

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. RvVb/S/1516/0133 van 20 oktober 2015  
in de zaak RvVb/1415/0493/SA/0480

*In zake:*

1. de heer **Camille DEBIÈVRE**
2. mevrouw **Anne ILIANO**, beide wonende te 9551 Ressegem, St. Mauritsplein 13 en waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

de nv **LLYDA**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Veerle VEKEMAN  
kantoor houdende te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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 deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 26 februari 2015.

De deputatie 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 verworpen. De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een appartementsgebouw met elf appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9551 Ressegem (Herzele), St. Mauritsplein/Blauwstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0084D.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 29 september 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De eerste verzoekende partij, die ook verschijnt voor de tweede verzoekende partij, mevrouw Kaat van KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Philippe MAEREVOET die loco advocaat Veerle VEKEMAN verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

De nv LLYDA verzoekt met een aangetekende brief van 13 juli 2015 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 16 september 2015 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **IV. 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.

Op 25 juni 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij 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”.

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 is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is eveneens gelegen 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 is bovendien gelegen in het gezichtsveld van de als monument beschermde St-Mauritskerk en in het beschermd dorpsgezicht ‘omgeving kerk, pastorie en mote.’ Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 juli 2014 tot en met 13 augustus 2014, worden zeven bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Archeologie verleent op 25 juli 2014 een gunstig advies.

De gemeentelijke brandweer verleent op 28 juli 2014 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen verleent op 4 augustus 2014 het volgende ongunstige advies:

“ ...

*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 nieuwbouwwolume 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 verleent op 7 oktober 2014 een gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele verleent op 15 oktober 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

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 m<sup>2</sup> 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 bouwmogelijkheden 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 voortuinstroken 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 inijk 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 m<sup>2</sup>. 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.*

..."

Onder meer de verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing 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 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 3 februari 2015 beslist de verwerende partij op 26 februari 2015 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

*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 m<sup>3</sup>.*

*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 m<sup>2</sup>. 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.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

1.

De Raad stelt vast dat er door de verzoekende partijen slechts éénmaal rolrecht werd betaald en dit namens de eerste verzoekende partij.

Op de openbare zitting van 29 september 2015 verklaart de eerste verzoekende partij op vraag van de kamervoorzitter dat er geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling zijn om de niet-betaling van het rolrecht in hoofde van de tweede verzoekende partij te verantwoorden.

Gelet op voorgaande vaststellingen is de vordering tot schorsing in hoofde van de tweede verzoekende partij niet ontvankelijk.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een hoogdringendheid voorhanden is en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

### **A. Hoogdringendheid**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De eerste verzoekende partij omschrijft de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

*De dringende schorsing van de beslissing is gerechtvaardigd. Indien het besluit niet geschorst wordt dan is het duidelijk dat de werken binnenkort zullen starten en dan de burens voor voldongen feiten zullen geplaatst worden.*

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*Hoewel verzoekende partij haar verzoek omschrijft als een verzoek tot zowel schorsing als vernietiging, kan niet anders dan worden vastgesteld dat geen enkele argumentatie in verband met een (nood aan) schorsing is terug te vinden in het verzoekschrift.*

*De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.  
...*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...  
Verzoekende partijen beperken zich in hun betoog evenwel tot  
**standaardformuleringen**, doch tonen op geen enkele concrete wijze aan waaruit zou  
kunnen worden afgeleid dat de werken weldra ter plaatse zullen gestart worden, quod  
non.*

*De werken werden vooralsnog niet opgestart.*

*Bovendien volstaat – zoals hoger vermeld – een louter financieel nadeel (zoals  
gevreesde waardevermindering van een eigendom) niet als om een voldoende belang  
weerhouden te worden, respectievelijk niet om andermans werken te laten opschorten  
...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige bestuursrechtscolleges heeft de schorsingsvoorwaarden gewijzigd. Sinds 1 januari 2015 moet een verzoekende partij, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing te bekomen, aantonen dat er sprake is van hoogdringendheid en minstens een ernstig middel aanvoeren.

De verzoekende partij die zich op de hoogdringendheid beroept dient, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting te geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Op de verzoekende partij rust de bewijslast om concreet, met andere woorden met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de door haar gevreesde nadelige gevolgen van de bestreden beslissing, aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen.

De verzoekende partij zal dus moeten aantonen dat, mocht zij moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zal worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met ernstige ongemakken of nadelen.

De nadelige gevolgen die de verzoekende partij dreigt te ondergaan en waartegen zij zich wenst te verzetten, dienen bovendien hun exclusieve oorzaak te vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing moet immers volstaan om vermelde nadelige gevolgen te voorkomen.

2.

De Raad moet vaststellen dat de eerste verzoekende partij in haar uiteenzetting over de gevorderde schorsing geen concrete redenen aanhaalt die aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen en dat het verstrijken van de tijd in afwachting van een

uitspraak ten gronde zware schadelijke gevolgen voor haar zal teweeg brengen. De enkele stelling dat de werken binnenkort zullen starten en de loutere verwijzing naar het “voldongen feit” waarmee de burens zullen zal worden geplaatst indien er niet geschorst wordt, zonder dat daarbij concreet wordt aangetoond welke schadelijke gevolgen voor de eerste verzoekende partij zelf zich zullen realiseren in afwachting van het resultaat van de vernietigingsprocedure, kunnen niet volstaan om de noodzaak tot schorsing te verantwoorden.

De eerste verzoekende partij haalt bij de bespreking van haar belang bij het beroep weliswaar in algemene termen aan dat zij een waardevermindering en blijvende esthetische schade aan haar woning vreest evenals mobiliteitsproblemen in de smalle straten van Ressegem. Het belang dat een verzoekende partij laat gelden bij het instellen van een beroep bij de Raad, is echter te onderscheiden van de noodzaak tot hoogdringende behandeling van de zaak. De eerste verzoekende partij toont in haar uiteenzetting geenszins aan waarom de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de vermelde waardevermindering, esthetische schade en mobiliteitsproblemen te voorkomen en er dus sprake is van een hoogdringendheid.

3.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de eerste verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoonde, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De vordering tot schorsing is onontvankelijk in hoofde van de tweede verzoekende partij.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing in zoverre ze uitgaat van de eerste verzoekende partij.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 20 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER