

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0737
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0493/SA/0480

Verzoekende partijen	1. de heer Camille DEBIÈVRE 2. mevrouw Anne ILIANO met woonplaatskeuze te 9551 Ressegem, St. Mauritsplein 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de nv LLYDA vertegenwoordigd door advocaat Veerle VEKEMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 april 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 februari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele van 15 oktober 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een appartementsgebouw met 11 appartementen op een perceel gelegen te 9551 Ressegem (Herzele), St. Mauritsplein/Blauwstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0084D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 juli 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 16 september 2016 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 20 oktober 2015 met nummer RvVb/S/1516/0133 de vordering tot schorsing.

De eerste verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

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

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 25 april 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het slopen van gebouwen op het betrokken perceel.

Op 27 februari 2013 wordt een eerste vergunningsaanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning met tien appartementen door het college van burgemeester en schepenen geweigerd. De verwerende partij verwerpt op 4 juli 2013 het administratieve beroep van de tussenkomende partij tegen deze beslissing.

Op 17 januari 2014 wordt een driepartijenoverleg georganiseerd over de haalbaarheid van het geplande project.

De tussenkomende partij dient op 25 juni 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van een appartementsgebouw met 11 appartementen*” op een perceel gelegen te 9551 Ressegem (Herzele), St. Mauritsplein/Blauwstraat zn.

Ten opzichte van de voorgaande aanvraag is in het huidige ontwerp de nokhoogte met circa 2m verminderd en de inplanting van het gebouw meer naar het St. Mauritsplein toe opgeschoven. Er wordt ook een grotere tuinzone voorzien.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het op 1 oktober 1969 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Dorpscentrum’, meer bepaald in een strook voor gesloten bebouwing (artikel 3), in een strook voor voortuintjes (artikel 6) en in een strook voor koeren en tuinen (artikel 7).

Het perceel ligt ook in het gezichtsveld van de als monument beschermde St-Mauritskerk en in het beschermd dorpsgezicht ‘omgeving kerk, pastorie en mote’.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 juli 2014 tot en met 13 augustus 2014, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Archeologie adviseert op 25 juli 2014 gunstig.

De gemeentelijke brandweer adviseert op 28 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen adviseert op 4 augustus 2014 ongunstig:

“ ...

De aangevraagde werken hebben een negatieve impact op de erfgoedwaarden van het nabijgelegen monument omdat het aangepaste ontwerp nog steeds qua volume en schaal te grootschalig is ten opzichte van de als monument beschermde kerk. Sint-Mauritskerk is omwille van de architectuurhistorische waarde als monument beschermd. De Dorpskern van Ressegem is tot op heden nog vrij gaaf bewaard gebleven qua kleinschaligheid van de dorpskernbebouwing. De erfgoedwaarden van de kleine landelijke kern moet als uitgangspunt dienen voor de inplanting van een nieuwbouwvolume op het betrokken perceel. De nieuwbouw moet op schaal zijn van de bestaande bebouwing en mag het karakter van het dorp niet schaden. Grote gehelen van aaneengesloten bebouwing zoals in de voorliggende aanvraag integreren zich niet in deze dorpskern en hebben een negatieve impact op het beschermd monument.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 7 oktober 2014 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 oktober 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Openbaar onderzoek

...

Tijdens het openbaar onderzoek werden 7 schriftelijke bezwaren ingediend. De bezwaren waren tijdig en bevatten de volgende genummerde elementen (de evaluatie ervan volgt na ieder opgesomd element):

1. Strijdigheid met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (verbod tot het oprichten van meergezinswoning in de gemeente Ressegem).

Bezwaar gedeeltelijk gegrond :

Algemeen : Overeenkomstig artikel 2.1.2 § 7 VCRO vormen de bepalingen van het goedgekeurd ruimtelijk structuurplan, geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen.

Inzonderheid : bij de definitieve aanvaarding van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan nam de gemeenteraad een standpunt inzake de oprichting van meergezinswoningen in de landelijke dorpskernen (deze visie werd opgenomen in het GRS). Voor onbebouwde percelen diende eerst een verkaveling aangevraagd te worden met max. 2 woonentiteiten toegelaten per kavel.

Door de deputatie werd in het beroep over de vorige stedenbouwkundige aanvraag gesteld dat die beleidsmatig gewenste ontwikkeling voor deze kern met betrekking tot de decretaal voorziene aandachtspunten werd bijgetreden (meergezinswoningbouw op die schaal niet wenselijk op de plek). Het gegeven dat dit ook in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vermeld wordt is niet van die aard dat een dergelijke beleidsvisie niet meer zou mogen worden gebruikt voor de evaluatie van de individuele dossiers.

Het project werd voorafgaandelijk wel besproken op 3partijenoverleg, waarbij de afbakening van de bebouwbare zone werd vastgesteld, en duiding werd gegeven naar de afwijkingen die dienden aangevraagd in functie de VCRO m.b.t. afwijking in de bij M.B. van 1/10/1969 vastgestelde voorschriften.

2. Project te grootschalig voor de kern van Ressegem.

Het Bijzonder Plan van Aanleg Dorpscentrum voorziet de mogelijkheid van oprichting van een meergezinswoning.

Eerder is gesteld dat het vorig project op dergelijke schaal op die plek niet aanvaard kon worden. (te grootschalig, niet op maat van het dorp Ressegem, in de nabijheid van de kerk). Qua mobiliteitsimpact werd gesteld dat de door de schaal noodzakelijk geworden parkeeroplossing de beeldkwaliteit van het geheel niet ten goede komt. De voorgestelde bebouwing liet slechts een beperkte ruimte voor tuinzone over die ten dele werd aangewend voor terrassen en als parkeerplaats aan de Blauwstraat.

Het huidig vastgestelde bouwvolume is groter dan de vorige aanvraag (reden : vaststelling grenzen bouwzones cfr BPA). Wel is de nokhoogte met circa 2m verminderd wat ruimtelijk gezien een verbetering te noemen is.

Ook de aanleg van een semi-publieke groenzone langs het Sint-Mauritsplein en een iets grotere tuinzone achteraan, kunnen als kwaliteitsinjectie worden aanzien.

Onroerend erfgoed bevestigt in hun advies van 4.08.2014 de stelling van de grootschaligheid.(kern is gaaf gebleven qua kleinschaligheid van de dorpskernbebouwing). Erfgoedwaarden van de landelijke kern moeten als uitgangspunt dienen voor de inplanting van een nieuwbouwvolume op het betrokken perceel. Nieuwbouw dient op schaal te zijn van de bestaande bebouwing en mag het karakter van het dorp niet schaden. Een groot geheel van aaneengesloten bebouwing (cfr deze aanvraag) integreren zich niet in de dorpskern en hebben een negatieve impact op het beschermd monument (= de kerk).

Daartegenover staat dat in een ander beroepsdossier voor een meergezinswoning aan de overzijde van het Sint-Mauritsplein (hoek met de Goezestraat - perceelsnummer 176m) volgend standpunt wordt gehuldigd door de deputatie (in beroepsfase). De specifieke situatie bepaalt mee de context waarbinnen dergelijke gebouwen moeten afgewogen worden. Die context verantwoordde (in dat specifieke geval) niet dat er al te rigoreus vastgehouden wordt aan een vergane landelijkheid. Een meergezinswoning was op die plaats ook aanvaardbaar.

Het ongunstig advies dat Onroerend Erfgoed uitbracht voor die aanvraag, werd door de deputatie niet bijgetreden.

Huidige aanvraag kadert binnen de voorzieningen van het goedgekeurde B.P.A. waarbij de ordening voor het gebied vast werd gelegd nog lang voor de bescherming van de motte hiertegenover werd doorgevoerd. Op vlak van legaliteit is de aanvraag - mede door de afwijkingsaanvraag - conform met de vastgestelde stedenbouwkundig/planologische bepalingen.

Rekening houdend met de eerdere (niet-goedgekeurde) voorstellen tot invulling van de site (zie nog ruimere bebouwingsmogelijkheden i.f.v. herziening BPA); de voorstellen tot integratie van afwijkende meergezinswoningbouw; de tendens om te verdichten in de centra van gemeenten, de interpretatie van de deputatie (zie hiervoor), het voldoen aan de gemeentelijk vastgestelde parkeernorm (1/1); het standpunt van de afdeling Ruimte Gent m.b.t. het inbrengen van een groepswoningbouwproject kan het aangepaste voorstel onder voorwaarden in aanmerking komen voor inwilliging.

3. Project heeft een negatieve impact op de aan de overkant liggende kerk (beschermd monument). De semi-publieke ruimte van een paar m² die in het ontwerp voorzien wordt, neemt deze aantasting niet weg.

Bezwaar eerder ongegrond: De vermindering van de nokhoogte van het gebouw, de architectuur, de inrichting van de voorziene openbare wegenis, de ruimere tuinzone zijn ingrepen die het project ten goede komen. De huidige feitelijke toestand heeft evenzeer een negatieve impact op het visueel beeld van de dorpskern.

4. De realisatie van 11 woonentiteiten zullen een toename van de verkeersdruk met zich meebrengen.

Bezwaar ongegrond: De verhoging van de mobiliteit is verwaarloosbaar te noemen, iedere woongelegenheden beschikt trouwens over een parkeergelegenheid en er is een lopend gemeentelijk planologisch initiatief om de bouw mogelijkheden in het centrum van Ressegem (project om centrale vrijliggende weiden onbebouwbaar te maken) danig te verminderen. De huidige aanvraag betreft in zekere zin een afwerking van een vrijgekomen, verloederde site.

5. Aanvraag is strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA van 1969 (terrassen, gedeeltelijk plat dak).

Bezwaar gegrond: voorliggende aanvraag bevat een afwijkingsaanvraag waarover het schepencollege uitspraak dient te doen.

6. Bekommernis omtrent de invloed van de werken op de zuidelijke perceelsgrens

Bezwaar gegrond: in het antwoord van advocatenkantoor De Beir-Vekeman wordt vermeld dat speciale aandacht zal geschonken worden aan het niveauverschil (eventueel verbreden van strook langs perceelsgrens). Door het opleggen van voorwaarden kan aan die bekommernis tegemoet worden gekomen.

Overwegende dat de bezwaarschriften (personengegevens werden onleesbaar gemaakt) werden opgevraagd door raadsman Veerle Vekeman van het advocatenkantoor De Beir-Vekeman uit Geraardsbergen; dat deze op 12 september 2014 een schriftelijke repliek via mail heeft overgemaakt en de aangebrachte elementen ook in de beoordeling dienen meegenomen te worden;"

...

Toetsing aan de ruimtelijke ordening

Gelet op de bestemming, de bij de aanvraag bijgevoegde motivatie en de plaatselijke bebouwingstoestand;

Gelet op de ingewonnen adviezen;

Gelet op de binnen het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschriften; de repliek van de raadman van de bouwheer op deze elementen ; de evaluatie van de elementen van de bezwaarschriften zoals hiervoor omschreven;

Deze beoordeling -als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met het oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen- houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- Functionele inpasbaarheid: het oprichten van een meergezinswoning met 11 woonentiteiten is functioneel inpasbaar in de nabije omgeving.

- Mobiliteitsimpact: parkeren op eigen terrein is voorzien, de gemeentelijke parkeernorm wordt gehaald.

- Schaal: het ingediende en aangepaste project is qua schaal inpasbaar in de nabije woonomgeving.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid: het voorgestelde project is verenigbaar met de omgeving

- Visueel-vormelijke elementen: de aanvraag is visueel vormelijk in overeenstemming met de nabije omgeving.

- Cultuurhistorische aspecten: Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen gaf een ongunstig advies over de ingediende aanvraag (negatieve invloed op het nabijgelegen monument - te grootschalig). Dit advies is evenwel niet bindend voor de beslissende overheid. Het BPA Centrum Ressegem werd opgemaakt in 1969. Het beschermingsbesluit 'Omgeving Sint-Mauritskerk, pastorie en motte' dateert van 1 juli 1981; het gabarit van de mogelijke nieuwe bouwinvulling was op dat moment voldoende bekend. Door de vermindering van de bouwhoogte van het gebouw, de kwalitatieve invulling van voortuinstraken en tuinzone, kan

het standpunt van Onroerend Erfgoed niet worden bijgetreden. Zie in dat verband ook andere invulbouw in de onmiddellijke omgeving en binnen de grenzen van het plan van aanleg.

- Bodemreliëf: cfr. antwoord advocatenkantoor De Beir - Vekeman over de afwerking van het bestaande niveauverschil.

Overwegende dat het ingediende ontwerp dat vooraf aan de officiële indiening omstandig werd besproken met Ruimte Vlaanderen op een driepartijenoverleg van 17/01/2014 en gunstig geadviseerd werd;

Gelet op het feit dat de afwijkingen aangevraagd i.f.v. artikel V.C.R.O. 4.4.1.§1 en deze kunnen worden toegestaan;

Aangezien de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt, is voorliggend project voor vergunning vatbaar.

...

Algemene conclusie

Het college van burgemeester en schepenen kan de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden rechtstreeks verlenen. De gevraagde afwijking in toepassing van artikel 4.4.1.§1 VCRO wordt gunstig voorgesteld.

Bijzondere voorwaarden: bij de uitvoering van de buitenaanleg dient speciale aandacht geschonken aan de niveauverschillen tussen de verschillende percelen (aanhouden van 1m brede strook op niveau van de achteraanpalenden - rekening houden met de bestaande maaivelden). Door het oordeelkundig aanbrengen van groenaanplant kan de inkijk op aanpalende percelen worden beperkt of vermeden.

Wateroverlast op de aanpalende percelen dient vermeden te worden.

Normen gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater dienen strikt te worden opgevolgd.

...

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

aan de zijde van het St.-Mauritsplein wordt een semi-publieke ruimte voorzien met een oppervlakte van ongeveer 165 m². Volgens het vigerend BPA centrum ligt deze zone in de zone voor wegenis. De aanvrager zal naar gebruik, onderhoud en inrichting van deze zone hierbij de nodige afspraken met het schepencollege maken.

..."

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 2 december 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 januari 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 3 februari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 februari 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

"...

De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van 2

hemelwaterputten van elk 15000 liter met overloop naar een ondergronds infiltratiebekken met inhoud 3,3 m³.

Het afvalwater wordt gescheiden afgevoerd naar twee septische putten met overloop naar de voorliggende riolering.

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

De toegankelijkheidstoets

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid is niet van toepassing. Het project heeft toegangsdeuren over slechts 2 niveaus.

De MER-toets

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

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

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

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA 'Dorpscentrum', goedgekeurd bij K.B. van 1 oktober 1969, als meest recente en gedetailleerde plan.

In dit BPA is het betreffende bouwperceel gelegen in een zone voor gesloten woningbouw (artikel 3, 6 en 7).

Het BPA vormt de basis voor het vergunningenbeleid. De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

De bij dit BPA gevoegde stedenbouwkundige voorschriften bepalen wat er in de bestemmingszones kan worden gerealiseerd. Toch is de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en hoe om te gaan met cultuurhistorische aspecten niet bepaald en blijft er een beoordelingsmarge voor de aanvragen binnen dit BPA.

De aanvraag is strijdig met de voorschriften voor wat betreft de aan te leggen opritten en de dakvorm.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De afwijking heeft betrekking op de afmeting en inplanting van de constructies (oprit) enerzijds en op de dakvorm (gedeeltelijk plat dak) anderzijds, en de aanvraag werd

onderworpen aan een openbaar onderzoek, zodat er geen procedureel beletsel bestaat om toepassing te kunnen maken van bovenvermeld artikel 4.4.1 §1, zo de gevraagde afwijking binnen het toepassingsgebied van de geldende afwijkingsbepaling valt.

In de strook voor voortuintjes mogen volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA slechts verharde toegangen van maximum 3 m breedte aangelegd worden.

In het project worden de opritten tot verschillende overdekte parkeerplaatsen gekoppeld voorzien, waardoor er 1 oprit met een breedte van 8 m en 1 oprit met een breedte van 4 m voorgesteld wordt. Door deze bundeling van opritten blijft er meer ruimte over om de strook voor voortuintjes effectief groen in te vullen.

I.v.m. de dakvorm bepaalt het BPA: "Verplichtend hellend, ... onder minimum 35° en maximum 55°." Het voorziene gedeelte plat dak is zeer klein t.o.v. de totale dakoppervlakte, en zorgt voor een beperktere impact van het gebouw op de omgeving.

Dergelijke afwijkingen zijn beperkt te noemen en vallen binnen het toepassingsgebied van de in art. 4.4.1 §1 voorziene afwijkingsbepaling. De algemene strekking van het BPA komt door deze afwijkingen niet in het gedrang.

De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

Artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse codex stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. ..."

Voor het betrokken terrein gelden hieromtrent specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door het BPA 'Dorpscentrum'. De aanvraag is, mits enkele beperkte afwijkingen, in overeenstemming met deze voorschriften.

Dit oud BPA bevat evenwel geen voorschriften die alle aandachtspunten, vermeld in art. 4.3.1 §2 1°, behandelen en regelen, zo is dit BPA onvoldoende uitgewerkt betreffende de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, er wordt niet vermeld welke dichtheden nagestreefd worden, noch met betrekking tot het omgaan met de

cultuurhistorische aspecten, bijgevolg blijft er nog steeds een beoordelingsmarge voor aanvragen gelegen binnen dit BPA.

De aanvraag voorziet in de oprichting van een meergezinswoning met 11 appartementen. Huidige aanvraag verschilt evenwel van het vorige, geweigerde ontwerp in die zin dat:

- er thans wordt voorzien in een bescheidener dakvorm/ volume (de nokhoogte werd met circa 2 m verminderd);*
- de inplanting van het geheel wordt na meer naar het Sint-Mauritsplein verschoven en is thans in overeenstemming met de zones zoals vastgesteld conform het BPA Dorpscentrum;*
- er wordt langs het Sint-Mauritsplein -i.e. aan de overzijde van de bestaande kerk- voorzien in een kwaliteitsvolle semipublieke ruimte waar voetgangers of ander voorbijgangers kunnen verpozen, respectievelijk genieten van het zicht op de kerk;*
- er wordt voorzien in een grotere en kwaliteitsvollere tuinzone bij de meergezinswoningen.*

Overeenkomstig artikel 2.1.2 §7 VCRO vormen de ruimtelijke structuurplannen -in dit geval de bepalingen van het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan- geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen.

Het ongunstig advies verleend door het Agentschap Onroerend Erfgoed waarin wordt gesteld dat de werken een negatieve impact hebben op de erfgoedwaarden van het nabijgelegen monument omdat het aangepaste ontwerp nog steeds qua volume en schaal te grootschalig is ten opzichte van de als monument beschermde kerk, wordt niet bijgetreden.

De architectuurhistorische waarde van de als monument beschermde Sint-Mauritskerk en de artistieke waarde van het beschermd dorpsgezicht worden door het voorliggende project niet in het gedrang gebracht.

Doordat de meergezinswoning bestaat uit slechts 2 bouwlagen en afgedekt wordt met een hellende bedaking waarbij geen dakuitbouwen, noch dakvensters, noch extra woonlagen in het dakvolume voorzien zijn, wordt de kleinschaligheid van bebouwing in de dorpskern van Ressegem niet aangetast, en is de nieuwbouw op schaal van de bestaande bebouwing. Het dorpse karakter wordt niet aangetast.

Het project integreert zich op een architectonisch verantwoorde manier in deze dorpskern en heeft geen negatieve impact op het beschermd monument.

Er wordt minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid voorzien, wat volgens de huidige stedenbouwkundige normen aanvaardbaar is.

Tien van de 11 voorziene parkeerplaatsen zijn overdekt en zijn vervat binnen het bouwvolume, waardoor de voortuintjes kwalitatief kunnen worden ingericht. Ook de semi-publieke groenzone langs het Sint-Mauritsplein zal het straatbeeld ten goede komen. De voorgestelde bebouwing laat nog voldoende ruimte voor tuinzone over, zowel achter als naast het gebouw.

Het project houdt rekening met mogelijke inkijk vanuit het gebouw. Zo zijn de ramen op de verdieping tot een minimum beperkt en bevinden deze zich op een aanvaardbare afstand van de perceelsgrenzen. De kopgevel, die zich op een afstand van minimum 5 m situeert t.o.v. de rechter zijdelingse perceelsgrens, heeft op de verdieping slechts 1 raam vanuit een slaapkamer. De zuidelijk gelegen kopgevel bevat geen enkel raam.

Samen met de gemeente wordt vastgesteld dat het voorgestelde bouwblok met 11 wooneenheden noch de ruimtelijke draagkracht, noch de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving in het gedrang brengt.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden: Bij de uitvoering van de buitenaanleg dient een 1 m brede strook aangehouden te worden op niveau van de achteraanpalenden - rekening houden met de bestaande maaivelden, dit om de niveauverschillen tussen de verschillende percelen op te vangen.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

*Aan de zijde van het Sint-Mauritsplein wordt een semi-publieke ruimte voorzien met een oppervlakte van ongeveer 165 m². Volgens het vigerend BPA centrum ligt deze zone in de zone voor wegenis. De aanvrager zal naar gebruik, onderhoud en inrichting van deze zone hierbij de nodige afspraken met het schepencollege maken.
..."*

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het rechtens verschuldigde rolrecht

De griffier van de Raad heeft met een aangetekende brief van 13 mei 2015 de verzoekende partijen met toepassing van artikel 21, §1, eerste lid DBRC-decreet gevraagd om, op straffe van niet-ontvankelijkheid van het beroep, het verschuldigd rolrecht van 550 euro binnen een termijn van vijftien dagen te betalen.

Er is maar éénmaal rolrecht ten bedrage van 275 EUR betaald en dit namens de eerste verzoekende partij. In het arrest RvVb/S/1516/0133 van 20 oktober 2015 is reeds vastgesteld dat de verzoekende partijen geen redenen van overmacht of onverwinnelijke dwaling aanhalen om de niet-betaling van het rolrecht in hoofde van de tweede verzoekende partij te verantwoorden.

Het beroep van de tweede verzoekende partij is dan ook onontvankelijk.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de eerste verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De eerste verzoekende partij stelt sinds 17 jaar een woning te bezitten die uitkijkt op het bouwperceel. Zij is naar eigen zeggen in Ressegem komen wonen omwille van het groen, het landelijk karakter en de rust. Ze vreest dat door het gevraagde project de waarde van haar woning zal verminderen en er blijvende esthetische schade zal ontstaan. Bovendien vreest zij mobiliteitshinder in de smalle straten van Ressegem.

2.

De tussenkommende partij betwist het belang van de eerste verzoekende partij:

“ ...

In casu dient evenwel vastgesteld dat verzoekende partijen hun belang stoelen op ‘een gevreesde waardevermindering’ van hun woning en blijvende ‘esthetische schade’. Tevens vrezen zij ‘mobiliteitshinder’.

Punt is evenwel dat verzoekende partijen deze ‘gevreesde hinder’ op geen enkele concrete wijze toelichten en zich louter beperken tot ‘veronderstellingen’ en ‘hypotheses’.

Zoals genoegzaam bekend, volstaat een louter financieel nadeel – i.e. de waardevermindering van hun eigendom (en die nergens op gestoeld gaat) – niet om een belang aan te tonen.

Bovendien dient aangestipt dat het loutere feit dat verzoekende partijen eigenaar zijn van een woning in de onmiddellijke omgeving van voornoemd project, op zich evenmin volstaat om een ‘belang’ aan te tonen, nu dit laatste geenszins ‘automatisch’ impliceert dat men hinder of nadelen ingevolge de bestreden beslissing kan ondervinden.

Uw Raad heeft in dat verband bovendien al meerdere keren geoordeeld dat:

- 1) een vordering als onontvankelijk moet worden afgewezen wanneer in het inleidend verzoekschrift geen concrete hinder of nadeel wordt uiteengezet die de verzoekende partijen zouden kunnen ondervinden door de bestreden beslissing en*
- 2) dat het aantonen van het rechts vereiste belang niet meer op ontvankelijke wijze voor het eerst kan gebeuren in de wederantwoordnota (zie arrest **RVV nr. A/2012/0006 van 11 januari 2012**).*

Het belang is onvoldoende bewezen.

“ ...”

3.

In haar wederantwoordnota herneemt de eerste verzoekende partij haar standpunt uit het inleidend verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

2.

In haar uiteenzetting onder het belang wijst de verzoekende partij op de waardvermindering van haar woning, de blijvende esthetische schade en de mobiliteitsproblemen die zij vreest door het gevraagde project. De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij hiermee voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreeks, dan wel onrechtstreeks, hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de eerste verzoekende partij als volgt de schending in van het bijzonder plan van aanleg 'Ressegem' van 1969:

“ ...

De verschillende voorschriften van BPA Ressegem worden door het Gemeentebestuur en de Provincie geïsoleerd geïnterpreteerd. Dit heeft als gevolg dat men een aantal afwijkingen op het BPA kan toestaan, die eigenlijk niet kunnen.

Door tegelijkertijd de breedte en hoogte van de geplande huizen vast te leggen, de hellingsgraad van de daken, de materiaalkeuze enz. heeft het BPA destijds willen bepalen dat in de zone die voorzien werd enkel kleine huizen met een normaal hellend dak met één verdieping konden gebouwd worden. Men stipte zelfs aan dat liggende dakvensters summier klein poesten zijn: 0,25 m2 stuk met maximum vier van deze. Er werd gesproken over aaneengesloten bebouwing als zijnde een geheel van een aantal huizen in die trend.

Het huidige plan voorziet een monolithisch appartementenblok. Er is een verschil tussen een 'gebouw' en 'aaneengesloten bebouwing'. Aaneengesloten bebouwing veronderstelt een reeks van gebouwen. Een appartement is één gebouw. Binnen het kader van het BPA is dit ook logisch: men wilde geen appartementen of grote blokken binnen de beschermde dorpskern.

Men laat zogezegd kleine afwijkingen toe die evenwel een groot verschil maken tussen wat het BPA beoogde en wat nu in de aanvraag staat: het dak wordt geen gewoon hellend dak méér maar een soort van muts die moet toelaten om een zolderniveau te maken waar men kan in rechtstaan. De oorspronkelijke bedoeling van het BPA was om zolders onbewoonbaar te maken (zie de kleine zolderramen). In de huidige constructie wordt het mogelijk om daar mits aanvraag van een bijkomende afwijking anders mee om te gaan.

Bovendien is het hier belangrijk vast te stellen dat alle recente gemeentebesturen in dezelfde zin werkten. Ook het huidig gemeentebestuur weigerde een vergunning in deze richting.

Het klopt ook dat het louter vastleggen van een aantal regels binnen het Gemeentelijk Structuurplan onvoldoende is om ze afdwingbaar te maken. Daar tegenover dient gesteld dat men werk aan het maken is van die afdwingbaarheid via het opstellen van een algemene bouwverordening. Bovenal bewijst dit document evenwel dat men sinds méér dan veertig jaar dezelfde beleidskeuze hanteerde voor het betrokken gebied.

Indien men daar wenst van af te wijken dient men dat te doen via een breed gemotiveerde stelling en een nieuw initiatief in plaats van door de aanpassing van kleine lettertjes en cijfertjes.

Gezien de behandeling in Gecoro, op vraag van het bestuur, van een algemene bouwverordening die meergezinswoningen verbiedt in o.m. de betrokken deelgemeente, geeft het bestuur aan dat men van die beleidslijn ook in de toekomst niet wenst af te wijken.

Daardoor wekt men de indruk van partijdigheid en het tegemoetkomen aan persoonlijke belangen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij stelt dat door het vergunnen van een meergezinswoning, de geest van het BPA is miskend.

De bestreden beslissing schendt het BPA noch naar inhoud, noch naar de letter. Het staat onbetwist vast dat de aanvraag volledig binnen de volgens het BPA toegelaten gabarit valt.

De bebouwing is naar schaal dus al onmiddellijk in overeenstemming met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening die zijn vastgelegd in het BPA.

Het BPA bepaalt daarnaast niet dat meergezinswoningen verboden zijn.

Ook op dit punt is de aanvraag volledig in overeenstemming met het BPA.

Verzoekende partij beweert voorts dat er een verschil is tussen 1 gebouw en ‘aaneengesloten bebouwing’, doch zij geeft op geen enkele wijze aan wát het ruimtelijk verschil is tussen een reeks eengezinswoningen, of een meergezinswoning met exact hetzelfde toelaatbaar gabarit.

Verzoekende partij doet uitschijnen dat zij een reeks eengezinswoningen wel aanvaardbaar acht. Deze kunnen echter op grond van de rechten die de voorschriften van het BPA verlenen exact hetzelfde gabariet en materiaalgebruik en dezelfde inplanting en vormgeving hebben als huidige vergunde meergezinswoning. Hieruit blijkt meteen dat verzoekende partij niet zozeer een probleem heeft met de voorliggende bestreden beslissing, doch wel met het geldende BPA en de bebouwing die dit BPA toelaat. Het is duidelijk dat de bestreden beslissing het geldende BPA niet schendt.

...

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Volgens hun heeft het BPA destijds willen bepalen dat enkel de oprichting van kleine huizen of een aaneengesloten bebouwing is toegestaan en geen appartementenblok zoals thans het geval is.

Verzoekende partijen laten evenwel na concreet aan te tonen welke bepalingen van voornoemd BPA ‘verkeerd of geïsoleerd’ werden geïnterpreteerd, noch tonen zij aan waarop zij zich baseren om de ‘werkelijke bedoeling’ van voornoemd BPA te kunnen uit afleiden.

Zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als de verwerende partij hebben omtrent de voorziene bebouwing het volgende gesteld:

Doordat de meergezinswoning bestaat uit slechts 2 bouwlagen en afgedekt wordt met een hellende bedaking waarbij geen dakuitbouwen, noch dakvensters, noch extra woonlagen in het dakvolume voorzien zijn, wordt de kleinschaligheid van bebouwing in de dorpskern van Ressegem niet aangetast, en is de nieuwbouw op schaal van de bestaande bebouwing. Het dorpse karakter wordt niet aangetast.

...”

4.

De eerste verzoekende partij herneemt in haar wederantwoordnota haar standpunt uit het inleidend verzoekschrift.

5.

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De eerste verzoekende partij meent dat de verwerende partij de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg geïsoleerd interpreteert. Met de verschillende voorschriften heeft het bijzonder plan van aanleg volgens de verzoekende partij willen vastleggen dat in de zone enkel kleine

huizen met een normaal hellend dak en één verdieping konden worden gebouwd, met zolders die onbewoonbaar waren. Men wilde volgens haar geen appartementen of grote blokken.

Deze beleidskeuze wordt volgens de verzoekende partij al meer dan veertig jaar gehanteerd en ook in de toekomst wil men daar volgens haar niet van afwijken, gelet op het feit dat de algemene bouwverordening meergezinswoningen in het betrokken gebied verbiedt.

2.

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO, moet een vergunning worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

...”

Op grond van die bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om ‘beperkte’ afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (*Parl. St. VI. P*, 2008-2009, stuk 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven.

3.

Uit de bestreden beslissing, zoals weergegeven in de feitenuitlegging, blijkt dat de verwerende partij de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg als basis voor de vergunningsbeoordeling heeft gehanteerd. De verwerende partij heeft de aanvraag enerzijds aan alle betrokken stedenbouwkundige voorschriften getoetst, maar heeft anderzijds ook vastgesteld dat er op het vlak van schaal, bouwdichtheid en ruimtegebruik niets in het bijzonder plan van aanleg is vastgelegd zodat er op die punten ook beoordelingsmarge voor de verwerende partij bestaat.

In haar beoordeling stelt de verwerende partij vast dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften over de aan te leggen oprit en over de dakvorm. Ze gaat van beide afwijkingen na of deze vallen onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1 VCRO en of de gevraagde afwijkingen beperkt zijn te noemen. De verzoekende partij bekritiseert in haar uiteenzetting enkel de beoordeling van de verwerende partij omtrent de afwijking van de dakvorm. De motivering omtrent de beperkte afwijking van de voorschriften voor de oprit laat zij onbesproken.

Een gedeelte van het dak van het gevraagde project wordt voorzien als plat dak, terwijl de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg een dakhelling tussen 35° en 55° verplichten. Uit de plannen blijkt dat slechts een klein gedeelte van de totale dakoppervlakte ingevuld wordt als plat dak. De verwerende partij kon dan ook in redelijkheid oordelen dat het dak voor een beperktere impact van het gebouw op de omgeving zorgt en de afwijking dus beperkt te noemen is. De eerste verzoekende partij maakt alleszins het tegendeel niet concreet aannemelijk. De loutere bewering dat het de bedoeling was van het bijzonder plan van aanleg om onbewoonbare zolders te maken terwijl de aangevraagde dakvorm toelaat een zolderniveau te maken waar men kan staan, kan daartoe niet volstaan. Uit de plannen blijkt overigens niet dat de zolderverdieping als bewoonbare ruimte wordt ingericht.

4.

Anders dan wat de eerste verzoekende partij lijkt te poneren, verbieden de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg bovendien geenszins uitdrukkelijk de oprichting van meergezinswoningen. Ook uit de samenlezing van alle voorschriften kan op zich niet, minstens niet zonder meer, worden afgeleid dat meergezinswoningen in de betrokken zone ontoelaatbaar zouden zijn volgens de algemene strekking van het BPA. Het feit dat wordt gesproken van aaneengesloten bebouwing impliceert nog niet dat een meergezinswoning volgens het bijzonder plan van aanleg verboden zou zijn.

De eerste verzoekende partij toont verder ook niet met concrete elementen aan dat er al veertig jaar een beleidskeuze zou bestaan over het weren van meergezinswoningen in de dorpskern waarvan men ook in de toekomst niet wenst af te wijken. De algemene bouwverordening waarnaar de eerste verzoekende partij verwijst, is nog niet goedgekeurd en was minstens niet van toepassing op de voorliggende aanvraag. Verder worden geen concrete voorbeelden aangereikt waaruit een algemene beleid over meergezinswoningen zou kunnen worden afgeleid.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij op zorgvuldige wijze heeft onderzocht of een meergezinswoning op het bouwperceel en in de omgeving past. Ze besluit dat het project, doordat het slechts bestaat uit twee bouwlagen en een hellende bedaking zonder dakuitbouwen en zonder extra woonlagen in het dakvolume, de kleinschaligheid van de bebouwing in de dorpskern niet aantast. Uit haar uiteenzetting blijkt dat de eerste verzoekende partij het niet eens is met deze visie, maar zij toont echter niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn, noch dat er sprake zou zijn van partijdigheid en bevooroordeelde door de verwerende partij.

5.

Uit het voorgaande moet dan ook worden besloten dat de verwerende partij op zorgvuldige wijze de verenigbaarheid van de aanvraag met het bijzonder plan van aanleg en de inpasbaarheid in de bestaande omgeving heeft onderzocht en in redelijkheid heeft geoordeeld dat de gevraagde afwijkingen van het bijzonder plan van aanleg beperkt zijn en het project past op het bouwperceel en in de omgeving. Anders dan wat de eerste verzoekende partij beweert, heeft de verwerende partij in haar beoordeling geenszins de algemene visie van het bijzonder plan van aanleg miskend.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel roept de eerste verzoekende partij als volgt de schending in van de omzendbrief R0/98/03 over de toepassing van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 of van de VCRO:

“ ...

In het nieuwe VCRO werd net als in het vorige de mogelijkheid voorzien om af te wijken van een bestaand BPA. De bepalingen van het oude decreet werden weliswaar opgeheven.

In de Omzendbrief Baldewijns van 98 wordt er op gewezen dat afwijkingen van een bestaand BPA streng moeten geïnterpreteerd worden: “De afwijkmogelijkheid is dus een uitzonderingsmaatregel. Hij moet dan ook restrictief worden toegepast. Een afwijking kan geen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg of van een verkavelingsvergunning.”

Ten eerste stelt zich hier de discussie rond de interpretatie van het nieuwe VCRO: heeft de afschaffing van het oude decreet ook de afschaffing van de omzendbrief als gevolg, ook als het oude decreet specifiek was rond een materie die de nieuwe VCRO slechts summier behandelt? In elk geval gaat het ook hier om een continue beleidskeuze en kan men van daaruit ook stellen dat het al te ruim gebruik maken van afwijkingsregels Art. 1.1.4 van het VCRO schendt: “De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoefte van de toekomstige generatie in het gedrang gebracht wordt.”

Duurzaamheid betekent ook dat omwonenden kunnen rekenen op een ongeveer ongewijzigd in de praktijk zetten van een beleidsvisie. Indien de beleidsvisie dezelfde blijft, maar de gevolgen daarvan verschillend zijn, komen niet de aanvragers maar de omwonenden in een juridisch rechtsonzekere positie terecht.

“ ...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Een omzendbrief heeft geen verordenende kracht. Een schending hiervan kan aldus niet voorvallen. Het middel mist op dit punt juridische grond.

Verder dient opgemerkt te worden dat hoewel verzoekende partij de algemene stelling poneert dat afwijking restrictief moeten worden toegepast, zij op geen enkele wijze de bestreden beslissing bekritiseert in haar uiteenzetting van het middel.

Om deze reden dient het middel als ongegrond te worden afgewezen.

Louter ondergeschikt en enkel voor de duidelijkheid wordt er op gewezen dat de in de bestreden beslissing toegestane afwijkingen in alle redelijkheid als zeer beperkt en zonder enige ruimtelijke impact dienen te worden aanzien. Het gaat slechts over een uiterst geringe aanpassing van de locatie van de verharding (gevolg van de koppeling van opritten) en een lokaal beperkte afwijking van dakvorm, die naar uitzicht vanop straatniveau geen impact heeft (het uitzicht blijft dat van een zadeldak).

Verzoekende partij beweert geenszins ergens in haar verzoekschrift dat de bestreden beslissing een te grote afwijking toestaat, zodat een beoordeling van de wettigheid van de bestreden beslissing op dit punt sowieso buiten de bevoegdheid van uw Raad valt. Het tweede middel is niet ernstig en ongegrond.

...”

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Verzoekende partijen beperken zich in de middel tot een algemene kritiek op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en meer specifiek op de mogelijkheden die hierin werden opgenomen voor het bekomen van een afwijking op de voorschriften van een BPA.

Ter zake wordt tevens de vraag gesteld naar de verenigbaarheid hiervan met de omzendbrief Baldewijns van 98.

De verzoekende partijen lijken Uw Raad dan ook te willen bewegen tot een opportuniteitsoordeel, waarvoor Uw Raad niet bevoegd is.

Betrokken middel bevat geen enkele concrete ‘kritiek’ op het aangevochten besluit en dient als onontvankelijk te worden weerhouden.

...”

4.

De eerste verzoekende partij herneemt in haar wederantwoordnota haar standpunt uit het inleidend verzoekschrift.

5.

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De eerste verzoekende partij meent dat de afwijkingsbepalingen op basis van de omzendbrief RO/98/03 streng moeten worden geïnterpreteerd en dat een al te ruim gebruik ervan artikel 1.1.4 VCRO schendt. Ze stelt dat als de beleidsvisie hetzelfde blijft maar de gevolgen ervan verschillend zijn, de omwonenden in een juridisch onzekere positie terechtkomen.

2.

Vooreerst moet worden opgemerkt dat de omzendbrief, die niet voor advies werd voorgelegd aan de afdeling Wetgeving van de Raad van State, geen verordenende bepalingen bevat, zodat een eventuele schending ervan op zich niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Bovendien heeft de omzendbrief betrekking op de toepassing van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna het Coördinatiedecreet). Het Coördinatiedecreet werd evenwel opgeheven door de inwerkingtreding van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, waarin met artikel 4.4.1 VCRO een eigen bepaling omtrent de afwijking van stedenbouwkundige voorschriften werd opgenomen.

Uit de beoordeling van het eerste middel is reeds gebleken dat de verwerende partij de gevraagde afwijkingen heeft getoetst aan de voorwaarden uit artikel 4.4.1 VCRO en in redelijkheid heeft geoordeeld dat de gevraagde afwijkingen op basis van artikel 4.4.1 VCRO konden worden toegestaan, dit zonder hiermee de algemene visie van het BPA te ondergraven of de afwijkingsmogelijkheid te ruim toe te passen. In het tweede middel voert de eerste verzoekende partij geen enkele concrete kritiek aan tegen de beoordeling van de gevraagde

afwijkingen in de bestreden beslissing. De louter algemene stelling dat een al te ruim gebruik van de afwijkingsregels artikel 1.1.4 VCRO schendt, kan alleszins niet volstaan om de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling aan te tonen.

De eerste verzoekende partij stelt nog, in algemene termen en met verwijzing naar artikel 1.1.4 VCRO, dat zij erop moeten kunnen rekenen dat een beleidsvisie op een zelfde wijze wordt gehanteerd, maar zij specificeert niet om welke beleidsvisie het gaat, noch in welke mate deze visie verschillend zou zijn toegepast, waardoor zij in een rechtsonzekere positie terecht zou komen.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde middel voert de eerste verzoekende partij het onbehoorlijk bestuur inzake de ruimtelijke ordening aan:

“ ...

Op p. 6 van het besluit van de Provincie Oost-Vlaanderen wordt de vergelijking gemaakt met een ander dossier. Om de argumenten van de dienst Onroerend Erfgoed te ontkrachten zegt de Bestendige Deputatie: “Daartegenover staat dat in een ander beroepsdossier voor een meergezinswoning aan de overzijde van het Mauritsplein (Hoek met de Goezestraat-perceelsnummer 176m) volgend standpunt wordt gehuldigd door de deputatie. De specifieke situatie bepaalt mee de context waarbinnen dergelijke gebouwen moeten afgewogen worden. Die context verantwoordde (in dat specifieke geval) niet dat er al te rigoreus vastgehouden werd vastgehouden wordt aan een vergane landelijkheid. Een meergezinswoning was op die plaats ook aanvaardbaar.”

De Deputatie is hier zeer tendentieus en heeft het over ‘vergane landelijkheid’. Dit zijn gevoelige woorden uit de mond van een overheid voor een plaats waar landelijkheid nog niet vergaan is. Men gebruikt bovendien een eigenaardige manier van beslissen. Men keurt een appartement goed in de Goezestraat, om dan een goedkeuring te voorzien voor een appartement op de hoek, dat dan weer de aanleiding geeft om een appartement aan de rand van de beschermingszone goed te keuren.

Telkens worden dezelfde kleine uitzonderingen gehanteerd die het mogelijk maken om de essentie van een dorpsinrichting te veranderen zonder dat men die beleidskeuze duidelijk maakt, integendeel. Dit heet sluipende besluitvorming.

Het beeld wordt nog mistiger wanneer men vaststelt dat in het dossier hoek Goezestraat een voorbeeld van politieke beïnvloeding opduikt. Het advocatenkantoor Van Tittelboom-Van Cauter stuurde een brief naar de Bestendige Deputatie (Bijlage 6) met de uitdrukkelijke vraag om dit project goed te keuren. Dit is in tegenstrijd met de deontologische regels van de kamer. Mevr. Van Cauter is immers parlamentslid voor Open VLD. Haar echtgenoot, Dhr. Van Tittelboom, is burgemeester van Herzele en kan volgens de gemeentewet als advocaat niet voor of tegen de gemeente tussenkomen:...

Deze brief is uiteraard geen voorwerp van de procedure die hier gevoerd wordt, maar hij toont wel aan dat de beslissing van de provincie in deze vergelijking met een ander dossier dat in dezelfde periode behandeld werd, wel degelijk op losse schroeven kan gezet worden, temeer in deze paragraaf bijna de enige motivering is die gebruik wordt: de vergelijking met het andere dossier.

... ”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij beweert dat in de bestreden beslissing een cirkelredenering wordt gemaakt met aan ander vergunningsdossier in de omgeving, en dat in dit andere dossier er sprake zou zijn van politieke beïnvloeding.

Vooreerst moet worden geoordeeld, zoals verzoekende partij ook toegeeft, dat het andere vergunningsdossier geen voorwerp van deze procedure is, zodat alle argumentatie daarover zonder voorwerp en dan ook onontvankelijk is.

Vervolgens blijkt de bewering van verzoekende partij over een cirkelredenering geen feitelijke basis te hebben. Op geen enkele wijze wordt onder deel 2 ‘motivering’ van de bestreden beslissing enige verwijzing naar een ander dossier gemaakt. Het middel mist feitelijke grondslag en is onontvankelijk, minstens ongegrond.

... ”

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Verzoekende partijen verwijzen naar een paragraaf uit het bestreden besluit, hierbij stellende dat de Deputatie ten onrechte uitgaat van een ‘vergane landelijkheid’.

Punt is evenwel dat de paragraaf naar waar men verwijst (pagina 6 van het bestreden besluit), slechts een citaat betreft uit het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 15 oktober 2014 en geenszins een vertaling is van het standpunt van de verwerende partij in deze.

Voorname kritiek wordt dan ook ten onrechte geformuleerd namens de verwerende partij, noch wordt gestaafd waarom één en ander verkeerdelijk als vergane landelijkheid zou worden bestempeld.

Tevens wordt verwezen naar een ander bouwdoossier in de onmiddellijke omgeving (Goezestraat) en hekelt men het feit dat men bouwdoSSIERS goedkeurt door rekening te houden met eerder, vergunde projecten in de omgeving.

Wat verzoekende partijen ‘sluipende besluitvorming’ noemen, dient integendeel, ruimtelijke evolutie genoemd te worden en is eigen aan een veranderende maatschappij, respectievelijk veranderende woonnormen/noden.

Zoals genoegzaam bekend, is de ‘ruimtelijke ordening’ geen statisch gegeven en evolueert deze mee naargelang de maatschappelijke normen/waarden/noden wijzigen.

Huidig middel bevat eerder een algemene beleidskritiek en kan derhalve niet als ontvankelijk worden beschouwd.

Het derde middel is onontvankelijk, minstens niet ernstig en ongegrond.

...

4.

De eerste verzoekende partij herneemt in haar wederantwoordnota haar standpunt uit het inleidend verzoekschrift.

5.

De tussenkomen partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

In het derde middel voert de eerste verzoekende partij aan dat in de bestreden beslissing de vergelijking wordt gemaakt met een ander dossier. Door telkens kleine uitzonderingen te maken, wordt volgens de eerste verzoekende partij de essentie van de dorpsinrichting veranderd zonder de beleidskeuze duidelijk te maken. Bovendien duikt in het dossier waarnaar wordt verwezen, nog altijd volgens de eerste verzoekende partij, een geval van politieke beïnvloeding op.

2.

De argumentatie over “het andere dossier” waarnaar de eerste verzoekende partij verwijst als zijnde motivering van de verwerende partij, betreft *de facto* de weerlegging van de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek door het college van burgemeester en schepenen, die in de historiek in de bestreden beslissing is opgenomen.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij in haar eigen beoordeling heeft gewezen op andere dossiers, noch dat zij de visie van het college van burgemeester en schepenen op dit punt bijtreedt. Zoals werd vastgesteld in het eerste middel, heeft de verwerende partij zelf concreet onderzocht of de gevraagde meergezinswoning op de bouwplaats en in de omgeving past, dit zonder verwijzing naar eventuele andere projecten in de omgeving.

De kritiek die de eerste verzoekende partij uit, betreft dus in wezen enkel kritiek op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen is echter geen in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing in de zin van artikel 4.8.2, eerste lid, 1° VCRO, en maakt geen voorwerp uit van voorliggend geschil, zodat de Raad niet bevoegd is om er zich over uit te spreken.

Ook wat de argumentatie over politieke beïnvloeding bij de vergunningsverlening voor een project in de Goezestraat betreft, moet de Raad vaststellen dat deze argumentatie geen betrekking heeft op de bestreden beslissing zelf. De Raad kan zich niet uitspreken over eventuele politieke beïnvloeding in een beslissing die geen voorwerp uitmaakt van, noch gelieerd is aan het huidige beroep.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vierde middel roept de eerste verzoekende partij als volgt de schending in van de motiveringsplicht:

“ ...

Het besluit van de Bestendige Deputatie telt 14 pagina's en is dus op het eerste zicht behoorlijk gemotiveerd. Wanneer men het nader gaat bestuderen is het dat evenwel niet:

Er wordt niet gemotiveerd wat er mis is aan de stelling van de Cel Onroerend Erfgoed: er wordt verwezen naar een andere beslissing van de Bestendige Deputatie waartegen ondergetekenden allicht ook een procedure zullen lanceren en die du nog niet beslecht is. Er wordt niet bewezen dat het project niet te grootschalig is. Er wordt veel tekst op papier gezet maar niet geargumenteed. Men poneert zomaar stellingen zonder er vakliteratuur of argumenten bij te halen.

Er wordt niet gemotiveerd waarom afwijkingen worden toegestaan. De afwijkingen worden geminimaliseerd maar er wordt op geen enkele wijze aangetoond dat die nodig zijn. Er wordt zelfs niet geïllustreerd welk ruimtelijk of esthetisch effect die hebben

Het gaat hier om een sterk hellend terrein waarbij de ene kant en de andere kant toch wel een drie meter verschillen. Dit aspect wordt niet bestudeerd. Er wordt geen pas aangegeven of vergelijking gemaakt met het maaiveld. Om minimale schade te berokken zou men het terrein moeten verdiepen. Indien men gewoon gaat bouwen zoals het nu is komt er vrij veel verloren ruimte en komt het gebouw gevoelsmatig veel hoger te liggen tegenover het aangrenzend monument. Het feit dat dit niet bestudeerd wordt, zorgt voor een leemte in de kennis en toont op zijn minst aan dat het besluit onvolledig is, dus onvoldoende gemotiveerd.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De bestreden beslissing is echter weldegelijk afdoende gemotiveerd. Op elk van de punten die verzoekende partij aanhaalt is een degelijke motivering voorzien, welke uiteenzet wat de redenering en beweegreden van de deputatie is.

Voor wat het negatief advies van de cel onroerend erfgoed betreft:...

De deputatie neemt akte van het negatief advies, en stelt dit niet bij te treden omdat de meergezinswoning als kleinschalig en dorps kunnen worden aanzien. De vergunde bebouwing bestaat inderdaad, net zoals de meeste andere bebouwing in de onmiddellijke omgeving blijkt uit een consultatie van google streetview, slechts uit 2 bouwlagen met zadeldak. Er zijn geen uitbouwen of gelijkaardige details voorzien die mogelijk als 'druk' kunnen worden ervaren.

Het is zeer duidelijk wat de redenering van de deputatie is. Deze is zeer redelijk. Er weze bovendien nog op gewezen dat de aangevraagde bebouwing volledig in overeenstemming is met de geldende BPA voorschriften (op 2 beperkte afwijkingen na), zodat nog meer blijkt dat de bebouwing in overeenstemming is met het karakter van de buurt, nu de plannende overheid deze voorschriften opstelde met het oog op de toen reeds bestaande omgeving en het reeds beschermd monument.

Voor wat betreft de afwijkingen van het BPA:...

Doordat de opritten gekoppeld worden, bestaan ze logischerwijze uit bredere stroken verharde oppervlakte dan wat is voorzien in het BPA. Deze koppeling heeft echter geen vergroting van het totaal oppervlak tot gevolg, en zorgt er eerder voor dat er “meer ruimte over[blijft] om de strook voor voortuintjes effectief groen in te vullen”.

Het oppervlak plat dak is klein in vergelijking met het oppervlak hellend dak. Bovendien zorgen deze platte stukken er voor dat het zadeldak zelf klein is, en oogt, doordat het verder na de voorgevel begint, en een minder hoge nok heeft.

Beide beoordelingen zijn duidelijk terug te vinden in de motivering, en zijn beide uiterst redelijk. De afwijkingen zijn klein, zij raken de essentie van het BPA vanzelfsprekend niet, en hebben zelfs gunstige ruimtelijke effecten.

Dat als laatste punt het reliëf van het bouwterrein niet uitvoerig wordt behandeld in de bestreden beslissing is logisch, nu de aanvraag niet voorziet in grote wijzigingen daarvan maar wel het bestaande maaiveld behoudt. Evenmin werden hierover opmerkingen gemaakt lopende het openbaar onderzoek.

Wel heeft de deputatie in de bestreden beslissing de gevolgen van het bestaande reliëf onderzocht, zijnde inkijk die ontstaat door de nieuwe gebouwen:...

Het voorstel van verzoekende partij, namelijk dat het terrein uitgediept wordt, is weinig realistisch. Het uitdiepen zou tot gevolg hebben het gebouw dat paalt aan de straat plots dieper dan deze straat zou komen te liggen, hetgeen een zeer bizar zicht zou zijn, en dan ook ruimtelijk (en technisch) niet wenselijk is.

Het is duidelijk dat de deputatie alle relevante aspecten van de aanvraag heeft beoordeeld en hierover een afdoende motivering heeft voorzien.

...”

3.

De tussenkomende partij stelt:

“... ”

In dat verband kan evenwel worden verwezen naar het bestreden besluit, waarin het volgende werd opgenomen:

1) nopens het advies van Onroerend Erfgoed:...

Verwerende partij is met andere woorden van mening dat omwille van de specifieke architectuur van het gebouw (hellend dak zonder dakuitbouwen, geen dakvensters, geen extra woonlaag in het dakvolume), kan afgeweken worden van het advies van de Agentschap Onroerend Erfgoed.

Het project doet naar mening van verwerende partij, op die wijze geen afbreuk aan de kleinschaligheid van de bebouwing in de dorpskern en sluit er – integendeel - bij aan.

Derhalve wordt wel degelijk gemotiveerd waarom kan worden afgeweken van het – niet – bindend – advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed in deze.

2) Nopens de toegestane afwijkingen van het BPA:...

Dergelijke afwijkingen zijn beperkt te noemen en vallen binnen het toepassingsgebied van de in art. 4.4.1 §1 voorziene afwijkingsbepaling. De algemene strekking van het BPA komt door deze afwijkingen niet in het gedrang

Verwerende partij heeft wel degelijk aan de hand van het voormelde gemotiveerd dat een afwijking van het BPA zoals gevraagd, mogelijk is. Ter zake hoeft niet aangetoond te worden dat waarom deze nodig zouden zijn. Het esthetisch effect dat voornoemde afwijkingen tot gevolg hebben, is gelegen in de beperktere ruimtelijke impact van het geheel op haar omgeving, respectievelijk de mogelijkheid tot het aanleggen van meer groen.

- 3) *Nopens het hellend karakter van het terrein: verzoekende partijen werpen hieromtrent voor het eerst enige bemerking op. Eerder hebben zij terloops het openbaar onderzoek, noch in de procedure voor de Deputatie, hier enig bezwaar rond geuit.*

Uit de bouwplannen (stuk 6) en de 3d-simulatie (stuk 7), blijkt evenwel voldoende dat de bewering als zou het te ontwikkelen project hoger komen dan de beschermde kerk in de onmiddellijke omgeving, niet opgaat.

*Verzoekende partijen staven hun stelling bovendien niet, noch leggen zij in dat verband enig stuk voor.
...."*

4.

De eerste verzoekende partij herneemt in haar wederantwoordnota haar standpunt uit het inleidend verzoekschrift.

5.

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De formele motiveringsplicht vereist dat de motieven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zich steunt, uitdrukkelijk in de bestreden beslissing moeten worden vermeld.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet uit de bestreden beslissing dus duidelijk blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om haar beslissing te nemen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

2.1.

De eerste verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing onvoldoende is gemotiveerd wat betreft het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, wat betreft de toegestane afwijkingen en wat betreft het hellend terreinprofiel.

2.2.

Het agentschap Onroerend Erfgoed stelde in zijn advies van 4 augustus 2014 dat de gevraagde werken een negatieve impact hebben op de erfgoedwaarden omdat het ontwerp qua volume en schaal te grootschalig is ten opzichte van de beschermde Sint Mauritskerk en haar omgeving die beschermd is als dorpsgezicht. De dorpskern van Ressegem is volgens het agentschap op heden nog vrij gaaf bewaard en kleinschalig. Het grote aaneengesloten volume van het project integreert zich volgens het agentschap niet in de dorpskern.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, maar motiveert verder waarom zij het advies niet bijtreedt:

“ ...

De architectuurhistorische waarde van de als monument beschermde Sint-Mauritskerk en de artistieke waarde van het beschermd dorpsgezicht worden door het voorliggende project niet in het gedrang gebracht.

Doordat de meergezinswoning bestaat uit slechts 2 bouwlagen en afgedekt wordt met een hellende bedaking waarbij geen dakuitbouwen, noch dakvensters, noch extra woonlagen in het dakvolume voorzien zijn, wordt de kleinschaligheid van bebouwing in de dorpskern van Ressegem niet aangetast, en is de nieuwbouw op schaal van de bestaande bebouwing. Het dorpse karakter wordt niet aangetast.

Het project integreert zich op een architectonisch verantwoorde manier in deze dorpskern en heeft geen negatieve impact op het beschermd monument.

...”

Uit deze motivering blijkt afdoende waarom de verwerende partij het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed niet volgt. Anders dan wat de eerste verzoekende partij beweert, wordt er nergens in de motivering verwezen naar eventuele andere beslissingen van de verwerende partij, maar wordt er concreet en op zorgvuldige wijze nagegaan of het gevraagde project in de beschermde omgeving past. De algemene en vage kritiek van de eerste verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de impact op de erfgoedwaarde kennelijk onredelijk is. De loutere stelling dat er niet wordt bewezen dat het project niet te grootschalig is, zonder zelf in het verzoekschrift de vermeende grootschaligheid aan te tonen, en de enkele verwijzing naar een gebrek aan vakliteratuur of argumenten, kan hiertoe niet volstaan.

2.3.

Zoals reeds werd vastgesteld onder de beoordeling van het eerste middel, heeft de verwerende partij op zorgvuldige wijze onderzocht of de gevraagde afwijkingen op basis van artikel 4.4.1 VCRO konden worden toegestaan en heeft zij geoordeeld dat de gevraagde afwijkingen voldoen aan de voorwaarden uit artikel 4.4.1 VCRO. Ook in het vierde middel toont de eerste verzoekende partij niet aan dat de verwerende partij op een onwettige of kennelijk onredelijke wijze afwijkingen op het BPA heeft toegestaan.

Anders dan wat de eerste verzoekende partij in dit middel nog lijkt te beweren, vereist artikel 4.4.1 VCRO ook niet dat bij de beoordeling van de gevraagde afwijkingen moet worden gemotiveerd of er wel een noodzaak tot afwijken van de voorschriften bestaat.

2.4.

Voor zover de eerste verzoekende partij nog stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing het terreinprofiel niet heeft bestudeerd, moet worden vastgesteld dat de verwerende partij op basis van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO de aanvraag enkel uitdrukkelijk aan de vermelde aandachtspunten en criteria dient te toetsen voor zover die noodzakelijk en relevant zijn. Noch in

haar bezwaar, noch in haar beroepschrift heeft de eerste verzoekende partij gewezen op eventuele problemen met het terreinprofiel.

Op de plannen wordt een terreinprofiel opgenomen, zodat de verwerende partij zich een duidelijk beeld kon vormen van de bestaande hellingsniveau op het perceel. Bovendien wordt het bestaande maaiveld behouden, zodat er voor de verwerende partij geen noodzaak was om het criterium uitdrukkelijk in haar motivering over de inpasbaarheid van het project te betrekken. Uit de bijgevoegde stukken van de tussenkomen partij blijkt bovendien dat het project, anders dan wat de eerste verzoekende partij in haar uiteenzetting beweert, niet hoger komt te liggen dan de beschermde St. Mauritskerk.

Bovendien heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing concreet onderzocht wat de impact is van het gevraagde project op de omgeving, zowel qua inpasbaarheid in de kleinschalige dorpskern als qua inkijk ten opzichte van de omliggende percelen.

Uit het voorgaande volgt dan ook dat er geenszins sprake is van een onvoldoende gemotiveerde of onvolledige beslissing. Minstens toont de eerste verzoekende partij dit niet met concrete en precieze gegevens aan.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv LLYDA is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomen partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 april 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER