

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0042 van 13 september 2016
in de zaak 1314/0478/SA/3/0467

In zake:

1. de heer **Paul FAVEERE**
2. de heer **Bert QUAGHEBEUR**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Thomas EYSKENS en Arne VANDAELE
kantoor houdende te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 36
waar woonplaats wordt gekozen
verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba **TWIN BUILD**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Saartje SPRIET
kantoor houdende te 8020 Oostkamp, Domein De Herten,
Hertsbergestraat 2 B1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 7 april 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 13 februari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare van 23 september 2013 ontvankelijk en gegrond verklaard. De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 23 luxeappartementen met ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8800 Rumbeke (Roeselare), Warrellesgoed 10 en met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie B, nummer 1040G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een arrest van 18 november 2014 (nr. S/2014/0156) heeft de Raad de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geschorst en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer. Vermeld arrest is aan de partijen betekend met een aangetekende brief van 27 november 2014.

De verwerende en de tussenkomenende partij hebben respectievelijk met een aangetekende brief van 11 december 2014 en van 23 december 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, eerste lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft deels het originele en deels een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 31 mei 2016. Op vraag van de partijen stelt de kamervoorzitter de zaak in dezelfde staat in voortzetting naar de zitting van 21 juni 2016 waarop de partijen werden uitgenodigd.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Arne VANDAELE die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Saartje SPRIET en de heer Patrick DEBUSSERE die verschijnen voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De bvba TWIN BUILD verzoekt met een aangetekende brief van 30 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 1 juli 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

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

IV. FEITEN

Op 24 juni 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige

vergunning voor het “bouwen van 23 luxe-appartementen met ondergrondse parking na sloping van bestaande bebouwing”.

De aanvraag omvat de sloop van een bestaande villa (1 bouwlaag met plat dak) en de oprichting van een meergezinswoning (3 bouwlagen met plat dak) met 23 wooneenheden (1 conciërgewoning en 22 appartementen) en een ondergrondse parking.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, gelegen in woonuitbreidingsgebied. Het perceel is tevens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Roeselare’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 21 november 2008.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het op 29 april 1991 goedgekeurd algemeen plan van aanleg ‘Roeselare’, meer bepaald volgens artikel 1.1 in een zone voor algemene woongebieden. In de bestreden beslissing wordt eveneens vermeld dat het perceel “deel uit(maakt) van het BLP Regenbeek dd. 27/3/2006” met “als zonering vrijstaande bebouwing”. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 juli 2013 tot en met 30 juli 2013, worden twee bezwaarschriften, waarvan één collectief bezwaarschrift door 15 buurtbewoners waaronder de verzoekende partijen, ingediend.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 10 juli 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed deelt op 16 juli 2013 mee geen bezwaar te hebben.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare weigert op 23 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De hiervoor vermelde bepalingen van het BLP Regenbeek d.d. 27/03/2006 zijn van toepassing, de afweging gebeurt op basis van het voor het goed meer gedetailleerde gemeentelijk beleidsplan

Overeenstemming met dit plan

De bepalingen van het beleidsplan zijn van toepassing en het ontwerp wijkt af van de voorschriften van dit beleidsplan.

Afwijkingsmogelijkheid overeenkomstig artikel 4.4.1 t.e.m. 4.4.9 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 27 maart 2009.

AFWIJKING	BLP	ONTWERP
Aantal bouwlagen	2 bouwlagen	3 bouwlagen
Aanzetpeil inkomdorpel	Max 40 cm boven straatpeil	80 cm
Hoogte bouwlaag	3 m	3,46 (gv -1 ^e v) 3,80 m (2 ^e v)
Bestemming	Wooneenheden	Meergezinswoning
Inplanting tov weggrens	Max 10 m van de weg
Terreinbezetting	Max 250 m ²	5606 m ² (nog controleren)
Bouwdiepte verdieping	15 m	> 15 m
V/T	0,80	2,47

...

Openbaar onderzoek

...

Evaluatie van de ingediende bezwaren:

Bezwaar 1 d.d. 19/07/2013 1 bezwaarindiener

Het ingediende bezwaar is ontvankelijk en gegrond nl.

Voorliggende stedenbouwkundige aanvraag maakt deel uit van het Beleidsplan Regenbeek (GR. dd 29 juli 1992, meer bepaald zone 2 zone voor vrijstaande bebouwing). Aan dit beleidsplan werden specifieke stedenbouwkundige voorschriften verbonden. Hieruit blijkt dat het BLP uitdrukkelijk stelt dat max. 2 bouwlagen toegelaten zijn. In casu worden 3 bouwlagen voorzien. Op het aantal bouwlagen kan geen afwijking toegestaan worden (zie hiervoor art. 4.4.1 § 1 VCRO). Daarnaast wordt eveneens een max. terreinbezetting van 250m² per perceel opgelegd. In casu wordt 1135m² ingenomen.

Bezwaar 2 d.d. 25/07/2013 en 30/07/2013 collectief bezwaar 15 bezwaarindieners

Het ingediende bezwaar is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond nl.

In het bezwaarschrift worden enkele strijdigheden met het onderliggende BLP aangehaald.

De voornaamste zijn hier de afwijking op het aantal bouwlagen, het feit dat huidig project een meergezinswoning voorziet in plaats van een eengezinswoning zoals uit de stedenbouwkundige voorschriften van het BLP Regenbeek tot uiting komt., de inplanting ten opzichte van de wegenis, de terreinbezetting, de bouwdiepte op de verdieping. Op deze punten is dit bezwaarschrift gegrond.

Verder wordt in het bezwaarschrift nog de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening besproken. Hierop wordt hier niet verder ingegaan.

Wat het argument betreft over de onvolledigheid van het dossier (de schaal van snedes CC en DD is niet correct weergegeven). Wettelijk gezien moet er minstens één snede op een gebruikelijke schaal aangeleverd worden. Voorliggend bouwaanvraagdossier voorziet vier doorsnedes, waarvan er twee op schaal 1/100 zijn en twee (snede CC en DO) door een printfout op een iets afwijkende schaal. De maataanduidingen zijn op alle vier de snedes correct. Enkel bij nameten met een lat zou er verwarring kunnen ontstaan. Aangezien het dossier twee doorsnedes op een correcte schaal bevat, kan men niet van een onvolledigheid van het dossier spreken.

De Gemeentelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

Het ingediende bezwaar nr.1 is ontvankelijk en gegrond, Het ingediende bezwaar nr.2 is ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond wat betreft niet correcte plannen.

...

Beoordeling project m.e.r. - screening

Betreffende aanvraag met als onderwerp het bouwen van 23 luxe-appartementen met ondergrondse parking na sloping van de bestaande bebouwing, gelegen Warellesgoed 10 te 8800 Roeselare ontvangstdatum : 24 juni 2013. Deze stedenbouwkundige aanvraag verkreeg als dossiernummer 2013/384 bij de stadsdiensten van Roeselare.

...

Kenmerken van het project:

Het project situeert zich nabij het centrum van Rumbeke in residentieel woongebied. Het project bevindt zich te midden residentiële verkavelingen. Een residentiële ontwikkeling is hier bijgevolg ten sterkste aangewezen.

De bestaande, verouderde woning wordt gesloopt en er worden 23 luxe-appartementen (22 en een conciërgewoning) gebouwd via het concept van gestapelde villa's. Daarnaast worden ook ondergrondse parkeerplaatsen voorzien en een grote collectieve kwalitatieve groenzone. Het domein wordt volledig afgesloten en eens men de poort gepasseerd is, treedt men binnen in een aangename, groene, rustige en veilige omgeving, waar men via een lange oprijlaan het gebouw en de tuin geleidelijk benadert.

De gemeenschappelijke tuin is opgevat als een natuurlijke tuin met organische vormen en verschillende types van beplantingen. Het onderscheid in de types en groottes van de gebruikte planten leidt tot het bekomen van verschillende niveaus van groen, zodat elke verdieping zicht krijgt op een laag groen. Een groot deel van de bestaande bomen langs de rand van de site worden behouden en waar nodig aangevuld om zo de privacy naar de burens te waarborgen. Samen met de nieuwe beplantingen tussen het gebouw en de rand van de site wordt een gevarieerd beeld bekomen. De verharding binnen de tuinzone werd zoveel mogelijk beperkt en is waterdoorlatend: enkel een circulatiestrook garandeert de bereikbaarheid voor verhuishagens, brandweer en andere hulpdiensten. Door deze aan te leggen in grasdallen valt deze niet op in de tuinaanleg.

Het gebouw plaatst zich binnen deze tuinzone op een witte sokkel, zodat de private terrassen iets meer privacy krijgen en over de tuin kijken. Via enkele treden kan men vanaf elk gelijkvloers terras de gemeenschappelijke tuin bereiken.

De appartementen zijn opgevat als gestapelde villa's, georganiseerd rond een serene binnentuin en ontsloten via een galerij. Deze gelijkvloerse galerij verbindt alle liften en trappen met de inkompartij en refereert naar de sereniteit van een kloostergang.

Het volume bestaat uit twee bouwlagen met telkens 9 appartementen en een deels teruggetrokken penthouseniveau (dakverdieping) met 5 appartementen. Deze appartementen richten zich met hun leefruimtes naar de omliggende tuin in het zuiden, oosten en westen. Grote uitkragende terrassen doen een speels ritme ontstaan naar de tuinzijde. De patiozijde blijft strakker en rustiger. Zo ontstaan er twee duidelijk verschillende sferen zowel in gevelaanpak als in omgevingsaanleg.

Er worden voldoende parkings voorzien voor bewoners en bezoekers, zodat er geen extra parkeerkeer in de omliggende straten hoeft gevreesd te worden. Langs de oprit zijn 12 gemarkeerde bezoekersparkings voorzien met laadpalen voor elektrische voertuigen, en bij eventuele piekmomenten kunnen er nog extra wagens langs de oprit parkeren. Ondergronds worden 23 ruime dubbele garageboxen en een staanplaats voorzien voor de bewoners. De boxen zijn ruim genoeg om ook nog enkele fietsen te stallen. Daarnaast wordt nog een gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien voor een 18-tal fietsen.

Effecten van het project op de omgeving:

In concreto wordt ten aanzien van de luchtverontreiniging aangehaald dat het woonproject weinig extra verkeer genereert en er in de omgeving geen files voorkomen, zodat de door het project veroorzaakte verkeersemissies niet aanzienlijk zijn. De luchtverontreiniging als gevolg van deze emissies zal niet aanzienlijk zijn. .

Wat de afvalwaterlozingen betreft wordt ook enkel huishoudelijk afvalwater verwacht en geen industrieel afvalwater, aangezien het een residentieel project betreft. Er wordt ook aangesloten op de bestaande rioolaansluiting met gescheiden stelsel.

Wat de verontreiniging van de bodem en het grondwater betreft zullen tijdens de infrastructuurwerken ingevolge de machines op de werf geplaatst worden. Deze zullen volgens de regels van de kunst aangewend worden, waardoor er hier geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Daarnaast zullen tijdens de bouwfase er geluids- en trillingsemissies zich voordoen als gevolg van de verfmachines. Dit is echter tijdelijk en kan zich enkel overdag voordoen, er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht.

Het terrein paalt aan een overstromingsgebied maar maakt er zelf geen deel van uit. Het bouwterrein ligt in de bestaande toestand aan de dichtste zijde ruim 1 m hoger dan de aanpalende weide. De verste zijde ligt 1,20m hoger.

Het regenwater dat op onverharde delen en daken valt wordt volledig opgevangen en afgevoerd naar regenwaterputten en het ondergrondse bufferbekken en vervolgens via een vertraagde afvoer (knijpleiding) afgevoerd naar de openbare rioleringen.

Het regenwater dat op onverharde delen valt kan vrij in de bodem indringen.

Er wordt een ondergrondse parking voorzien waarvoor tijdelijke bemaling nodig zal zijn. Deze bemaling zal gebeuren in een open bouwput. De effecten op de omgeving zullen tot een minimum beperkt worden.

De 23 bijkomende woningen kunnen vlot ontsloten worden vanaf de Hoogstraat zonder de omliggende woonstraten te belasten. Gelet op het beperkte aantal te realiseren appartementen zullen het bijkomende aantal vervoersbewegingen niet leiden tot nadelige verkeerseffecten.

Het bestaande landschap zal wat wijzigen ten gevolge de bouw van dit project, maar er bevinden zich geen waardevolle gebieden of elementen inzake landschap of onroerend erfgoed nabij het project gebied die zullen verloren gaan. Integendeel door het behouden en versterken van het groen langs de rand van de site zal de impact op de omgeving minimaal zijn.

Op ongeveer 100m van de site bevindt zich een biologisch waardevolle vijver. De bouw van dit project heeft geen effecten op deze vijver.

Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten ten gevolge van het project zoals blijkt uit bovenstaande analyse zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden. Er zijn geen bestaande knelpunten in de omgeving.

Omgeving van het project:

Het project, net als de onmiddellijke omgeving, is gelegen in algemeen woongebied in het centrum van Rumbeke. Er is bijgevolg geen ruimtelijk kwetsbaar gebied dat wordt gewijzigd of heringericht. Het projectgebied bevindt zich te midden residentiële verkavelingen en sluit hier gelet op het project en architectuur zeer goed bij aan.

Het bestaande landschap zal licht wijzigen ten gevolge de bouw van dit project, maar er bevinden zich geen waardevolle gebieden of elementen inzake landschap of onroerend erfgoed nabij het project gebied die zullen verloren gaan. Integendeel door het behouden

en versterken van het groen langs de rand van de site zal de impact op de omgeving minimaal zijn. Zeker gelet op de relatief beperkte hoogte van dit project en de zeer ruime afstanden die gelaten worden ten aanzien van de perceelsgrenzen. Gemiddeld genomen bedraagt deze afstand om en bij de 20m. Dit komt bijgevolg de privacy van de bewoners van dit project en hun aanpalende burens zeker ten goede.

In de nabijheid van dit project zijn alle basisvoorzieningen aanwezig, onderwijs en ontspanningsmogelijkheden.

Er zijn daarnaast geen elementen uit de landschapsatlas, beschermd erfgoed of archeologische zones gelegen binnen of nabij het projectgebied.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen uit deze screeningsnota kan geconcludeerd worden dat ten gevolge van dit project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

Bijgevolg wordt deze stedenbouwkundige aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening voorziet in artikel 4.4.1.: 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 toegestaan worden voor wat betreft:

- 1° de bestemming;
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- 3° het aantal bouwlagen

Het ontwerp komt in aanmerking voor afwijking aangezien voldaan is aan de volgende criteria:

- de afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van het BPA
- de algemene strekking van het BPA wordt volledig en strikt nageleefd;
- de afwijking is niet strijdig met de ruimtelijke ordening.

Uit de toetsing van de aanvraag met de bepalingen van art 4.4.1, blijkt dat de aanvraag aanleiding geeft tot oneigenlijke wijziging van het BLP, de strekking van het BLP niet volgt en strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag valt derhalve niet onder de toepassing van art 4.4.1.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De site bevindt zich ten westen en ten noorden van de nieuwe residentiële verkaveling 'Het Warellesgoed'. Waar volop nieuwe luxe woningen gebouwd worden en ten zuiden van de verkaveling 'Sterrehof', Te westen bevindt zich een onbebouwd perceel en werd recent aangelegd als tuin met een 6 m breed groenscherm.

Boven de noordhoek passeert een hoogspanningslijn van 150 kV.

De aanvraag omvat het slopen van een bestaande woning, vellen van een aantal bomen en het nieuw op richten van en gebouw met 23 appartementen met ondergrondse parking, binnen het concept van 'gestapelde villa's' in een collectieve kwalitatieve groenzone.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Los van de bepalingen van het BLP, kan gesteld worden dat het project door zijn concentratie van bebouwing zich inpast binnen de groene omgeving.

Juist door het concentreren, kan het bestaande groen optimaal behouden blijven, waar anderzijds indien het gebied zou ingevuld worden cfr het BLP, het bestaande groen quasi volledig zou gerooid moeten worden. In deze groene omgeving is dit zeker niet wenselijk. Bij een traditionele verkaveling bestaat er ook de vrees dat de groenzone zeer individueel ingevuld zal worden, wat de buffering niet zal tegen goede komen. Juist door het combineren van het groen, kunnen de nodige garanties geboden worden dat het integraal zal behouden blijven.

Wat betreft de volumes, kan gesteld worden dat door de concentratie ervan, een grotere privacy kan gegarandeerd worden zowel voor de bewoners van het project als de aanpalende burelen. De gevels worden op een grotere afstand van de kavelgrenzen ingeplant (variërend tussen de 15 m en de 27 m), waar bij een traditionele ontwikkeling de achtergevels op 8 m van de kavelgrens ingeplant worden.

Wat bijgebouwen betreft, is het niet de bedoeling om hier afzonderlijke gebouwen te voorzien. De zone tussen het gebouw en de perceelsgrenzen blijft volledig vrij van bebouwing. Dit is in tegenstelling met de traditionele invulling waarbij per perceel een bijgebouw van 50 m² en dit op 3 of 0 m van de kavelgrens kan ingeplant worden (kroonlijst 3 m tot max. 5 nokhoogte). Daarenboven kan in geval van collectieve garage de oppervlakte beduidend groter zijn.

Beschikkend gedeelte

Vanuit planologisch oogpunt is deze aanvraag niet in overeenstemming met de plaatselijke ruimtelijke ordening.

Overwegende bovenstaande motivering, overwegende het resultaat van het openbaar onderzoek en de evaluatie ervan kan gesteld worden dat het project niet aanvaardbaar is.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is of kan gebracht worden (mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen

...

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 5 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 januari 2014 om dit beroep ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Voorliggende aanvraag wijkt op essentiële bouwvoorschriften af van het BLP Regenbeek. Dergelijke afwijkingen kunnen geenszins als “beperkte afwijking” in toepassing van art. 4.4.1 VCRO worden beschouwd.

De door aanvrager geformuleerde opmerking dat “een BLP niet als een wettig bijkomend ordeningsinstrument kan worden beschouwd” en “hoogstens kan beschouwd worden als

een beleidslijn van de gemeente, zonder verordenende kracht,” kan niet worden bijgetreden.

Het tegendeel geldt immers: door opname van een specifieke beleidsplan-procedure in de stedenbouwkundige voorschriften van het APA en de goedkeuring (!) van het APA door de Vlaamse Regering, heeft het BLP Regenbeek wel degelijk verordenende kracht verkregen (laatste wijziging goedgekeurd in gemeenteraad 27 maart 2006).

Daardoor is een BLP effectief een juridische basis voor de aflevering van stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen. Ook in een recent dossier (2013-330) werd een BLP behandeld als een verordenend plan.

...

Aanvrager vergelijkt voorts een BLP met een inrichtingsstudie, een inrichtingsplan, een structuurschets, een omgevingsrapport of een totaal-ontwerp. Deze vergelijking gaat niet op. Het BLP werd immers ook goedgekeurd door de gemeenteraad (laatste herziening in gemeenteraad 27 maart 2006), voorafgegaan door een openbaar onderzoek, wat met de andere door aanvrager opgesomde instrumenten niet het geval is.

Tot slot, maar niet onbelangrijk, dient er op gewezen worden dat de ruimere omgeving van de bouwplaats reeds voor een groot deel werd geordend net op grond van de opgenomen stedenbouwkundige voorschriften in het BLP Regenbeek. Tijdens een plaatsbezoek in de ruimere omgeving van de bouwplaats kon vastgesteld dat de gerealiseerde residentiële bebouwing volledig past binnen de visie van het BLP Regenbeek.

De enige manier om een juridische grond te bekomen voor een dergelijk project vormt derhalve een planologisch initiatief waarin de voorziene bouwmogelijkheden in het BLP Regenbeek worden opgeheven en herzien. N.a.v. een dergelijk initiatief kan dan overwogen worden of een meergezinswoning te midden van residentiële woningbouw op deze locatie wel functioneel inpasbaar is in het bestaande residentiële weefsel.

...

Na de hoorzitting van 21 januari 2014 beslist de verwerende partij op 13 februari 2014 om het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens de ingediende plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag strekt tot het bouwen van een meergezinswoning met 23 appartementen.

De plaats van de aanvraag betreft een 8.087m² groot perceel met een oude alleenstaande villa (één bouwlaag onder plat dak). Het perceel is thans omzoomd met een ca.2m hoge afsluiting, een haag en hoog- en laagstammige beplantingen. Het aanvraagperceel maakt deel uit van de bebouwde agglomeratie van Rumbeke (binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Roeselare) en ligt in de vallei van de Regenbeek, een waterloop van 3e categorie op ca. 80m ten zuiden van het aanvraagperceel. De omgeving rondom het aanvraagperceel kenmerkt zich door de aanwezigheid van braakliggende woningbouwpercelen met een open bebouwingstypologie (recente verkaveling Warellesgoed).

Enkele percelen van deze verkaveling zijn reeds bebouwd of zijn in opbouw. De ontsluiting gebeurt via de gemeentelijke weg Warellesgoed die aantakt op de Hoogstraat

(verbindingsweg Sterrebus -centrum Rumbeke). De villa zelf is bereikbaar via een 50m lang afrit. Boven de noordhoek van het aanvraag perceel passeert een hoogspanningslijn met pylloon net naast het aanvraagperceel.

Het ontwerp voorziet de sloop van de bestaande villa en het oprichten van een meergezinswoning. Het betreft een nagenoeg V-vormig bouwvolume met 23 wooneenheden (22 appartementen en een conciërgewoning; 1.135m²; 19.804m³) in een concept van gestapelde villa's met binnenplein in een collectieve groenzone. Het gebouw wordt opgetrokken met 3 bouwlagen (op een witte sokkel) onder een plat dak (kroonlijsthoogte 10,72) met een achteruitspringende penthouseverdieping. De voorziene bouwdieptes variëren van 12 tot 16m, te vermeerderen met terrassen (eveneens met variërende breedte en dieptes) die zich ter hoogte van alle verdiepingen rondom rond bevinden. Het gebouw heeft een ondergrondse parking voor 24 personenwagens (boxen), te bereiken via een inrit langs de oostelijke zijde van het gebouw. In de kelder is er tevens ruimte voor bergingen en fietsen. Naar de buurpercelen toe worden bouwvrije afstanden bewaard van 20m (ten noordwesten), 15,2m (ten noordoosten) en 15,2m (ten zuiden). T.h.v. de buitenruimte aan de oprit vooraan worden er 11 niet-overdekte parkeerplaatsen voorgesteld (waardoor het totaal aantal parkeerplaatsen 35 bedraagt). De gebruikte materialen zijn wit pleisterwerk, houten schrijnwerk en glas voor de balustrades. Het geheel wordt ingekleed met groenaanleg.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 16 bezwaarschriften (waarvan 1 collectief door 15 buurtbewoners) ingediend. Tijdens de beroepsprocedure hebben de bezwaarindieners opnieuw hun bezorgdheden aan de deputatie overgemaakt. Zij worden verder bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening besproken.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Roeselare (BVR 21/11/2008), zonder dat evenwel een specifiek RUP voor dit gebied werd opgemaakt, waardoor de bestaande plannen nog van toepassing blijven.

Volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17-12-1979) is de aanvraag gelegen in 'woonuitbreidingsgebied'. Gezien het APA Roeselare (BVR 29-04-1991) dateert van na de vaststelling van het gewestplan dient de aanvraag hieraan getoetst te worden. Volgens het APA Roeselare ligt het terrein in een "zone voor algemene woongebieden" (artikel 1.1), waarvoor volgende stedenbouwkundige voorschriften gelden:

"Het betreft een gebied dat per definitie meervoudig (mengbestemming, dubbelbestemming, samengestelde bestemming, nabestemming) kan worden beschouwd.

De algemene woongebieden zijn derhalve bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor verblijfsrecreatieve voorzieningen en voor agrarische bedrijven voor zover ze bestaande zijn. (...)"

De aanvraag strekt tot het bouwen van een meergezinswoning en staat dan ook in functie tot het wonen en is bijgevolg in overeenstemming met het APA.

De aanvraag valt eveneens binnen de contouren van het beleidsplan Regenbeek (GR dd. 27 maart 2006). De PSA is van oordeel dat het beleidsplan verordenend karakter heeft en dat het ontwerp daar geenszins aan beantwoordt. De beroepsindieners daarentegen meent dat het beleidsplan “hoogstens kan beschouwd worden als een beleidslijn van de gemeente, zonder verordenende kracht”.

Het APA voorziet in de mogelijkheid tot opmaak van een beleidsplan, met een specifieke vaststellingsprocedure. (Openbaar onderzoek, goedkeuring door de gemeenteraad, etc...). Hieruit meent de PSA te moeten afleiden dat aan het BLP een verordenend karakter moet worden toegekend, mede gelet op het feit dat het APA destijds door de Vlaamse executieve werd goedgekeurd. Anderzijds moet worden vastgesteld dat het APA onduidelijk is over de vraag of het beleidsplan al dan niet verordend karakter heeft.

Wanneer het APA niet duidelijk is of een beleidsplan verordend karakter heeft en dus voor twee verschillende interpretaties vatbaar is, moet conform het arrest Waleffe (Cass., 20 april 1950) redelijkerwijs worden uitgegaan dat het APA niet de bedoeling kan hebben gehad de Grondwet (of de wet) te schenden. In die optiek dient dan ook de (grond) wetsconforme interpretatie worden aangenomen.

Samen met de aanvrager moet worden gewezen dat de toenmalige Stedenbouwwet van 29 maart 1962 welke ten tijde van de inwerkingtreding van het APA van toepassing was, op limitatieve wijze de ruimtelijke ordening instrumenten heeft vastgelegd. Dit zijn streekplannen, gewestplannen en gemeentelijke plannen van aanleg. Wat dit laatste betreft, kan in het bijzonder worden verwezen naar artikel 14 van de Stedenbouwwet dat uitdrukkelijk stipuleert dat “elke gemeente van het Koninkrijk (...). Hetzij uit eigen beweging, hetzij binnen de haar door de koning gestelde termijn, een algemeen plan en bijzondere plannen van aanleg (kan) aan (nemen)”. Verder voorzag de Stedenbouwwet een specifieke vaststellingsprocedure, met als sluitstuk een uitdrukkelijke goedkeuringsbevoegdheid voor de Koning. (In casu de Vlaamse regering) (art. 15-24 Stedenbouwwet)

Met andere woorden, de Stedenbouwwet die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het APA nog in voege was, voorzag slechts in tweede ruimtelijke ordeningsinstrumenten op gemeentelijk niveau, met name een algemeen plan van aanleg (APA) en bijzondere plannen van aanleg (BPA). Een beleidsplan (BLP) was echter niet voorzien in de Stedenbouwwet.

Aangezien de toenmalige Stedenbouwwet op een allesomvattende wijze de ruimtelijke planningsinstrumenten heeft geregeld, werd overeenkomstig artikel 162, lid 2,2° van de Grondwet, aan de gemeente iedere bevoegdheid onttrokken om een eigen ruimtelijke ordeningsinstrument te creëren. (cfr. R.v.St., 30 april 2002, nr. 106.211(Algoet))

Hieruit moet redelijkerwijs worden besloten dat een beleidsplan (BLP) geen verordende kracht heeft, maar hoogstens een informatieve waarde heeft, waaruit de beleidslijn van de gemeente blijkt. Een andere interpretatie aanhouden, zou betekenen dat het APA de grondwet zou hebben geschonden.

Uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zal dan ook duidelijk blijken waarom het huidige project beter in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening dan de voorschriften uit het beleidsplan.

Op grond van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te onderwerpen aan een watertoets. Dit houdt in dat de aanvraag moet worden beoordeeld in het licht van de doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid. Onder meer dient de overheid de vergunning te weigeren of gepaste voorwaarden op te leggen zodat geen schadelijk effect ontstaat aan de waterhuishouding. (art. 8 DIW) Bij twijfel moet de vergunningverlenende overheid advies vragen aan een door de Vlaamse regering aangewezen instantie.

De aanvraag voorziet 1.157m² horizontale dakoppervlakte en 1.836m² ondoorlaatbare verharding.

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) ligt het gebouw buiten een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied”. Deze ligging maakt dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 1/10/2004).

Het wordt bijgevolg als voldoende beschouwd dat de aanvraag verenigbaar is met artikel 3§2 van de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening die kan dienen als referentiekader teneinde schadelijke effecten op het watersysteem te kunnen beoordelen.

In essentie wordt vastgesteld dat de totale bijkomende verharde referentieoppervlakte door bijkomende dakoppervlakte (1.157m²) en/of ondoorlaatbare verharding (1.836m²) wordt gecompenseerd door de aanleg van zowel 3 hemelwaterputten (3x20.000L ~ 60.000L) als een de aanleg van een waterbuffer met vertraagde afvoer (capaciteit van 61.000L). Ook wordt er cfr. artikel 4§4 een pomp voorzien voor het hergebruik van hemelwater en wordt cfr. artikel 8 het overtollige hemelwater tot aan het lozingspunt gescheiden afgevoerd van het afvalwater.

De aanvraag voldoet derhalve aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

Voorts werd door de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) op 10 juli 2013 een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd m.b.t. voorliggende aanvraag. De voorwaarde was dat “er moet voorzien worden in infiltratie van hemelwater in de onverharde randzone of via een infiltratiebekken, tenzij aangetoond wordt dat infiltratie onmogelijk is”.

In casu wordt de zone rond het gebouw horizontaal gehouden, waardoor het water de kans krijgt om in te dringen in de grond, in plaats van onmiddellijk af te lopen naar de burens. De door de VMM voorgestelde voorwaarde (m.n. infiltratie van hemelwater in de onverharde zone) zijn reeds in de bouwplannen geïmplementeerd, zodat dit niet meer als voorwaarde bij de vergunning hoeft te worden opgelegd.

Gelet op het voorgaande dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is. Van wateroverlast zoals opgeworpen door de bezwaarindieners is hoegenaamd geen sprake.

De evaluatie van de watertoets is bijgevolg positief.

...

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, meer bepaald punt 10 b) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten. De aanvraag heeft immers

betrekking op het realiseren van een meergezinswoning. In toepassing van artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, herhaaldelijk gewijzigd bij Besluiten van de Vlaamse Regering, werd bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota toegevoegd. Het schepencollege heeft reeds een inhoudelijke uitspraak gedaan omtrent de MER-screening, zodat hieromtrent geen nadere standpunten dienen te worden genomen. Bezwaarindieners wijzen er op dat vellen van bomen niet mee werd opgenomen. Dit is onjuist. Het kappen van bomen is wel degelijk opgenomen in de project-m.e.r. screening (zie comment 5). Bovendien zijn de te vellen bomen opgenomen op het inplantingsplan en aangeduid met rode kruisjes (zie legende).

De bezwaarindieners wijzen er op dat het dossier ten onrechte ontvankelijk en volledig werd beschouwd. In het bijzonder wordt gewezen dat de schaal van de snedes CC en DD niet in overeenstemming is met de schaalaanduiding zoals vermeld op het plan. Hierdoor had het dossier niet ontvankelijk en volledig mogen worden beschouwd, want in strijd met de artikelen 4.7.25 VCRO juncto art. 16, 3°, e) BVR 28 mei 2004.

Het dossier in kwestie bevat vier doorsnedes, waarvan twee op schaal 1/100. De twee andere snedes (CC en DD) zijn ingevolge een materiële vergissing op een andere schaal. Niettemin zijn de maataanduidingen op alle vier de snedes wel degelijk correct, teneinde het dossier met kennis van zaken te kunnen beoordelen. Overigens moet worden gewezen dat artikel 16, 3°, e), 5) slechts 1 snede oplegt, terwijl huidige plannen vier snedes voorzien. Het bezwaar wordt verworpen.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Ingevolge artikel 4.3.1§2 VCRO dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met o.a. de "in de omgeving bestaande toestand" en kan er -"voor zover noodzakelijk of relevant"- tevens rekening gehouden worden met een aantal aspecten zoals "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".

De onmiddellijke omgeving betreft een residentiële wijk bestaande uit hoofdzakelijk alleenstaande open bebouwing op kavels van ca. 600 m² in het noorden tot 1300 m² in het oosten en het zuiden en dit binnen een stedelijke context. Huidig project kenmerkt zich door een geconcentreerde bebouwing, waarbij de bestaande omliggende groene ruimte wordt behouden, met bijzondere aandacht voor groenaanleg. Het op te richten gebouw bestaat uit 3 bouwlagen onder een plat dak, waarbij de bovenste bouwlaag is teruggetrokken en die perfect past binnen het gabariet van een hellend dak met een hellingsgraad van 45°. In die omstandigheden rekening houdend met het feit dat de afstand van de ontworpen constructie tot de perceelgrenzen (ca. 15 - 27 m, gerekend vanaf de bovenste verdieping inclusief terras tot de perceelgrens) redelijk ruim zijn, maken dat het project geen privacy-problemen ingevolge inkijk zou kunnen veroorzaken.

Naar aanleiding van het ingestelde beroep hebben de bezwaarindieners nogmaals aan de deputatie hun bezwaren herhaald nopens het project. Hierbij wordt benadrukt dat de appartementen voorzien zijn van "grote uitkragende terrassen en een rondom uitzicht op de omringende tuin". Volgens de bezwaarindieners stopt een uitzicht op de omringende tuin niet ter hoogte van de perceelgrenzen, maar strekt het zich uit op een ruimere schaal.

Dit geldt des te meer aangezien de constructie een meergezinswoning betreft waarbij de leefruimtes ook op de eerste en tweede verdieping situeren.

Zoals hoger gewezen wordt het gebouw op een redelijke afstand van de perceelgrenzen ingeplant. Naar de buurpercelen toe betekent dit dat bouwvrije afstanden worden bewaard van 20m (ten noordwesten), 15,2m (ten noordoosten) en 15,2m (ten zuiden), terwijl de afstanden tussen de afzonderlijke woningen heel wat minder zijn. Zelfs indien de leefruimtes zich op de eerste en tweede verdieping bevinden, moet redelijkerwijs worden besloten dat deze afstanden nog steeds voldoende ruim zijn om problemen van privacy te vermijden. Bovendien mag niet uit het oog worden verloren dat de tweede verdieping een teruggetrokken bouwlaag betreft, wat de vermeende inkijk naar de buurpercelen toe zo goed als uitsluit. Verder zal de bestaande groene buffer naar de burens toe maximaal behouden worden en worden zelfs bijkomende aanplantingen voorzien teneinde de groene buffer te versterken. Wat de kritiek van de bezwaarindieners betreft dat toch bomen worden gekapt, heeft dit enkel betrekking op de bomen die centraal op de site staan. De te kappen bomen worden op het inplantingsplan met rode kruisjes aangeduid. Dit is verdedigbaar, nu de bestaande bomen en beplanting maximaal worden behouden. De impact op de omgeving blijft overigens beperkt. Indien zou worden geopteerd voor de invulling overeenkomstig het BLP blijft van de bestaande bomen en beplanting nagenoeg niets meer over.

Het argument van de bezwaarindieners dat de afwijking op de maximale inkomdorpel-hoogte en op het aantal bouwlagen zoals voorzien in het BLP, precies maakt dat het project qua impact op de omgeving en meer in het bijzonder op de inkijk en privacy, onaanvaardbaar is, wordt hoegenaamd niet bijgetreden. Zoals verder wordt toegelicht, wordt aangetoond dat de voorschriften van het BLP eerder leiden tot een ruimtelijk minder gewenste situatie, dan hetgeen met huidig project voorligt.

Naar mobiliteit toe voorziet het project in een ondergrondse garage voor 24 personenauto's en nog eens 11 niet-overdekte parkeerplaatsen op de buitenruimte. Met een verhouding van 1,5 parkeerplaats per appartement, moet redelijkerwijs worden besloten dat er voldoende parkeergelegenheden zijn voorzien.

Er worden 12 gemarkeerde bezoekersparkings voorzien, met een zestal extra parkeermogelijkheden langs de oprit, niet op de oprit. Hiervoor zijn langs de oprit grasdallen voorzien. Deze extra parkeerplaatsen kunnen dus wel degelijk als 'deugdelijk' beschouwd worden, in tegenstelling tot wat in het bezwaarschrift wordt beweerd.

Deze 18 bezoekersparkings voor 23 appartementen zorgen ervoor dat er geen parkeerverkeer in de omliggende straten gegenereerd zal worden.

Bezwaarindieners repliceren hierop in een aanvullend schrijven gericht aan de deputatie dat zonder motivering wordt aangenomen dat er geen bijkomend aantal vervoersbewegingen zullen plaatsvinden. In het bijzonder wordt gewezen dat ter hoogte van de inrit van het perceel een kruispunt is waar vier toegangswegen en geen drie toekomen. 23 bijkomende woningen zorgen wel voor bijkomend aantal vervoersbewegingen, aldus de bezwaarindieners. Besloten moet worden dat het aantal vervoersbewegingen beperkt blijft. Vooreerst gaat het slechts om 23 bijkomende woongelegenheden. Een verkaveling volgens de bepalingen van het BLP zou het mogelijk maken om 11 ruime grondgebonden woningen te voorzien. Het verschil tussen het aantal woningen uit de aanvraag en het aantal woningen dat mogelijk is volgens het BLP is niet dergelijk dat dit de verkeerssituatie de ruimtelijke draagkracht overschrijdt. Dit is zo indien men de situatie bekijkt in absolute cijfers (12 extra woningen creëren op dagbasis geen

onaanvaardbaar extra aantal vervoersbewegingen), en nog minder als men er rekening mee houdt dat het mobiliteitsprofiel van appartementen lager ligt van bewoners van ruime grondgebonden woningen. Appartementsbewoners zijn vaak ouderen die slechts over één gezinswagen beschikken, terwijl bewoners van grondgebonden woningen niet zelden meer dan twee wagens per gezin hebben (twee werkende ouders en studerende of werkende kinderen). Daarnaast wordt in voldoende (bezoekers)parkings voorzien op eigen terrein. Er wordt enkel voor het stukje tussen de bouwplaats en de Hoogstraat extra verkeer verwacht, doch in vergelijking met de hele verkaveling (met 48 percelen) die dit stukje straat ontsluit, zal dit geen grote impact hebben.

De kritiek van de bezwaarindieners berusten dan ook hoofdzakelijk in het feit dat het huidige project niet beantwoordt aan de voorschriften van het BLP. Zoals hoger aangetoond kan het BLP geen 'verordenend karakter hebben, maar heeft zij hoogstens de waarde van een vaste beleidslijn van het gemeentebestuur. Hieronder wordt dan ook aangetoond waarom het huidige project beter verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening wordt geacht, dan wanneer een project volledig conform het BLP zou worden uitgevoerd.

In dat verband heeft de aanvrager een vergelijking gemaakt tussen het huidige ontwerp en een concept dat in overeenstemming is met het BLP.

In dat verband wordt gewezen dat het BLP een gespreide bebouwing toelaat waardoor tot dicht tegen de perceelgrenzen wordt gebouwd. De kleinste afstand tot de perceelgrens bedraagt 4,21 m. Huidige aanvraag voorziet in een geconcentreerde bebouwing waardoor de kleinste afstand tot de perceelgrens 15,27 m bedraagt.

Ingevolge de gespreide bebouwing levert het BLP een bezettingsgraad op van het terrein van 1886 m². De bezettingsgraad van de geconcentreerde bebouwing van de voorliggende aanvraag ligt een stuk lager en bedraagt slechts 1305 m².

De aanvrager wijst verder :

"De aanvraag voorziet in een geconcentreerde bebouwing die ver van de perceelgrenzen wordt opgetrokken. De afstand tot de perceelgrenzen heeft een gemiddelde van 21 m, terwijl dit voor het concept overeenkomstig het BLP slecht een gemiddelde is van 8 m. Het is evident dat de omliggende percelen meer hinder zullen ervaren van het scenario conform het BLP dan van huidige aanvraag.

De dakafdruk ligt een stuk lager bij huidige aanvraag. De derde bouwlaag wordt in het voorliggende geval teruggetrokken. Het dak neemt hierdoor een oppervlakte in van 959 m². De daken van het concept conform het BLP bestrijkt een totale oppervlakte van 1403 m².

Het project in aanvraag voorziet in een groenbezetting van de bouwplaats van 62 %. Dit betekent dat 5008 m² van het terrein ingekleed wordt als tuin.

Het concept conform het BLP heeft daarentegen slechts een groenbezetting van 48 % of 3813 m².

Overigens worden de bestaande bomen in huidige aanvraag behouden. Bij het concept conform het BLP is dit niet het geval. Door het behoud van de bestaande bomen en de verre afstand tot de omliggende percelen, zal er van hinder zoals inkijk, afname van licht en zonlicht in de tuinen en woningen van de omliggende percelen geen sprake zijn."

Op grond van al die gegevens moet redelijkerwijs worden besloten dat huidige aanvraag ruimtelijk beter verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, dan wanneer een project conform het BLP zou zijn uitgevoerd.

Voor zoveel als nodig worden de overige bezwaren als volgt weerlegd :

- 1. De vermeende strijdigheid met het BLP aangaande de aanzetpeil van de inkomdorpel.*

De bezwaarindieners wijzen dat het hoogste punt van het terrein wordt aangewezen als aanzetpeil voor de berekening van de inkomdorpel, terwijl het laagste punt op het terrein 70 cm lager ligt. Aangezien de inkomdorpel 0,50 m hoger ligt dan de het aanzetpeil, terwijl het BLP slechts 40 cm toelaat, menen de bezwaarindieners dat de bouwhoogte ten onrechte wordt verhoogd tot 0,80 m.

Er moet worden vastgesteld dat de bezwaarindieners ten onrechte uitgaan van het TAW 21,30m. Het aanzetpeil van de bestaande, te slopen villa ligt immers op 22.13m. Het peil van de oprit ter hoogte van de villa ligt eveneens op 22.13m. Het huidige ontwerp voorziet een vloerplas van 22.50m, wat dus slechts 37cm hoger ligt dan de huidige bebouwing, en wat dus onder de maximale 40cm blijft. Bovendien wordt hiermee op geen enkele manier bijkomende vloeroppervlakte gerealiseerd zoals men insinueert.

- 2. Strijdigheid met de maximale bouwhoogte, zoals voorgeschreven in het BLP.*

De bezwaarindieners wijzen dat het gebouw 1,72 m hoger is dan wat het BLP toelaat. Dit is te wijten aan het feit dat de bouwlagen 3,46 m bedragen (en de bovenste bouwlaag zelfs 3,80 m), terwijl het BLP uitgaat van een bouwlaag van max. 3m.

Er zijn echter technische redenen voorhanden die het noodzakelijk maken om van de maximale bouwlaag, zoals voorzien in het BLP af te wijken. In het bijzonder wat betreft de bovenste bouwlaag moet worden gewezen op het dakpakket met de bijhorende isolatiedikte van 20 cm en de minimum dakopstand van 15 cm. De netto plafondhoogte is, net zoals de verdiepingen eronder, 2,70 m en de hoogte van structurele vloer tot structurele vloer is wel degelijk overal 3,46 m, zoals vermeld in de nota bij de bouw aanvraag.

Bovendien moet worden gewezen dat het BLP een hellend dak boven twee bouwlagen toelaat. In die hypothese zou met het hellend dak een nog veel grotere bouwhoogte gerealiseerd kunnen worden dan de 10,72 m (minimum 13,5 m nokhoogte bij bouwlagen van 3 m hoog en 15 m diep en een dak van 45°).

In die omstandigheden is een afwijking 'in vergelijking met het BLP wel degelijk te verantwoorden.

- 3. Strijdig met de bestemming (meergezinswoning i.p.v. eengezinswoning)*

Bezwaarindieners wijzen dat het project, met name een meergezinswoning, strijdig is met het BLP waaruit zou blijken dat duidelijk ééngezinswoningen wordt beoogd.

Zoals hoger gewezen heeft het BLP geen verordenend karakter en zijn er voldoende ruimtelijke argumenten aanwezig (geconcentreerde bebouwing, voldoende groene ruimte, ...) waarom van het BLP wordt afgeweken.

4. Strijdig met BLP inplanting ten opzichte van de wegrens.

Bezwaarindieners wijzen dat het gebouw volgens het BLP op max. 10 m van de weggrens moet worden geplaatst.

Het gebouw werd inderdaad verder dan 10m van de weggrens gelegd, doch enkel in het belang van een goede ruimtelijke ordening en van de buurpercelen, om de afstand tot de perceelsgrenzen zo maximaal mogelijk en groter dan 10m te bekomen. Het openbaar maken van de oprit zou dit nog niet oplossen in huidig project.

5. Terreinbezetting

Bezwaarindieners wijzen dat de maximale terreinbezetting van 250 m² ruimschoots is overschreden. Uit de statistiek bouwvergunningen blijkt dat 1.135 m² wordt bebouwd. Dit betekent een overschrijding van de maximale terreinbezetting van niet minder dan 450 %.

De maximale bezetting van 250m² (van toepassing op een eengezinswoning) werd in de nota bij de bouwaanvraag omgerekend naar een percentage, zodat dit voorschrift ook kan toegepast worden op meergezinswoningen.

Op een perceel van 18x28m of 504m² komt dit overeen met een maximale bezetting van 50%. Het huidige project haalt slechts een bezetting van 16% exclusief terrassen en 23% inclusief terrassen en blijft dus ver onder de terreinbezetting die mogelijk zou zijn volgens het BLP.

Bovendien kan - zoals hoger reeds gewezen - niet genoeg worden benadrukt dat indien zou geopteerd worden voor een gespreide bebouwing conform het BLP, de totale bezetting 1,886 m² bedraagt, terwijl huidig project voor hetzelfde terrein een bezetting voorziet van slechts 1.305 m². Een kleinere bezetting is dan ook ruimtelijk te verkiezen boven een door het BLP toegelaten hogere bezettingsgraad.

6. Bouwdiepte

Bezwaarindieners wijzen dat de bouwdiepte op de verdieping de maximumwaarde van 15m ruimschoots overschrijdt.

Bij dit project is er niet echt sprake van een voor- en achtergevel, maar van een binnen- en buitengevel. De afstand tussen de binnen- en buitengevel ligt overal onder het maximum van 15m. Enkel in snede CC is er plaatselijk een bouwdiepte van 15.12m op de eerste verdieping, doch dit valt binnen de gangbare maximale uitsprong van 60cm voor erkers en dergelijke.

7. V/T index

De bezwaarindieners wijzen dat de V/T index wordt overschreden. Het BLP voorziet een V/T index van maximum 0,8. Uit de statistiek der bouwvergunning blijkt die 2,47 te bedragen.

De bezwaarindieners hebben verkeerdelijk de V/T berekend met het gebouwwolume als V, terwijl dit de totale bovengrondse vloeroppervlakte moet zijn. Met een totale bovengrondse oppervlakte van 3611m² en een terreinoppervlakte van 8025m² bekomt

men een V/T van 0.45 exclusief terrassen, en een V/T van 0.64 inclusief terrassen. Beide cijfers liggen ruim onder het maximum desgevallend volgens het BLP van 0.8.

In een aanvullend schrijven gericht aan de deputatie, betwisten de bezwaarindieners dat de V/T verkeerd werd geïnterpreteerd en blijven zij het standpunt toegedaan dat de verhouding drie maal zo hoog is als toegelaten onder het BLP.

Volgens de definitie van het BLP dient de V/T index als volgt begrepen te worden: In de breuk V/T duidt de V de som der vloeroppervlakten aan van alle bouwlagen (dakterras niet inbegrepen) en T de terreinoppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone. De 19.804 m² die men als V invult, staat in het statistisch formulier bij 'volume' ingevuld en vormt dus geen oppervlakte.

8. Maximaal aantal bouwlagen

Bezwaarindieners wijzen dat het aantal bouwlagen (3 in plaats van 2) zijn overschreden.

Voorschrift 3.3. schrijft inderdaad voor dat er maximum twee bouwlagen mogen gebouwd worden, doch met een vrije dakvorm (voorschrift 3.4). Het maximum is dus twee bouwlagen én een hellend dak.

Rekening houdend met het voorschrift moet worden vastgesteld dat huidig project, waarbij twee bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag is voorzien, grotendeels binnen het gabariet valt als zou er twee bouwlagen onder een hellend dak worden gerealiseerd, bovendien met een veel lagere nokhoogte.

Ter illustratie: bij een gebouw met bouwdiepte van 15m en een hellend dak van 45° kan er 12m van de 15m oftewel 80% van de onderliggende vloeroppervlakte gerealiseerd worden onder het dak. (De oppervlakte onder het dak wordt gerekend op een hoogte van 1.5m, conform de meetnorm) Voorliggend project haalt een dakoppervlakte van 960m², wat slechts 71% is van de onderliggende verdieping.

Uit dit alles moet worden besloten, dat de kritiek van de bezwaarindieners eerder betrekking heeft op de niet-naleving van de voorschriften van het BLP. Zoals hoger reeds aangetoond, heeft een BLP geen verordenend karakter en leidt huidig project tot een betere ruimtelijke ordening dan wanneer de voorschriften conform het BLP zou worden nageleefd.

In een aanvullend schrijven aan de deputatie leveren de bezwaarindieners de kritiek als zou het aangehaalde voorbeeld een maximale invulling zijn van de voorschriften.

Voorts leveren de bezwaarindieners ook kritiek op het feit dat huidige aanvraag op perceelsniveau niet aanvaardbaar zou zijn. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt tussen het bestaande gebouw dat slechts 1 verdieping heeft met een totale oppervlakte van 608 m² en 1.933 m² en het huidig project met 3 bouwlagen met een totale oppervlakte van 5.606 m² en een volume van 19.804 m³. Vastgesteld moet worden dat geen enkel verordenend voorschrift de inplanting van voormelde constructie verbiedt. Bovendien is zoals hoger reeds gewezen voldoende aangetoond dat huidig project zowel naar bezettingsgraad, afstand tot de perceelsgrenzen als naar groeninkleding ruimtelijk te prefereren valt dan wanneer de voorschriften van het BLP wordt toegepast. Rekening houdend met de onmiddellijke omgeving, zijnde een residentiële verkaveling met open bebouwing, leidt het voorgestelde project niet tot een onaanvaardbare dichtheid. Het feit

dat er ruimer bebouwd wordt dan de bestaande constructie betekent niet noodzakelijk dat hierdoor de aanvraag ruimtelijk onaanvaardbaar is op perceelsniveau.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening, dient uitgegaan te worden van de in de omgeving bestaande toestand. De "in de omgeving bestaande toestand" is de voor het dossier "relevante" in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier én met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO (RvVb 13 augustus 2013, nr. A/2013/0473, p. 10; RvVb 12 november 2013, 2013/0662, p. 9). De bouwplaats is sinds jaar en dag een 'ruimtelijk geïsoleerde enclave die 'niet vergelijkbaar is met de rest van de omgeving; en die dus een andere invulling verantwoordt. Dit omwille van tal hierboven reeds opgesomde redenen : behoud van groen, afstanden tot perceelsgrenzen, lagere bezettingsgraad, woningdichtheid in het licht van het principe van duurzaam en zuinig ruimtegebruik, enz.

Het argument dat minstens 75% van de percelen binnen de contouren het BLP zijn vergund, en dit in overeenstemming met voormeld BLP, neemt niet weg dat elke aanvraag steeds aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften moeten worden getoetst. In dat opzicht heeft – zoals hoger reeds meermaals herhaald – het BLP slechts de waarde van een beleidsplan, waarvan om redenen van goede ruimtelijke ordening kan worden afgeweken. Dit is hier in casu duidelijk het geval. In dat opzicht wordt ook het argument van de PSA niet bijgetreden dat de ordening reeds grotendeels is gerealiseerd door het BLP.

Het rechtszekerheidsbeginsel wordt hierbij in geen geval geschonden, nu voormeld beginsel inhoudt dat de overheid met objectieve en redelijke verantwoording kan afwijken van de beleidslijnen die zij bij de toepassing van de reglementering aanhoudt (RvS 14 december 2009, nr. 198.874, Neekens nv, p. 3). De toepassing van een beleidslijn mag alleszins niet blind gebeuren en een beleidslijn ontslaat niet van de plicht om ieder individueel geval op zijn eigen merites te beoordelen (RvVb 23 juli 2012, A/2012/0287). De afwijking werd hierboven voldoende objectief en redelijk verantwoord, zodat zij aanvaardbaar en zelfs aangewezen is.

Het ontwerp met zijn hedendaagse architectuur, is op zijn minst geen vreemde eend in de bijt.

Zoals hoger reeds aangetoond leidt het voorgestelde project hoegenaamd niet tot onaanvaardbare hinder en inkijk. Dit werd hierboven genoegzaam aangetoond. Het argument dat ééngezinswoningen minder aanleiding zouden geven tot inkijk aangezien de leefruimtes zich niet de verdiepingen situeren, overtuigt geenszins.

Ook het argument dat het bouwterrein hoger ligt dan de omliggende terrein ten zuiden van de bouwplaats overtuigt geenszins.

Ook de door de bezwaarindieners gehanteerde gabarietregel, overtuigt geenszins, dat de afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen veel te dicht zijn.

Tot slot moet worden gewezen dat ook het college van burgemeester en schepenen de mening was toegedaan dat huidig project beter strookt met de goede ruimtelijke ordening, dan wanneer het project conform het BLP zou zijn uitgevoerd. (zie overweging "beoordeling van de goede ruimtelijke ordening") Evenwel werd de vergunning geweigerd omwille van het vermeend verordenend karakter van het BLP. Zoals hoger uitvoerig is

toegelicht, heeft een beleidsplan (BLP) geen verordenende kracht, maar hoogstens een informatieve waarde.

4D CONCLUSIE

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een meergezinswoning met 23 appartementen; dat een BLP geen verordenende kracht heeft maar slechts de waarde van een niet-bindend beleidsplan van de gemeente; dat er voldoende ruimtelijke argumenten zijn waarom huidig project beter verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, dan wanneer de ordening zou gebeuren zoals voorzien in het BLP;
...*

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare heeft met een aangetekende brief van 3 april 2014 eveneens een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1314/0471/SA/3/0438.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schendingen in van artikel 4.3.1. § 2, VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Zij lichten dit onder meer als volgt toe:

“ ...

*51. - **Doordat** in de bestreden beslissing de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van motieven die niet afdoende zijn*

***En doordat** in de bestreden beslissing daarenboven bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar de onverenigbaarheid met het BLP Regenbeek, wat leidt tot een intern tegenstrijdige motivering, nu dit motief in de visie van de verwerende partij geen afdoende motivering kan bieden voor de goede ruimtelijke ordening van het project, aangezien verwerende partij deze elementen als grondslag voor de goede ruimtelijke ordening verwerpt louter en alleen op grond van de vaststelling dat het BLP enkel een richtinggevend karakter heeft;*

En doordat verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening het voorgenomen project vergelijkt met een project dat zou worden geconcipieerd op grond van het BLP Regenbeek, maar hierbij vertrekt van een maximale invulling van de voorschriften van dit BLP, en er van uitgaat dat een project dat voldoet aan de vereisten van het BLP, automatisch ook verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Terwijl verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moet beoordelen op basis van afdoende, pertinente motieven die betrekking hebben op het voorgenomen project zelf;

Zodat de in de aanhef vermelde artikelen en beginselen zijn geschonden.

Ontwikkeling - algemeen

...

Ontwikkeling - toegepast

§ 1. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

56. - Onder paragraaf 4C van de bestreden beslissing wordt, luidens de titel van deze paragraaf, de goede ruimtelijke ordening “beoordeeld”, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2 VCRO. In de argumentatie die in paragraaf 4C wordt ontwikkeld, kunnen drie verschillende motieven worden onderscheiden.

57. - Ten eerste wordt een beschrijving van de situatie weergegeven, met al dan niet – op beperkte wijze en in beperkte bewoordingen – een weinigzeggende en in ieder geval niet afdoende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

58. - Daarnaast wordt ingegaan op de opmerkingen die ondergetekende raadsleden hebben ingediend, namens 29 omwonenden in het kader van het openbaar onderzoek, en namens 10 omwonenden in de procedure voor de deputatie. Bij de bespreking van de verschillende elementen wordt in de bestreden beslissing meermaals herhaald dat de kritiek van de bezwaarindieners “eerder betrekking heeft op de niet naleving van de voorschriften van het BLP” (zie bijvoorbeeld bestreden beslissing stuk 1, p. 12), en dit BLP Regenbeek hoogstens kan beschouwd worden als een beleidslijn. Hieruit volgt dat deze replieken, in de visie van de verwerende partij, geen afdoende motivering kunnen bieden voor de goede ruimtelijke ordening van het project, nu verwerende partij deze elementen verwerpt louter en alleen op grond van de vaststelling dat het BLP enkel een richtinggevend karakter heeft.

59. - Ten derde wordt, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook verwezen naar de vergelijking die de aanvrager in zijn beroepschrift heeft gemaakt tussen het huidig ontwerp en een concept dat in overeenstemming is met het BLP. De aanvrager heeft in zijn beroepschrift inderdaad de verschillende punten van kritiek die werden geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek, beantwoord door het ingediende project te vergelijken met een concept overeenkomstig het BLP Regenbeek. Nog los van het feit dat de vergunningverlenende overheid de goede ruimtelijke ordening moet beoordelen van het aangevraagde project zelf (en niet van een hypothetisch project), moet worden opgemerkt dat de aanvrager hierbij telkens vertrekt van een maximale invulling van de voorschriften van het BLP. Verwerende partij gaat er hierbij van uit dat een project dat voldoet aan alle voorschriften van het BLP, automatisch ook verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1 van de VCRO wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met (1) de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, en (2) de goede ruimtelijke ordening. In casu is de verenigbaarheid met de voorschriften van het BLP dus een noodzakelijke, maar geen voldoende grond voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. In zoverre de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening derhalve, in navolging van het beroepsschrift van de vergunningaanvrager, gebaseerd is op een vergelijking tussen het voorgenomen project en een project met een concept dat volledig in overeenstemming is met het BLP, is de goede ruimtelijke ordening niet afdoende gemotiveerd.

Verzoekende partijen zouden trouwens geen bezwaar hebben tegen een groepswoningbouw die redelijk aanvaardbare dimensies zou hebben.

60. - De drie hierboven uiteengezette algemene kritieken op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening worden hieronder verder ontwikkeld bij de bespreking van de verschillende elementen die reeds voorwerp uitmaakten van kritiek.

§ 2. Privacy

61. - Met betrekking tot privacy, is verwerende partij als volgt van oordeel:

(...) (bestreden beslissing, **stuk 1**, p. 8).

(...)(bestreden beslissing, **stuk 1**, p. 13).

62. - Verwerende partij is reeds bij de bespreking van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel ingegaan op de problematiek van de privacy. In de motivering hieromtrent door verweerder wordt geenszins ingegaan op hoogte van het gebouw. Er wordt immers, zoals reeds gemeld, gebouwd tot op een kroonlijsthoogte van 10,72 meter, en dit terwijl de kroonlijsthoogtes van de woning van eerste verzoeker slechts 3,10 meter bedraagt, en die van tweede verzoeker slechts 6 meter. Dit betekent dus dat het op te trekken gebouw drie maal resp. twee maal de hoogte heeft van de omliggende gebouwen.

Daarenboven moet worden vastgesteld dat de motivering ten onrechte uitgaat van een bouwvrije afstand van 15,2 meter. Op basis van een opmeting van de plannen, blijkt dat de afstand tussen de perceelsgrens en de uitkragende terrassen van het terras aan het appartement 1.2 en appartement 2.2 slechts 11,88 meter bedraagt.

Samen met het feit dat het bouwterrein hoger ligt dan de omliggende percelen, met het feit dat de leefruimten op de twee verdiepingen worden gebouwd, met de dichte inplanting ten aanzien van de perceelsgrens van verzoekers (11,88 meter ten aanzien van de uitkragende terrassen) vormt dit wel degelijk een argument dat er zich op het vlak van privacy een kennelijk probleem stelt.

Verzoekers herhalen nog dat de schets van de aanpalende bomen op de screenshot niet correct is, en de bomen artificieel hoog worden getekend, en de kruin heel breed wordt voorgesteld,

§ 3 Bomen

63. - De toets aan de goede ruimtelijke ordening wordt, wat betreft het kappen van bomen, als volgt beoordeeld:

(...) (bestreden besluit, **stuk 1**, p. 8)

(...) (bestreden besluit, **stuk 1**, p. 10, onderlijning toegevoegd)

64. - Wat deze kritiek betreft, kan worden verwezen naar de hierboven gemaakte derde algemene opmerking. Verwerende partij, in navolging van de aanvrager, vertrekt van een maximale invulling van de voorschriften van het BLP Regenbeek en gaat hierbij voorbij aan de vaststelling dat elk project, ook wanneer het voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften, nog moet worden beoordeeld op het vlak van de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekers zouden zich al kunnen vinden in een project dat gebaseerd is op het huidige project, maar waarvan de dimensies worden ingeperkt tot binnen de voorschriften van het BLP Regenbeek.

§ 4. Hoogte van de inkomdorpel en hoogte van de bouwlagen

65. - In het bezwaarschrift dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend, werd aangegeven dat het Algemeen Voorschrift GB 4 van het BLP Regenbeek bepaalt dat het aanzetpeil van de inkomdorpel maximaal 0.40 m hoger ligt dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.

Er werd aangegeven dat op de terreinsnede die deel uitmaakt van het plan, het maaiveldniveau bepaald is op TAW 21.30m aan de aan de zijde van de beek en TAW 22.00m aan de zijde van de Hoogstraat, dit is meteen het hoogste punt van het terrein.

In de aanvraag wordt dit hoogste punt gebruikt als aanzetpeil voor de berekening van de hoogte van de inkomdorpel. In de Beschrijvende nota wordt aangegeven dat dit hoogste peil "horizontaal wordt doorgetrokken of aangehouden", tot aan de zijkavelstrook kant beek.

De inkomdorpel bedraagt 0.50m., wat betekent dat de inkomdorpel nog 0,50 m hoger ligt dan het aanzetpeil.

Hieruit volgt dat de bouwhoogte aanzienlijk wordt verhoogd, tot 0.80 meter. Met name "wint" de aanvrager al 70 cm. door het maaiveldniveau te gebruiken van de zijde van de Hoogstraat en niet de zijde van de beek. Daarenboven is de inkomdorpel 50 cm. hoger gelegen dan de maaiveldhoogte van de Hoogstraat, wat dus al een voordeel oplevert van 1,20 meter. Aangezien het voorschrift GB 4 slechts 40 cm hoogteverschil toelaat, is het aanzetpeil ten onrechte 80 cm. te hoog

66. - Betreffende de hoogte van de bouwlagen, schrijft voorschrift GB4 voor dat de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt. In het bezwaarschrift dat werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek, werd aangegeven dat de hoogte van de eerste twee bouwlagen 3.46 meter bedraagt, maar de derde bouwlaag een hoogte heeft van 3.80 meter, wat leidt tot een effectieve kroonlijsthoogte van 10,72 meter, zijnde een overschrijding van 1,72 meter. Indien hierbij nog de overschrijding van de drempelhoogte wordt bijgerekend (80 cm), is het gebouw in totaal 2,52 te hoog.

67. - Omtrent dit argument, wordt in de bestreden beslissing als volgt geoordeeld:

(...)(bestreden beslissing, **stuk 1**, p. 8, onderlijning toegevoegd).

68. - Verwerende partij gaat verder in de bestreden beslissing nog dieper in op de problematiek van de hoogte van de dorpel en hoogte van de bouwlagen:

(...)(bestreden beslissing, **stuk 1**, p. 10).

(...)(bestreden beslissing, **stuk 1**, p. 10).

69. - In elk geval betwist verwerende partij niet dat, wat de inkomdorpel en de hoogte van de bouwlagen betreft, het project strijdig is met het BLP Regenbeek.

Voor het overige kan opnieuw worden verwezen naar de hierboven gemaakte derde algemene opmerking. Verwerende partij, in navolging van de aanvrager, vertrekt van een maximale invulling van de voorschriften van het BLP Regenbeek en gaat hierbij voorbij aan de vaststelling dat elk project, ook wanneer het voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften, nog moet worden beoordeeld op het vlak van de goede ruimtelijke ordening.

Wat de argumentatie betreft op grond waarvan de bouwlagen hoger zijn dan voorzien, moet worden opgemerkt dat ook de woningen van verzoekers zijn opgetrokken met gebruik van de modernste technieken inzake isolatie en dergelijke, en dit terwijl zij wel de strikte regels van het BLP Regenbeek naleven. In die zin is deze motivering om van het BLP Regenbeek af te wijken, als dat al mogelijk zou zijn, zeker niet afdoende te noemen.

§ 5. Mobiliteit

70. - Met betrekking tot de problematiek van de mobiliteit en de verkeersveiligheid, bevat de bestreden beslissing twee passages:

(...)(bestreden besluit, **stuk 1**, p. 8-9)."

71. - In het kader van het openbaar onderzoek en de procedure voor de deputatie werd aangeklaagd dat er zonder meer wordt aangenomen dat er geen bijkomend aantal vervoersbewegingen zal plaatsvinden. Ook in de motivering van de bestreden beslissing wordt uitgegaan van niet afdoende gemotiveerde veronderstellingen, met name dat er geen groot verschil zou bestaan tussen 11 en 23 bijkomende woongelegenheden, en dat het mobiliteitsverschil van bewoners van appartementen ipso facto lager ligt dan bewoners van grondgebonden woningen.

§ 6. Geconcentreerde bebouwing, dakafdruk, groenbezetting, inpasbaarheid op perceelsniveau

72. - Met betrekking tot de concentratie van de bebouwing, de dakafdruk, de groenbezettingen, en inpasbaarheid op perceelsniveau, wordt in de bestreden beslissing op het volgende gewezen:

(...) (bestreden besluit, **stuk 1**, p. 9- 10).

(...) (bestreden besluit, **stuk 1**, p. 12-13, onderlijning toegevoegd).

73. - Hierboven werd reeds aangegeven dat de afstand tussen de perceelsgrens en de uitkragende terrassen slechts 11,88 meter bedraagt, en niet 15,2 meter. De motivering is dus niet gesteund op correcte gegevens.

Daarenboven kan opnieuw worden verwezen naar de hierboven gemaakte derde algemene opmerking. Verwerende partij, in navolging van de aanvrager, vertrekt van een maximale invulling van de voorschriften van het BLP en gaat hierbij voorbij aan de vaststelling dat elk project, ook wanneer het voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften, nog moet worden beoordeeld op het vlak van de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekers zouden zich al kunnen vinden in een project dat gebaseerd is op het huidige project, maar waarvan de dimensies worden ingeperkt tot binnen de voorschriften van het BLP Regenbeek.

§ 7. Terreinbezetting

74. - Inzake terreinbezetting werd in het kader van het openbaar onderzoek verwezen naar voorschrift 2.5 van het BLP Regenbeek, dat bepaalt dat de maximale terreinbezetting, indien als open bebouwing opgevat, 250 m² bedraagt.

In de beschrijvende nota wordt de norm, op een onduidelijke wijze, berekend op basis van de oppervlakte van het perceel (met name 504 m²). In het document "Statistiek van de bouwvergunningen" wordt evenwel 1135 m² aangegeven als bebouwbare oppervlakte. Er valt dus niet duidelijk af te leiden of de norm van 250 m² al dan niet is overschreden. Op basis van het document "Statistiek van de bouwvergunningen" bedraagt de overschrijding van de maximale terreinbezetting niet minder dan 450%, wat een buitensporige overschrijding is van de opgelegde norm.

75. - In de bestreden beslissing wordt hierop als volgt geantwoord: (...)

76. - Blijkbaar gaat men ervan uit dat één kavel in het kader van de toepassing van het BLP Regenbeek slechts 504 m² bedraagt, om te besluiten dat maximale bezetting van 250 m² een bezetting is van 50%. Het is evenwel niet duidelijk op grond waarvan men 504 m² als oppervlakte voor één kavel neemt. Het ganse perceel meet immers 8.087 m², wat maakt dat men bij deze berekening ervan uit gaat dat het perceel kan worden opgedeeld in niet minder dan 16 kavels.

Dit is in elk geval strijdig met de motivering op p. 9 van de bestreden beslissing, waarin als volgt wordt vermeld: "een verkaveling volgens de bepalingen van het BLP zou het mogelijk maken om 11 ruime grondgebonden woningen te voorzien". Uitgaande van een totale oppervlakte van 8.087 m², betekent dit dat elke kavel een oppervlakte zou bekomen van 735 m². Een maximale bezetting van 250 m² is 34 %, en niet 50%.

77. - Daarenboven kan opnieuw worden verwezen naar de hierboven gemaakte derde algemene opmerking. Verwerende partij, in navolging van de aanvrager, vertrekt van een maximale invulling van de voorschriften van het BLP Regenbeek en gaat hierbij voorbij aan de vaststelling dat elk project, ook wanneer het voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften, nog moet worden beoordeeld op het vlak van de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekers zouden zich al kunnen vinden in een project dat gebaseerd is op het huidige project, maar waarvan de dimensies worden ingeperkt tot binnen de voorschriften van het BLP Regenbeek.

§ 8. Aantal bouwlagen

78. - In het bezwaarschrift dat werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek, werd opgeworpen dat het aantal bouwlagen, in strijd met het voorschrift Zone 2, § 3.3, werd overschreden. Met name is in drie bouwlagen voorzien, terwijl volgens het desbetreffende voorschrift slechts twee bouwlagen toegelaten zijn.

79. - In de bestreden beslissing wordt hieromtrent het volgende vermeld: (...) (bestreden beslissing, **stuk 1**, p. 12).

80. - Opnieuw kan worden verwezen naar de hierboven gemaakte derde algemene opmerking. Verwerende partij, in navolging van de aanvrager, vertrekt van een maximale invulling van de voorschriften van het BLP en gaat hierbij voorbij aan de vaststelling dat elk project, ook wanneer het voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften, nog moet worden beoordeeld op het vlak van de goede ruimtelijke ordening.

§ 9. Waterproblematiek

81. - In het bezwaarschrift dat werd opgesteld in het kader van het openbaar onderzoek en in de procedure voor de deputatie werd uitvoerig verwezen naar de waterproblematiek.

In de project-MER screeningnota wordt als volgt aangegeven: “Enkel in de randzone kan regenwater van het hoger naar het lager gelegen aanpalend terrein lopen. Dit is in feite een bestaande erfdienstbaarheid, die niet verzwaaard wordt en integendeel door de geplande beplanting en terreinaanleg maximaal gereduceerd zal worden”.

Het perceel is gelegen onmiddellijk naast percelen die overstromingsgevoelig zijn. De huidige riolering kan het overtollig water bij hevige regenval zelfs nu al niet aan. Men ziet niet goed in hoe een volledige onderkeldering van het voorgenomen project niet verder een negatieve impact zou kunnen hebben op de waterhuishouding, en met name voor bijkomende afvloeit zal zorgen naar de buurtpercelen.

Er wordt trouwens niet duidelijk gemaakt van welke erfdienstbaarheid het erf waarop het geplande gebouw zal worden geconstrueerd, kan genieten, als dergelijke erfdienstbaarheid al zou bestaan.

Het voorzien van 61m³ extra buffering lijkt ruimschoots ontoereikend om het verlies aan bergend vermogen voor water - door het voorzien van een ondergronds niveau - te compenseren. In dit opzicht dient duidelijk gesteld dat de effecten op het watersysteem niet onopgemerkt zullen zijn.

De waterdoorlaatbaarheid van de oppervlakteverharding en de infiltratiemogelijkheden zijn op het op het grondgebied van Roeselare zeer precair, aangezien Roeselare gelegen is in het Mandeldal, dat is gekenmerkt door een relatief hoge grondwaterstand. De infiltratiecapaciteit is dan ook eerder beperkt te beschouwen, waardoor het afvloeien van het oppervlaktewater naar de aanpalende percelen niet uit te sluiten is.

82. - In de bestreden beslissing wordt hieromtrent het volgende gesteld: (...)

83. - het licht van het opgeworpen bezwaar, met name de bestaande problemen inzake wateroverlast, de moeilijk doordringbare kleilaag, en de twijfel omtrent de opvangcapaciteit

van 61 m³, worden niet weerlegd in de bovengenoemde motivering, die dan ook niet afdoende is.

Verzoekers verwijzen in dat verband ook naar de uiteenzetting betreffende het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, waarin ook de foto's worden afgebeeld van de huidige wateroverlast, en die aantonen dat dit een heel reëel probleem is.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekende partij voert aan dat het BLP Regenbeek uitvoering geeft aan het APA en bijgevolg geen afbreuk doet aan de planningsinstrumenten zoals voorzien in artikel 14 van de stedenbouwwet.

In het bijzonder voert verzoekende partij aan dat de goedkeuring en toepassing van het BLP niet leidt tot een schending van artikel 14 e.v. van de stedenbouwwet. En dat noch de procedure noch de materiële bepalingen van het BLP Regenbeek een bepaling bevatten die zou beletten dat de imperatieve bepalingen van art. 14 e.v. van de stedenbouwwet zouden worden toegepast.

Deze argumentatie is niet de kern van de zaak. De vraag is of aan een dergelijk beleidsplan een verordenend karakter kan worden toegekend. Zoals hoger aangehaald blijkt dit vooreerst niet uit het APA. Ten tweede indien men aan het beleidsplan wel een verordenend karakter aan zou geven, druist dit volledig in tegen artikel 162 van de Grondwet welke impliceert dat de gemeente ieder bevoegdheid wordt ontnomen om eigen planningsinstrumenten te creëren, van zodra de wetgever dit op allesomvattende wijze heeft geregeld. Verzoekende partij mag dan wel wijzen dat de stedenbouwwet de verdere verfijning van een APA door middel van een BLP niet verbodt. Echter stond in de stedenbouwwet ook geen uitdrukkelijke bepaling die een verdere verfijning door middel van een beleidsplan uitdrukkelijk mogelijk maakte.

Het argument dat het BLP zijn rechtstreekse grondslag vindt in het APA en niet in de stedenbouwwet, betekent daarom niet noodzakelijk dat zij hierdoor een verordenend karakter krijgt. Zoals hoger aangegeven, kon het verordenend karakter geenszins uit het APA worden afgeleid.

Het argument van verzoekende partij dat het administratief beroep moest worden afgewezen zonder belang omdat de beroepsindiener destijds geen beroep heeft aangetekend tegen de beslissing van het schepencollege om het BLP Regenbeek niet af te schaffen, was in dat opzicht dan ook niet dienend, aangezien aan het BLP geen verordenend karakter kon worden toegemeten. Stellen dat de formele motiveringswet werd geschonden omdat verwerende partij hierop niet heeft gerepliceerd op een bezwaar daaromtrent door verzoekende partij is in dat opzicht ook niet dienend.

...”

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“
...

Als administratief rechtscollege heeft de Raad enkel een annulatiebevoegdheid. Ook de aan de Raad toegekende opportuniteitsstoets van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing, door de overheid, aan de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.8.3, §2 VCRO), verleent aan de Raad niet de bevoegdheid om aan een overheid een injunctie te geven om een vergunning te wijzigen (RVVB 5 april 2011, nr. A/2011/0039; RvVb 7 maart 2012, nr. S/2012/0048; RvVb 9 april 2013, nr. A/2013/0135; RvVb 9 april 2013, nr. A/2013/0138).

In het tweede middel beperken de verzoekende partijen zich enerzijds tot het overnemen van overwegingen uit het bestreden besluit die zij telkens weerlegt. Deze opmerkingen kunnen niet worden beschouwd als middelen. De verzoekende partij lijkt met haar beroep enkel aan te sturen op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van de bestreden vergunning, maar gelet op artikel 4.8.1, tweede lid VCRO en artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO komt het aan de Raad niet toe om een dergelijke uitspraak te doen (RVVB 6 april 2011, nr. A/2011/0043; RvVb 3 juli 2012, nr. A/2012/0264).

Verder menen de verzoekende partijen in hun tweede middel dat de verwerende partij ten onrechte voorliggende aanvraag vergelijkt met een project die een maximale invulling van de voorschriften van het BLP vormt en hierbij voorbij gaat aan de vaststelling dat elk project, ook wanneer het voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften, nog moet worden beoordeeld op het vlak van de goede ruimtelijke ordening.

In dit kader dient vooreerst te worden opgemerkt dat er in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats op het ogenblik van het indienen van de aanvraag nog geen woningen werden geconcipeerd, m.u.v. de woning van de eerste verzoekende partij, maar op deze plaats zijn de voorschriften van de VK 1207/1 dd. 28/02/2002 van toepassing. Concreet betekent dit dat er in de onmiddellijke omgeving geen referentiekader is inzake uitvoering van het BLP, gelet op het ontbreken van enige bebouwing.

Het is dan ook logisch dat uitgegaan wordt van een maximale invulling van de voorschriften van het BLP. De voorschriften van het BLP zijn zeer gedetailleerd. Wanneer voorschriften dermate zijn gedetailleerd volstaat een verenigbaarheid met de voorschriften om de toets aan de goede ruimtelijke ordening te doorstaan. Vaste rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen bevestigen dit.

*Indien een verkavelingsvergunning voorhanden is met voldoende gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften, **volstaat in beginsel een toetsing van de aanvraag aan die voorschriften voor de beoordeling van de overeenstemming ervan met de goede plaatselijke aanleg** (RvS 24 januari 2011, nr. 210.626, Jennis; RvS 3 februari 2011, nr. 211.008, Kerstens; RvVb 19 juni 2012, nr. A/2012/0250, p. 10; ; RvVb 20 augustus 2013, nr. A/2013/0482 p. 19; RvVb 19 november 2013, 2013/0665, p. 16).*

*Het bijzonder plan van aanleg bepaalt de gedetailleerde bestemming en ordening van het gebied, alsook de wijze waarop de plaats moet worden aangelegd en de gebouwen geplaatst. Hieruit volgt dat de bouwaanvraag die in overeenstemming blijkt te zijn met het geldende bijzonder plan van aanleg, in beginsel kan worden ingewilligd. De **beoordeling van de overeenstemming met het geldende bijzonder plan van aanleg volstaat in beginsel om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg** en de afgifte van*

de vergunning te verantwoorden (RvS 23 maart 2010, 202.242, Vandewiele; RvS 22 mei 2008, nr. 183.314, Ruelens; RvS 14 mei 2008, nr. 182.908, Story; RvS 16 maart 2007, nr. 169.046, Lippens; RvS 12 juni 2006, nr. 159.982, Buys; RvS 7 februari 2001, nr. 93.109, Desmedt, RvS 7 september 2010, nr. 207.236, Ruelens; RvS 7 december 2011, nr. 216.706, nv Immo Sint Jozef e.a.).

Nu er vaste rechtspraak stelt dat een aanvraag die overeenstemt met de gedetailleerde voorschriften van een RUP, BPA of verkaveling, geacht wordt de goede ruimtelijke ordening te weerspiegelen, is het volstrekt logisch dat de aanvraag met een maximale invulling van deze voorschriften wordt vergeleken.

Bovendien is de vergelijking slechts een referentietoestand. Ook in vergelijking met een niet maximale invulling blijft de conclusie overeind dat het project een mindere belasting betekent voor de omwonenden dan een concept volgens de voorschriften van het BLP (o.a. wat betreft behoud van groen, afstand tot de perceelsgrenzen) en dat het project beter aansluit bij de hedendaagse principes van zuinig ruimtegebruik dan concept van het BLP, dat uitgaat van ruimteverspillende grote kavels voor eengezinswoningen.
..."

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

"...

D. Repliek

a. Algemeen

8. – Geen enkele van de argumenten van verwerende en tussenkomende partijen vermogen om het tweede middel, zoals terecht onderschreven door Uw Raad, te weerleggen. Het is hierbij tekenend te noemen dat verwerende en tussenkomende partij, op een vergunning die 16 pagina's telt, er slechts in slagen om twee passages in de vergunning aan te duiden die erop zouden wijzen dat verwerende partij wel degelijk een correcte beoordeling heeft gemaakt in het licht van het decretaal afwegingskader van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° en artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO. De twee passages waarnaar verwerende en tussenkomende partijen verwijzen, worden onder b) en c) verder besproken.

b. Er wordt geen rekening gehouden "met de in de omgeving bestaande toestand"

9.– Volgens artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO moet bij de beoordeling van het aangevraagde rekening worden gehouden "met de in de omgeving bestaande toestand". De op p. 12 geciteerde passage kan bezwaarlijk hieraan voldoen: verwerende partij beperkt zich er in die passage toe te stellen dat de bouwplaats

(...)

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet de vergunningverlenende overheid de bestaande, relevante toestand in concreto toetsen en nagaan en oordelen of het voorwerp van de vergunningsaanvraag past binnen zijn omgeving. In casu wordt enkel vastgesteld dat de enclave "niet vergelijkbaar" is met de "rest van de omgeving", en dat dus een andere invulling verantwoord is. Er wordt echter op geen enkele wijze afgetoetst hoe het voorgestelde project zich verhoudt tot de "in de omgeving bestaande toestand". Er is

trouwens geen enkele bepaling die een “enclave”, wat ook de betekenis van deze term moge zijn, onttrekt aan deze toets.

10. – *De verwijzing naar “het behoud van groen, afstanden tot perceelsgrens, lagere bezettingsgraad, woningdichtheid in het licht van het principe van zuinig ruimtegebruik, enz” doet niets aan de vaststelling af dat verwerende partij heeft nagelaten om deze elementen in concreto te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening. In de bespreking, elders in de bestreden beslissing, van elk van deze elementen, wordt immers de genoemde bezettingsgraad, woningdichtheid, en ruimtegebruik niet in concreto afgetoetst.*

11. – *Daarenboven wordt bij de bespreking van het behoud van groen, de afstanden tot de perceelsgrens, de lagere bezettingsgraad en woningdichtheid het vergunde project steeds vergeleken met de voorschriften van het BLP Regenbeek. Dat blijkt alvast uit de p. 9 en 10 en 12 en 13 van het bestreden besluit op, zoals ook reeds geciteerd in het verzoekschrift:*

(...)

Het “behoud van groen” wordt afzonderlijk besproken in p. 10 van de bestreden beslissing:

(...)

De terreinbezetting komt ook nog afzonderlijk aan bod op p. 11 van de bestreden beslissing:

(...)

Uit hetgeen voorafgaat kan worden besloten, wat “behoud van groen, afstanden tot perceelsgrens, lagere bezettingsgraad, woningdichtheid in het licht van het principe van zuinig ruimtegebruik, enz.” betreft, de verwijzing naar de bespreking van elk van deze elementen in de bestreden beslissing er niet toe leidt dat er alsnog een concrete toets aan de onmiddellijke omgeving zou zijn uitgevoerd. Elk van de passages waarin in de stedenbouwkundige vergunning wordt verwezen, wordt immers getoetst in het licht van het BLP Regenbeek. Ook hier is er dus geen concrete toetsing aan de onmiddellijke omgeving.

c. De toets aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, § 1, 1° VCRO)

12. – *Daarenboven bieden noch verwerende, noch tussenkomende partij een afdoende antwoord op de terechte vaststelling van Uw Raad in het schorsingsarrest dat er geen overeenstemming is met artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1° VCRO, volgens hetwelk een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, en een goede ruimtelijke ordening.*

Verwerende partijen verwijzen naar volgende passage op p. 8 van de bestreden vergunning:

(...)

13. – *Dergelijke overweging kan moeilijk als een volwaardige toets worden beschouwd in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO.*

In de eerste drie volzinnen (van “De onmiddellijke omgeving” tot aan “een hellingsgraad van 45°”) wordt immers enkel een verwijzing weergegeven naar de onmiddellijke omgeving, zonder dat de verenigbaarheid of onverenigbaarheid van het aangevraagde wordt getoetst.

Het overige gedeelte van de passage heeft enkel betrekking op privacy en inkijk, en de maatregelen die worden genomen om die privacy te vrijwaren. Op zich volstaat dit reeds om te besluiten dat het hier gaat om een heel beperkte en dus zeer onvolledige toets aan de goede ruimtelijke ordening. Daarenboven is deze toets onwettig, aangezien opnieuw de vergelijking wordt gemaakt met de “invulling overeenkomstig het BLP”, een invulling die op

zich niet volstaat om te besluiten dat een het aangevraagde al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een vergunning dient te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, b) een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO stelt dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld met inachtneming van de 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.

...”

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing. Hierbij dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

2.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (titel 4C van de bestreden beslissing) erkent de verwerende partij dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan vooreerst rekening dient te houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”, en met een “*aantal aspecten*” voor zover noodzakelijk of relevant.

Uit de verdere overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat inzake de “kritiek” van de bezwaarindieners, in het bijzonder omtrent “inkijk en privacy” en “mobiliteit” enerzijds en “overige bezwaren” - weliswaar behandeld “voor zoveel als nodig” - anderzijds, wordt besloten dat deze respectievelijk “hoofdzakelijk” dan wel “eerder” uitgaan van een strijdigheid met de voorschriften van het BLP ‘Regenbeek’. Ten aanzien van deze twee genres van “kritiek” wordt respectievelijk het volgende besloten:

- zoals hoger aangetoond, heeft het BLP „Regenbeek” geen verordenend karakter doch hoogstens de waarde van een vaste beleidslijn van het gemeentebestuur, en zal hieronder - waarmee wordt verwezen naar een door de aanvrager opgestelde “vergelijking” tussen het huidig ontwerp en een concept in overeenstemming met het BLP ‘Regenbeek’ - worden aangetoond waarom huidig project “beter verenigbaar” is met de goede ruimtelijke ordening dan wanneer een project volledig conform het beleidsplan zou worden uitgevoerd;
- zoals hoger reeds aangetoond, heeft een BLP geen verordenend karakter en leidt huidig project tot een “betere” ruimtelijke ordening dan wanneer de voorschriften conform het BLP ‘Regenbeek’ zou worden nageleefd.

Met de passus “*zoals hoger (reeds) aangetoond*” wordt telkens verwezen naar de toets aan de wettelijke en reglementaire voorschriften (titel 4B), waar werd overwogen dat uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zal (moeten) blijken waarom het huidige project “beter in overeenstemming” is met de goede ruimtelijke ordening dan de voorschriften uit het beleidsplan.

Verder wordt nog gesteld dat de verzoekende partijen in een aanvullende brief bekritisieren dat een aangehaald voorbeeld uitgaat van een maximale invulling van de voorschriften. Inzake de kritiek van de bezwaarindieners dat de aanvraag op perceelsniveau niet aanvaardbaar zou zijn (onaanvaardbare dichtheid), wordt onder meer overwogen dat huidig project zowel naar bezettingsgraad, afstand tot de perceelsgrenzen als naar groeninkleding ruimtelijk te “prefereren” valt dan wanneer de voorschriften van het BLP ‘Regenbeek’ zouden worden toegepast.

Vervolgens wordt onder meer opnieuw herhaald dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moet worden uitgegaan van “de in de omgeving bestaande toestand”, en overwogen dat elke aanvraag aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften moet worden getoetst waarbij het BLP ‘Regenbeek’ - “zoals hoger reeds meermaals herhaald” - slechts de waarde van een beleidsplan heeft, waarvan om redenen van goede ruimtelijke ordening kan worden “afgeweken”, en dat deze afwijking “hierboven” voldoende objectief en redelijk verantwoord werd zodat zij aanvaardbaar en zelfs aangewezen is.

Ten slotte wordt in de bestreden beslissing geconcludeerd (titel 4D) dat er voldoende ruimtelijke argumenten zijn waarom huidig project, met name het bouwen van een meergezinswoning met 23 appartementen, “beter verenigbaar” is met de goede ruimtelijke ordening dan wanneer de ordening zou gebeuren conform de voorschriften van het niet-bindend beleidsplan.

3.

Uit de geciteerde overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening vertrekt van de veronderstelling dat onderzocht dient te worden of het voorliggende project “*beter in overeenstemming*” / “*beter verenigbaar*” is met de goede ruimtelijke ordening dan wanneer de (niet-bindende) voorschriften van het beleidsplan ‘Regenbeek’ zouden worden toegepast.

Een dergelijk uitgangspunt strijdt evenwel met de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO, waaruit immers volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, om een vergunning te

kunnen verlenen dan wel om ze te weigeren, bij de beoordeling dient vast te stellen dat het aangevraagde “verenigbaar” dan wel “onverenigbaar” is met de goede ruimtelijke ordening.

Evenmin blijkt uit een “vergelijking” tussen het huidig ontwerp en een concept dat in overeenstemming is met het beleidsplan ‘Regenbeek’ - ondanks dat de verzoekende partijen aanvoeren dat 75 % van de oppervlakte van dit beleidsplan werd gerealiseerd aan de hand van de hierin vervatte voorschriften - of het aangevraagde werd getoetst aan “de in de omgeving bestaande toestand”, zoals voorgeschreven door artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO. De overweging dat de bouwplaats sinds jaar en dag een ruimtelijk geïsoleerde enclave is die niet vergelijkbaar is met de rest van de omgeving en die dus een andere invulling verantwoordt, doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

Ook de beoordeling inzake de als relevant beschouwde aspecten “inkijk en privacy”, “mobiliteit” en “dichtheid”, waarbij enigszins wel lijkt te worden getoetst aan de in de omgeving bestaande toestand, faalt minstens in zoverre de verwerende partij hier eveneens lijkt te steunen op de in de vorige paragraaf verworpen “vergelijking” door te verwijzen naar de “voorschriften” / “bepalingen” van het vermelde beleidsplan ‘Regenbeek’.

Onverminderd de vraag of het beleidsplan ‘Regenbeek’ (bindende) “voorschriften” in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bevat, hetgeen de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk lijkt te ontkennen, dan wel moet worden beschouwd als “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO, zoals de verwerende partij lijkt aan te nemen in de bestreden beslissing, beantwoordt de door de verwerende partij gemaakte beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening derhalve niet aan het decretaal voorgeschreven beoordelingskader.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Standpunten van de partijen

1.

In een derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de hoorplicht, de zorgvuldigheidsplicht en het gelijkheidsbeginsel. Zij lichten dit onder meer als volgt toe:

“...
“

Ontwikkeling - algemeen

86. - Artikel 4.7.23, § 1 VCRO bepaalt als volgt:

...

87. - De raadslieden van de verzoekers in tussenkomst vragen in hun aangetekende brief van 19 december 2013 (**stuk 13**) aan de deputatie om

1. overeenkomstig artikel 4.7.23, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening te worden gehoord;
2. kopie te mogen ontvangen van het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar, van zodra dat beschikbaar is en op een redelijke termijn vóór de hoorzitting, zodat verzoekers in tussenkomst op een volwaardige manier – dit is tijdens de hoorzitting – kunnen reageren op het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar;

3. *in kennis te worden gesteld van de datum waarop de hoorzitting plaatsvindt.*

Op dit verzoek van 19 december 2013 aan de deputatie werd niet formeel geantwoord.

*Aan de raadslieden van verzoekers in tussenkomst wordt op 6 januari 2014, enkel telefonisch, gemeld dat verzoekers in tussenkomst niet als partijen worden beschouwd in de zin van artikel 4.7.23, § 1 VCRO, en dat de hoorzitting zal plaatsvinden daags nadien, op 7 januari 2014. Op 7 januari 2014 wordt door de diensten van de deputatie per e-mail medegedeeld dat de zitting niet op 7 januari 2014, maar wel op 21 januari 2014 zal plaatsvinden (**stuk 14**). Een nieuwe vraag om het advies van de PSA te mogen ontvangen, wordt niet beantwoord (**stuk 14**).*

Verzoekende partijen hebben dus, niettegenstaande hun uitdrukkelijk verzoek, niet de mogelijkheid gehad om tijdens de hoorzitting van de deputatie te antwoorden op de argumentatie van het administratief beroepschrift dat werd ingediend door de aanvrager, noch op de repliek van de aanvrager op het advies van de PSA. Dit laatste advies werd trouwens aan verzoekers pas overgemaakt na de hoorzitting.

Ontwikkeling – eerste onderdeel

88. - *Verzoekers hebben tevergeefs gewacht op een antwoord op hun vraag om op de hoorzitting van verwerende partij te worden gehoord. Verzoekers wilden, samen met de andere omwonenden, graag op de hoorzitting repliceren op de standpunten van de bouwheer, alsook op diens repliek op het advies van de PSA.*

Verzoekers hebben pas bij het verlenen van de bestreden beslissing moeten vaststellen dat hun verzoek blijkbaar niet werd ingewilligd.

Door niet te antwoorden op hun uitdrukkelijke vraag, heeft verwerende partij onmiskenbaar de Formele Motiveringswet geschonden.

Ontwikkeling – tweede onderdeel

89. - *Art. 4.7.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening schrijft de hoorplicht in in de Vlaamse Codex voor de administratieve beroepsprocedure, maar heeft de inhoud niet nader bepaald. De inhoud voorschrijven behoort tot de taak van de Vlaamse Regering, die dit tot op heden niet heeft gedaan.*

De Raad van State heeft in het arrest van 28 november 2002 reeds beslist dat, indien de hoorplicht door een norm is voorgeschreven, maar de inhoud van deze verplichting niet nader is bepaald, het optreden van het bestuur op dat vlak moet getoetst worden aan de verplichtingen die het bestuur op grond van het beginsel van de hoorplicht moet nakomen.

Hieruit volgt dat één van de grondslagen van de hoorplicht het zorgvuldigheidsbeginsel is.

90. - *Met betrekking tot het zorgvuldigheidsbeginsel bepaalt de Raad van state het volgende:*

...

Het doel van de hoorplicht is aldus tweërlei, enerzijds biedt het de bestuurde de mogelijkheid zijn opmerkingen te doen gelden, anderzijds stelt het de overheid in staat ten volle ingelicht te worden over de toestand om aldus met kennis van zaken te kunnen beslissen.

Het bestuur is met andere woorden gehouden om met kennis van zaken een beslissing te nemen, waarbij het nakomen van de hoorplicht een correcte feitenvinding in de hand kan werken. In de rechtsleer wordt daarom ook gepleit voor een zo breed mogelijke toepassing van de hoorplicht, zeker daar waar de administratieve negatieve gevolgen zou kunnen hebben voor de rechtsonderhorige zou de overheid de plicht moeten hebben om de rechtsonderhorige te horen.

Tevergeefs zou verwerende partij hiertegen kunnen inbrengen dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen in een recent arrest heeft geoordeeld dat:

...

De Raad van State heeft de laatste jaren in zijn rechtspraak immers het toepassingsgebied van de Raad van State verruimd. Dit past binnen de idee dat de zorgvuldigheidsplicht aan de grondslag ligt van de hoorplicht. Het geciteerde arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geeft aan dat de hoorplicht in principe pas geldt van zodra het bestuur een ernstige maatregel neemt die gebaseerd is op het persoonlijk gedrag van de betrokkene, dat hem als een tekortkoming wordt aangerekend en welke maatregel van aard is om zijn belangen zwaar aan te tasten. Niettemin oordeelt de Raad van State in sommige arresten dat ondanks de bestreden de bestreden beslissing niet gesteld is naar aanleiding van een tekortkoming in hoofde van de betrokkene, het bestuur toch gehouden is door diens hoorplicht indien de handeling de situatie van de betrokkene beïnvloedt. In het arrest CALLE dd. 28 september 2007 bepaalt de Raad van State zelfs dat een beslissing die de situatie van de betrokkene wijzigt moet geacht worden de betrokken op een meer dan geringe wijze nadelig in zijn belangen te raken en dat "Krachtens een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur kan een dergelijke beslissing slechts genomen worden nadat de betrokkene in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze aangaande de voorgenomen maatregel naar voren te brengen."

Op 24 januari 2008 wordt deze zienswijze bevestigd in het arrest DE BACKER, waarbij de Raad van State het volgende overweegt:

...

91. - Uit hetgeen voorafgaat is het loutere feit dat de vergunning voor het bouwen van 23 luxeappartementen net naast het perceel van verzoekers, een wijziging van hun situatie, waardoor zij geacht worden een meer dan gering nadeel te ondervinden van de beslissing en aldus gehoord dienen te worden door het bestuur.

Ontwikkeling – derde onderdeel

92. - Aangezien de Vlaamse Regering geen toepassing heeft gemaakt van art. 4.7.23, § 1, tweede lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en aldus geen nadere regels m.b.t. de hoorprocedure heeft vastgesteld, kan aan de omschrijving 'betrokken partijen' geenszins een beperkende interpretatie worden gegeven.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt evenwel niet wat onder de omschrijving betrokken partijen dient verstaan te worden, noch voorziet de memorie van toelichting in meer uitleg. Niettemin komt daar wel de bekommernis van de decreetgever naar voor om de ongelijkheden tussen de beroepsmogelijkheden van de diverse belanghebbenden weg te werken. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft de administratieve beroepsmogelijkheid inderdaad uitgebreid naar de derde belanghebbende partijen. Kortom, de decreetgever heeft gestreefd naar een gelijke behandeling, ook wat betreft de aanvrager en de derde-belanghebbenden.

93. - De woorden “betrokken partijen” dienen derhalve in hun spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen, te weten elke partij die bij de aanvraag betrokken is, in voorkomend geval ook omwonenden. Een omwonende die een bezwaar heeft ingediend, zoals beide verzoekers, is in ieder geval te beschouwen als een betrokken partij. Daarbij geldt dat de partij die vraagt om te worden gehoord, verondersteld wordt belanghebbende partij te zijn. DE WAELE schrijft dan ook terecht: “Ook derden-belanghebbende kunnen op grond van deze bepaling uiteraard vragen om gehoord te worden”. Deze interpretatie sluit ook aan bij het decretaal streven naar gelijke behandeling van de aanvrager en de derde-belanghebbende, gezien enkel deze interpretatie het mogelijk maakt dat de derde belanghebbende zijn hoorrecht kan uitoefenen voor de deputatie in het kader van een administratief beroep dat is ingesteld tegen de weigering van de aanvraag, net zoals de aanvrager zelf kan vragen om gehoord te worden in geval een derde belanghebbende een administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing heeft ingesteld.

Ontwikkeling – vierde onderdeel

94. - Verwerende partij zou kunnen opwerpen dat verzoekers tijdens de administratieve beroepsprocedures wel hun opmerkingen hebben kunnen formuleren, en dat die ook zijn beoordeeld in de bestreden beslissing.

95. - De beslissing van de deputatie om enerzijds art. 4.7.23, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet toe te passen op verzoekers, daar zij blijkbaar volgens de deputatie niet beschouwd worden als betrokken partijen in de zin van dat artikel en anderzijds op de opmerkingen die verzoekers hebben overgemaakt, toch te antwoorden in de bestreden beslissing, getuigt niet van een coherent beleid. Dit gaat in tegen het rechtszekerheidsbeginsel dat inhoudt “dat het recht voorzienbaar en toegankelijk dient te zijn zodat de rechtssubjecten in staat zijn de rechtsgevolgen van hun handelingen op voorhand in te schatten, en dat rechtssubjecten moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.”

Bijgevolg moet het bestuur consequent zijn in zijn handelen, dit betekent dat verzoekers door het bestuur ofwel niet aanschouwd worden als betrokken partij – wat in dit geval tegen het algemeen beginsel van de hoorplicht zou ingaan zoals hoger uiteengezet – en aldus geen hoorrecht hebben, ofwel wel beschouwd worden als betrokken partijen en aldus het hoorrecht krijgen in de wijze waarin zij het verzoeken.

96. - Dergelijke beleidslijn, waarbij wel geantwoord wordt op opmerkingen die verzoekers schriftelijk hebben overgemaakt, is trouwens nog steeds strijdig met de hoorplicht. Overeenkomstig het hoorrecht moet immers aan verzoekers de gelegenheid worden geboden om op de hoorzitting te repliceren op het standpunt dat de bouwheer vertolkt ten aanzien van het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar en het standpunt dat de bouwheer heeft ingenomen tegenover de grieven van verzoekende partijen.

Het ontzeggen van deze mogelijkheid strookt niet met de hoorplicht.

97. - Miskenning van de vereisten inzake hoorplicht maken een schending uit van een substantiële vormvereiste, die de rechtmatigheid van de beslissing aantast.

Een deputatie die haar hoorzitting zo organiseert dat ze geen kennis wenst te nemen van de reactie van de betrokken partijen op het verslag van de PSA doet niet alleen afbreuk

aan de belangen van de betrokken partijen, maar ontzegt ook zichzelf de mogelijkheid om met volle kennis van zaken een zorgvuldige beslissing te nemen.

... ”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Verzoekende partij wijst geen antwoord te hebben ontvangen op haar vraag om door de deputatie te worden gehoord. Verwerende partij betwist dit formeel.

Per aangetekende brief van 16 januari 2014 werd verzoekende partij meegedeeld dat op haar verzoek om te worden gehoord niet wordt ingegaan, aangezien de deputatie van oordeel is dat enkel de aanvrager van de vergunning, de beroepsindiener, het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kunnen worden uitgenodigd voor de hoorzitting.⁶

Deze antwoord is afdoende en is in overeenstemming met de rechtspraak van uw Raad daaromtrent.

...

(RVVb, 28 januari 2014, nr. A/2014/0083)

Aangezien in casu verzoekende partij eveneens geen indiener van het administratief beroep, noch aanvrager van de vergunning, noch het college van burgemeester en schepenen zijn, kon verzoekende partij evenmin "betrokken partij" zijn in de zin van artikel 4.7.23 VCRO.

... ”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe:

“ ...

Bij navraag bij de verwerende partij blijkt dat de verzoekende partijen bij aangetekende brief van 16 januari 2014 werden meegedeeld dat op hun verzoek om te worden gehoord niet wordt ingegaan, aangezien de deputatie van oordeel is dat enkel de aanvrager van de vergunning, de beroepsindiener, het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kunnen worden uitgenodigd voor de hoorzitting. De hoorzitting vond plaats op 21 januari 2014. Dit schrijven dateert dus van vóór de hoorzitting en al zeker van vóór de beslissing.

*De tussenkomende partij stelt samen met de verzoekende partijen vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing heeft geantwoord op de schriftelijke argumenten/bezwaren overgemaakt door de verzoekende partijen. **De verzoekende partij heeft bijgevolg geen belang bij het middel. Het middel moet als onontvankelijk worden afgewezen. Het middel is onontvankelijk.***

Louter ondergeschikt dient te worden opgemerkt dat recente rechtspraak van uw Raad stelt dat derden bij de deputatie geen “betrokken partijen” zijn die verplicht moeten worden gehoord, maar enkel de indieners van het beroep en de aanvrager en/of gemeente aan wie een afschrift van het administratief beroep moet worden bezorgd.

...

(RvVB 28 januari 2014, A/2014/083).

Verder kunnen verzoekende partijen zich ook geenszins beroepen op de 'hoorplicht' als ongeschreven beginsel van behoorlijke bestuur, nu in dit kader aan twee voorwaarden dienen voldaan te zijn m.n. de overheid moet het voornemen hebben een ernstige maatregel te nemen die van aard is om de belangen van de bestuurde zwaar aan te tasten en de maatregel moet gebaseerd zijn op een gegeven dat de betrokkene als een tekortkoming wordt aangerekend, m.a.w. een maatregel die gegrond is op zijn persoonlijk gedrag. Voor het geval het nog tot discussie zou staan dat de genomen beslissing een ernstig nadeel impliceert, staat het in elk geval vast dat de beslissing niet gebaseerd is op een persoonlijke tekortkoming. Derden dienen dus niet gehoord te worden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In het derde middel voeren de verzoekende partijen aan dat zij, hoewel zij daar uitdrukkelijk toe heeft verzocht, niet werd gehoord en onterecht niet als 'betrokken partijen' in de zin van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO werden beschouwd.

2.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt:

“ ...

De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.

...”

Het beginsel van behoorlijk bestuur met betrekking tot de hoorplicht geldt niet voor zover er, zoals hier, een uitdrukkelijke regeling is uitgewerkt. Wanneer een norm de hoorplicht voorschrijft, maar de inhoud ervan niet bepaalt, moet het optreden van de overheid worden getoetst aan de verplichtingen die het bestuur, op basis van het beginsel van de hoorplicht, moet naleven.

De hoorplicht is een wezenlijk onderdeel van de in de VCRO vastgestelde administratieve beroepsprocedure. Het horen van een betrokken partij, die hierom uitdrukkelijk verzoekt, is dan ook een substantiële vormvereiste. Langs de zijde van de verwerende partij staat hiertegenover een zorgvuldigheidsplicht aangezien het vergunningverlenend bestuursorgaan kennis dient te hebben van alle relevante gegevens met betrekking tot het dossier alvorens het zijn beslissing kan nemen.

Aan de zijde van het vergunningverlenende bestuursorgaan strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak, waarbij, mede gelet op artikel 4.7.21, §1, eerste lid, laatste zin VCRO, rekening moet worden gehouden met alle relevante gegevens. Dit wil zeggen met inbegrip van de door de verzoekende partijen aangevoerde argumenten en stukken.

3.1.

Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partijen samen met andere omwonenden op 25 juli 2013 een collectief bezwaarschrift hebben ingediend in de administratieve procedure in eerste aanleg, naar aanleiding van het openbaar onderzoek. Hierin hebben zij uiteengezet welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zij kunnen ondervinden ingevolge het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning. De beslissing van het college van burgemeester en

schepenen van 23 september 2013 verklaart het ingediende bezwaarschrift ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond.

Verder blijkt uit het dossier dat de verzoekende partijen een aangetekende brief van 19 december 2013 aan de verwerende partij hebben verzonden waarin beschreven wordt dat zij omwonenden van het betrokken perceel zijn, dat zij bezwaar hebben ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek en dat zij verzoeken om gehoord te worden en om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te ontvangen.

Op 6 januari 2014 wordt, en dit wordt niet betwist, aan de verzoekende partijen telefonisch gemeld dat zij niet als 'betrokken partijen' beschouwd worden in de zin van artikel 4.7.23, §1 VCRO. Op de vraag tot kennisname van het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar wordt niet ingegaan.

Noch vermelde communicatie, noch de bestreden beslissing bevat een overweging waaruit blijkt waarom de verwerende partij van oordeel was dat de verzoekende partijen niet als betrokken partijen in de zin van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO aangemerkt konden worden en derhalve niet gehoord dienden te worden.

3.2.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partijen, die in de administratieve procedure bovendien een bezwaarschrift hebben ingediend en in de administratieve beroepsprocedure de verwerende partij uitdrukkelijk hebben verzocht om gehoord te worden, waarbij zij hebben aangetoond dat zij rechtstreekse en/of onrechtstreekse hinder en/of nadelen kunnen ondervinden, niet de hoedanigheid van 'betrokken partij' in de zin van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kunnen ontzegd worden en bijgevolg op hun verzoek schriftelijk of mondeling hadden moeten worden gehoord.

Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij merken op dat de verzoekende partijen wél schriftelijk werden gehoord. Anders dan de tussenkomende partij beweert, volstaat het echter niet dat de verzoekende partijen hun argumenten in het kader van het administratief beroep hebben doorgestuurd en dat de verwerende partij hiermee desgevallend rekening heeft gehouden in de motivering van de bestreden beslissing.

Aan de hoorplicht is immers alleen voldaan wanneer al wie vraagt gehoord te worden, beschikt over alle gegevens en documenten, waarover ook de verwerende partij beschikt op het ogenblik dat zij beslist over het administratief beroep en hij aan de bevoegde overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten. Hieruit volgt dat een betrokken partij op nuttige wijze haar opmerkingen moet kunnen formuleren over onder meer het administratief beroepschrift en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor zover zij hierom heeft verzocht.

3.3.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen, aangezien zij ten onrechte geen kennis hebben gekregen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zij niet op nuttige wijze hun opmerkingen hebben kunnen formuleren. Het indienen van argumenten in het kader van de administratieve beroepsprocedure zonder in staat te zijn geweest om kennis te nemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan dan ook niet aangenomen worden als een 'schriftelijk' horen in de zin van artikel 4.7.23, §1 VCRO.

Dit geldt des te meer aangezien het betrokken verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig is en het de verwerende partij adviseert om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het is dan ook niet meer dan logisch dat de verzoekende partijen hun

zienswijze op dit verslag hadden moeten kunnen toelichten, door het desgevallend geheel of gedeeltelijk bij te treden, alvorens de verwerende partij een beslissing nam over het door de tussenkomen de partij ingediende administratieve beroep.

4.

Uit voorgaande overwegingen blijkt op zich dat de verzoekende partijen wel degelijk belang hebben bij dit middel en dat de exceptie van de tussenkomen de partij dient verworpen te worden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond

C. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba TWIN BUILD is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 februari 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 23 luxeappartementen met ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing op het perceel gelegen te 8800 Rumbeke (Roeselare), Warrellesgoed 10 en met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie B, nummer 1040G.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 13 september 2016, 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