

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0169
in de zaak met rolnummer 1415/0040/A/3/0025

Verzoekende partij	de heer Rein VANDEBROEK vertegenwoordigd door advocaat Leen VANBRABANT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Elsene, Louizalaan 363/4
Verwerende partij	DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR van het departement RWO , afdeling Limburg vertegenwoordigd door advocaat Lieve DEHAESE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Astridlaan 50 bus 1
Tussenkommende partij	de nv PROXIMUS vertegenwoordigd door advocaten Herman DE BAUW en Bart MARTEL, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 99

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 september 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 augustus 2014.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van een vakwerkpyloon van 42 m met een technische ruimte van 36 m² op een perceel gelegen te 3590 Diepenbeek, Onze-Lieve-Vrouwstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 198H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 november 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 10 december 2014 toe in de debatten.

2.

Met een beschikking van 11 augustus 2016 wordt de zaak doorverwezen naar de derde kamer.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 september 2016.

Advocaat Leen VAN BRABANT voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Gauthier BAUDTS *loco* advocaat Lieve DEHAESE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Laura JANSSENS *loco* advocaten Herman DE BAUW en Bart MARTEL voert het woord voor de tussenkomende partij.

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. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 10 maart 2014 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een telecommunicatiestation: plaatsen van een nieuwe vakwerkpyloon van 42 m en een technische ruimte met grondoppervlakte van 36 m²”.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979 in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Woonzorgcampus Onze-Lieve-Vrouwstraat’, goedgekeurd op 14 november 2013 in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en in een zone voor parkeren (overdruk).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 april 2014 tot en met 4 mei 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De FOD Mobiliteit en Vervoer, luchtvaart adviseert op 2 april 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek adviseert op 24 juni 2014 gunstig:

“ ...

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat: Woonzorgcampus Onze-Lieve-Vrouwstraat dd 14/11/2013, dat het goed daar gelegen is in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en in een zone voor parkeren;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat het goed ligt in het gewestplan Hasselt-Genk.(K.B.3/04/1979) en volgens dit van kracht zijnde gewestplan, ligt in een agrarisch gebied.

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, niet binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inlichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde RUP;

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee niet volledig in overeenstemming is: nieuwe constructies moeten voorde toelaatbare hoogte gebruik maken van de 45° graden. De pyloon van 42m hoogte staat echter ingeplant op 3m van de perceelsgrenzen.

Afwijkingsbepalingen

Overwegende dat de vergunningverlenende overheid, afwijkingen kan toestaan van de voorschriften van een BPA of een RUP, wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft. (artikel 4.4.1 VCRO dd 01/09/2009);

...

Het openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen;

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er twee bezwaarschriften werden ingediend die handelen over de inplanting van de constructie:

1. Aanpalende solitaire woning: schaduwvorming op bestaande zonnepanelen, inplanting op minder dan 3m van de perceelsgrens, voorzien in een bufferzone volgens het oorspronkelijke RUP.

2. Inplanting pal ter hoogte van de hoofdingang van het nieuwbouw nursing tehuis (amper 10m van de ingang) met daardoor visuele blockage en een overheersende constructie van 42m tov het gelijkvloerse gebouw.

Beide bezwaarindieners opperen een alternatieve inplanting aan de bestaande electriciteitscabine, op meer afstand van de bestaande gebouwen op de zorgcampus.

Behandeling van de bezwaren:

1. De pyloon is een open constructie, waarbij de schaduwvorming dus naar alle waarschijnlijkheid voldoende beperkt blijft om de zonnepanelen te laten opbrengen. De inplanting staat volgens de inplantingsplannen op 3m van de perceelsgrenzen en de plannen zijn opgesteld door DFM Office, architect Guy Meyvaert. In het goedgekeurde RUP is er geen bufferzone ingetekend, en staat de constructie in een zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.

2. De gemeente voorziet de inrichting van de parking volgens de doelstellingen van het geldende RUP, waarbij de momenteel tijdelijke parking die als toegang tot de site wordt bestempeld, enkel nog dienstig kan zijn als toegang voor het onderhoud van de pyloon en zijn aanhorigheden. De hoofdtoegang tot de site wordt voorzien volgens inrichtingsschets van het RUP, waarbij de toegang tot het nursingtehuis visueel niet 'geblokkeerd' wordt door de pyloon, deze zal zich dan links van de ingang bevinden.

...

Beschrijving van de bouwplaats, omgeving en project

Ruimtelijke context

Het betreft een aanvraag tot het plaatsen van een vakwerkpyloon aan de OL Vrouwstraat, kadastraal gekend als Sie C, nr. 198p.

Het perceel is niet gelegen binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling; doch bestaat er een goedgekeurd RIJP Woonzorgcampus Onze-Lieve-Vrouwstraat dd 14/11/2013, dat het goed inkleurt in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en in een zone voor parkeren;

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door het rusthuis de Visserij en het dienstencentrum met internaat, nursingtehuis en dagcentrum van St. Gerardus.

Het betreft een telecommunicatiestation bestaande uit een technische ruimte van 36m² en een vakwerkpyloon van 42m hoogte. De constructie wordt ingeplant aan de OL-Vrouwstraat, tussen de parkings en de zorggebouwen, op 3m van de perceelsgrenzen.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Beoordeling van de aanvraag:

Aan deze aanvraag kan een gunstig advies verleend worden:

- De aanvraag is in overeenstemming met de visie van het RUP: voor een constructie als dit gecombineerd telecommunicatiestation is de 45° regel vwb de hoogte moeilijk toe te passen, de pyloon integreert voldoende in de omgeving en vindt op 3m van de perceelsgrenzen een duidelijke plaats aan de rand van de openbare nut-site;
- De functie en bestemming voldoet aan de toegelaten eigenschappen binnen het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen;
- De tijdelijke vergunning voor de pyloon ter hoogte van de Pastorijstraat, geplaatst na het instorten van de kerk, loopt ten einde, waarbij nu een degelijke en definitieve oplossing wordt aangeboden voor de telecommunicatie van het oostelijk deel van de gemeente;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving;

...

De verwerende partij verleent op 1 augustus 2014 een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan HASSELT-GENK (KB 03/04/1979) gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 17.6.0. + 17.6.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften kilden als volgt:

In **gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen** is woongelegenheden toegestaan voor zover deze noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag is gelegen binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Woonzorgcampus Onze- Lieve-Vrouwstraat", goedgekeurd op 14/11/2013.

...

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met dit plan. Nieuwe constructies moeten voor de toelaatbare hoogte gebruik maken van de 45°. De pyloon met een hoogte van 42m staat echter ingeplant op 3m van de perceelsgrenzen.

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan van de voorschriften van een BPA of een RUP, wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft. (artikel 4.4.1 VCRO dd. 01/09/2009)

...

Het openbaar onderzoek

...

De aanvraag is verzonden naar de gemeente Diepenbeek voor de organisatie van het openbaar onderzoek. Het vond plaats van 04/04/2014 tot 04/05/2014. Er werden twee bezwaarschriften ingediend met betrekking tot de inplanting van de constructie:

- 1) Aanpalende solitaire woning: schaduwvorming op bestaande zonnepanelen, inplanting op minder dan 3m van de perceelsgrens, voorzien in een bufferzone volgens het oorspronkelijk RUP.*
- 2) Inplanting ter hoogte van de hoofdingang van de nieuwbouw van het nursing-tehuis (amper 10m van de ingang) met visuele blockage en een overheersende constructie van 42m ten opzichte van het gelijkvloerse gebouw.*

Beide bezwaarindieners suggereren een alternatieve inplanting aan de bestaande elektriciteitscabine, op meer afstand van de bestaande gebouwen op de zorgcampus.

Behandeling van de bezwaren:

- 1) De pyloon is een open constructie, waarbij de schaduwvorming dus naar alle waarschijnlijkheid voldoende beperkt blijft om de zonnepanelen te laten opbrengen. De inplanting staat volgens de inplantingsplannen op 3m van de perceelsgrenzen en de plannen zijn opgesteld door DFM Office, architect Guy Meyvaert. In het goedgekeurde RUP is er geen bufferzone ingetekend en staat de constructie in een zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.*
- 2) De gemeente voorziet de inrichting van de parking volgens de doelstellingen van het geldend RUP, waarbij de momenteel tijdelijke parking die als toegang tot de site wordt bestempeld, enkel nog dienstig kan zijn als de toegang voor het onderhoud van de pyloon en zijn aanhorigheden. De hoofdtoegang tot de site wordt voorzien volgens de inrichtingsschets van het RUP, waarbij de toegang tot het nursing-tehuis visueel niet geblokkeerd wordt door de pyloon. Deze zal zich dan links van de ingang bevinden.*

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag beoogt het plaatsen van een vakwerkpyloon aan de Onze Lieve Vrouwstraat. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door het rusthuis de Visserij en het dienstencentrum met internaat, nursing-tehuis en dagcentrum van Sint-Gerardus.

Het betreft een telecommunicatiestation bestaande uit een technische ruimte van 36m² en een vakwerkpyloon met een hoogte van 42m. De constructie wordt ingeplant aan de Onze Lieve Vrouwstraat, tussen de parkings en de zorggebouwen, op 3m van de perceelsgrenzen.

...

Milieueffectenbeoordeling

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als Bijlage I en II van het Project-MER-besluit, noch op de lijst gevoegd als bijlage III bij het Project-MER-besluit van 10/12/2004 (gewijzigd via besluit van 01/03/2013). Redelijkerwijs kan er geoordeeld worden dat er ten

gevolg van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn. Bijgevolg dient er geen milieueffectenrapport opgesteld te worden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is in overeenstemming met de visie van het RUP. Voor deze constructie als gecombineerd telecommunicatiestation is de 45° regel met betrekking tot de hoogte moeilijk toe te passen. De pyloon integreert voldoende in de omgeving en vindt op 3m van de perceelsgrenzen een duidelijke plaats aan de rand van de openbare nutsite.

De functie en de bestemming voldoen aan de toegelaten eigenschappen binnen het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen.

De tijdelijke vergunning voor de pyloon ter hoogte van de Pastorijstraat, geplaatst na het instorten van de kerk, loopt ten einde, waarbij nu een degelijke en definitieve oplossing wordt aangeboden voor de telecommunicatie van het oostelijk deel van de gemeente.

De argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden. Door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, is het voorgestelde aanvaardbaar. Het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.4.1, 1.1.4 en 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van de uitdrukkelijke motiveringsplicht, van het zorgvuldigheidsbeginsel, en van de voorschriften van het GRUP “Woonzorgcampus Onze-Lieve-Vrouwstraat”. Zij overweegt:

“ ...

Het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking is en waarop de vakwerkpyloon wordt ingeplant is volgens de bestemmingsvoorschriften van het GRUP gelegen in een zone voor „gemeenschapsvoorzieningen” en meer specifiek “voor parkeren (in overdruk)”

De bebouwingsvoorschriften voor de zone “parkeren in overdruk” zijn de volgende:

...

Het GRUP zelf deelt deze zone in als onbebouwde zone.

De algemene bouwschriften voor de zone gemeenschapsvoorzieningen en waarbinnen de zone parkeren in overdruk ressorteert bepalen op hun beurt het volgende:

...

Binnen het GRUP is tenslotte in een afwijkingsmogelijkheid voorzien voor het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur van openbaar nut, ongeacht de bestemming maar men dient wel volgens het GRUP rekening te houden met de bebouwingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet daarenboven om technische en maatschappelijke redenen kunnen worden aangetoond door een omstandig verklarende en verantwoorde nota die wordt gevoegd bij de aanvraag.

Zoals daarnet aangehaald laat de zone parkeren in se geen bebouwing toe hetgeen betekent dat een antenne wordt ingeplant in een zone non-aedificandi. Dit betekent dat de vakwerkpyloon wordt ingeplant in strijd met de bestemmingsvoorschriften waarvoor geen afwijking kan worden toegestaan.

Zelfs indien men aanneemt dat bebouwing mogelijkheid is in de zone voor parkeren op grond van de basisbestemming ‘gemeenschapsvoorzieningen’ en de bebouwingsvoorschriften aldaar blijkt onmiskenbaar dat de aanvraag strijdig is met deze bebouwingsvoorschriften.

De bebouwingsvoorschriften binnen de bebouwde ruimte zijn de volgende:

...

Een vakwerkpyloon met een hoogte van 42 meter welke wordt ingeplant op slechts 3 meter van de perceelsgrens voldoet in de verste verte niet aan de 45°-meter- regel en is dus manifest strijdig met de bebouwingsvoorschriften van het GRUP.

In de stedenbouwkundige vergunning wordt daaromtrent overwogen dat de vergunningverlenende overheid afwijkingen kan toestaan van de voorschriften van een BPA of een RUP wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voor de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

De vergunningsverlenende overheid vergeet hier echter te melden dat dergelijke afwijkingen ‘beperkt’ moeten zijn en evenmin leest beroeper in de bestreden beslissing waarom de GSA van mening is dat deze afwijking daadwerkelijk beperkt van aard is. In de bestreden beslissing wordt enkel overwogen dat de 45°-regel met betrekking tot de hoogte moeilijk toe te passen is voor deze constructie als telecommunicatiestation. Het enkele feit dat de 45°-regel moeilijk toe te passen houdt geen motivering in wat betreft het beperkt karakter van de afwijking.

Ten tweede wordt gemotiveerd dat de pyloon zich desalniettemin voldoende integreert in de omgeving en op 3 meter van de perceelsgrenzen een duidelijke plaats vindt aan de rand van de openbare nutssite. Ook de verdere motivering dat het voorgestelde door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en

bebouwing aanvaardbaar is te algemeen en nietszeggend. Deze motivering brengt dus ook geen verheldering over het beperkt karakter van de aanvraag.

Wat betreft het "beperkt" karakter van de afwijking dient erop gewezen dat de bestreden beslissing een vakwerkpyloon vergunt van maar liefst 42 meter hoog en met een technische ruimte van 36 m². Dit betreft niet langer een klein bouwwerk met een summiere impact op de omgeving. Ook doet de vakwerkpyloon afbreuk aan de essentiële kenmerken van het plan. Met name een bufferzone van groen te voorzien tussen de eigendomsgrens van het woon-en verzorgingstehuis en de woning van verzoekers alsmede een groene omgeving te creëren voor de bewoners van de verzorgingstehuis en hun bezoekers. Een vakwerkpyloon doet hieraan afbreuk. Daarenboven moet men voorzichtig omgaan met afwijkingen in strijd met voorschriften van een pas goedgekeurd RUP. Het RUP weerspiegelt het actueel stedenbouwkundig beleid en de beoogde ruimtelijke ordening en dan met name de beoogde stedenbouwkundige inrichting mag dan ook niet worden miskend. Te meer nu de miskenning van de 45°-regelt betekent dat op 17 meter van de woning van verzoeker en 3 meter van de eigendomsgrens, en op 10 meter van het verzorgingstehuis een pyloon zal worden ingeplant van 42 meter hoogt én met een technische ruimte van 36 m².

Uiteraard wordt in de bestreden beslissing de woning van verzoeker niet vernoemd. Uit de bestreden beslissing kan niet afgeleid worden hoe de aanvraag zich verhoudt tot "de in de omgeving bestaande toestand", dit is de bestaande vergunde hoogtes van gebouwen en/of andere constructies in (en naast) het GRUP zoals de woning van verzoekers en het verzorgingstehuis, waarin het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen is.

Noch uit de overwegingen van de bestreden beslissing, noch uit de gegevens van het dossier blijkt de precieze hoogte van de gebouwen en eventuele andere constructies op andere nabije, al dan niet in het GRUP, gelegen percelen. In de beschrijvende nota zijn evenwel foto's van de woning van verzoeker opgenomen maar de woning wordt niet beschreven, laat staan dat wordt ingegaan welke ruimtelijke impact de vakwerkpyloon heeft op de woning van de verzoeker. Als enige omschrijving is het volgende terug te vinden "in het oosten een mix van parkgebied, agrarisch gebied en residentiële zone." En verder "de aanvraag is omringd door parkgebied, landbouwgebied en op voldoende afstand van de residentiële bebouwing." Dit is ruim onvoldoende nu de vakwerkpyloon praktisch in de achtertuin van verzoeker wordt geplaatst.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

"...

Overeenkomstig het gewestplan Hasselt-Genk, vastgesteld bij K.B. van 03/04/1979, is het perceel gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

De aanvraag is gelegen binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Woonzorgcampus Onze-Lieve-Vrouwstraat", goedgekeurd op 14/11/2013 .

Binnen dit plan is het perceel gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en in een zone voor parkeren.

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met het GRUP "Woonzorgcampus Onze-Lieve-Vrouwstraat".

Nieuwe constructies moeten voor de toelaatbare hoogte gebruik maken van de 45°. De pyloon met een hoogte van 42m staat echter ingeplant op 3m van de perceelsgrenzen.

De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan van de voorschriften van een BPA of een RUP, wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft (artikel 4.4.1 VCRO).

De "Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening" werd afdoende overwogen in liet bestreden besluit:

...

Bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning werd rekening gehouden met de omgeving.

Het bestreden besluit stelt uitdrukkelijk dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door het rusthuis de Visserij en het dienstencentrum met internaat, nursing-tehuis en dagcentrum van Sint-Gerardus.

Ook met de woning van de verzoekende partij werd rekening gehouden in de besluitvorming. Het door de partij ingediende bezwaar tijdens het openbaar onderzoek, werd besproken, beoordeeld en weerlegd in het bestreden besluit.

Pagina 2 van het overwegend gedeelte van het bestreden besluit, bij de bespreking van het openbaar onderzoek:

...

Het college van burgemeester en schepenen van Dilbeek verleende eveneens een gunstig advies op 24.06.2014: stuk 8 administratief dossier.

..."

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog het volgende aan toe:

" ...

a) Toepasselijke decretale en verordenende bepalingen

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 1.1.4, 4.4.1 en 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO in. Die bepalingen luiden als volgt:

...

De tussenkomende partij merkt op dat, luidens artikel 4.4.7 VCRO eveneens kan afgeweken worden van stedenbouwkundige (en verkavelings)voorschriften. In die zin bepaalt artikel 4.4.7, § 2, eerste en tweede lid VCRO het volgende:

...

In uitvoering van die bepaling, schrijft artikel 3, § 1, 4° van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 voor dat "de aanleg, wijziging of uitbreiding van al dan niet draadloze communicatienetwerken zoals telefoonverkeer, televisie en internet, en de aanhorigheden met het oog op exploitatie, zoals pylonen, masten, voedings- en schakelkasten" beschouwd worden als handelingen van algemeen belang die overeenkomstig artikel 4.4.7, § 2 een ruimtelijk beperkte impact hebben.

De relevante bepalingen van het GRUP luiden, integraal en inclusief titels, als volgt:

...

b) Toepassing in casu en weerlegging van het middel

...

- i. *De bestreden beslissing is verenigbaar met de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van het GRUP*

Anders dan de verzoekende partij in de eerste plaats aanvoert, schrijven de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften uit het GRUP “Woonzorgcampus Onze-Lieve-Vrouwstraat” geen zone non-aedificandi voor.

Het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is overeenkomstig de artikelen 1 en 1bis van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP “Woonzorgcampus Onze-Lieve-Vrouwstraat” gelegen in een “zone voor gemeenschapsvoorzieningen”, en een “zone voor parkeren (in overdruk)”.

De basisbestemming is dan ook de in de grondkleur aangeduide bestemming, in casu, een zone voor gemeenschapsvoorzieningen (artikel 1 van het GRUP). De overdruk doet op zich geen afbreuk aan de algemene bestemming “gemeenschapsvoorzieningen”

De oppervlakte die door het grafisch plan wordt bestemd tot een zone voor parkeren in overdruk, kan, maar moet niet, worden aangewend tot het bouwen van parkeergelegenheden. Met het voorzien van een bestemming in overdruk, laat de plannende overheid aldus een beoordelingsruimte bestaan in hoofde van de vergunningverlenende overheid. Door het voorzien van een overdruk in een ruimtelijk uitvoeringsplan, kan aldus rekening worden gehouden met “multifunctionaliteit als uitgangspunt”. Dit laat een zekere flexibiliteit toe in het ruimtelijk beleid, na het opstellen van het GRUP. Het opstellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen staat immers steeds op een kruispunt tussen flexibiliteit en rechtszekerheid.

*Met betrekking tot die zone voor gemeenschapsvoorzieningen bepalen de relevante inrichtingsvoorschriften uit het GRUP (**stuk nr. II.7**), met betrekking tot de bebouwing, overigens het volgende:*

...

Het GRUP deelt dit gebied dus allerminst in als “onbebouwde zone”, aangezien de betreffende stedenbouwkundige voorschriften onmiskenbaar nieuwe constructies en gebouwen toelaten.

Dit blijkt eveneens uit de toelichting (de toelichtende kolom) bij de stedenbouwkundige voorschriften uit artikel 1 van het GRUP, waarin wordt gesteld: “Rekening houdend met de in de verordenende kolom opgegeven indices en met de op plan gemeten oppervlakte van de zone (33.892 m²) kan er binnen deze zone ca. 9.017 m² bebouwd worden en kunnen er 18.034 m² vloeren gerealiseerd worden”.

Uit het voorgaande blijkt dat het middel ongegrond is, in zoverre daarin wordt aangevoerd dat de bestemmings- of inrichtingsvoorschriften van het GRUP zouden zijn geschonden, omdat een constructie wordt opgericht in een “onbebouwde zone”.

In ondergeschikte orde, voor zover de Raad voor Vergunningsbetwistingen van oordeel zou zijn dat de vergunde constructie in strijd zou zijn met de bestemming van de zone voor parkeren in overdruk, quod non, moet worden gewezen op de mogelijkheden om van de bestemmingsvoorschriften af te wijken, waar zowel bij artikel 4.4.7, § 2 VCRO (cf. supra,

nr. Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.) als in artikel 0.8 van het GRUP (cf. supra, nr. Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.) in werd voorzien.

Zowel de voormelde decretale bepaling als de verordenende bepaling van het GRUP zelf, bieden dus een rechtsgrond om voor de aanleg van nutsvoorzieningen af te wijken van de voorschriften van het GRUP.

Daarbij mag worden opgemerkt dat artikel 4.4.7, § 2, VCRO de mogelijkheid biedt om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften, waaronder ook bestemmingsvoorschriften. Artikel 4.4.7, § 2, VCRO biedt in dat opzicht dan ook ruimere mogelijkheden om van het GRUP af te wijken dan artikel 4.4.1. VCRO, waarbij de mogelijkheid om in een vergunning “beperkte afwijkingen” toe te staan op stedenbouwkundige voorschriften, niet wordt toegestaan, onder meer wat betreft de bestemmingsvoorschriften.

Gelet op de ruime draagwijdte van artikel 4.4.7, § 2, VCRO, zijn ook de beperkingen die bij het GRUP zelf worden opgelegd voor de aanleg van nutsvoorzieningen in casu niet relevant, aangezien ook van dat stedenbouwkundig voorschrift van het GRUP kan worden afgeweken voor wat betreft de aanleg van een draadloos communicatienetwerk voor telefoonverkeer en de aanhorigheden met het oog op exploitatie, zoals pylonen, masten, voedings- en schakelkasten.

*In elk geval wijst de tussenkomende partij er op dat de noodzaak om de vergunde constructie op te richten, overeenkomstig de voorschriften van het GRUP, gemotiveerd werd in de nota die met de vergunningsaanvraag werd ingediend (**stuk nr. II.8 p. 10/33**).*

...

ii. De bestreden beslissing is verenigbaar met de “bebouwingsvoorschriften” van het GRUP

Artikel 1 van het GRUP, voorziet de toepassing een 45°-regel als inrichtingsvoorschrift:

...

De tussenkomende partij betwist in de eerste plaats de toepasselijkheid van die 45°-regel op de inplanting van een pyloon.

Het desbetreffende voorschrift van het GRUP spreekt immers uitdrukkelijk van “de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens of tot het openbaar domein”. Het voorschrift is dan ook uitsluitend toepasselijk bij de oprichting van “gebouwen”, en is niet van toepassing op elke mogelijke constructie, zoals een pyloon.

In het GRUP zelf wordt bovendien, in artikel 1, het onderscheid gemaakt tussen “gebouwen”, enerzijds, en “constructies”, anderzijds. Een dergelijk onderscheid stemt trouwens overeen met de definitie van het begrip “constructie” uit artikel 4.1.1, 3° VCRO. Er moet inderdaad een onderscheid worden gemaakt tussen de begrippen “constructie” en “gebouw”. Zo is elk gebouw wel een constructie, maar niet elke constructie een gebouw. Ook de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gebruikt in de bestreden beslissing eveneens consequent de term “constructie” voor de beschrijving van het aangevraagde c.q. het vergunde.

Er moet derhalve worden besloten dat de opstellers van het GRUP niet de bedoeling hebben gehad, de 45°-regel zoals te dezen geformuleerd, ook toepasselijk te maken op andere constructies dan gebouwen, zoals een pyloon.

...

Wat hier ook van zij, voor zover de Raad voor Vergunningsbetwistingen van oordeel zou zijn dat de 45°-regel toepasselijk zou zijn, moet met de tussenkomen­de partij worden vastgesteld dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar er zorg voor heeft gedragen om, met toepassing van artikel 4.4.1 van de VCRO, alsnog een uitdrukkelijke afwijking toe te staan op die 45°-regel.

De tussenkomen­de partij merkt op dat alvast artikel 4.4.1, § 1, tweede lid, zich niet tegen die afwijking verzet, hetgeen door de verzoekende partij ook niet wordt beweerd, nu die bepaling zich enkel verzet tegen een afwijking van de bestemming, de maximale mogelijke vlo­er­ter­rein­index of het aantal bouwlagen (cf. supra, **nr. 15** Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.).

De 45°-regel in dit GRUP kan enkel worden begrepen als een voorschrift dat betrekking heeft op “de afmetingen en de inplanting van constructies” zoals bedoeld in artikel 4.4.1, § 1, eerste lid VCRO.

De 45°-regel bepaalt inderdaad enkel of een gebouw met welbepaalde afmetingen (o.a. een bepaalde hoogte) kan worden vergund op een specifieke plaats binnen de perceelsgrenzen, en welke afstand tot de perceelsgrenzen moet worden bewaard (wat een aspect van inplanting is). Doel van deze regel is bovendien de lichtinval te vrijwaren en de privacy zo veel als mogelijk te garanderen.

Dat de 45°-regel te dezen betrekking heeft op “de afmetingen en de inplanting van de constructie”, volgt eveneens uit de ingediende bezwaarschriften in het kader van het openbaar onderzoek, en de behandeling ervan in het advies van het college van burgemeester en schepenen en in de vergunningsbeslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Door de verzoekende partij werd een bezwaarschrift ingediend dat o.a. betrekking had op de “inplanting op minder dan 3m van de perceelsgrens”. Ook in antwoord op het bezwaarschrift wordt gesproken van de inplanting van de constructie op het perceel.

Gelet op de draagwijdte van de 45°-regel, kwam het de vergunningverlenende overheid dan ook onmiskenbaar toe om, met toepassing van artikel 4.4.1. van de VCRO een afwijking toe te staan met betrekking tot dat voorschrift inzake de afmetingen en de inplanting van de vergunde constructie.

Zoals de verzoekende partij terecht opmerkt, kunnen overeenkomstig artikel 4.4.1, § 1 VCRO slechts “bepaalde” afwijkingen worden toegestaan op deze stedenbouwkundige voorschriften. De verzoekende partij geeft aan die voorwaarde evenwel een verkeerde en te enge interpretatie.

...

Welnu, de 45°-regel wordt door het GRUP zelf niet aangemerkt als een “essentieel aspect”, in tegenstelling tot de maximale bebouwing-terreinindex van 0,25 en de maximale vloer-terreinindex van 0,50 die uitdrukkelijk in het GRUP als essentiële aspecten worden aangemerkt (**stuk nr. II.7**, artikel 1).

...

iii. De bestreden beslissing is afdoende gemotiveerd

...

De tussenkomen­de partij stelt vast dat de verzoekende partij kritiek uit tegen de motivering van de bestreden beslissing, vooreerst in zoverre die betrekking heeft op de (afwijking van de) 45°-regel (cf. infra, **nr.** Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.), vervolgens, in zoverre afbreuk zou worden gedaan aan de voorziene “bufferzone van groen” (cf. infra, **nr.** Fout!

Verwijzingsbron niet gevonden.) en, ten slotte, in zoverre daarin de in de omgeving bestaande toestand werd beoordeeld, zonder, althans volgens de verzoekende partij, voldoende rekening te houden met de woning van de verzoekende partij (cf. infra, **nr. Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

De kritieken van de verzoekende partij tegen de motivering van de bestreden beslissing, zijn onterecht.

De toepassing van de afwijkingsregeling met betrekking tot de inplanting en de hoogte van de constructie, met inbegrip van het “beperkt” karakter van die afwijking, werd door de vergunningverlenende overheid afdoende gemotiveerd.

Wat de juiste draagwijdte van het vereiste “beperkt” karakter van de afwijking betreft, verwijst de tussenkomende partij naar wat daarover hierboven reeds werd gesteld (cf. supra, **nr. Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

Op het bezwaarschrift dat door de verzoekende partij werd ingediend, werd in de bestreden beslissing geantwoord dat de pyloon een open constructie is waardoor de schaduwvorming op de woning van de bezwaarindiener beperkt genoeg blijft om diens zonnepanelen te laten opbrengen (**stuk nr. Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Daaruit volgt dat de hinder die de constructie kan meebrengen voor de verzoekende partij beperkt blijft.

De vergunbaarheid werd bovendien ook als volgt gemotiveerd: “De aanvraag is in overeenstemming met de visie van het RUP. Voor deze constructie is de 45°-regel met betrekking tot de hoogte moeilijk toe te passen. De pyloon integreert voldoende in de omgeving en vindt op 3m van de perceelsgrens een duidelijke plaats aan de rand van de openbare nutssite”.

De vergunningverlenende overheid motiveerde op die manier op afdoende wijze waarom de afwijking werd toegestaan, rekening houdende met bovenstaande overwegingen. Doordat de pyloon zal worden ingeplant aan de rand van de openbare nutssite, blijft op die manier nog voldoende ruimte over binnen de zone voor parkeren (in overdruk).

...

In het GRUP wordt, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, geen “bufferzone van groen” opgelegd. Het GRUP bevat, binnen de voorschriften betreffende de “zone voor gemeenschapsvoorzieningen”, naast inrichtingsvoorschriften met betrekking tot de bebouwde en de onbebouwde ruimte, een inrichtingsvoorschrift met betrekking tot “groenvoorzieningen”. Dit voorschrift bepaalt evenwel het volgende:

...

De bepalingen inzake de groenvoorzieningen zijn dan ook slechts toepasselijk voor wat betreft de onbebouwde ruimte: “de niet verharde delen van de onbebouwde ruimte krijgen een groene invulling”.

...

Met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, overweegt de vergunningverlenende overheid in de bestreden beslissing het volgende:

...

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, heeft de vergunningverlenende overheid daarenboven wel degelijk rekening gehouden met de woning van de verzoekende partij, bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt onmiskenbaar uit de weerlegging van het bezwaarschrift dat werd ingediend door de verzoekende partij. Het bezwaarschrift dat door de verzoekende partij werd ingediend en in de vergunning wordt aangeduid als het bezwaar van de bewoner van

een “aanpalende solitaire woning”, werd zowel door de vergunningverlenende overheid als door het college van burgemeester en schepenen weerlegd (stuk nr. **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** en stuk nr. **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

Uit de behandeling van dit bezwaarschrift volgt dan ook dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag rekening hielden met de woning van de verzoekende partij.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verwijst in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening eveneens naar het feit dat het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften. De overeenstemming met het voorhanden zijnde planologisch kader is immers een aspect dat kan worden meegenomen in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

...

iv. *De bestreden beslissing doet geen afbreuk aan de doelstelling van de ruimtelijke ordening*

...

Te dezen stelt de tussenkomende partij vast dat de verzoekende partij, formeel althans, ook de schending inroept van artikel 1.1.4 van de VCRO. De verzoekende partij heeft klaarblijkelijk echter nagelaten de schending van dit artikel op enigerlei wijze uiteen te zetten, laat staan aan te tonen. De tussenkomende partij kan inderdaad niet anders dan vaststellen dat dit artikel niet eens wordt vermeld in de uiteenzetting van de middelen. De tussenkomende partij blijft bijgevolg, samen met de verwerende partij, in het ongewisse omtrent de wijze waarop dit artikel zou zijn geschonden bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

In die omstandigheden is het middel dan ook onontvankelijk, in zoverre daarin de schending van artikel 1.1.4. VCRO wordt aangevoerd.

...

Voor zover de vergunningverlenende overheid dan al had moeten overgaan tot een toetsing van de aanvraag aan de algemene doelstellingen, nu er meer concrete stedenbouwkundige voorschriften voorhanden zijn, moet in elk geval worden geconcludeerd dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de vergunning allerminst heeft verleend met miskennis van artikel 1.1.4 VCRO.

In de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wijst de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar expliciet op de ruimtelijke draagkracht van het betrokken perceel. Zo wordt gesteld: “De pyloon integreert voldoende in de omgeving” en “door de vorm en de afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, is het voorgestelde aanvaardbaar”.

Het evenwicht tussen de aanwezige functies en tussen de betrokken percelen wordt dus geenszins op fundamentele wijze verstoord.

...

Het uitbouwen van het GSM-telefoonnetwerk door Belgacom is daarenboven een taak van algemeen belang. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft, na afweging van de verschillende maatschappelijke belangen, kunnen oordelen dat het aangevraagde niet in strijd is met artikel 1.1.4 VCRO. Daarvoor kan eveneens worden verwezen naar de overwegingen met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

...”

4.

In haar wederantwoordnota overweegt de verzoekende partij nog als volgt:

“ ...

Tussenkomen de partij werpt op dat kan worden afgeweken van de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften in toepassing van art. 4.4.7 VCRO en het besluit van 5 mei 2000 en daarbij het beperkt karakter niet van tel en dit in tegenstelling tot de bepalingen van art. 4.1.1 VCRO.

Echter in de vergunning wordt geen toepassing gemaakt van artikel 4.4.7 VCRO maar van artikel 4.4.1 VCRO.

Zelfs indien men aanneemt dat bebouwing mogelijk is –quod non - in de zone voor parkeren (overdruk) op grond van de basisbestemming ‘gemeenschapsvoorzieningen’ en de bebouwingsvoorschriften aldaar blijkt onmiskenbaar dat de aanvraag strijdig is met deze bebouwingsvoorschriften en de afwijking geen beperkt karakter heeft. Althans het beperkt karakter van de afwijking wordt niet gemotiveerd in de bestreden beslissing.

...

Een vakwerkpyloon met een hoogte van 42 meter welke wordt ingeplant op slechts 3 meter van de perceelsgrens voldoet evenmin in de verste verte niet aan de 45°-meter- regel en is dus manifest strijdig met de bebouwingsvoorschriften van het GRUP.

In de stedenbouwkundige vergunning wordt daaromtrent overwogen dat de vergunningverlenende overheid afwijkingen kan toestaan van de voorschriften van een BPA of een RUP wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voor de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft. Er wordt dus toepassing gemaakt van art. 4.4.1 VCRO.

De vergunningsverlenende overheid vergeet hier echter te melden dat dergelijke afwijkingen ‘beperkt’ moeten zijn en evenmin leest beroeper in de bestreden beslissing waarom de GSA van mening is dat deze afwijking daadwerkelijk beperkt van aard is. In de bestreden beslissing wordt enkel overwogen dat de 45°-regel met betrekking tot de hoogte moeilijk toe te passen is voor deze constructie als telecommunicatiestation. Het enkele feit dat de 45°-regel moeilijk toe te passen houdt geen motivering in wat betreft het beperkt karakter van de afwijking.

Ten tweede wordt gemotiveerd dat de pyloon zich desalniettemin voldoende integreert in de omgeving en op 3 meter van de perceelsgrenzen een duidelijke plaats vindt aan de rand van de openbare nutssite. Ook de verdere motivering dat het voorgestelde door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing aanvaardbaar is te algemeen en nietszeggend. Deze motivering brengt dus ook geen verheldering over het beperkt karakter van de aanvraag.

De bestreden beslissing is aldus behept met een manifest gebrek aan motivatie wat betreft het beperkt karakter van de afwijking.

Het GRUP stelt bovendien uitdrukkelijk dat met de groene inpassing van het plangebied in de omgeving dient worden bewerkstelligd of daar aan bijdragen. Verzoeker ziet niet in hoeverre een pyloon en diens telecommunicatiestation enige bijdrage levert aan de omgeving vanuit ruimtelijke oogpunt. Meer nog, het wordt tot de rand van de site verbannen in een zgn. ‘verloren hoek’ zoals tussenkomen de partij stelt wegens de moeilijke ruimtelijke

inpasbaarheid. Deze ‘verloren hoek’ grenst evenwel aan het perceel van verzoeker en diens kleine tuin.

...

Ook doet de vakwerkpyloon afbreuk aan de essentiële kenmerken van het plan. Met name een bufferzone van groen te voorzien tussen de eigendomsgrens van het woon-en verzorgingstehuis en de woning van verzoekers alsmede een groene omgeving te creëren voor de bewoners van de verzorgingstehuis en hun bezoekers. Een vakwerkpyloon doet hieraan afbreuk.

Daarenboven moet men voorzichtig omgaan met afwijkingen in strijd met voorschriften van een pas goedgekeurd RUP. Het RUP weerspiegelt het actueel stedenbouwkundig beleid en de beoogde ruimtelijke ordening en dan met name de beoogde stedenbouwkundige inrichting mag dan ook niet worden miskend. Te meer nu de miskenning van de 45°-regelt betekent dat op 17 meter van de woning van verzoeker en 3 meter van de eigendomsgrens, en op 10 meter van het verzorgingstehuis een pyloon zal worden ingeplant van 42 meter hoog én met een technische ruimte van 36 m².

...

Wat betreft de toetst van de ruimtelijke ordening wordt het volgende overwogen: “Door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, is het voorgestelde aanvaardbaar.” hetgeen een standaardmotivatie is die volstrekt nietszeggend is.

Tussenkomen de partij stelt dat wel degelijk rekening is gehouden met de woning van verzoeker. Dit zou dan volgens tussenkomen de partij moeten blijken uit de behandeling van het bezwaar dat mijn verzoeker heeft ingediend.

Het bezwaar van verzoeker hield in dat hij schaduwvorming vreesde voor zijn zonnepanelen en dat verzoeker niet is opgezet met de inplanting van de pyloon op minder dan 3 meter van de perceelgrens en dat men dient te voorzien in een bufferzone volgens het oorspronkelijke RUP.

In de bestreden beslissing wordt daartegen overwogen wat volgt:

...

Dit is ruim onvoldoende nu de vakwerkpyloon praktisch in de achtertuin van verzoeker wordt geplaatst, het GRUP wel degelijk voorziet in een opdeling van onbebouwde ruimte en bebouwde ruimte binnen de zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen en juist de ruimte waar de pyloon wordt geplaatst volgens de bepalingen van het GRUP diende te worden ingericht met groen op zodanige wijze dat het project, te weten de inplanting van een bijkomend gebouw ten behoeve van woon- en zorgcampus) inpasbaar wordt in de omgeving.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij roept in hoofdde de schending in van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) ‘Woonzorgcampus Onze-Lieve-Vrouwstraat’ en van artikel 4.4.1 VCRO.

Volgens de verzoekende partij laat het GRUP geen bebouwing toe in de zone voor parkeren (overdruk). In zoverre het perceel in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen ligt, dan is de bebouwing niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en motiveert de

verwerende partij niet waarom op grond van artikel 4.4.1 VCRO kan worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften.

2.

Artikel 1 van het GRUP 'Woonzorgcampus Onze-Lieve-Vrouwstraat' bepaalt dat in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen de volgende voorschriften gelden:

“ ...

Bestemming

Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, in het bijzonder zorgvoorzieningen inclusief de daarbij horende ondersteunende functies.

Inrichting

Bebouwde ruimte

Binnen deze zone kunnen nieuwe constructies en gebouwen opgetrokken worden onder volgende voorwaarden:

- *De maximaal bebouwing-terreinindex bedraagt max. 0,25;*
- *De maximale vloer-terreinindex bedraagt max. 0,50. Voor de toelaatbare hoogtes wordt gebruik gemaakt van de 45°-regel.*

Deze regel impliceert dat de bouwhoogte evenredig is aan de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens of tot het openbaar domein.

...”

Artikel 1bis van GRUP 'Woonzorgcampus Onze-Lieve-Vrouwstraat' bepaalt dat in de zone voor parkeren (in overdruk) de volgende voorschriften gelden:

“ ...

Bestemming

Deze zone is bestemd voor parkeergelegenheden en de daarbij noodzakelijke infrastructuur (o.a. groenaanleg, paden, verlichting, ...) die bijdraagt tot een kwalitatieve omgeving. Deze zone laat toe om de parkeerbehoefte gebundeld op te vangen.

Inrichting

Er kunnen binnen deze zone maximaal 200 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De parkeerstroken dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen (bv. grind, grasdallen, ...). De rijstrook, met een maximumbreedte van 6m, kan in nietwaterdoorlatende materialen aangelegd worden.

Er moet voldoende groenvoorziening aangebracht worden bij de inrichting van de parking. Er moet per 10 parkeerplaatsen minstens 1 streekeigen hoogstammige boom worden geplant.

De parking wordt slechts op één plaats ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer richting de Onze-Lieve-Vrouwstraat.

...”

Artikel 4.4.1, §1 VCRO luidt als volgt:

“ ...

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

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

...”

Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kan een vergunningverlenend bestuursorgaan afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan toestaan. Vermelde afwijkingen kunnen enkel betrekking hebben op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen zijn niet toegelaten.

Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om ‘beperkte’ afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan. Waaruit volgt dat de afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven. Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet bijgevolg restrictief worden geïnterpreteerd.

3.1

Het wordt niet betwist dat het voorwerp van de aanvraag gelegen is binnen de grenzen van het GRUP ‘Woonzorgcampus Onze-Lieve-Vrouwstraat’. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing:

“ ...

De aanvraag is gelegen binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Woonzorgcampus Onze-Lieve-Vrouwstraat”, goedgekeurd op 14/11/2013.

...”

De verwerende partij laat echter na om te verduidelijken in welke zone(s) het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, en bij uitbreiding het aangevraagde zelf, overeenkomstig het vigerende GRUP precies gelegen is. Volgens de verzoekende partij en het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek is het perceel gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen *én* in een zone voor parkeren in overdruk.

Zoals gezegd bevat de bestreden beslissing ter zake geen nadere aanduidingen terwijl dit gegeven met het oog op een zorgvuldige feitenvinding gebaseerde en concreet gemotiveerde toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO, dat beperkte afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften toelaat, nochtans vrij essentieel kan genoemd worden. De zone voor gemeenschapsvoorzieningen voorziet immers in specifieke voorschriften voor de bebouwde ruimte en de toegelaten hoogtes, en de zone voor parkeren in overdruk dan weer in geen andere bebouwing dan parkeerplaatsen en de daarbij noodzakelijke infrastructuur.

In zoverre de bestreden beslissing niet aanduidt in welke (bestemmings)zone(s), in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en/of een zone voor parkeren, het aangevraagde precies moet gesitueerd worden, is de bestreden beslissing dan ook onzorgvuldig. Dit gebrek aan zorgvuldigheid heeft de verwerende partij echter niet belet om op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO toch een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften toe te staan.

3.2

De verwerende partij oordeelt zonder meer dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met het GRUP, doch dat niettemin toepassing kan worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid zoals vervat in artikel 4.4.1, §1 VCRO:

“ ...

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met dit plan. Nieuwe constructies moeten voor de toelaatbare hoogte gebruik maken van de 45°. De pyloon met een hoogte van 42m staat echter ingeplant op 3m van de perceelsgrenzen.

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan van de voorschriften van een BPA of een RUP, wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft. (artikel 4.4.1 VCRO dd. 01/09/2009).

...”

Aangezien de verwerende partij niet concreet aangeeft in welke bestemmingszone(s) van het GRUP het aangevraagde precies gelegen is, kon zij evenmin op regelmatige wijze toepassing maken van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Laat staan dat zij zulks kon, zoals blijkt, zonder enige concrete motivering terwijl de toepassing van vermelde bepaling uitdrukkelijk vereist dat is voldaan aan de hoger reeds geciteerde voorwaarden.

3.3.

In zoverre zou blijken dat de aanvraag gelegen is in een zone voor parkeren in overdruk laat deze zone geen andere bebouwing toe dan parkeerplaatsen en de daarbij horende noodzakelijke infrastructuur. Artikel 4.4.1, §1 VCRO laat echter geen afwijkingen op de bestemmingsvoorschriften toe, zodat de inplanting van een vakwerkpyloon geen toelaatbare afwijking lijkt.

In zoverre de verwerende partij van oordeel was dat de vakwerkpyloon gelegen is in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, geeft zij op geen enkele wijze aan waarom toepassing kan worden gemaakt van artikel 4.4.1, §1 VCRO en waarom in voorkomend geval de inplanting van de pyloon slechts een beperkte afwijking kan worden genoemd.

In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt de toelaatbare bouwhoogte bepaald door de 45°-regel. Het wordt niet betwist dat de vakwerkpyloon een hoogte heeft van 42 meter en dat hij op 3 meter van de perceelsgrens wordt ingeplant. De verwerende partij onderzoekt echter op geen enkele manier in de bestreden beslissing of de vakwerkpyloon aangemerkt kan worden als een beperkte afwijking van de 45°-regel. Zij beperkt zich tot de lapidaire vaststelling dat de 45°-regel moeilijk kan toegepast worden. De verwerende partij overweegt in het onderdeel “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” als volgt:

“ ...

De aanvraag is in overeenstemming met de visie van het RUP. Voor deze constructie als gecombineerd telecommunicatiestation is de 45° regel met betrekking tot de hoogte

moeilijk toe te passen. De pyloon integreert voldoende in de omgeving en vindt op 3m van de perceelsgrenzen een duidelijke plaats aan de rand van de openbare nutsite.

...

Deze motivering kan in alle redelijkheid niet aangemerkt worden als afdoende, concreet en pertinent en laat niet toe na te gaan waaruit het beperkte karakter van de afwijking van de 45°-regel blijkt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv PROXIMUS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 augustus 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend het plaatsen van een vakwerkpyloon van 42 m met een technische ruimte van 36 m² op een perceel gelegen te 3590 Diepenbeek, Onze-Lieve-Vrouwstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 198H.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 oktober 2016 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER