

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0156 van 18 november 2014
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 8000 Brugge, Predikherenstraat 23 bus 1
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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 juli 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Arne VANDAELE die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Pieter-Jan DEFOORT die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, 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 tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort. De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning. De tussenkomende partij kan dan ook worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO. Zij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden neer.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 24 juni 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende 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 tussenkomende 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	Woongelegenheden	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 wegeis, 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 parkeerverkeer 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 burelen 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 luxueuze 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 burens. 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 m hoogte). 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 Rumbek). De villa zelf is bereikbaar via een 50m lang afrit. Boven de noordhoek van het aanvraag 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 beroepsindiener 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 woonegelegenheden. 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 dermate 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 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 vloerpas 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 bouwaanvraag.

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 wegenis.

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 gebouwvolume 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 (dakterrassen 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 perceelsgrens, 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 tot 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 SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partijen zijn belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO voor wie de beroepstermijn een aanvang neemt de dag na deze van de aanplakking. Uit het attest van aanplakking dat wordt voorgelegd door de verzoekende partijen, blijkt dat de bestreden beslissing op 21 februari 2014 werd aangeplakt. Het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld met een aangetekend schrijven van 7 april 2014, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

1.

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

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een

rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De Raad aanvaardt, gegeven de aard en de omvang van het vergunde project, de ingeroepen verstoring van hun woongenot dat zij als aanpalende burenen te ervaren.

Er valt evenmin te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing. De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

25. - *De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de bestaande woning en het bouwen van 23 luxeappartementen met ondergrondse parking. In de bestreden vergunning worden alle administratieve beroepsgrievens die verzoekende partijen tegen de vergunning, zoals verleend door het Schepencollege, hadden geformuleerd, verworpen.*

De werken zijn aanzienlijk en ingrijpend te noemen en de esthetische impact op de buurt is heel dominant. Verzoekers ontleden dan ook hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel uit de visuele dominantie die het bestreden project heeft.

[“dia”]

Dit blijkt bijvoorbeeld uit bovenstaande dia, die duidelijk aantoont welke zware vorm de voorziene constructie zal innemen. De woning van eerste verzoeker is de witte woning bovenaan de foto, het huis van tweede verzoeker is net nog een heel klein beetje zichtbaar rechts daarvan. Ten gevolge van de vergunde werken zullen verzoekers voortaan moeten uitkijken op een moderne bebouwing, “dozen” die op elkaar worden geplaatst. Waar verzoekers thans uitkijken op een villa met slechts een gelijkvloerse verdieping, zal het zicht in de toekomst gewijzigd worden in een bebouwingsvorm met

drie verdiepingen. Dit alles is een ernstig nadeel, dat uit zijn aard ook moeilijk herstelbaar is (want onomkeerbaar).

Er moet trouwens worden opgemerkt dat de grijze “huizen” die worden ingekleurd op de bovenstaande dia, voor het merendeel nog niet geconstrueerd zijn, en in elk geval, voor wat de bestaande huizen betreft, geheel buiten proportie zijn en veel te groot worden voorgesteld, en aldus de indruk geven dat zij hoger zijn dan het voorgenomen project, wat geenszins het geval is.

26.- Er worden niet minder dan 23 luxeappartementen gebouwd. Er wordt gebouwd tot op de derde verdieping, en de terrassen bevinden zich ter hoogte van alle verdiepingen rondom rond, wat zal leiden tot inkijk en een inbreuk op de privacy, zeker gelet op de kroonlijsthoogte van 10,72 meter en de terrassen, die zich, luidens de beschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing, “ter hoogte van alle verdiepingen rondom rond bevinden”.

[foto's]

De eerste foto hierboven is genomen van vanuit de woning van eerste verzoeker, de tweede gericht naar het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. De tweede foto is genomen vanop de perceelsgrens. Deze foto's tonen duidelijk de nu bestaande villa, die zal worden gesloopt. Deze villa heeft slechts één verdieping.

De kroonlijsthoogte van het huis van eerste verzoeker bedraagt slechts 3 meter 10, deze van het huis van tweede verzoeker slechts 6 meter. De dichte inplanting ten aanzien van de perceelsgrens en de drie verdiepingen van het vergunde gebouw, zorgen ervoor dat dat inkijk zeer reëel is, en dat er minstens een groot risico bestaat op verlies van privacy.

De inplanting van het gebouw gebeurt, luidens de bestreden beslissing, op 15,2 meter van de perceelsgrens van eerste verzoeker. Nader onderzoek leert evenwel dat de afstand ten aanzien van de uitkragende terrassen evenwel slechts 11,88 meter bedraagt. Er moet ook worden opgemerkt dat de bestaande villa blijkbaar ook verder is ingeplant dan de nieuwe constructie.

[“screenschot”]

De hierboven afgebeelde “screenshot” (“schermfoto”) komt van een presentatie van de bouwheer, en is genomen vanop het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft. Het witte huis links is het huis van eerste verzoeker. Het grijze huis rechts is het huis van tweede verzoeker. De bouwheer geeft op deze foto ook toe dat er zich wel degelijk een problematiek inzake privacy stelt. Hij doet het voorkomen alsof de bomen, voorzien op de perceelsgrens, een volledige afscherming zullen bieden. Op de afgebeelde foto bedraagt de verhouding van de bestaande groene omheining met begroeiing en van de getekende kruinen van de bomen 7 tegenover 50, wat betekent dat de bomen 7,14 keer groter getekend zijn dan de omheining.

De haag is op heden 2,4 meter hoog, wat betekent dat de bomen, op basis van de hiervoor afgebeelde foto, niet minder dan 17,14 meter hoog moeten zijn. De bomen zijn dan ook artificieel hoog getekend, en de kruin is ook heel breed voorgesteld.

Er moet hierbij trouwens worden opgemerkt dat het project dat wordt vergund door de bestreden beslissing, betrekking heeft op een meergezinstypologie, waarbij de

leefruimtes (te beschouwen in termen van dagruimtes, zoals bijvoorbeeld keuken, zithoek, eethoek) zich ook op de verdiepingen + 1 en + 2 situeren. Men zou dus niet zomaar het probleem van privacy kunnen weerleggen door te zeggen dat de verdiepingen enkel als nachtruimtes worden gebruikt, of de terrassen enkel als zonneterras.

De hierboven uitgezette argumentatie geldt ook voor tweede verzoeker, die eveneens vanuit zijn woning uitkijkt op het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zoals uit de foto hieronder blijkt:

[foto]

27. - Deze werken zijn, eenmaal uitgevoerd, ook uitermate moeilijk herstelbaar. Een vernietigingsarrest kan zodoende geen integraal rechtsherstel verzekeren.

28. - Voor alle eisers geldt dat er een belangrijke vermeerdering zal zijn van drukke die de constructie van 23 appartementen zal teweegbrengen. De vergunning zal dus een zeer belangrijke impact hebben op de (visuele) levenskwaliteit en het woongenot van eerste verzoeker.

29. - 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.

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, een dal 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. Dit blijkt uit onderstaande foto, genomen van perceel 1039a, dit is het perceel ten zuidwesten van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, en perceel 1045b. De foto dateert van februari 2014, nochtans een maand waar geen abnormale neerslag viel:

[foto]

30. - Uw Raad oordeelde reeds dat de negatieve visuele impact op het landschap die zal teweeg gebracht worden bij de bouw van een serre met grote afmetingen die dwars wordt ingeplant op de reeds bestaande bebouwing, als een voldoende ernstig nadeel moet worden beschouwd.

Ook in andere arresten nam Uw Raad dergelijke vormen van hinder of nadeel in het verleden reeds terecht in aanmerking heeft genomen:

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Opdat verzoekende partij zou kunnen beroepen op een moeilijk te herstellen ernstig

nadeel, dient duidelijk en concreet te worden aangegeven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan.

In dat verband wijst verzoekende partij dat de bestreden beslissing strekt tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning tot het slopen van een bestaande woning en het oprichten van 23 luxeappartementen met ondergrondse parking. Naar het oordeel van verzoekende partij zijn de werken “aanzienlijk en ingrijpend te noemen” en de “esthetische impact op de buurt dominant”. Het MTHEN ontleden verzoekende partij dan ook uit de visuele dominantie die het bestreden project zou hebben. Dit wordt onder meer aangetoond aan de hand van een dia en foto's genomen van de eigendommen van verzoekende partij.

Deze foto's overtuigen de deputatie op generlei wijze. Het argument dat de verzoekende partij ingevolge de bestreden beslissing moeten uitkijken op een “moderne bebouwing “dozen” die op elkaar worden geplaatst” met drie verdiepingen, terwijl ze thans uitkijken op “een villa met een gelijkvloerse verdieping”, toont hoegenaamd niet het ernstig karakter van het nadeel aan.

Vooreerst blijkt uit de neergelegde dia dat enkel de woning van verzoekende partij 1 paalt aan het bestreden project. Wat betreft verzoekende partij 2, raakt de perceelsgrens met het bouwperceel slechts op 1 punt, zodat van een vermeende rechtstreeks zicht vanuit de woning van verzoekende partij 2 hoegenaamd geen sprake kan zijn.

Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing duidelijk dat de aanvraag betrekking heeft op een meergezinswoning met drie bouwlagen (dus 2 verdiepingen en geen drie zoals verzoekende partij aangeeft), waarbij de derde bouwlaag een teruggetrokken bouwlaag betreft die perfect past binnen het gabariet als zou er twee bouwlagen en een dakverdieping worden gerealiseerd conform de voorschriften van het BLP. (beleidsplan)

Overigens is het duidelijk dat de foto's in de winterperiode zijn genomen. In de zomer, waar men meestal buiten in de tuin of op het terras vertoeft, zal door de aanwezigheid van bladeren ook om die reden geen sprake kunnen zijn van inkijk of schending van de privacy.

Van een schending van de privacy in hoofde van verzoekende partij kan hoegenaamd geen sprake zijn aangezien de afstand tot het perceel van verzoekende partij 1 (inclusief terras) 20 m bedraagt, en dus niet 11,88 m zoals verzoekende partij verkeerdelijk beweert. Bovendien wordt de bestaande groene buffer naar de burens toe maximaal behouden en worden er zelfs bijkomende aanplantingen aangebracht teneinde de groene buffer te versterken. In dat opzicht is de aangehaalde foto dan ook niet representatief. Overigens moet worden gewezen dat zich op het perceel van verzoekende partij 1, ter hoogte van de bouwperceel, nog een bijgebouw met zadeldak bevindt. De vraag rijst hoe de vermeende inkijk, en bijgevolg schending van de privacy dwars door een bijgebouw kan manifesteren.

Naar verzoekende partij 2 toe, is de vermeende schending van privacy nog minder aan de orde. Zoals hoger aangehaald grenst de eigendom van verzoekende partij 2 slechts op 1 punt van het bouwperceel. Rekening houdend van het uiterste punt van het terras van het vergund project tot de hoek van perceel met die van verzoekende partij 2, bedraagt de afstand ruim 20 m. Het hoeft geen betoog dat de uithoek van een terras niet als een normale uitkijkpunt kan worden aanzien. Overigens moet eveneens voor

verzoekende partij 2 worden vastgesteld dat zich ter hoogte van de perceelsgrens een bijgebouw bevindt. Ook hier rijst de vraag hoe de vermeende inkijk en de ermee gepaard gaande schending van de privacy zich kan realiseren wanneer zich tussen het bouwproject en de woning nog een bijgebouw staat.

Het MTHEN wordt hiermee geenszins aangetoond.

Zoals hoger aangehaald heeft het vergunde project twee bouwlagen, met een derde teruggetrokken bouwlaag. Zoals aangehaald in de bestreden beslissing wordt de vermeende inkijk zo goed als uitgesloten.

Ook de door de verzoekende partij aangehaalde "screenshot" overtuigt de deputatie geenszins dat er sprake is van een MTHEN in hoofde van verzoekende partij, mede gelet door de ruime afstanden, maar ook door de bomen. Verzoekende partij oefent kritiek uit op het feit dat de bomen minstens 17 m hoog moeten zijn. Evenwel is deze hoogte niet onaannemelijk aan de hand van de door verzoekende partij zelf neergelegde foto's.

Ook het argument dat er zich leefruimtes op de eerste en tweede verdieping bevinden, houdt geen steek, mede gelet op de zoals hoger aangehaalde ruime afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen van verzoekende partij. Ook de foto onder randnummer 26 van het verzoekschrift overtuigt verwerende partij geenszins dat ingevolge het vergunde project sprake is van een ernstige hinder.

Gelet op de voldoende ruime afstanden kan verzoekende partij ook niet op een ernstige wijze opwerpen dat er een belangrijke vermeerdering van drukte is. De stelling van verzoekende partij dat de vergunning een zeer belangrijke impact zal hebben op de (visuele) levenskwaliteit en het woongenot van de eerste verzoekende partij, is dan ook schromelijk overdreven.

Tenslotte nog dit. Het verzoekschrift is gesteund op grond van het feit dat aan het gemeentelijk beleidsplan een verordenend karakter moet worden toegekend. Indien de voorschriften van het beleidsplan zou moeten worden toegepast, resulteert dit in een grotere bouwdichtheid, waarbij de afstanden tot de perceelsgrenzen van die van verzoekende partij nog kleiner zouden zijn geweest. In die optiek kan er hoegenaamd geen sprake zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van verzoekende partij.

Wat betreft de vermeende wateroverlast toont verzoekende partij aan de hand van de neergelegde foto waaruit blijkt dat een buurperceel onder water zou staan, geenszins aan dat dit in relatie staat tot het vergunde project. Zoals men kan vaststellen in de bestreden beslissing werd er een uitvoerige watertoets gevoerd, met deskundig advies van de VMM. In de bestreden beslissing wordt ook aangegeven dat "de zone rond het gebouw horizontaal (wordt) gehouden, waardoor het water de kans krijgt om in te dringen in de grond, in plaats van onmiddellijk af te lopen naar de burens." Verzoekende partij kan dan ook niet op algemene wijze steunen op de infiltratiemogelijkheid in de regio Roeselare of op een foto van een perceel waarvan de relatie met het vergunde project op geen enkele wijze is aangetoond.

Verzoekende partij wijst als nadeel in hoofdzaak op de visuele, esthetische impact van het vergunde project, doch slaagt er niet in om dit op een concrete overtuigende wijze aan te tonen.

Overigens slaagt verzoekende partij er eveneens niet in om aan te tonen dat de vermeende MTHEN het gevolg is van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, waardoor het beoogde rechtsherstel niet meer kan worden bekomen indien de gewone vernietigingsprocedure zou worden gevolgd. Uit dit alles dient te worden geconcludeerd dat er hoegenaamd geen sprake kan zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

De onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit leidt niet tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen stellen dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel gelegen is in de ‘visuele dominantie die het project heeft’. Zij stellen dat de werken aanzienlijk aangrijpend te noemen zijn en dat de esthetische impact op de buurt heel dominant is. Zij brengen in dit kader een reeks fotomateriaal aan. Daarnaast menen zij dat er een problematiek inzake privacy en inkijk zal zijn en vrezen zij voor wateroverlast.

Vooreerst dient te worden dat de verzoekende partijen uitgaan van enkele incorrecte gegevens, dan wel foutieve redeneringen die hen tot een MTHEN doen besluiten. De tussenkomende partij wenst deze eerst recht te zetten:

- *De verzoekende partijen stellen dat de bestaande gelijkvloerse villa plaats moet ruimen voor een gebouw bestaande uit op elkaar gestapelde “dozen” en dit over drie verdiepingen. De verzoekende partijen verliezen hierbij uit het oog dat het om 3 bouwlagen gaat, m.n. 2 verdiepingen en een teruggetrokken bouwlaag die perfect past binnen (en zelfs minder is dan) het gabariet van een hellend dak met helling 45°. Het gabariet stemt in dit opzicht overeen met de twee bouwlagen en een dakverdieping toegelaten overeenkomstig de voorschriften van het BLP.*
- *De verzoekende partijen menen dat in de presentatie van de tussenkomende partij (screenshot) een verkeerde voorstelling van de zaken wordt gegeven en dat de bomen artificieel hoog zijn getekend (m.n. 17,14 m) hoog en dat de kruin ook veel te breed is voorgesteld. Hieruit zou blijken dat er wel degelijk een schending van de privacy is. Uit navraag bij de architect blijkt dat de berekening van de hoogte van de bomen op de visualisatie berust op een foute redenering waarbij men veronderstelt dat de haag op de visualisatie 2,4 m hoog getekend is. Dit is echter niet het geval. De haag is 1,8 m hoog en de bomen zijn 11,4 m hoog, in tegenstelling tot de 17,14 m die men beweert. De bomen zijn dus niet onrealistisch hoog getekend zoals door de verzoekende partijen wordt beweerd. Bovendien dient men ook rekening te houden met de perspectivische vervorming/verkorting waardoor men niet zomaar de verhoudingen op een scherm kan toepassen om een bepaalde afmeting te bepalen. Tot slot is het zicht zoals op de screenshot wordt getoond, genomen op de uiterste hoek van het terras. Van binnen het appartement is er net dankzij de grote terrassen totaal geen inkijk in de buurpercelen. Men kan dus stellen dat tijdens het overgrote deel van het jaar absoluut geen inkijk zal zijn, en dat op het beperkt aantal ‘goed weer-dagen’, de bomen zodanig dicht zijn van bladeren, dat ook dan geen inkijk*

hoeft gevreesd te worden. Bovendien is er hoe dan ook, ongeacht al of niet bladeren aan bomen, slechts inkijk mogelijk indien de bewoners zich zouden begeven naar de uiterste rand van het (zeer ruime) terras. Dit strookt niet met het normale gebruik van de terrassen, die zullen worden gebruikt in de nabijheid van de leefruimtes.

Nu dit werd rechtgezet dient te worden benadrukt dat de bouwplaats zich situeert in woongebied volgens het gewestplan en binnen de afbakeningslijn van het Gewestelijk RUP Afbakening Stedelijk Gebied Roeselare. Vaste rechtspraak van uw Raad stelt dat in een dergelijk gebied van de omwonenden een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving mag worden verwacht. Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord (RvVb 5 februari 2013, nr. S/2013/0028). In voorliggende aanvraag is dit niet het geval.

Uit het feitenrelaas blijkt dat de eigendom van de eerste verzoekende partij langs de achterzijde grenst aan de bouwplaats. Het perceel in eigendom van de tweede verzoekende partij grenst daarentegen slechts op één punt aan de bouwplaats.

De verzoekende partijen menen geconfronteerd te worden met een moeilijk te herstellen en ernstige visuele impact. Het gebouw in aanvraag komt veel hoger dan het bestaande gebouw. Deze laatste bestaat uit een gelijkvloerse verdieping. Recente rechtspraak van uw Raad stelt hieromtrent het volgende:

De verzoekende partijen die aan hun verzoekschrift foto's toevoegen van hun woningen in de omgeving van het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, tonen het MTHEN onvoldoende concreet aan. Uit deze foto's kan de Raad echter niet afleiden in welke mate de door de bestreden beslissing vergunde werken het actuele uitzicht van elk van de verzoekende partijen zal aantasten. De loutere stelling dat het esthetische nadeel en de schending van het uitzicht evident is, omwille van de beweerde enorme hoogte van het door de bestreden beslissing vergunde bouwwerk, volstaat niet (RvVb 7 mei 2013, nr. S/2013/0114).

Daarnaast menen verzoekende partijen ook met een moeilijk het herstellen en ernstige schending van de privacy en inkijk geconfronteerd te worden.

In hoofde van de eerste verzoekende partij kan alvast geen sprake zijn van onaanvaardbare inkijk of ernstige schending van de privacy. De afstand tot de perceelgrens bedraagt niet 11,88 m zoals door de verzoekende partijen wordt beweerd, maar wel 20 m. Een dergelijke afstand tot de perceelgrens in een woonomgeving is ruim voldoende. Bovendien wordt het bestaande groenscherm behouden en wordt deze zelfs nog aangevuld met bijkomend groen. De foto's die worden aangehaald zijn duidelijk genomen in de winterperiode en zijn niet representatief. Bovendien, zoals reeds gezegd, is er hoe dan ook slechts inkijk mogelijk indien de bewoners zich zouden begeven naar de uiterste rand van het (zeer ruime) terras. Dit strookt niet met het normale gebruik van de terrassen, die zullen worden gebruikt in de nabijheid van de leefruimtes.

In hoofde van de tweede verzoekende partij is het bestaan van inkijk nagenoeg onmogelijk. Zoals hierboven reeds werd opgemerkt grenst de eigendom van tweede

verzoekende partij slechts op één punt aan de bouwplaats. De afstand van het uiterste hoek van het terras tot de perceelgrens is groter dan 20 m. Het is evident dat de hinder hier in geen geval de normale tolerantiegraad in woongebied overstrijkt.

In dit kader dient nog te worden opgemerkt dat mocht een aanvraag zijn ingediend conform de voorschriften van het BLP de afstand tot de perceelgrens een stuk kleiner zou zijn geweest, het bestaande groenscherm zou worden verwijderd en de inijk en schending van de privacy een stuk groter zou zijn.

Wat de beweerde wateroverlast betreft, besluiten de verzoekende partijen hiertoe op basis van de overstroming van een naastgelegen terrein. Vooreerst tonen verzoekende partijen hiermee geenszins aan dat de voorliggend project tot wateroverlast zal zorgen, noch tonen zij aan in welke zin dit naburig perceel in relatie staat dat voorliggende bouwplaats. Uit nazicht door de architect blijkt dat het perceel waarnaar verwezen wordt veel lager gelegen is dan het bouwperceel. Een dergelijke bewering is dan ook louter hypothetisch. Bovendien luidt het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij voorwaardelijk gunstig en werd de watertoets positief doorstaan. In de bestaande toestand is er reeds heel wat verharding aanwezig, waardoor de nieuwe toestand nauwelijks een verhoging van de ondoorlaatbare oppervlakte met zich zal meebrengen. De vrees voor wateroverlast is bijgevolg niet ernstig en louter hypothetisch.

In hoofde van de aanpalende bewoners kan evenmin een MTHEN afgeleid worden uit de vrees dat door de grondwerken de waterdoorlaatbaarheid van de bodem zal verstoord worden zodat de overstromingsgevoeligheid zich zou doorzetten naar het perceel van verzoeker. Deze vrees is louter hypothetisch (RVV 28 april 2010, S/2010/019).

De verzoekende partijen voeren aan dat zij een ernstig risico op wateroverlast zullen lijden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en met name door het bouwrijp maken van de percelen. Zij laten na dit concreet aannemelijk te maken en ze beroepen zich daarentegen op foto's van het achterste deel van het bouwperceel waar niet zal worden gebouwd (RvVb 27 september 2011, nr. S/2011/0119).

Het aanvoeren van aanzienlijke wateroverlast kan niet worden aangenomen als MTEN indien louter een overstromingskaart en een rudimentaire uiteenzetting worden aangevoerd door de verzoekende partij. De Raad kan de ernst van de ingeroepen nadelen niet daadwerkelijk onderzoeken en vervolgens beoordelen (RvVb 26 februari 2013, nr. S/2013/0040).

Het gaat niet op om een verhoogd risico op wateroverlast aan te voeren, door louter te verwijzen naar de wateroverlast na de zware regenval van bijvoorbeeld november 2010 en in december 2011. De verzoekende partij dient aan te tonen welke bijkomende nadelige invloed de uitvoering van de bestreden beslissing heeft op de waterhuishouding. Of het aangevoerde nadeel de voor de schorsing vereiste ernst vertoont en ook daadwerkelijk voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan niet zonder meer afgeleid worden uit de loutere verwijzing naar twee gevallen van wateroverlast die zich in het verleden kennelijk hebben voorgedaan (RvVb 23 april 2013, nr. S/2013/0090).

Hieruit blijkt dat niet is voldaan aan opgelegde voorwaarde in artikel 4.8.18 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, om de schorsing van de tenuitvoerlegging en de

nietigverklaring van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Deze vaststelling op zich volstaat om de vordering af te wijzen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, halen de verzoekende partijen enerzijds aan dat hun levenskwaliteit en woongenot ernstig zal worden aangetast door de visuele dominantie, inkijk en inbreuk op de privacy, en anderzijds dat het vergunde een bijkomende negatieve impact zal hebben op de waterhuishouding.

De verzoekende partijen voeren aan dat een bestaande villa met uitsluitend een gelijkvloerse verdieping zal worden vervangen door een meergezinswoning met drie verdiepingen bestaande uit 23 luxeappartementen met rondom terrassen. Zij merken eveneens op dat de naastliggende percelen overstromingsgevoelig zijn en het aangevraagde een volledige onderkeldering voorziet wat een bijkomende afvloeit naar de buurtpercelen zal veroorzaken. De verzoekende partijen ondersteunen hun uiteenzetting met meerdere visualisaties en foto's.

3.

Bij de beschrijving van het project wordt in de bestreden beslissing onder meer overwogen dat het “aanvraagperceel” behoort tot de bebouwde agglomeratie van Rumbeke, waarbij de “omgeving” wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van braakliggende woningbouwpercelen met een open bebouwingstypologie (recente verkaveling Warellesgoed) waarvan enkele reeds zijn bebouwd dan wel in opbouw zijn, en dat het “ontwerp” voorziet in de sloop van een bestaande villa en het oprichten van een meergezinswoning.

Het nieuwe bouwconcept wordt onder meer als volgt toegelicht: (1) een nagenoeg V-vormig bouwvolume met 23 woongelegenheden (22 appartementen en een conciërgewoning; 1.135m^2 ; 19.804m^3) in een concept van gestapelde villa's met binnenplein in een collectieve groenzone (2) 3 bouwlagen (op een witte sokkel) onder een plat dak (kroonlijsthoogte 10,72m) met een achteruitspringende penthouseverdieping (3) variërende bouwdieptes van 12m tot 16m, te vermeerderen met terrassen (eveneens met variërende breedte en dieptes) die zich ter hoogte van alle verdiepingen rondom rond bevinden (4) een ondergrondse parking voor 24 personenwagens (boxen), te bereiken via een inrit langs de oostelijke zijde van het gebouw (5) in de kelder is er tevens ruimte voor bergingen en fietsen (6) naar de buurpercelen toe worden bouwvrije afstanden bewaard van 20m (ten noordwesten), 15,2m (ten noordoosten) en 15,2m (ten zuiden) (7) aan de oprit 11 niet-verdekte parkeerplaatsen worden voorzien waardoor het totaal aantal parkeerplaatsen 35 bedraagt (8) het geheel wordt ingekleed met groenaanleg.

4.

De verzoekende partijen situeren op een kadasterkaart de ligging van hun woningen, die behoren tot de hoger vermelde verkaveling 'Warrelesgoed' bestemd voor open bebouwing, ten opzichte van de betrokken site, waaruit blijkt dat deze rechtstreeks grenzen, al dan niet met slechts een perceelspunt, aan de betrokken site. De woningen van de verzoekende partijen en het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zijn gelegen in een voor woningbouw bestemd gebied. In dit gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord. Deze overweging mag evenwel niet zo worden begrepen dat van de verzoekende partijen mag worden verwacht dat zij elk nadeel dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dat inherent is aan de bestemming van het gebied, zonder meer dienen te tolereren.

5.

Onverminderd de exacte omvang van de voorziene groenaanleg ter hoogte van de percelen van de verzoekende partijen en los van de voorziene - inclusief de terrassen - bouwvrije afstanden, blijkt uit de door verzoekende partijen bijgebrachte stukken dat het vergunde bouwprogramma ("gestapelde villa's met binnenplein") in schril contrast staat met hun thans binnen de verkaveling 'Warelesgoed' opgerichte woningen ("open bebouwingstypologie").

Er kan naar het oordeel van de Raad in alle redelijkheid dan ook bezwaarlijk worden betwist dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, gezien de aard en de omvang van het vergunde project in vergelijking met de bestaande toestand en de configuratie van de omliggende woningen, inclusief die van de verzoekende partijen, een ernstige wijziging van de leefomgeving van de verzoekende partijen met zich zal meebrengen. Vermelde aantasting is nog naar het oordeel van de Raad voldoende ernstig om aan te nemen dat het relatieve evenwicht eigen aan een woongebied en de tolerantie die er tegenover dient te staan, zal worden verbroken. Anders dan wat de verwerende partij en de tussenkomende partij voorhouden, zal het vergunde project, ontegensprekelijk een betekenisvolle, negatieve impact hebben op het woon- en leefklimaat van de verzoekende partijen.

6.

De Raad is daarnaast van oordeel dat het door de Raad ernstig bevonden nadeel, gegeven de dominante omvang van het vergunde project, evenzeer moeilijk te herstellen is. Hoewel niet

onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partijen, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Ernstige middelen

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 Formele 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 beroepschrift 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 uitragende 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 tussenkomende 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.

...

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, dan wel met een (b) een goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO stelt verder 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 aanvullend schrijven 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 om 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 hetzij een stedenbouwkundige 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 enigzins wel lijkt te worden getoetst aan de in 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 uitdrukkelijk ontkent in de bestreden beslissing, dan wel moet worden geschouwd 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 met de goede ruimtelijke ordening derhalve niet aan het decretaal voorgeschreven beoordelingskader.

4.

Het tweede middel lijkt op het eerste zicht, mede gelet op de in het onderdeel VI.A van huidig arrest gedane vaststellingen, in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba TWIN BUILD is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad West-Vlaanderen van 13 februari 2014 waarbij aan de tussenkomende partij een 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 zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER