deze te summier en onvoldoende is (cfr. Arrest S/20 I 5/00 I 2 d.d. 10 februari 2015).

De enige bijkomende motivering die door Verwerende Partij wordt gegeven, heeft betrekking op een groenscherm dat zal worden geplaatst zodat de tuinzone van Verzoekende Partijen zoveel als mogelijk wordt gevrijwaard van inkijk en op de sociale noodzaak aan serviceflats gelet op de vergrijzing.

Geen van deze bijkomende elementen motiveert evenwel op afdoende wijze waarom het project waarop de Aanvraag van Belanghebbende Partijen betrekking heeft in dergelijke grote omvang verenigbaar kan worden geacht met de goede plaatselijke ordening en de onmiddellijke omgeving.

Bijgevolg dient het door Verzoekende Partijen ingeroepen eerste onderdeel van het eerste middel dan ook als ontvankelijk en ernstig te worden aangenomen, zodat de vernietiging van de Bestreden Beslissing zich opdringt.

4.1.1.3.2 Tweede middelenonderdeel: De Bestreden Beslissing werd genomen zonder rekening te houden met de voor de Aanvraag relevante omgeving

In zijn advies d.d. 27 maart 2014 (stuk 9) komt de PSA tot het besluit dat Belanghebbende Partijen in hun beroepschrift ten onrechte verwijzen naar een in opbouw zijnd project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij:

(...)

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar had eveneens in zijn advies (stuk 2) geoordeeld dat:

(...)

In de Bestreden Beslissing wordt evenwel, op ongemotiveerde en aldus onzorgvuldige wijze tot het besluit gekomen dat:

(...)

Verwerende Partij is evenwel, zonder enige motivering ("en dat een vergelijkbare liging heeft" kan immers niet beschouwd worden als een deugdelijke en draagkrachtige motivering), uitgegaan van de foutieve veronderstelling dat voormeld project relevant zou zijn als vergelijkingspunt voor de in casu voorliggende Aanvraag, en dit in afwijking van de adviezen van de ter zake bevoegde instanties.

Hoewel, bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, de in de omgeving bestaande feitelijke toestand als beoordelingselement moet worden meegenomen, dient hierbij wel te worden uitgegaan van de in de omgeving bestaande relevante en juiste feitelijke elementen.

In casu is het project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij vooreerst niet vergelijkbaar aangezien dit:

- i) gelegen is langs de hoofdweg/gewestweg Marktplaats-Pelgrim (fotodossier Verzoekende Partijen — stuk 11 a.1 — foto 1 en foto 2) en niet in een zijstraat, hetgeen in casu wel het geval is voor de Aanvraag;*

- ii) Bovendien maar vooral dient gewezen op het feit dat volgende voorwaarden/beperkingen gelden voor het project Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij:
- De stedenbouwkundige vergunning voor deze sociale appartementen werd verleend aan 'Merelbeekse Sociale Woningen', door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele op 3 april 2012, met als dossiernummer b/2011/238 waarbij maximaal drie bouwlagen (8,82 m hoog) en voor de helft van het gebouw vier bouwlagen werden toegelaten met een maximale hoogte van 11,76 m voor de vier bouwlagen aan de straatkant (noordgevel). (stuk I 1, a.1 plan architect d.d. 9 december 2011 doorsnede gevels van het project Merelbeekse Sociale Woningen)
 - Verplichting tot het aanleggen van een groene parkomgeving rondom de 3 gebouwen;
 - de 45 graden regel is toegepast vanuit de zijkanten en de hoofdstraat
 - afstanden van de straat min 6m
 - in de gevelopbouw is de bovenste bouwlaag in lichtere kleur en anders gematerialiseerd, zodat het gebouw naar boven 'verdamp't'. het algemeen beeld komt overeen met de bebouwing van de Pelgrim, met een ruimtelijk accent op de hoek Pastoor De Vosstraat.

In tegenstelling tot wat in de Aanvraag wordt beweerd en in de Bestreden Beslissing wordt aangenomen, verschilt het project Merelbeekse Sociale Woningen aldus wezenlijk van het ingevolge de Bestreden Beslissing vergunde project. Zelfs het bestaande appartementsgebouw (fase 1) is immers al 15 m hoog, dus ruim hoger dan de vergelijking waarnaar Belanghebbende Partijen verwijzen (stuk 1 I a.2)

Bovendien sluit het project Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij links en rechts ervan niet aan op de onmiddellijk daaraan palende lagere bebouwing/eensgezinswoningen maar is het project gelegen tussen twee straten, m.n. de Pastoor De Vosstraat en Hoeksken:

(afbeelding)

Uit foto's 3 en 4 van het fotodossier van Verzoekende Partijen (stuk I I, a.1) blijkt onmiskenbaar dat in de zijstraten van het project van de (Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij enkel lagere bebouwing werd toegelaten.

Verwerende Partij heeft bijgevolg zonder enige motivering terzake het vermelde project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij als relevante omgeving aangemerkt.

Hierbij wensen Verzoekende Partijen ter aanvulling te wijzen op een schrijven d.d. 19 september 2007 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van het Agentschap R-0 Vlaanderen waarin negatief werd geadviseerd over het initiële ontwerp. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar oordeelde dat het bouwblok van 4 volwaardige bouwlagen geenszins in harmonisch evenwicht is met de gebouwen in de gemeente (Hoeksken) wat de privacy en het woongenot van de omringende woonkavels in het gedrang brengt (stuk 25). Na een overlegvergadering werd het project aangepast qua grootte, bouwlagen en omvang (stuk 26). Het uiteindelijk — geminimaliseerde — gerealiseerde' project bleek voldoende integreerbaar voor het Agentschap R-0 Vlaanderen (stuk 27).

Deze vaststelling van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is van groot belang, zeker nu het project van Belanghebbende Partijen qua omvang en grootte veel groter is. Hoewel duidelijk was in 2007 dat het gerealiseerde project Merelbeekse Sociale woningen het maximale aanvaardbare was dat kon verenigbaar zijn met de omgeving, zijnde gelegen aan de hoofdweg (Marktplaats), wordt met de Bestreden Beslissing een project, dat qua omvang en impact veel groter is en bovendien gelegen is in een zijstraat (Dreef), verenigbaar geacht met de omgeving.

Dat een verwijzing naar het Project Merelbeekse Sociale Woningen niet volstaat, werd door uw Raad reeds bepaald in het arrest nr. S/2015/0012 waarin uvkt Raad het volgende heeft overwogen:

(...)

Niettegenstaande het feit dat uw Raad reeds duidelijk had geoordeeld dat de loutere verwijzing naar het Project Merelbeekse Sociale Woningen niet volstaat, meent Verwerende Partij dat zij in de Bestreden Beslissing opnieuw diezelfde motivering kan opnemen, dit zelfs tot tweemaal toe:

(...)

Daarnaast wordt door Verwerende Partij op algemene wijze verwezen naar de dwingende en noodzakelijke sociale nood in een gemeente die niet over eigen serviceflats beschikt. Hierbij verwijst Verwerende Partij naar de "Projectschets Oosterzele" opgemaakt dooi-ABB studiedienst van de Vlaamse Regering om te besluiten dat het project waarop de Aanvraag betrekking heeft, op een mooie manier vorm geeft aan de kwalitatieve concepten kernverdichting en functieverwevenheid. Verwerende Partij meent dat Belanghebbende Partijen met voorliggend ontwerp erin zijn geslaagd om het beoogde — en vanuit economisch oogpunt — noodzakelijke bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig Terrein, op een wijze die resulteert in een kwalitatieve afwerking van het bestaande geheel, en dit zonder de draagkracht van dit perceel of van deze centrumlocatie te overschrijden.

Dat de maatschappij — waaronder ook ongetwijfeld de bewoners van de gemeente Oosterzele — gekenmerkt wordt door een toenemende vergrijzing is geen nieuw gegeven. Echter, dit kan niet betekenen dat men onder het motief van de sociale noodzaak kan aanvaarden of toestaan dat projecten die de draagkracht van een omgeving manifest overschrijden en bovendien onverenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening, worden vergund. Anders gezegd, de "dwingende sociale nood" vormt geen rechtsbeginsel of vrijgeleide voor een vergunningverlenende overheid om een project niet meer te moeten toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, zoals dit zorgvuldig vergunningverlenende overheid behoort te doen.

Ten overvloede merken Verzoekende Partijen op dat Verwerende Partij klaarblijkelijk de sociale noodzaak gebruikt om het ruimtelijke beleid van de gemeente Oosterzele ter zijde te schuiven.

Op basis van voormelde overwegingen is het tweede onderdeel van het eerste middel dan ook ernstig, zodat vernietiging van de Bestreden Beslissing zich opdringt.

4.1.1.3.3 Besluit m.b.t. het eerste middel

In het eerste middel hebben Verzoekende Partijen, op basis van twee onderdelen, aangetoond dat de Bestreden Beslissing de bepalingen van artikel 4.3.1, §1 en 2, juncto artikel 1.1.4, van de VCRO schendt.

Tevens schendt de Bestreden Beslissing de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 alsmede de beginselen van behoorlijk bestuur, omvattende de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Voormelde wettigheidskritieken betreffen meer bepaald de woningdichtheid en de terreinbezetting die in de Bestreden Beslissing worden toegelaten en die kennelijk onverenigbaar zijn met de feitelijke in de omgeving bestaande relevante stedenbouwkundige toestand.

De Bestreden Beslissing verleent immers aan Belanghebbende Partijen het recht om een bebouwing te realiseren die niet kan worden ingepast in de in de relevante omgeving bestaande

feitelijke toestand waarbij Verwerende Partij de ter zake geformuleerde en eensluidende negatieve adviezen van zowel de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar als de PSA zonder deugdelijke motivering, meer nog, grotendeels zonder motivering, terzijde stelt en de onderbouwde bezwaren van Verzoekende Partijen zelfs niet eens in het besluitvormingsproces heeft betrokken.

De "motieven" die alsnog door Verwerende Partij worden aangehaald, zoals de realisatie van een groenscherm of het verwijzen naar de vergrijzing, vormen geen elementen of argumenten die Verwerende Partij ervan vrijstellen de Aanvraag te toetsen op grond van artikel 1.1.4 juncto artikel 4.3.1, §1 en §2 van de VCRO, m.n. de goede ruimtelijke ordening en kwaliteit.

Op basis van voormelde overwegingen menen Verzoekende partijen dan ook dat het eerste door hen ingeroepen middel omvattende twee onderdelen, ontvankelijk en ernstig is en dat uw Raad bijgevolg op basis van deze wettigheidskritiek de Bestreden Beslissing dient te worden vernietigd.

...

2.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekers stellen in het eerste middelonderdeel dat de deputatie onterecht is voorbijgegaan aan de vaststellingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar betreffende de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening. De deputatie zou niet motiveren waarom ze afwijkt van de mening van de adviesorganen en het college van burgemeester en schepenen. Aangaande het verslag van de PSA, bepaalt artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat de deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en nadat de betrokken partijen op hun verzoek zijn gehoord.

Geen enkele bepaling uit het VCRO legt op dat de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de PSA overgenomen moeten worden in het besluit. Integendeel, de vroeger geldende bepaling dat minstens het eerste deel van het verslag (de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften) overgenomen moest worden in de motivering van het besluit, werd in de huidige context geschrapt.

Ook de wet van 29 juli 1991 of de materiële motiveringsplicht legt zulks niet op. De motiveringswet bepaalt enkel dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, moeten vermeld worden en dat zij afdoende moet zijn. De materiële motiveringsplicht houdt in dat deze overwegingen uit het dossier moeten blijken. Het gaat om de overwegingen waarop de beslissing om het beroep te verwerpen en de vergunning te verlenen, gestoeld is. De motiveringsplicht houdt geenszins in dat in het besluit aangetoond moet worden dat de gevolgde procedure correct verlopen is.

Hieruit blijkt dat noch uit het VCRO, noch uit de formele motiveringsplicht er een plicht ontstaat om op uitdrukkelijke wijze het verslag van de PSA in zijn geheel of gedeeltelijk op te nemen in het besluit van de deputatie.

Het niet vermelden van de determinerende overwegingen van het verslag van de PSA laat niet toe om na te gaan of het besluit wel op het verslag gestoeld is.

Dat is niet het geval. Ook al zijn de determinerende overwegingen niet volledig overgenomen in het bestreden besluit, wat niet verplicht is, dan nog kan nagegaan worden of het besluit op het verslag van de PSA gestoeld is. Het verslag maakt immers deel uit van het volledige dossier en uit de opbouw van het dossier blijkt dat het verslag een belangrijke voorbereiding voor het besluit

van de deputatie was. Dat blijkt ook uit de letterlijke overname van het verslag in het bestreden besluit.

Tot slot dient gesteld te worden dat de woorden "op grond van" uit het VCRO niet gelijk gesteld kan worden met het louter overnemen van het verslag.

Het is immers de exclusieve bevoegdheid van de deputatie om een beslissing te nemen en dit inderdaad op grond van het verslag van de PSA. Dit ligt volledig in de normale werking van een democratisch verkozen orgaan: de administratie bereidt de beslissingen voor. Inzake ruimtelijke ordening wordt dit door het VCRO geformaliseerd door het stedenbouwkundig verslag. Het verkozen orgaan beslist op grond van de verschillende overwegingen opgenomen in het verslag en de administratie voert uit.

In deze werkwijze dient het verkozen orgaan niet op een uitdrukkelijke wijze aan te geven waarom ze het verslag (niet volledig) volgt. Zij dient wel overeenkomstig de formele motiveringsplicht uitdrukkelijk de motieven weer te geven op grond waarvan de beslissing is genomen.

Ten onrechte wordt dan ook gesteld dat het besluit van de deputatie niet op het verslag van de PSA gestoeld zou zijn.

Verder wordt gesteld dat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden is, omdat het verslag van de PSA een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect is en niet duidelijk is of de bestreden beslissing op grond van dit verslag genomen is.

Het verslag van de PSA is geen advies in de zin van artikel 4.7.16, §1 VCRO. Het is een voorbereidende stap in de beroepsprocedure waarvan het besluit van de deputatie het eindresultaat is. Enkel de deputatie heeft het mandaat en de bevoegdheid om een beslissing over het beroep te treffen. De deputatie moet weliswaar haar beslissing op deugdelijke en afdoende motieven steunen, waardoor belanghebbende burgers kunnen begrijpen hoe zij tot haar beslissing is kunnen komen, maar zij hoeft zich daarbij niet te verantwoorden tegenover haar administratie.

Het weigeringsmotief van het verslag van de PSA heeft betrekking op het bouwvolume en de omvang van de aanvraag. Deze zou te dominant en te bezwarend zijn voor de omgeving. De voorgestelde werken zouden leiden tot een bebouwingstoestand waarbij de ruimtelijke draagkracht van de betrokken straat (Dreef) wordt overschreden.

De deputatie heeft hieromtrent de volgende redenering in het kader van de goede ruimtelijke ordening gemaakt (stuk 6, p. 10 e.v.):

(...)

De deputatie heeft in haar beslissing duidelijk gemaakt waarom ze heeft geoordeeld dat de aanvraag de draagkracht van het perceel en de omgeving niet overschrijdt. Het ontwerp voorziet in vier bouwlagen, maar ook in een kwalitatieve afbouw ervan weg van het centrum. Daarnaast wordt de vergunde wachtgevel van de naastliggende constructie afgewerkt. Deze wachtgevel had een hoogte van vier bouwlagen, zodat het logisch is dat hiertegen een constructie met vier bouwlagen komt die evenwel afbouwt naar twee bouwlagen door middel van een langwerpig hellend dakvlak.

Verder wijst de deputatie erop dat het project schuin tegenover het vergunde gebouw, waarnaast het aangevraagde wordt opgericht, vier volwaardige bouwlagen bevat. Dit is slechts 40 meter (breedte van het vergunde gebouw en de breedte van de straat) verwijderd van de

huidige aanvraag in het centrum. De huidige aanvraag is gelegen in het begin van de Dreef, zijnde de zijstraat van het Marktpllein.

Dat het voormelde project en de huidige aanvraag juist niet in dezelfde straat zich bevinden, betekent niet dat ze zich niet meer in de onmiddellijke omgeving van elkaar bevinden. Bovendien voorziet de huidige aanvraag niet in vier volwaardige bouwlagen, maar in een afbouw van vier bouwlagen tot twee. Uit deze afbouw blijkt dat de aanvraag rekening heeft gehouden met de gebouwen op de omliggende percelen, waarbij het ene naastliggende appartementsgebouw drie bouwlagen heeft onder kroonlijsthoogte met een hellend dak en een liftkoker met wachtgevel van vier bouwlagen hoog, het ander naastliggende perceel een eengezinswoning heeft met twee bouwlagen onder hellend dak en het recht tegenoverliggend vroegere klooster twee bouwlagen onder hellend dak heeft.

Daarnaast is de opmerking van de PSA over het gebrek aan een brandweerverslag gecounterd door het voorwaardelijk gunstig brandpreventieverslag ten aanzien van de beperkt aangepaste plannen, dat na het verslag van de PSA op 21 mei 2014 is opgesteld. De deputatie heeft dit dan ook aangegeven in haar beslissing.

De deputatie heeft derhalve wel aangegeven om welke redenen zij meent dat de aanvraag de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en waarom ze dus afwijkt van het verslag van de PSA. Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting volstaat het dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, haar beslissing is verantwoord. De hierboven aangehaalde motivering blijkt dan ook afdoende om de beslissing te ondersteunen.

Dat de deputatie afwijkt van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en de argumenten niet uitdrukkelijk heeft weerlegd, betreft geen schending van de motiveringsplicht.

Ingevolge de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep, doet de overheid die in beroep uitspraak doet over een aanvraag dit op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de zaak betreft, en is zij daarbij niet gebonden door de motivering vervat in het voorgaande besluit. De formele motiveringsplicht houdt niet in dat wanneer de deputatie zich in haar besluit niet aansluit bij de eerdere beslissing van het college, zij verplicht is deze beslissing te weerleggen (RvVb nr. nr. A/2012/0149 van 18 april 2012). De deputatie hoefde in haar beslissing dan ook niet stil te staan bij de argumenten van het college en deze te beantwoorden. De adviezen van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar en de GECORO zijn bovendien adviezen op basis waarvan het college van burgemeester en schepenen haar beslissing neemt en niet de deputatie, zodat de deputatie niet tot de weerlegging ervan diende over te gaan.

In een tweede middelonderdeel menen verzoekers dat de deputatie geen rekening heeft gehouden met de voor de aanvraag relevante omgeving.

De voorliggende aanvraag voorziet in de afbouw van vier bouwlagen tot twee.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de omliggende percelen de volgende kenmerken hebben:

- het naastliggende appartementsgebouw heeft drie bouwlagen onder kroonlijsthoogte met een hellend dak en een liftkoker met wachtgevel van vier bouwlagen hoog;*
- het ander aanpalende perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning met twee bouwlagen onder hellend dak;*
- het recht tegenoverliggend vroegere klooster heeft twee bouwlagen onder hellend dak.*

De aanvraag sluit dus aan bij het appartementsgebouw en zijn wachtgevel door vier bouwlagen te voorzien en sluit aan bij de eengezinswoning van twee bouwlagen onder hellend dak door naar twee bouwlagen onder hellend dak af te bouwen.

Wat het Project Merelbeekse Sociale Woningen betreft waarnaar in het beroepschrift werd verwezen, wordt in het verslag van de PSA enkel gewezen op het feit dat het project zich bevindt langs het Marktpluin en niet langs een zijstraat zoals het project. De PSA vindt dit element voldoende om het in opbouw zijnde project met vier bouwlagen te verwerpen als referentiekader voor de aanvraag.

De deputatie daarentegen wijst er op dat het project schuin tegenover het vergunde gebouw, waarnaast het aangevraagde wordt opgericht, gelegen is. Dit geeft de ligging van het project ten opzichte van het aangevraagde beter weer. De huidige aanvraag is bovendien gelegen in het begin van de zijstraat van het Marktpluin. Dat het voormelde project en de huidige aanvraag juist niet in dezelfde straat gelegen zijn, betekent dan ook niet dat ze niet in de onmiddellijke omgeving van elkaar gelegen zijn en kunnen in dat opzicht wel een referentiekader voor elkaar zijn. Ze hebben ook een vergelijkbare ligging, namelijk in het centrum van de deelgemeente Scheldewindeke. De deputatie kon derhalve in alle redelijkheid naar dit gebouw verwijzen.

Het eerste middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partijen overwegen:

“...

Weerlegging

Nopens het eerste onderdeel

In een eerste onderdeel stellen verzoekende partijen dat de deputatie ten onrechte zou zijn voorbijgegaan aan de vaststellingen van de PSA betreffende de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening. Ook worden hierbij eerdere standpunten aangehaald van de Gecoro, de GSA en het CBS.

In werkelijkheid betreft het evenwel een loutere opportunistiekritiek. Verzoekende partijen zijn het eenvoudig oneens met de beslissing van de deputatie (diverse stellingnames zijn overigens denkbaar inzake de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van een dergelijk project), terwijl nochtans moet worden vastgesteld dat (1) de deputatie haar beoordeling steunt op pertinente en zowel in feite als in rechte juiste motieven en (2) de motivering van de deputatie duidelijk aangeeft waarom het standpunt van de PSA (en andere instanties) niet wordt gevolgd. Dit wordt hierna nader toegelicht.

Algemeen

Voorafgaandelijk moeten tussenkomende partijen opmerken dat verzoekende partijen in dit eerste onderdeel vnl. verwijzen naar het feit dat de deputatie het verslag van de PSA niet volgt, maar nalaten om artikel 4.7.23, §1 VCRO (op basis waarvan de deputatie haar beslissing moet nemen "op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar") te vermelden in hun opsomming van (beweerdelijk) geschonden bepalingen.

Tussenkomen de partijen wensen hieromtrent verder het volgende op te merken. Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt als volgt:

(...)

Tot voor de inwerkingtreding van de VCRO op 1 september 2009 luidde deze bepaling als volgt:

(...)

Met de decreetswijziging van 27 maart 2009 (BS 15 mei 2009) werd deze bepaling geschrapt. Geen enkele bepaling legt nog op dat ene of gene deel van het verslag van de PSA in de beslissing van de deputatie moet worden overgenomen. De bewoordingen "op grond van" uit artikel 4.7.23, §1 VCRO kunnen immers niet gelijk worden gesteld met het louter overnemen van het verslag. Het is de exclusieve bevoegdheid van de deputatie om een beslissing te nemen en dit inderdaad — onder meer — op grond van het verslag van de PSA én rekening houdend met de standpunten en replieken van de andere partijen. Er is dus geen enkele bepaling die oplegt dat de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen uit het verslag van de PSA overgenomen moeten worden in het finale vergunningsbesluit.

Wel vereist artikel 4.7.23, §1 VCRO overeenkomstig vaste rechtspraak van uw Raad dat uit de bestreden beslissing dient te blijken dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Hierna zal worden toegelicht dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de overwegingen van de PSA en deze op een gemotiveerde wijze heeft weerlegd.

Ook de formele en materiële motiveringsplicht verplichten niet tot opname van de determinerende overwegingen van de PSA in het vergunningsbesluit.

De formele motiveringsplicht houdt in dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, moet vermelden en dat zij afdoende moeten zijn (zie o.a. RvS 23 februari 2010, nr. 201.211, d'Hauwe-Sleeuwagen, p. 19 e.v.). De materiële motiveringsplicht houdt in dat de overwegingen die tot de beslissing leiden uit het dossier moeten blijken.

Conform de vaste rechtspraak van uw Raad zal uw Raad dienen na te gaan of de verwerende partij op basis van in rechte en in feite juiste gegevens, binnen de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid, tot haar besluit is kunnen komen en of deze beoordeling verantwoord en op een afdoende manier is gemotiveerd. De beoordeling van uw Raad is derhalve beperkt tot een marginale toetsing (zie onder meer RvS 22 februari 2010, nr. 201.107, Eerlings; RvS 22 februari 2010, nr. 201.111, Vercauteren; RvS 26 januari 2010, nr. 200.010, Andries; RvvB 6 mei 2014, A/2014/334, p. 9).

Tot slot moet er op worden gewezen dat de deputatie niet elk bezwaar of elk onderdeel van een bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren niet kunnen worden bijgetreden (RvVb 24 september 2013, nr. A/2013/0551, p. 10). Het volstaat derhalve dat de deputatie in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende, redenen haar beslissing verantwoord is, derwijze dat het de, aanvrager/derden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en de Raad van State dan wel de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar wettigheidstoezicht kan uitoefenen

(...)

In concreto

Vooreerst moet worden vastgesteld **dat zowel de PSA als de deputatie (en impliciet ook het CBS) oordelen dat een seniorie op deze locatie — pal in het centrum — principieel voor vergunning in aanmerking komt.** Het verschil in visie tussen de PSA en de deputatie heeft derhalve enkel betrekking op de **precieze contouren van het gebouw.**

Dienaangaande was/is de PSA in essentie van mening dat

- in het verleden een aantal principes werden meegedeeld aan de aanvragers waarmee te weinig rekening zou worden gehouden, met name (1) maximum 3 bouwlagen en afbouwen naar 2 bouwlagen, (2) toepassing van de 45°-regel voor de bouwvrije strook t.a.v. het aanpalende perceel in de Dreef en (3) koppeling met woonzorg en/of het OCMW (of m.a.w. voorzien van service);
- een grotere bouwdiepte dan gangbaar t.a.v. de Dreef (14,54 m i.p.v. 12 m) aanvaardbaar is gelet op de aard en functie van het gebouw, maar dat zou moeten gecompenseerd worden door toepassing van de 45°-regel voor de bouwvrije strook t.a.v. het aanpalende perceel in de Dreef;
- het voorgestelde bouwvolume te dominant en te bezwarend zou zijn voor de omgeving;
- de verwijzing naar het project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij (met 4 volwaardige bouwlagen en 21 woonentiteiten) niet dienstig zou zijn nu dit zich situeert langs de hoofdweg (Marktplaats) en huidig project langs een zijstraat ervan (Dreef);
- een advies van de brandweer ontbreekt;
- er geen echte samenwerkingsovereenkomst met vzw Groep Sint-Franciscus voorligt maar enkel een 'principiële bereidheid tot functionele samenwerking'.

Tussenkomen partijen hebben met de aanvullende nota's van 4 april 2014 en van 21 augustus 2015 gerepliceerd op de voormelde elementen (zie de hiervoor opgenomen citaten). Ook tijdens de hoorzittingen werd dienaangaande tegenspraak gevoerd.

Uiteraard heeft de deputatie ook rekening kunnen houden met de repliekargumenten en op basis van alle overwegingen een eigen afweging kunnen maken.

In het bestreden besluit heeft de deputatie de voormelde determinerende overwegingen van de PSA afdoende weerlegd:

- Wat de **brandveiligheid** betreft, werd alsnog een gunstig advies van de brandweer (die in eerste aanleg geen advies had uitgebracht) bekomen (stuk 3).
- Een **samenwerkingsakkoord** met de vzw Groep Sint-Franciscus werd als vergunningsvoorwaarde opgelegd, dit eigenlijk ten overvloede, nu de deputatie reeds had aanvaard (op basis van de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte op het gelijkvloers) dat het duidelijk om een seniorie gaat en niet om een verdoken vorm van courante appartementsbouw (zie verder).
- Met betrekking tot het meest essentiële aspect van de aanvraag, met name het **bouwvolume in combinatie tot de ruimtelijke draagkracht van deze omgeving**, wijst de deputatie onder meer op het feit dat
 - o het perceel **1.824 m² groot** is en zich in het **centrum van Scheldewindeke** bevindt, op de hoek van het Marktplaats en de Dreef;
 - o deze centrumlocatie een dergelijke ontwikkeling kan dragen;
 - o **kernverdichting** op een dergelijke locatie — zeker voor een seniorie — te verkiezen is boven verdichting van meer aan de rand gelegen terreinen;

- het bouwvolume **aansluit op de reeds aanwezige traphal en lift** (wachtgevel), zoals initieel (in 1996) ook voorzien;
- het ontwerp voorziet in de opbouw tot 4 bouwlagen, maar **op kwalitatieve wijze afbouwt weg van de markt**;
- het, gelet op de aard en functie van het gebouw, aanvaardbaar is dat de bovenverdiepingen **een grotere bouwdiepte** hebben dan gangbaar (14,54 m i.p.v. 12 m t.o.v. de Dreef), hetgeen wordt gecompenseerd door een **voldoende bouwvrije zijdelingse strook** voor een kroonlijsthoogte van 5,5 m hoog t.o.v. de woning Dreef 1B, vergelijkbaar aan deze die gehanteerd wordt voor bijv. hoge woningen;
- er wordt voorzien in een afbouw naar de aanpalende woning Dreef 1B door middel van een langwerpig hellend dakvlak, waarvan enkel **het hoogste deel van dit hellend vlak** (geconcipieerd als technische ruimte, die broodnodig is om de goede ecologische eigenschappen van het gebouw te kunnen garanderen) boven de aanwezige liftkokers uitkomt, hetgeen geen afbreuk doet aan het principe van afbouw;
- er kan worden verwezen naar het in opbouw zijnde **project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij**, dat eveneens 4 volwaardige bouwlagen en een vergelijkbare ligging heeft;
- het gebouw **geen inkijk of privacyschending** oplevert die de maat van normale burenhinder in een dergelijke centrumomgeving overstijgt, te meer nu het dossier werd aangevuld **met een groenplan bestaande toestand**, waaruit blijkt dat er nu al een belangrijke wintergroene buffer aanwezig is, en een **groenplan beoogde toestand**, waaruit blijkt dat de aanvrager de groenbuffer nog zal versterken door middel van zowel hoge als lagere groenblijvende planten en bomen, een groenblijvende gemengde haag en een hoge groenblijvende haag bestaande uit zuilbeuken;
- het bouwprogramma op kwalitatieve wijze wordt ingepast op het terrein, op een wijze die resulteert in een kwalitatieve afwerking van het bestaande geheel, en dit zonder de draagkracht van dit perceel of van deze centrumlocatie te overschrijden.

Voorgaande elementen en afwegingen bieden een klaar en duidelijke evenals goed gemotiveerde redengeving waarom het volume en de contouren van het gebouw voor de deputatie aanvaardbaar zijn. Men kan het misschien niet eens zijn met deze (o.m. beleidsmatige) motieven, maar men kan bezwaarlijk beweren dat deze motivering onredelijk, laat staan kennelijk onredelijk, zou zijn. Alleszins kunnen verzoekers niet worden gevolgd waar zij gewagen van "in feite onjuiste motieven" om reden dat het standpunt van de deputatie "diametraal staat ten opzichte van de appreciatie van de PSA".

De inplanting van het kwestieuze project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij en het SOLVA-project ziet er als volgt uit:

(afbeelding)

Blokken B en C bevatten resp. 13 en 7 koopappartementen. Blok A omvat 21 sociale huurappartementen. Aldus zijn er in totaal **41 woonentiteiten**. In het vergunningsbesluit van 3 april 2012 inzake blok A oordeelde het CBS van de gemeente Oosterzele onder meer dat het oprichten van een dergelijk woonblok als **kernversterkend** kan worden beschouwd (stuk 4), overweging die evenzeer zou moeten opgaan voor het huidige project.

De voormelde motivering van de deputatie maakt verder duidelijk dat de deputatie de PSA niet volgt in zijn oordeel dat de aanvragers te weinig rekening zouden houden met volgende vroeger geformuleerde principes, met name (1) maximum 3 bouwlagen en afbouwen naar 2 bouwlagen

en (2) toepassing van de 45°-regel voor de bouwvrije strook t.a.v. het aanpalende perceel in de Dreef:

- Wat het zgn. maximum van 3 bouwlagen betreft, gaat de PSA (en ook de GSA) terug naar het stedenbouwkundig attest van 6 maart 1996, dat intussen meer dan 20 jaar oud is. Het spreekt voor zich dat een dergelijke oude stellingname niet zonder meer kan worden aangehouden gelet op de latere principes inzake zuinig ruimtegebruik en kernverdichting. Bovendien stelt het GRS intussen precies een verdere uitbouw van de verzorgingsfunctie in het centrum van Scheldewindeke voorop, en dit "met de nodige dichtheid en uitstraling". Deze argumenten waren opgenomen in de aanvullende nota voor de deputatie (zie hiervoor), zodat de deputatie met deze repliek kon rekening houden.

Bovendien moet worden opgemerkt dat voormeld standpunt inzake maximum 3 bouwlagen reeds onmiddellijk was achterhaald, meer bepaald van zodra in 1996 een **4 bouwlagen hoge wachtgevel** werd vergund. Het spreekt voor zich dat de nieuwe aanbouw dan ook 4 bouwlagen hoog moet aanvangen. Hierover anders oordelen, is volstrekt onlogisch.

In casu heeft de deputatie ook uitdrukkelijk overwogen dat de aanbouw de in het verleden vergunde wachtgevel afwerkt en aldus in een opbouw van 4 bouwlagen voorziet, waarmee voldoende duidelijk is aangegeven waarom de deputatie voorbijgaat aan het (om diverse redenen achterhaalde) standpunt van de PSA en de GSA inzake 3 bouwlagen.

- De deputatie volgt inderdaad niet het standpunt dat de 45°-regel zou moeten worden toegepast voor de bouwvrije strook ten aanzien van het aanpalende perceel langs de Dreef. Meer bepaald, werd genoeg genomen met een bouwvrije strook van 4 m ten aanzien van een kroonlijst van 5,5 m hoog. De deputatie stelt dienaangaande dat deze voldoende brede bouwvrije zijdelingse strook vergelijkbaar is aan deze die gehanteerd wordt voor bijv. even hoge woningen.

Ook op dit punt heeft de deputatie kennelijk rekening gehouden met de inhoud van de aanvullende nota, waarin werd gemotiveerd:

(...)

(afbeelding 1, 2, 3)

Het is frappant te moeten vaststellen dat zowel de PSA als de GSA in huidige bouwaanvraag de toepassing van de 45°-regel vereisen, dit terwijl dit klaarblijkelijk geenszins aan de orde was in het Solva-project, waar (1) de kroonlijst (na afbouw) ongeveer 9 m hoog moet zijn, (2) de aanpalende woning nochtans tegen de perceelsgrens is ingeplant en (2) het Solva-project zich eveneens in een zijstraat (Pastoor Devosstraat) bevindt, maar dan dieper en verder weg van het centrum en de markt.

Verzoekende partijen wijzen verder op het standpunt van de GSA inzake een zgn. sterke stijging van de verkeershinder. De tussenkomende partijen moeten vaststellen dat noch de PSA, noch het CBS dit standpunt bijtraden. Alleszins kan van de deputatie niet worden verwacht dat zij zou antwoorden op elk standpunt uit elk ingewonnen advies (cf. de rechtspraak op pagina 20), zeker niet als het een alleenstaand standpunt betreft. Bovendien moet worden opgemerkt dat dit standpunt van de GSA nadien is achterhaald, nu de Dreef bij gemeenteraadsbesluit van 28 augustus 2013 eenrichtingsverkeer is geworden (stuk 3), hetgeen ook reeds in uitvoering is gebracht:

(afbeelding)

Tot slot menen de verzoekende partijen dat de deputatie onterecht zou aannemen dat het **inkijkprobleem** zou worden opgelost met de optimalisatie van het **groenscherm** (zoals gedetailleerd voorgesteld in het groenplan), hetgeen de deputatie als vergunningsvoorwaarde oplegt. Meer bepaald, stellen de verzoekende partijen zich vragen bij de haalbaarheid van dit groenscherm, merkt men op dat er een termijn verstrijkt eer het groenscherm een respectabele hoogte zal hebben en vraagt men zich of "hoe bomen met een hoogte van minimum 12 meter zullen worden onderhouden en welke veiligheidsrisico's hiermee gepaard gaan" (p. 60 verzoekschrift tot nietigverklaring).

Zoals hoger opgemerkt, is er op vandaag reeds een rijke en hoge groenbuffer aanwezig op het terrein. Noch het onderhoud van deze groenbuffer, noch de veiligheid levert enig probleem op. Er valt niet in te zien hoe en waarom onderhoud en veiligheid een item moest vormen bij de deputatie. Op de hoorzitting werd hierover overigens ook geen enkele opmerking gemaakt.

Ook gewagen de verzoekende partijen onterecht van bomen van minimum 12 m hoog. In de nota van 21 augustus 2015 werd enkel aangegeven dat de bedoelde zuilbeuken een hoogte tot 12 m kunnen bereiken. De betrokken zuilbeuken hoeven evenwel niet per se een hoogte van 12 m te hebben om mogelijke inkijk tegen te gaan.

Dat de groei van een groenscherm enige tijd vraagt, is evident. Groenschermen worden dikwijls opgelegd om mogelijke inkijkstoornissen te voorkomen of te beperken. Dat een groeiperiode nodig is, vormt daarbij nooit een struikelblok.

Nopens het tweede onderdeel

Verzoekende partijen menen dat de deputatie geen rekening heeft gehouden met de voor de aanvraag relevante omgeving. Meer specifiek zou de deputatie ten onrechte verwijzen naar het project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij, dit terwijl de PSA dit geen valabele referentie vindt.

In de aanvullende nota van 4 april 2014 werd voormeld standpunt van de PSA als volgt weerlegd:

(...)

Het is vrij evident dat de deputatie dit op 3 april 2012 vergunde project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij (zie het vergunningsbesluit — stuk 2) relevant acht en aldus wijst op hetzelfde aantal woonlagen en de vergelijkbare ligging.

Dit project (dat intussen volledig gefinaliseerd is) bevindt zich schuin tegenover huidig project, aan de andere zijde van het Marktpllein, op ongeveer 30 m afstand. Het betreft dus kennelijk de **'onmiddellijke omgeving'**. Het project bevat 21 woonentiteiten.

(afbeelding)

Het vormt een harmonisch geheel met het Solva-project, dat geleidelijk afbouwt in de zijstraat Pastoor Devosstraat.

Dit totaalproject met 41 woonentiteiten is kennelijk grootschaliger dan het project van de tussenkomende partijen, terwijl de afstand tot het centrum/ de markt groter is.

(afbeelding)

Het is vrij evident dat een dergelijk nabijgelegen en recent project in de beoordeling van de deputatie wordt betrokken. De deputatie stelt terecht dat de ligging gelijkaardig is. Het feit dat de aanbouw in huidige aanvraag zich langs de Dreef bevindt doet hieraan geen afbreuk, nu deze aanbouw deel uit maakt van een totaalproject dat zich grotendeels richt op het marktplaats en deze fase 2 zich ook helemaal vooraan in de zijstraat bevindt, dicht bij de markt dan het project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij.

Tot slot moet worden gewezen op hoofdstuk' 1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project' op pagina 3-4 van het bestreden besluit, waarin de omgeving correct wordt beschreven.

Het eerste middel is ongegrond.

...

4.

De verzoekende partijen herhalen hetgeen zij in hun inleidend verzoekschrift hebben betoogd en stellen bijkomend:

“ ...

4.1.1.3.6 repliek van Verzoekende Partijen

Verzoekende partijen wensen er uw Raad op te wijzen dat zowel de motivering van de Bestreden Beslissing als het verweer van Verwerende Partij inhoudelijk volledig identiek zijn aan hetgeen is geschreven voor Verwerende Partij in het kader van de procedure 1314/0722/SA/3/0698.

Uw Raad heeft toen in het schorsingsarrest d.d. 10 februari 2015 geoordeeld:

(...)

Aangezien Verwerende Partij in de Bestreden Beslissing de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving, alsook het feit waarom zij een andersluidend standpunt inneemt dan de andere instanties zoals o.m. de PSA en het college van burgemeester en schepenen, op identieke wijze heeft gemotiveerd als voorheen, menen Verzoekende Partijen dat er ontegensprekelijk opnieuw sprake is van een schending van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van artikel 1.1.4 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 en de schending van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Tussenkomen Partijen hebben hun Aanvraag- qua bouwvolume, bouwhoogte of bouwdiepte – niet aangepast opdat het wel verenigbaar zou worden met de omgeving waardoor volgens Verzoekende Partijen de seniorie nog steeds niet kan worden ingepast in de relevante omgeving bestaande feitelijke toestand.

Naast het feit dat uw Raad heeft geoordeeld dat de verwijzing naar het project van de Merelbeekse Sociale Woningmaatschappij niet volstaat als een concrete en afdoende beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder, blijven Verzoekende Partijen van oordeel dat beide projecten niet kunnen worden vergeleken met elkaar. Zoals reeds is aangegeven, heeft het project van de Merelbeekse Sociale Woningmaatschappij een lagere bouwhoogte (nl. 11.76m- waarbij deze hoogte op korte afstand (ca. 16m) wordt afgebouwd en kent het gebouw een lagere bouwdichtheid. Het project van Tussenkomen partijen heeft een hogere bouwhoogte en zal pas na ca. 32m bouwdiepte afnemen in hoogte. Verzoekende partijen verwijzen naar een recent arrest van de Raad van State (nr. 234.507 van 26 april 2016)

betreffende een milieuvergunning. Initieel was deze milieuvergunning geweigerd (en de verhaalprocedures tegen deze weigeringsbeslissing als ongegrond verworpen) en nadien werd, op basis van een nieuwe milieuvergunningsaanvraag, de milieuvergunning wel verleend. De Raad van State schorste deze nieuwe milieuvergunning aangezien uit de motivering wat betreft de nieuwe milieuvergunning niet bleek waarom een milieuvergunning, die een jaar eerder niet kon worden verleend, nu op basis van dezelfde feitelijke elementen wel kon worden verleend.

In casu ligt een naar analogie nog meer verregaande feitelijke context voor: na een tussengekomen vernietiging door uw Raad wordt op basis van dezelfde feitelijke context op basis van een met dezelfde negatieve adviezen, inhoudelijk identieke stedenbouwkundige aanvraag, opnieuw een stedenbouwkundige vergunning verleend waarbij het verweer van Verwerende Partij inhoudelijk volledig overeenstemt met het verweer dat in de eerste vernietigingsprocedure werd bijgebracht en door uw Raad als ongegrond werd verworpen.

...

5.

In hun laatste schriftelijk uiteenzetting stellen de tussenkomen partijen nog het volgende:

“...

Uw Raad heeft de deputatie een te summiere en daarom onzorgvuldige motivering verweten bij arrest van 10 februari 2015.

Nu kan Uw Raad eenvoudig vaststellen dat het bestreden besluit van 24 september 2015 uitvoeriger is gemotiveerd dan het eerste vergunningsbesluit van 22 mei 2014. Zie daartoe voornamelijk de motivering onder de hoofding ‘De goede ruimtelijke ordening’. Van een motivering ‘op identieke wijze’, zoals verzoekende partij beweert (p. 70 wederantwoordnota), kan dan ook sowieso geen sprake zijn.

*Verzoekende partijen maken hierbij geheel abstractie van het feit dat het bestreden besluit van 24 september 2015 werd verleend mede onder verwijzing naar een gedetailleerd **groenplan**. Met dit groenplan werd precies tegemoet gekomen aan het probleem van inkijk en het ontbreken van een voldoende groenbuffer dat Uw Raad als voornaamste probleempunt naar voor had geschoven in het arrest van 10 februari 2015 (p. 17 schorsingsarrest):*

(...)

Met de nieuwe aanzienlijke en dubbele groenbuffer (zie stuk 4) wordt het enige mogelijke hinderaspect ondervangen, hetgeen de Deputatie correct heeft geëvalueerd en gemotiveerd.

...”

Beoordeling door de Raad

1.1.

In het eerste middel stellen de verzoekende partijen in essentie dat de bestreden beslissing niet gebaseerd is op voldoende duidelijke en afdoende, in feite en in rechte juiste motieven en niet zorgvuldig tot stand is gekomen, aangezien blijkt dat (1) zij de overeenstemming van het aangevraagde project met de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand en de overeenstemming van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft gemotiveerd en (2) de verwerende partij de bebouwing in de onmiddellijke relevante omgeving niet heeft betrokken in haar beoordeling en zij geen behoorlijke en zorgvuldige analyse heeft gemaakt van de bestaande “*stedenbouwkundige toestand*”.

1.2.

In het eerste middelonderdeel geven de verzoekende partijen aan dat in de bestreden beslissing niet afdoende wordt gemotiveerd waarom het aangevraagde project, met een dergelijke omvang, als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening kan worden beschouwd, nu blijkt dat de inplanting van het aangevraagde de ruimtelijke draagkracht van het perceel en het gebied ruimschoots overschrijdt. Deze vaststelling wordt, nog volgens de verzoekende partijen, bevestigd in het negatief advies van de GECORO van Oosterzele van 4 november 2013 en in het negatief advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 29 november 2013.

De verzoekende partijen verwezen tevens naar hun bezwaren met betrekking tot de overschrijding van de draagkracht van het perceel en die werden aanvaard in de zitting van het college van burgemeester en schepenen van 7 januari 2014 (zie stuk 7). Vermelde vaststelling wordt daarnaast bevestigd in de negatieve verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 maart 2014 en 5 augustus 2015 en wordt ook uitdrukkelijk bevestigd in het arrest van de Raad van 10 februari 2015 met nummer S/2015/0012.

Ondanks de vaststelling door de Raad in hogergenoemd arrest dat de beslissing van de verwerende partij van 22 mei 2014, die het voorwerp vormt van zijn schorsingsarrest van 10 februari 2015, niet afdoende is gemotiveerd, wordt het aangevraagde project in voorliggende bestreden beslissing door de verwerende partij met een aan haar beslissing van 22 mei 2014 identieke motivering, opnieuw vergund.

1.3.

In het tweede onderdeel van het eerste middel stellen de verzoekende partijen verder dat de verwerende partij ter ondersteuning van haar motivering in de bestreden beslissing onterecht verwijst naar het nabijgelegen project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij dat in realiteit wezenlijk verschilt van het aangevraagde project. Beide projecten zijn niet vergelijkbaar (1) nu het project waarnaar wordt verwezen gelegen is langs de hoofdweg/gewestweg Marktpluin-Pelgrim en het voorliggende project gelegen is in Dreef, een zijstraat en (2) nu het project Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij aan een aantal voorwaarden/beperkingen dient te voldoen die niet van toepassing zijn op het aangevraagde project.

Opnieuw maakt de verwerende partij volgens de verzoekende partijen abstractie van het arrest van de Raad van 10 februari 2015 waarin werd geoordeeld dat de loutere verwijzing naar het project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij niet kan volstaan en neemt de verwerende partij in de thans bestreden beslissing tot tweemaal toe een aan haar eerdere vernietigde beslissing identieke motivering op.

2.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn op het terrein dat mee de hoek vormt tussen enerzijds het Marktpluin en de aanpalende straten Pelgrim en Stationsstraat, die worden gekenmerkt door een woonlint met vrij dichte bewoning en variërend qua hoogte, en anderzijds de gemeenteweg Dreef die een uitloper vormt van een verkaveling en gekenmerkt wordt door eengezinswoningen op vrij ruime kavels.

Het aangevraagde project omvat de bouw van een uit twee blokken bestaande seniorie met 11 wooneenheden gelegen langs de gemeenteweg Dreef, die wordt gekenmerkt door woningen met één of twee bouwlagen onder hellend dak, het oude kloostergebouw met twee volwaardige bouwlagen onder hellend dak, de verder gelegen sporthal, school en RVT De Zilverlinde, allen met een kroonlijsthoogte van maximaal 6 m.

Het eerste blok sluit met een kroonlijsthoogte van 12,60 m en een plat dak via een verbindingselement aan op de liftkoker van het naastgelegen appartementsgebouw (3 bouwlagen

en kamers onder dak) dat met een kroonlijsthoogte van 8,82 m en 15,35 m nokhoogte op de hoek van Markt en Dreef staat. Het tweede blok dat is afgedekt met een lessenaarsdak met terrassen en een nokhoogte van 15 m, wordt naar hoogte, afgebouwd tot 5,55 m, onderkant kroonlijst, tegenover de verkaveling 'Hofkouter'.

3.1

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, behoort het tot de taak van de verwerende partij om na te gaan of het aangevraagde project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Of dit het geval is en op welke motieven de verwerende partij zich hiertoe beroept, moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening evenwel niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is de Raad wel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar 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.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient de verwerende partij rekening te houden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend 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 en relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden.

3.2

De formele motiveringsplicht, zoals vervat in de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan in haar beslissing de feitelijke en juridische overwegingen op te nemen die aan de grondslag ervan liggen. Deze formele motiveringsplicht heeft tot doel de bestuurde met kennis van zaken te laten uitmaken of het aangewezen is de beslissing al dan niet aan te vechten.

Daarnaast vereist artikel 3 van de Motiveringswet dat de beslissing afdoende moet gemotiveerd zijn. Deze vereiste sluit nauw aan bij de inhoudelijke vereisten van de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur. Opdat de motivering afdoende zou zijn, moet deze in rechte en in feite evenredig zijn met het belang van de genomen beslissing, evenredig zijn met de omvang van de beleidsvrijheid, uitgebreider, indien de te nemen beslissing minder voor de hand liggend is, en draagkrachtig zijn.

3.3

Het gegeven dat de verzoekende partijen een bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek en een administratief beroepsschrift hebben ingediend betekent niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan elk van de punten in het bezwaarschrift en het beroepsschrift één voor één dient te beantwoorden. Uit de bestreden beslissing dient echter wel te blijken dat de opgeworpen bezwaren en beroepsargumenten mee in de beslissing werden betrokken en om welke redenen de argumenten in het algemeen niet werden aanvaard. De omvang van de motiveringsplicht is afhankelijk van de inhoud, het belang, de pertinentie en de gedetailleerdheid van de aangevoerde bezwaren.

4.

De bestreden beslissing betreft een herstelbeslissing na de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 22 mei 2014 zoals bevolen door de Raad met het arrest van 10 februari 2015 (nummer S/2015/0012) en de vernietiging van deze beslissing met het arrest van 5 mei 2015 (nummer A/2015/0281). Noch de verwerende partij, noch de tussenkommende partijen dienden na het schorsingsarrest van 10 februari 2014 een verzoek tot voortzetting in.

In het vermelde schorsingsarrest geeft de Raad aan dat de verwerende partij nalaat concreet en afdoende te motiveren waarom het aangevraagde project de ruimtelijke draagkracht van de betrokken percelen en de omgeving niet overschrijdt en derhalve als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder, dient te worden beschouwd. Bovendien kan de verwerende partij niet volstaan met de loutere verwijzing naar het project van de Merelbeekse Sociale Woningmaatschappij:

“ ...

2.

De Raad is gegeven voorgaande vaststellingen van oordeel dat de verwerende partij nalaat om concreet en afdoende te motiveren waarom zij meent dat het aangevraagde de ruimtelijke draagkracht van de betrokken percelen en de omgeving niet overschrijdt en derhalve verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand. Dit klemmt in het bijzonder aangezien moet worden vastgesteld dat het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ter zake een concreet gemotiveerd andersluidend standpunt innamen. Dit laatste in het bijzonder met betrekking tot de voorgestelde bouwhoogte, de afstand tot de woning van de verzoekende partijen, de bouwdiepte en de woondichtheid zodat het, zoals de verwerende partij doet, niet volstaat om louter het tegenovergestelde te beweren.

De overwegingen van de bestreden beslissing verantwoorden niet waarom de bouwhoogte (4 bouwlagen, afgebouwd naarmate de afstand ten aanzien van Markt groter wordt) aanvaardbaar is in Dreef, de relatief smalle zijstraat van Markt. Noch de vaststelling dat het hoogste punt geconcentreerd is als noodzakelijke technische ruimte, noch het argument dat de “appellant er met voorliggend ontwerp in geslaagd (is) om het beoogde – en vanuit economisch oogpunt – noodzakelijke bouwprogramma op kwalitatieve manier ingepast te krijgen op onderhavig terrein, op een wijze die resulteert in een kwalitatieve afwerking van het bestaande geheel, en dit zonder de draagkracht van dit perceel of van deze centrumlocatie te overschrijden”, volstaat daartoe. De verwijzing naar het project van de Merelbeekse Sociale Woningmaatschappij, behoudens de overweging dat het om een ‘vergelijkbare ligging’ gaat, kan evenmin, minstens niet zonder meer, verhelpen aan het vastgestelde motiveringsgebrek en volstaat niet als een concrete en afdoende beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder. De overwegingen van de verwerende partij zijn al te summier en daarom onzorgvuldig en kennelijk onredelijk.”

Bij het nemen van de herstelbeslissing dient de verwerende partij rekening te houden met het gezag van gewijsde van het schorsings- en het vernietigingsarrest. De verzoekende partijen mogen verwachten dat de verwerende partij die opnieuw over het aangevraagde project dient te oordelen de dragende overwegingen van het arrest contentieus in rekening brengt en de motieven waarop de bestreden beslissing rust uiterst precies uiteenzet.

5.

De Raad stelt vast, en dit wordt niet betwist door de partijen, dat na de schorsing en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 mei 2014 de administratieve procedure wordt hernomen, dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag 5 augustus 2015

opnieuw ongunstig adviseert en dat de tussenkomende partijen het aanvraagdossier enkel hebben aangevuld met een “*groenplan bestaande toestand*” en een “*groenplan beoogde toestand*” waaruit moet blijken dat de tussenkomende partijen de intentie hebben om de bestaande groenbuffer te versterken door middel van zowel hoge als lagere groenblijvende planten en bomen, een groenblijvende gemengde haag en een hoge groenblijvende “*haag*” uit zuilbeuken.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herhaalt in zijn nieuw negatief verslag van 5 augustus 2015, zich daarmee aansluitend bij het eerder uitgebracht negatief advies van de GECORO, het negatief advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de bezwaren van de verzoekende partijen, de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele van 7 januari 2014 en zijn eigen negatief verslag van 27 maart 2014, dat:

“ ...

Onderhavig ontwerp houdt met deze aanbevelingen geen tot weinig rekening. Vermits de Dreef slechts een relatief smalle zijstraat van het Marktpllein (= hoofdweg doorheen de gemeente) is en de bestaande bebouwing langsheen de Dreef een gabariet heeft van maximum 2 bouwlagen met een hellend dak hoog, is het op zijn minst noodzakelijk dat het bestaande profiel op onderhavig terrein (3 bouwlagen op hellend dak) verder afbouwt, terwijl het ontwerp integendeel voorziet in de opbouw tot 4 volwaardige bouwlagen over ca. de helft van de breedte langs de Dreef.

Het is, gelet op de aard en functie van het gebouw, aanvaardbaar dat de bovenverdiepingen een grotere bouwdiepte hebben dan gangbaar (14,54m i.p.v. max. 12,00 m t.o.v. de Dreef), doch dit mag op zijn minst gecompenseerd worden door de bouwvrije zijdelingse strook t.o.v. de woning Dreef 1B te laten voldoen aan de 45° regel.

Het voorgestelde bouwvolume is door zijn omvang (vooral bouwhoogte) uit ruimtelijk oogpunt te dominant en te bezwarend voor zijn omgeving, de voorgestelde werken leiden tot een bebouwingstoestand waarbij de ruimtelijke draagkracht van de betrokken straat (Dreef) wordt overschreden.

De aanvraag is derhalve in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

In hun beroepsschrift verwijzen appellanten diverse malen naar een in opbouw zijnd project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij dat 4 volwaardige bouwlagen bevat, doch dit project bevindt zich langs de hoofdweg (Marktpllein) en niet langs een zijstraat ervan (bv. de Dreef), zodat dit project geen referentiekader vormt om onderhavig project te kunnen toestaan.

“ ...”

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening onder meer als volgt:

“ ...

Het voorliggend ontwerp resulteert in een kwalitatieve afbouw weg van het centrum, gevisualiseerd door de dakhelling van 30°, én in een afwerking van de in het verleden vergunde wachtgevel, die opgericht werd met het oog op een dergelijke ontwikkeling.

Het ontwerp voorziet in de opbouw tot 4 bouwlagen, maar bouwt dit op kwalitatieve wijze verder af, weg van de Markt.

Het is, gelet op de aard en functie van het gebouw aanvaardbaar dat de bovenverdiepingen een grotere bouwdiepte hebben dan gangbaar (14.52 m i.p.v. max. 12 m t.o.v. de Dreef), dit wordt mee gecompenseerd worden door een voldoende brede bouwvrije zijdelingse strook voor een kroonlijsthoogte van 5,5 m hoog t.o.v. de woning Dreef 1B, vergelijkbaar aan deze die gehanteerd wordt voor even bvb hoge woningen.

(...)

Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat voorzien wordt in een afbouw naar de aanpalende woning Dreef 1B, door middel van het langwerpig hellend dakvlak. Enkel het hoogste deel van dit hellend vlak komt boven de aanwezige liftkokers uit, hetgeen inderdaad geen afbreuk doet aan het principe van afbouw. Deze kleine uitsprong is geconcipieerd als technische ruimte en is derhalve broodnodig om de goede ecologische eigenschappen van het gebouw te kunnen garanderen.

In hun beroepsschrift verwijzen appellanten terecht naar een in opbouw zijnd project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij dat eveneens 4 volwaardige bouwlagen bevat, en dat een vergelijkbare ligging heeft.

(...)

Voor wat betreft mogelijke inkijk dient vastgesteld dat de aanvragers het dossier aangevuld hebben met een groenplan bestaande toestand, waaruit onder meer blijkt dat nu al een belandrijke wintergroene buffer aanwezig is, en een groenplan beoogde toestand, waaruit blijkt dat de aanvrager de intentie heeft de groenbuffer te versterken door middel van zowel hoge als lagere groenblijvende planten en bomen, een groenblijvende gemengde haar en een hoge groenblijvende 'haag' uit zuilbeuken. De aanvrager toont hiermee aan dat de volledige tuin van de burens geïntegreerd blijft van inkijk.

Als voorwaarde dient te worden opgelegd dat de uitvoering van het bijgevoegde groenplan dient te worden uitgevoerd tijdens het eerstvolgende plantseizoen volgend op de voltooiing van het aangevraagde, en dient onderhouden en in stand gehouden te worden.

Appellant verwijst terecht naar het vergelijkbaar project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij aan de overzijde van de weg, dat intussen gefinaliseerd en bewoond is.

Verder kan nog opgemerkt worden dat appellant op eigen initiatief ondergrondse parkeerplaatsen voorziet, wat een niet verplichte maar kwalitatievere oplossing is dan het parkeren zonder meer bovengronds af te werken.

Met het gevraagde wordt ook tegemoet gekomen aan een dwingende en noodzakelijke sociale nood in een gemeente die niet over eigen serviceflats beschikt. Het is in die zin ook een mooi voorbeeld van een project dat inspeelt op enerzijds de maatschappelijke noden en anderzijds op het optimaliseren van het ruimtegebruik, wat in diverse studies gesuggereerd wordt, o.a. de studie 'hoe het dorp meer stad wordt en de stad meer dorp' van dr. Frans Thissen van de universiteit van Amsterdam. Ook hier slaagt men erin om mooi vorm te geven aan de kwalitatieve concepten kernverdichting en functieverwevenheid.

Gelet op het ontbreken van een legaliteitsbelemmering in dit dossier en de noodzaak aan dergelijke voorzieningen, die ook blijkt uit de 'profielchets Oosterzele', opgemaakt door ABB - studiedienst van de Vlaamse Regering, waarin de vergrijzing van Oosterzele duidelijk naar voor komt, wat de nood aan initiatieven als het gevraagde onderstreept.

Appellant is er met voorliggend ontwerp in geslaagd om het beoogde en -vanuit economisch oogpunt- noodzakelijke bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, op een wijze die resulteert in een kwalitatieve afwerking van het bestaande geheel, en dit zonder de draagkracht van dit perceel of van deze centrumlocatie te overschrijden.

...

6.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing andermaal en in weerwil van het arrest van de Raad van 10 februari 2015, de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de schaal, het ruimtegebruik en de

bouwdichtheid van het aangevraagde project, niet afdoende motiveert waarom het aangevraagde project als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening kan worden beschouwd. De verwerende partij beperkt zich tot de vaststellingen dat:

- de Dreef een zijstraat vormt van het Marktpllein en gelet op de centrumlocatie van het terrein een dergelijke ontwikkeling kan dragen;
- het aangevraagde project resulteert in een kwalitatieve afbouw weg van het centrum, gevisualiseerd door de dakhelling van 30°, én in een afwerking van de in het verleden vergunde wachtgevel;
- het aangevraagde project voorziet in de opbouw tot vier bouwlagen maar dit op kwalitatieve wijze afbouwt, weg van de Markt;
- het aanvaardbaar is dat gezien de aard en de functie van het gebouw dat de bovenverdiepingen een grotere bouwdiepte hebben dan gangbaar is en dat dit wordt gecompenseerd door een voldoende brede bouwvrije zijdelingse strook voor een kroonlijsthoogte van 5,5 meter ten opzichte van de woning van de verzoekende partijen;
- er wordt voorzien in een afbouw naar de aanpalende woning (Dreef 1) door middel van een langwerpig hellend dakvlak, dat enkel het hoogste deel van dit hellend vlak boven de aanwezige liftkokers uitkomt wat geen afbreuk doet aan het principe van de afbouw en dat de kleine uitsprong is geconcipeerd als technische ruimte en broodnodig is om de goede ecologische eigenschappen van het gebouw te kunnen garanderen;
- de tussenkomende partijen in hun beroepsschrift terecht naar het project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij hebben verwezen;
- de tussenkomende partijen erin slagen om de kwalitatieve concepten kernverdichting en functieverwevenheid vorm te geven.

7.

De verwerende partij beperkt zich tot een motivering in vage bewoordingen aan de hand van standaardclausules en loutere stijlformules. De verwerende partij beperkt zich aldus tot (1) de vaststelling dat het project zal worden ingeplant aan de Dreef en dat de terreinen omwille van hun centrumligging het aangevraagde project kunnen dragen, (2) zij stelt dat het aangevraagde project voorziet in de bouw van vier bouwlagen maar dat dit op kwalitatieve wijze wordt afgebouwd naar de markt, (3) de vaststelling dat er terecht wordt verwezen naar het project van de Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij, (4) de opmerking dat de tussenkomende partijen erin slagen mooi vorm te geven aan de concepten kernverdichting en functieverweving en (5) de vaststelling dat de tussenkomende partijen erin geslaagd zijn om het aangevraagde project op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op het voorliggend perceel op een wijze die resulteert in een kwalitatieve afwerking van het bestaande geheel, en dit zonder de draagkracht van het perceel of de centrumlocatie te overstijgen.

De verwerende partij maakt hierbij abstractie van de bezwaren ingediend door de verzoekende partijen waarin zij wijzen op de in de onmiddellijke bestaande toestand die bestaat uit kleinschalige eengezinswoningen met maximaal twee bouwlagen en een dak, die een groen karakter kent en wordt gekenmerkt door een geringere bouwdichtheid en waarin zij wijzen op het feit dat het voorliggende project voorziet in het optrekken van vierbouwlagen. De verzoekende partijen hebben in navolging van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar zeer gedetailleerd uiteengezet dat de draagkracht van het perceel en de omgeving manifest wordt overschreden nu er elf woongelegenheden worden gepland op een terrein van $\pm 1161 \text{ m}^2$, wat gelijk staat aan 94 woningen per hectare daar waar er een woondichtheid van 25 à 30 woningen per hectare wordt nagestreefd in buitengebied. Bovendien snijdt het aangevraagde project te diep in de Dreef en wordt er een tunneleffect gecreëerd.

Deze bezwaren worden erkend en onderschreven in het negatief advies van de GECORO van 4 november 2013, het negatief advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 29 november 2013, de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele van 7 januari 2014 en de beide negatieve verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 maart 2014 en 5 augustus 2015.

8.

Hoewel de verwerende partij, zoals hoger reeds beschreven, er niet toe gehouden is elk argument of bezwaar dat wordt opgeworpen afzonderlijk te beantwoorden, moet uit de bestreden beslissing, minstens impliciet blijken dat de opgeworpen bezwaren en/of argumenten in de beoordeling van de verwerende partij werden betrokken. De in de bestreden beslissing opgenomen motivering is ontoereikend. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag zich niet tot algemeenheden beperken maar moet *in concreto* geschieden.

Bovendien is er het schorsingsarrest van de Raad van 10 februari 2015 en het vernietigingsarrest van de Raad van 5 mei 2015 waarin de verwerende partij wordt gewezen op de al te summiere, niet afdoende en daarom onzorgvuldige en kennelijk onredelijke motivering van haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening. In weerwil van deze arresten stelt de Raad vast dat de verwerende partij haar motivering opgebouwd in haar (vernietigde) beslissing van 22 mei 2014 ongewijzigd overneemt en daar bijkomend enkel een passage aan toevoegt die betrekking heeft op de aanleg van een bijkomende groenbuffer/uitbreiding van de bestaande groenbuffer, wat moet leiden tot het vrijwaren van de tuin van de verzoekende partijen op het vlak van inkijk.

De uit de beslissing van de verwerende partij van 22 mei 2014 overgenomen overwegingen in de bestreden beslissing zijn niet meer dan loutere stijlfomules en kunnen niet als een afdoende motivering worden aanvaard laat staan als een afdoende verantwoording voor het vergunnen van het aangevraagde project. Met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat de motivering in de bestreden beslissing niet of amper aan de overwegingen uit het schorsings- en het vernietigingsarrest tegemoetkomt en in essentie nog altijd steunt op motivering zoals die werd opgenomen in de vernietigde vergunningsbeslissing van 22 mei 2014. De bestreden beslissing getuigt niet van een gedegen en zorgvuldig onderzoek van het aangevraagde project in functie van de goede ruimtelijke ordening, hoofdzakelijk wat betreft het aspect van de schaal, de bouwdichtheid en het ruimtegebruik, noch blijkt dat verwerende partij het aangevraagde project afdoende heeft getoetst aan de in de omgeving bestaande toestand.

De verwerende partij geeft op geen enkele manier aan, laat staan dat zij verduidelijkt waarom de betrokken percelen een *“dergelijke ontwikkeling kunnen dragen”*, waarom de opbouw van vier bouwlagen, in strijd met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, aanvaardbaar is, waarom het project van Merelbeekse Sociale Woonmaatschappij als referentie en voorbeeld kan dienen en op welke wijze het aangevraagde project kwalitatief op het terrein wordt ingepast, temeer nu alle andere adviezen uitgebracht doorheen de administratieve procedure, de verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bezwaren van de verzoekende partijen het tegenovergestelde poneren.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht gezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba Dr. DE GROOTE en nv Verzekeringen DE GROOTE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 september 2015, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een seniorie op een perceel gelegen te 9860 Scheldewindeke (Oosterzele), Dreef 1a en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 323/d en 324/m.
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, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen .

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 mei 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER