

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0171 van 7 mei 2012  
in de zaak 2010/0699/A/1/0643

*In zake:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Francky VERSCHUERE  
kantoor houdende te 8790 Waregem, Oude Desselgemstraat 69  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Rudy DE WAELE en Micheline COOPMAN  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Doorniksesteenweg 206  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 16 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 17 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk van 3 februari 2010 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een vergunning verleend voor het wijzigen van een verkaveling voor lot 2 ervan.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 september 2011, waarop het beroep tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Francky VERSCHUERE, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Geoffrey VAN RUNCKELEN, die loco advocaten Rudy DE WAELE en Micheline COOPMAN verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Met een aangetekende brief van 22 augustus 2011 heeft de Raad, krachtens artikel 4.8.15 VCRO, aan de stad Kortrijk gevraagd het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 33/1 'Lange Munte – wijz. B (M.B. 22 september 1982) aan de Raad te bezorgen.

De voorzitter stelt de behandeling van de zaak op de terechtzitting van 5 september 2011 in dezelfde staat uit naar de terechtzitting van 19 september 2011 om de meest gerede partij toe te laten deze documenten te bezorgen, wanneer de stad Kortrijk dit niet zelf zou doen.

De Raad heeft de gevraagde documenten vervolgens ontvangen van de stad Kortrijk en op de openbare terechtzitting van 19 september 2011 is niemand verschenen, noch vertegenwoordigd.

Volgens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv [REDACTED] vraagt met een op 23 september 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 24 januari 2011 de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toelating verleend om in de debatten tussen te komen en haar gevraagd een afschrift te bezorgen van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, evenals het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan heeft beslist om in rechte op te treden.

De verzoekende partij tot tussenkomst heeft al deze documenten samen met haar schriftelijke uiteenzetting bezorgd en na onderzoek ervan oordeelt de Raad dat de verzoekende partij tot

tussenkomen kan beschouwd worden als belanghebbende, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, en over de nodige hoedanigheid beschikt.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### IV. FEITEN

Op 21 oktober 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk een aanvraag in voor een vergunning voor *“het wijzigen van een verkavelingsvergunning”*. De beschrijvende nota verduidelijkt dat het de bedoeling is om ‘wonen’ als hoofdbestemming toe te laten voor lot 2 van de verkaveling.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan ‘Kortrijk’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk’, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 januari 2006, dat echter geen specifieke bestemming toekent aan het perceel.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 22 september 1982 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 33/1, ‘Lange Munte – wijz. B’, meer bepaald in een zone voor zowel woningen als detailhandel, diensten en horeca, met uitsluiting van tank- en servicestations, als hoofdbestemming.

Het perceel is als lot 2 eveneens gelegen in een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 24 juni 1975, zoals gewijzigd op 23 maart 1989, die het perceel bestemt voor handelsuitbatingen (algemene voedingswaren) met wonen als nevenbestemming.

Een openbaar onderzoek is niet vereist. De verzoekende partij dient spontaan een bezwaarschrift in bij aangetekende brief van 5 november 2009.

De aanvraag is vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 26 januari 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk verleent op 3 februari 2010 aan de tussenkomende partij een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning voor lot 2 ervan en overweegt daarbij:

“ ...

*De aanvraag:*

*De aanvraag betreft een verkavelingswijziging voor het lot 2 in de verkaveling. De wijziging heeft als doel om, conform het BPA, ook “woningen” als hoofdbestemming toe te laten. Inzonderheid wil de aanvrager, gelet op de nabijheid van de universiteit, naderhand het bestaande gebouw omvormen tot een conciërgewoning en bewoning voor studenten.*

*Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*De voorgestelde wijziging van de hoofdfunctie van het gebouw is in overeenstemming met het plan van hogere orde, namelijk het BPA 33/1 Lange Munte – wijz. B (MB 22/09/1982). Dit BPA voorziet immers als hoofdbestemming zowel woningen (W) als detailhandel, diensten en horeca (H). De in de verkaveling opgenomen bouwvoorschriften blijven ongewijzigd behouden. De wijziging heeft verder geen impact voor de betrokken omgeving. Het bestaande gebouw blijft behouden en zal naderhand inwendig worden verbouwd.*

*...*

*Algemene conclusie:*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 16 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 7 mei 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning voor lot 2 ervan te verlenen.

Na de hoorzitting van 11 mei 2010 beslist de verwerende partij op 17 juni 2010 om het beroep niet in te willigen en de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning voor lot 2 ervan te verlenen. De verwerende partij overweegt daarbij:

*“ ...*

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Overeenkomstig het decreet integraal waterbeleid dient elke aanvraag te worden onderworpen aan de watertoets. De gevraagde verkavelingswijziging heeft enkel tot doel om ook wonen als hoofdbestemming op lot 2 van de verkaveling toe te laten.*

*Redelijkerwijs moet worden besloten dat een bestemmingswijziging geen schadelijke effecten op de waterhuishouding zal teweegbrengen.*

*De bemerkingen in het bezwaarschrift over vermeende bouwovertreden, ondermeer een groter bezettingspercentage dan toegelaten, zijn niet relevant omdat niet de constructie voorwerp is van de aanvraag maar enkel de bestemming ervan. Een mogelijke goedkeuring van de verkavelingswijziging betekent nog geen vergunning voor wederrechtelijk uitgevoerde werken of voor vergunningsplichtige bestemmingswijzigingen. Evenmin zal het bekomen van de goedkeuring betekenen dat er geen rekening moet gehouden worden met andere bestaande wettelijke contractuele verplichtingen of burgerrechtelijke bepalingen.*

*Wat betreft de overige argumenten van het bezwaarschrift kan ondermeer gesteld worden dat het bekomen van een verkavelingswijziging nog niet betekent dat er geen rekening dient gehouden te worden met bestaande wettelijke of contractuele verplichtingen buiten de stedenbouwkundige wetgeving.*

*Aangaande de kritiek als zou de ontwikkeling van het handelscentrum gehypotheekeerd zijn door het slechts gedeeltelijk uitvoeren van fase 2 kan gesteld worden dat dit uit niets blijkt aangezien in fase 2 zowel een frituur, een buurthuis, een apotheek en een openbare bibliotheek gevestigd zijn. Het voorzien van een bijkomende hoofdbestemming 'wonen' heeft de ontwikkeling van het handelscentrum zeker niet gestopt.*

*De vergelijking met verschillende weigeringen van stedenbouwkundige vergunning voor kavel 7, waardoor de beroeper zich ongelijk behandeld voelt, is niet correct. Deze weigering is ondermeer gebaseerd op de juridische onmogelijkheid om af te wijken van verkavelingsvoorschriften. Huidige aanvraag gaat over het wijzigen van de verkaveling zelf, wat decretaal mogelijk is.*

*De aanvraag is conform het BPA 33/1 Lange Munte - wijz. B (MB dd. 22.09.1982) dat zowel hoofdbestemming woningen, detailhandel, diensten als horeca voorziet.*

*Bijgevolg kan gesteld worden dat er geen juridische belemmering is.*

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Het idee van een lokaal winkelcentrum op wijkniveau was oorspronkelijk het uitgangspunt van het BPA, en valt enkel op bepaald ideologisch-sociologisch vlak zeker te verdedigen, zoals het ook zeer betekenisvol kan zijn in het licht van het recente streven naar duurzaamheid, een actueler thema.*

*De vergunningsverlenende overheid heeft echter door de wijziging van het BPA in 1982 te kennen gegeven dat de aanvankelijke keuze voor een zeer stringente bestemming en strikte scheiding van functies op dat ogenblik niet meer vereist of wenselijk was, en voorzag dat de overwegende handelsfunctie van de drie resterende kavels ook als hoofdbestemming wonen kreeg. Ondertussen, nu zo bijna 20 jaar verder, is het nog duidelijker dat de goede ruimtelijke ordening niet gediend is met starre bepalingen en dat de ruimtelijke planning moet kunnen anticiperen op maatschappelijke ontwikkelingen. Het uitblijven van het succes van het winkelcentrum is een voorbeeld van dergelijk falen, er zijn immers ondanks de overbeschermende regelgeving t.a.v. handel weinig winkels gevestigd, tenzij dan een bakker en een apotheker, en al helemaal geen algemene voedingszaak. De oorzaak daarvan leggen bij het niet geheel realiseren van slechts 7 pure handelskavels i.p.v. de oorspronkelijke 10 is dan ook kort door de bocht, temeer daar in deze kavels een apotheker, een frituur en een filiaal van de stadsbibliotheek zijn gevestigd.*

*Kortom, het BPA laat wonen als hoofdbestemming toe en in hoogstedelijk gebied is een vermenging van functies aangewezen. Het terug invullen van een pand dat al 8 jaar leeg staat kan positief bijdragen aan een esthetisch beeld van de handelsomgeving.*

*In het beroepsschrift wordt nochtans aangehaald dat deze aanvraag de kansen op een buurtwinkel ondergraaft en dat dit ingaat tegen de ontwikkelingen iets verder in de stad met ondermeer [REDACTED], [REDACTED] industriepark en de universiteit, terwijl de diverse wijkwerkingen vragende partij zijn voor een buurtwinkel in algemene voedingswaren.*

*Deze beweringen zijn echter zeer vrijblijvend en worden door de situatie ter plaatse tegengesproken. Ook de ontwikkelingen elders in de stad doen hier weinig ter zake. In het beroepsschrift wordt beweerd dat de aanvraag tot doel heeft enkel wonen als hoofdfunctie toe te laten, wat eveneens een onjuist feit is.*

*Het toelaten van een wijziging naar de hoofdbestemming 'wonen' impliceert niet meteen dat er ook een vergunning zal bekomen worden voor het inrichten van studentenkamers, want hiervoor gelden naast een steeds vereiste toetsing aan de goede ruimtelijke ordening ook de bepalingen van de stedelijke verordening.*

#### **4D CONCLUSIE**

*De aanvraag is conform het BPA 33/1 Lange Munte - wijz. B (MB dd. 22.09.1982) dat zowel hoofdbestemming woningen, detailhandel, diensten als horeca voorziet. De huidige voorschriften van de verkaveling voorzien dat enkel handelsfunctie als bestemming mogelijk is.*

*In hoogstedelijk gebied is een vermenging van functies aangewezen. Het terug invullen van een pand dat al jaren leeg staat kan positief bijdragen aan een esthetisch beeld van de handelsomgeving. Bijgevolg kan gesteld worden dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.*

*Het toelaten van een wijziging naar de bestemming wonen impliceert niet meteen dat er ook een vergunning zal bekomen worden voor het inrichten van studentenkamers, hiervoor gelden de bepalingen van de verordening en een bijkomende overweging van de goede ruimtelijke ordening.  
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een op 18 juni 2010 ter post aangetekende zending betekend aan de verzoekende partij, die tijdig beroep heeft ingesteld per aangetekend schrijven van 16 juli 2010.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

###### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij stelt dat zij als eigenares van kavel 7 in de betrokken verkaveling een persoonlijk en rechtstreeks belang heeft om de vernietiging te vorderen van de bestreden beslissing.

###### *Beoordeling door de Raad*

Niettegenstaande noch de verwerende partij, noch de tussenkomen de partij het belang van de verzoekende partij betwist, onderzoekt de Raad ambtshalve of de verzoekende partij belang heeft bij het instellen van het beroep.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon,

rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zal de verzoekende partij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad oordeelt dat het loutere nabuurschap op zich of het beschikken over een zakelijk of persoonlijk recht met betrekking tot een perceel in de omgeving van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

De Raad stelt anderzijds vast dat uit het inleidend verzoekschrift voldoende blijkt dat de verzoekende partij kan beschouwd worden als belanghebbende, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Door in haar verzoekschrift te verwijzen naar de mogelijke schending van de integriteit van de plaatselijke handelszone, waarin de verzoekende partij een schoonheidssalon uitbaat, de eventuele overlast en lawaai, de verstoring van het winkelklimaat, de aantasting van de diversiteit van het winkelcentrum met commerciële schade voor de handelaars, evenals naar het doorbreken van de homogeniteit van het handelscentrum door het toelaten van volledige bewoning, maakt de verzoekende partij voldoende aannemelijk dat zij zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Bovendien worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO, voldoende concreet omschreven en is het niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de bestreden beslissing.

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

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

In een eerste middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

“ ...

*Schending M.B. dd. 22/9/1982 (Bestemmingsvoorschriften BPA 33/1 Lange Munte).*

*Door in de bestreden beslissing een verkavelingswijziging te aanvaarden wordt manifest ingegaan tegen de bestemmingsvoorschriften van het BPA 33/1 Lange Munte (MB dd. 22/9/1982) en van de verkaveling nr. 099.524 dd. 24/6/1975 (wijziging 23/3/1989), waarbij de voorgeschreven bestemming expliciet handelspand is met woonfunctie als nevenbestemming;*

*Het volstaat het beroepsschrift dd. 28/10/1992 van ... de stad Kortrijk ... (cfr. 10) te lezen om de flagrante schending vast te stellen:*

*“.. De woonbestemming dient dan ook in functie te staan van de handelsfunctie en complementair eraan te zijn. De uitbreiding van de terreinbezetting in de verkavelingswijziging dd. 23/3/1989 is bedoeld om de economische noodzakelijke uitbreidingen van de handelsfunctie mogelijk te maken. Het gebruiken van deze bouw mogelijkheden voor het bouwen van studentenkamers is niet in overeenstemming met de oorspronkelijke handelsfunctie ...”*

*“De verkavelingsvoorschriften stellen als bestemming voor de kavel 7 het navolgende voorop: “deze panden zijn bestemd voor handelsuitbatingen met wonen als nevenfunctie ...”;*

*In de beroepsbeslissing dd. 9/3/1993 van de Vlaamse Regering worden duidelijk de reglementaire contouren aangegeven (cfr. Stuk 11):*

*“Overwegende dat het gewestplan Kortrijk, vastgesteld bij K.B. van 4 november 1977 de bouwplaats situeert in een woongebied:*

*Dat voor het grondgebied waarin het perceel gelegen is een bij M.B. dd. 22 september 1982 goedgekeurd B.P.A. nr. 33/1 “Lange Munte” bestaat; dat het perceel gelegen is in een verkaveling waarvoor op 24 juni 1975 vergunning is verleend;*

*Overwegende dat het eigendom van de aanvrager het lot 7 omvat (per analogie geldt hetzelfde voor lot 2) van een op laatstgenoemde datum goedgekeurde en op 23 maart 1989 gewijzigde verkavelingsvergunning; dat zowel de oorspronkelijke als de gewijzigde vergunning onder artikel 1 “bestemming” o.a. het volgende bepalen: “Deze panden zijn bestemd voor handelsuitbating en met wonen als nevenfunctie”;*

*Het moge duidelijk zijn dat de bestreden beslissing door de bestemming als handelsuitbating te laten vallen derhalve flagrant ingaat tegen het M.B. dd. 22/9/1982 en het middel derhalve wel degelijk gegrond is.*  
*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad oordeelt dat het eerste middel niet beantwoordt aan de in artikel 4.8.16, §3, eerste lid, 5° VCRO bepaalde vereiste dat de verzoekende partij de geschonden geachte stedenbouwkundige voorschriften moet omschrijven, en de wijze waarop deze voorschriften naar haar oordeel geschonden worden.

De verzoekende partij voert wel de schending aan van de bestemmingsvoorschriften volgens het bijzonder plan van aanleg nr. 33/1, ‘Lange Munte – wijz. B’, maar verwijst verder alleen nog maar naar de bestemmingsvoorschriften van de verkaveling, die door de bestreden beslissing precies worden gewijzigd om wonen als hoofdbestemming toe te laten.

De verzoekende partij vermeldt dus niet, laat staan toont ze aan, in welke mate de bestreden beslissing het door haar geschonden geacht bestemmingsvoorschrift van het bijzonder plan van aanleg schendt.

Het middel is ongegrond.



## B. Tweede middel

### Standpunt van de partijen

In een tweede middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

“ ...  
*Strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Door in de bestreden beslissing een verkavelingswijziging toe te staan wordt de integriteit van de plaatselijke handelszone geschonden en derhalve ook de goede ruimtelijke ordening zwaar scheef getrokken.*

*De voorziene groep van 11 studentenkamers door de NV [REDACTED] zal zich pal in de handelszone bevinden, waarbij studenten immers een andere doelgroep vormen dan de reguliere bezoekers van het winkelcentrum (afwijkend bestedingsgedrag, feestjes met lawaai en overlast, verstoring winkelklimaat, aantasting diversiteit winkelcentrum met commerciële schade voor handelaars enz.).*

*Dat een dergelijke verkavelingswijziging toestaan een ernstige aantasting vormt op het karakter van het handelscentrum en bovendien nog eens een hypotheek legt op de bedrijfsexploitatie, toekomstperspectieven en overlevingskansen van de bestaande handelszaken en hun intrinsieke waarde.*

*De overweging in de bestreden beslissing dat het bekomen van een verkavelingsvergunning nog niet betekent dat er geen rekening dient gehouden te worden met bestaande wettelijke of contractuele verplichtingen buiten de stedenbouwkundige wetgeving, vergaat onmiddellijk in het niet door de planopvatting van de NV [REDACTED] die allesbehalve voorziet dat de 11 kamers zullen geïntegreerd worden bij de handelsruimte*  
...

*Het is zo klaar als pompwater dat qua ruimtelijke weerslag de inplanting van 11 studentenkamers determinerend is en nooit als ondergeschikte nevenfunctie ten dienste van de hoofdbestemming “handel” zal staan.*  
...”

De tussenkomende partij antwoordt hierop:

“ ...  
*De aanvraag tot verkavelingswijziging voor volledige bewoning – ingediend op 20.10.2009 – werd gestaafd met als voorbeeld: studentenkamers, omdat aanklaagster in haar pand reeds studentenkamers uitbaat.*

...  
*Het argument van klaagster als zouden 11 studentenkamers met studenten de bezoekers van het winkelcentrum afschrikken lijkt niet ernstig: wat met de studenten die verblijven in de studentenkamers die aanklaagster verhuurt?*

*Evenmin begrijpt verzoekster wat aanklaagster bedoelt met commerciële schade door de studenten van verzoekster.*  
...”

## *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij gaat er in de ontwikkeling van dit middel van uit dat het de bedoeling is om een groep van 11 studentenkamers te voorzien.

Deze premisse wordt echter noch door het administratief dossier, noch door het dossier van de verzoekende of de tussenkomen partij gestaafd, zodat de Raad niet kan beoordelen of het uitgangspunt van het middel correct is. Het administratief dossier bevat alleen een aangetekende brief van 20 oktober 2009, ondertekend door de tussenkomen partij en bestemd voor de overige eigenaars van de in de verkaveling gelegen loten, in functie van de bekendmaking van de aanvraag, waarin uiteengezet wordt dat er, conform het bijzonder plan van aanleg, in de 'volledige bewoning wordt voorzien, met enerzijds een conciërgewoning en anderzijds bewoning door studenten'. Diezelfde bewoordingen zijn terug te vinden in de bij de aanvraag gevoegde motivatienota.

2.

Bovendien oordeelt de Raad dat de verzoekende partij met dit middel een opportuniteitsvraag stelt, terwijl de Raad als administratief rechtscollege alleen een vernietigingsbevoegdheid heeft wanneer hij vaststelt dat de bestreden beslissing onregelmatig is (artikel 4.8.3, §1 VCRO).

De Raad voert alleen een legaliteitstoets uit en mag zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij om een aanvraag te beoordelen.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend door uit te gaan van de juiste feitelijke gegevens, deze gegevens correct te beoordelen op basis daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing te hebben kunnen nemen.

3.

De Raad oordeelt dat de bestreden beslissing de verenigbaarheid van de verkavelingswijziging met de omgeving afdoende motiveert.

De verwerende partij legt uit waarom het oorspronkelijke idee van een lokaal winkelcentrum, met strikte scheiding van functies omwille van de goede ruimtelijke ordening, verlaten wordt en de verwerende partij benadrukt dat in een hoogstedelijk gebied een vermenging van functies aangewezen is.

Het opnieuw invullen van een langdurig leegstand pand kan volgens de verwerende partij positief bijdragen aan een esthetisch beeld van de handelsomgeving.

De verwerende partij heeft zo de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto onderzocht.

De verzoekende partij houdt er duidelijk een andere mening op na, maar toont niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk is.

De verwerende partij is niet verplicht om het handelscentrum als geheel te bewaren. Bovendien stemt de aanvraag overeen met de in het bijzonder plan van aanleg nr. 33/1, 'Lange Munte – wijz. B' voorziene hoofdbestemming 'woningen, detailhandel, diensten en horeca, met uitsluiting van tank- en servicestations'.

Over het al dan niet inpasbaar karakter van 'studentenkamers' moet de vergunningverlenende overheid pas beslissen wanneer de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor deze studentenkamers eventueel wordt ingediend.

De verzoekende partij gaat er verkeerdelijk van uit dat de bestreden beslissing automatisch zal leiden tot het vergunnen van studentenkamers.

Het middel is dan ook ongegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In een derde middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

“ ...

*Schending van het gelijkheidsbeginsel (art. 10 Grondwet).*

...

*Essentieel voor een rechtsonderhorige is dat hij of zij gelijk behandeld wordt voor de wet.*

...

*Gelijke feitelijke situaties dienen door wetten en besluiten op dezelfde wijze behandeld te worden, hetgeen in casu absoluut niet het geval is.*

*Op 30/6/1992 werd aan verzoekster een weigeringsbesluit dd. 18/6/1992 betekend door de Stad Kortrijk aangaande de uitbreiding van haar handelsruimte met aanleunend 5 studentenkamers, terwijl nu de bestreden beslissing een beslissing van de Stad Kortrijk bevestigt omtrent een verkavelingswijziging op dezelfde plaats die de inplanting van 11 studentenkamers mogelijk maakt op de kavel 2 van de NV [REDACTED].*

...

*Door alle partijen op een dergelijke gelijkwaardige manier te behandelen wordt ook het principe van objectiviteit gerespecteerd, hetgeen essentieel is bij het gelijkheidsbeginsel en hier aldus flagrant miskend wordt.*

...

*Door de duidelijke ongelijke behandeling van verzoekster wordt het gelijkheidsbeginsel in casu flagrant geschonden en is het middel wel degelijk gegrond.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij heeft in 1992 een aanvraag ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van een schoonheidssalon en het bouwen van 5 studentenkamers, zonder voorafgaandelijk een wijziging van de verkavelingsvergunning te vragen. De vergunningverlenende overheden hebben deze aanvraag van de verzoekende partij dan ook getoetst aan de toen geldende verkavelingsvoorschriften.

De aanvraag van de verzoekende partij is bijgevolg helemaal niet vergelijkbaar met de aanvraag, waarvoor de bestreden vergunning is verleend.

Er is dan ook geen sprake van een ongelijke behandeling, zoals ook als volgt verwoord is in de bestreden beslissing:

“ ...

*De vergelijking met verschillende weigeringen van stedenbouwkundige vergunning voor kavel 7, waardoor de beroeper zich ongelijk behandeld voelt, is niet correct. Deze weigering is ondermeer gebaseerd op de juridische onmogelijkheid om af te wijken van verkavelingsvoorschriften. Huidige aanvraag gaat over het wijzigen van de verkaveling zelf, wat decretaal mogelijk is.*

*De aanvraag is conform het BPA 33/1 Lange Munte - wijz. B (MB dd. 22.09.1982) dat zowel hoofdbestemming woningen, detailhandel, diensten als horeca voorziet.*

*Bijgevolg kan gesteld worden dat er geen juridische belemmering is.*

...”

Het middel is ongegrond.

#### **D. Vierde middel**

##### *Standpunt van de partijen*

In een vierde middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

“ ...

*Schending van de rechtszekerheidsnorm.*

...

*In casu kan niet anders geconcludeerd worden dan dat de vaste gedragslijn van de overheid er absoluut niet is.*

*Op 30/6/1992 heeft de Stad Kortrijk aan verzoekster een weigeringsbesluit dd. 18/6/1992 betekend aangaande de uitbreiding van haar handelsruimte met aanleunend 5 studentenkamers (kavel 7).*

*Bij besluit dd. 3/2/2010 laat de Stad Kortrijk een verkavelingswijziging toe op dezelfde ligging (kavel 2) die de poort opent naar de inplanting van liefst 11 studentenkamers door de NV [REDACTED] ...*

*Van een vaste gedragslijn bij de overheid is hier geen sprake meer, hetgeen nog flagranter is wanneer men de ingenomen stellingen van de Stad Kortrijk overloopt die o.a. in een beroepschrift dd. 28/10/1992 (cfr. Stuk 10) stelt:*

...

*Het moge duidelijk zijn dat in casu van een vaste gedragslijn van de overheid geen sprake meer is, waardoor de rechtszekerheidsnorm en het vertrouwensbeginsel flagrant geschonden worden.*

...”

### *Beoordeling door de Raad*

De door de verzoekende partij aangevoerde grief van een gebrek aan vaste gedragslijn van “de overheid” is duidelijk uitsluitend en alleen gericht tegen de houding van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk, dat voorheen aan de verzoekende partij een vergunning voor studentenkamers weigerde, terwijl het, volgens de verzoekende partij, wel studentenkamers aanvaardt op aanvraag van de tussenkommende partij.

De verzoekende partij kan het vergunningsbesluit (of –beleid) van het college van burgemeester en schepenen echter niet aanvechten of inroepen in een procedure voor de Raad.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen is geen vergunningsbeslissing in laatste administratieve aanleg en omwille van de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep beslist de verwerende partij op basis van een eigen beoordeling.

De bestreden beslissing komt in de plaats van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, waardoor de verzoekende partij het beweerde ontbreken van een gedragslijn bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk niet als middel kan inroepen tegen de bestreden beslissing.

De verzoekende partij levert geen kritiek op de bestreden beslissing zelf, al was het maar door niet aan te duiden in welke mate de bestreden beslissing het rechtszekerheidsbeginsel schendt.

Het middel is ongegrond.

### **E. Vijfde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In een vijfde middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

*“ ...*

*Schending van de zorgvuldigheidsnorm.*

*...*

*In casu werd in de bestreden beslissing geen rekening gehouden met de volgehouden stellingen van de Stad Kortrijk vanaf begin de jaren '80 tot in de loop van 2009, waarbij de handelsbestemmingen van de kavels consequent centraal werd gesteld tot plots 180° werd gedraaid op ongefundeerde gronden.*

*In casu werd de bestreden beslissing niet met inachtneming van de normale regels van bewijsvoering tot de voorstelling van de feiten gekomen en werd derhalve de verplichting tot zorgvuldigheid bij de feitenvinding (zie feitenrelaas) niet nagekomen.*

*...*

*De gewekte verwachtingen in hoofde van verzoekster werden door de beslissende overheidsinstantie zwaar geschonden door van een sinds lang aangenomen lijn (handhaving handelsbestemming kavels) plots, onverhoeds en eenzijdig af te wijken, waardoor verzoekster volledig op het verkeerde been werd geplaatst.*

*...”*

De tussenkommende partij antwoordt hierop door weerlegging van enkele elementen uit het feitenrelaas.

### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij meent ten onrechte dat de verwerende partij rekening moet houden met vroegere weigeringsbeslissingen van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk.

De Raad verwijst naar de beoordeling van het derde middel: de situatie van de verzoekende partij, die een met de verkavelingsvergunning strijdige stedenbouwkundige vergunning heeft aangevraagd, is niet te vergelijken met de aanvraag van de tussenkomende partij, met als bedoeling, zoals in de bestreden beslissing gebeurt, de verkavelingsvergunning te wijzigen.

De eventueel bij de verzoekende partij gewekte verwachtingen kunnen dan ook niet, laat staan zwaar, zoals de verzoekende partij beweert, geschonden zijn.

Bovendien beslist de verwerende partij omwille van de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep op basis van een eigen beoordeling over het beroep en neemt de verwerende partij een beslissing die in de plaats komt van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Er kan dan ook helemaal geen sprake zijn van de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel door het niet in overweging nemen in de bestreden beslissing met betrekking tot de wijziging van een verkavelingsvergunning van een weigeringsbeslissing met betrekking tot een stedenbouwkundige aanvraag uit 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk.

De verwerende partij is niet verplicht rekening te houden met beleidsoverwegingen van de stad Kortrijk over vroegere stedenbouwkundige aanvragen, die bovendien geen betrekking hebben op hetzelfde gebouw, maar moet haar eigen oordeel vellen over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De mogelijkheid dat de verwerende partij een ander inzicht heeft dan een andere vergunningverlenende overheid is overigens inherent aan het devolutieve karakter van het administratief beroep.

Bovendien heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk in casu de door de tussenkomende partij gevraagde wijziging van de verkaveling vergund, zodat de verwerende partij al helemaal niet afwijkt van deze beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk over de aanvraag van de tussenkomende partij.

De verzoekende partij toont dan ook niet aan in welke mate de verwerende partij de bestreden beslissing onzorgvuldig zou genomen hebben, integendeel heeft de verwerende partij duidelijk gemotiveerd waarom de strikte scheiding van functies niet meer wenselijk is en een omschakeling van handelsbestemming naar woonbestemming aanvaardbaar is, zodat zij de door de tussenkomende partij gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning vergunt.

Het middel is ongegrond.

## **F. Zesde middel**

### *Standpunt van de partijen*

In een zesde middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

“ ...

*Schending van de redelijkheidsnorm.*

*Een beslissende overheidsinstantie dient vooraleer te beslissen een correcte afweging van de belangen te maken, hetgeen in casu absoluut niet gebeurd is.*

*Omtrent 2 gelijkaardige kavels bij vergunningsaanvragen tot dergelijke verschillende conclusies komen, is in alle redelijkheid niet te aanvaarden, temeer dat de Stad Kortrijk zo lang omtrent de betrokken kavels een zo duidelijke en strikte positie innam.*

...”

### *Beoordeling door de Raad*

De Raad verwijst naar de beoordeling van het derde en het vijfde middel.

Dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk een bepaald standpunt ingenomen heeft over de verenigbaarheid van een stedenbouwkundige vergunning voor studentenkamers en uitbreiding van een schoonheidssalon met een bestaande, ongewijzigde verkavelingsvergunning, is iets volledig anders dan een standpunt innemen over het wijzigen van de verkavelingsvergunning zelf.

Het eerder innemen van een standpunt over de verenigbaarheid van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met een verkavelingsvergunning sluit het later wijzigen van de verkavelingsvergunning zelf niet uit.

Het middel is ongegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de tussenkomende partij is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 mei 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS,            voorzitter van de eerste kamer,

                              met bijstand van

Katrien VISSERS,        toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS