

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 25 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1067  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0708/SA/0691

Verzoekende partij	de nv <b>SICOPLAN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER en Erlinde DE LANGE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
Verwerende partij	<b>DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR</b> van het departement RUIMTE VLAANDEREN, afdeling West-Vlaanderen  vertegenwoordigd door advocaat Bart BRONDERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7
Tussenkommende partijen	1. de stad <b>MENEN</b> , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen  2. Autonoom Gemeentebedrijf (AGM) <b>WOONBEDRIJF MENEN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Deborah SMETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 juli 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 juni 2015.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een ontmoetingscentrum (OC Lauwe) op de percelen gelegen te 8930 Lauwe (Menen), Koningin Astridlaan zn met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 208W en 208Z (lot 5 en deel van lot 6).

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 5 oktober 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkommende partij met een beschikking van 29 oktober 2015 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 19 januari 2016 met nummer RvVb/S/1516/0468 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 maart 2017.

Advocaat Erlinde DE LANGE voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Bart BRONDERS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Deborah SMETS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

4.

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

### **III. FEITEN**

De tweede tussenkomende partij dient op 11 maart 2015 bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een ontmoetingscentrum” op de percelen gelegen te Menen, Koningin Astridlaan z.n.

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het op 22 december 2014 voorlopig en inmiddels op 25 juni 2015 definitief vastgesteld provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Solitaire vakantiewoningen-Interfluvium’. De percelen liggen ook binnen de grenzen van het op 9 juni 2011 door de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Leiestraat N4-I’ dat de bestemming ‘gebied voor milieubelastende industrie’ volgens het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan ‘Kortrijk’ opheft.

De percelen zijn gelegen binnen de omschrijving van een door deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen op 24 april 2014 behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Onroerend Erfgoed adviseert op 15 april 2015 gunstig onverminderd de vondstmeldingsplicht.

De diensten Mobiliteit en Openbare werken van de stad Menen adviseren op 28 april 2015 gunstig.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar adviseert op 21 mei 2015 voorwaardelijk gunstig verwijzende naar de tijdens de procedure aangepaste plannen 1 en 3 met betrekking tot de toegangen (trappen en toegang kant plein).

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen adviseert op 26 mei 2015 voorwaardelijk gunstig zich aansluitend bij de planologische en ruimtelijke motivering van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

De verwerende partij verleent op 18 juni 2016 de stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij. De verwerende partij beslist:

“ ...

*De inrichting van het plein langs de oostzijde van het gebouw (omgevingsaanleg) werd reeds bij de verkaveling V/1228/1 (deputatie 24/04/2014) vergund. Het volledige concept van de aanleg van het plein is behouden gebleven, maar als gevolg van niveauverschillen tussen het vergunde plein en het referentieniveau van het gebouw werden een aantal wijzigingen aangebracht. Tussen het plein en de inkom van het gebouw worden 4 extra treden voorzien. Andere aanpassingen zijn de trap tussen de overbouwde parkeerplaats en het plein en extra openingen onder de vorm van taluds ten behoeve van de ventilatie van de overbouwde parking.*

*Bovenstaande wijzigingen zijn te beschouwen als kennelijk bijkomstige wijzigingen (artikel 4.3.1, §1 laatste lid). Plannen 1 en 3 zijn navenant aangepast en deze stedenbouwkundige vergunning wordt verleend op basis van deze gewijzigde plannen.*

*(...)*

#### BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*Het project is getoetst aan de voorschriften van de goedgekeurde verkaveling en is er volledig mee in overeenstemming.*

*Het voorliggende ontwerp beoogt het bouwen van een cultureel centrum op lot 5 + deel van lot 6 binnen een goedgekeurde, niet –vervallen verkaveling. Het gebouw wordt opgericht binnen de daartoe voorziene zone voor ‘cultureel centrum’ en staat volledig ten behoeve van de lokale bevolking en de plaatselijke verenigingen.*

*Het gabarit valt binnen de toegelaten maxima. Niettegenstaande een sobere vormtaal bevat het gebouw een hoogstaand architecturaal karakter, waardoor het zich perfect als beeldbepalend gebouw in de onmiddellijke omgeving integreert.*

*De concrete inplanting van het cultureel centrum werd aan de hand van de bij de aanvraag gevoegde inrichtingsstudie voldoende verduidelijkt.*

*In de Mober bij de goedgekeurde verkaveling werd rekening gehouden met een 50-tal parkeerplaatsen onder het gebouw. In voorliggend ontwerp wordt een overbouwde parkeerruimte voor 56 wagens en een fietsenstalling voor 42 fietsen ondergebracht, waardoor de parkeerbehoefte op eigen terrein voldoende wordt ingewilligd.*

*(...)*

*Het project voorziet in het oprichten van een cultureel centrum, waarbij de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke aspecten werden bepaald in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde verkaveling.*

*De hoofdingang van het gebouw richt zich volledig naar het plein (oostkant), overbouwde gedeeltes zorgen voor een beschermde inkom. Langs westzijde krijgt het gebouw zicht op een publiek park en de Leie. De dakvorm verwijst naar de helling van het terrein.*

*In het ontwerp wordt bijzondere aandacht besteed aan een kwalitatieve opbouw en een hoogstaande architecturale kwaliteit. Het cultureel centrum wordt als ‘beeldbepalend’*

*gebouw perfect geïntegreerd in de onmiddellijke omgeving. Er wordt een harmonieuze samenhang tussen de bestaande omgevende bebouwing beoogd (cf. Sicoplan en de aanwezige appartementen).*

*Aldus is de aanvraag verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst**

Uit het dossier blijkt dat beide verzoeken tot tussenkomst tijdig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tussenkomende partijen**

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

De eerste tussenkomende partij stelt dat zij overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 7° VCRO over het vereiste belang beschikt om in de procedure tussen te komen nu zij tijdig een gunstig advies heeft verleend voor de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij stelt terzake dat niet de stad doch wel het college van burgemeester en schepenen ter zake een advies heeft verleend zodat de tussenkomst van de eerste tussenkomende partij onontvankelijk is, nu zij zich niet op het desbetreffende artikel kan baseren.

Ter zitting verklaart de raadsman van de eerste tussenkomende partij dat het de bedoeling was om als college tussen te komen, doch dat er een vergissing is gebeurd.

Het belang van de tweede tussenkomende partij wordt niet in vraag gesteld.

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

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 7° VCRO voorziet dat een beroep bij de Raad kan worden ingesteld door het college van burgemeester en schepenen voor vergunningen, afgegeven binnen de bijzondere procedure, op voorwaarde dat het tijdig advies heeft verstrekt krachtens artikel 4.7.26, § 4, eerste lid, 2°, of ten onrechte niet om advies werd verzocht. De stad kan zich niet op deze rechtsgrond beroepen. Dat er bij de redactie van het verzoek tot tussenkomst een 'vergissing' zou zijn gebeurd, wordt niet aannemelijk gemaakt.

De tussenkomst van de stad Menen is dan ook onontvankelijk.

De tweede tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning. Deze beschikt over een belang om bij de Raad tussen te komen.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid**

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

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij wijst erop dat zij bedrijfseigenaar is van het perceel dat grenst aan de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Ze stelt dan ook dat zij onbetwistbaar de hoedanigheid heeft van belanghebbende in de zaak in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO.

2.

De verwerende partij betwist het belang bij de vordering (als dusdanig) niet.

3.

De tweede tussenkomende partij stelt dat het louter nabuurschap niet volstaat om een belang aan te tonen bij de Raad en dat de verzoekende partij niet aantoont welke hinder of nadelen zij zou kunnen ondervinden.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de toegankelijkheid van en naar haar site via haar erfdienstbaarheid onmogelijk wordt gemaakt en dat haar bedrijfsgebouw in een 'put' verdwijnt nu blijkt dat er een niveauwijziging wordt uitgevoerd, meer bepaald een ophoging waarbij het uiteindelijke niveauverschil zal worden overbrugd met trappen.

Ze wijst erop dat uit de aanvraagnota van de architect blijkt dat ten gevolge van het niveauverschil tussen het plein en het referentieniveau van het gebouw er nog 4 extra treden worden voorzien wat betekent dat zij geen toegang meer kan nemen tot haar bedrijfsgebouw via het plein en via haar erfdienstbaarheid.

Verder stelt ze dat ze geconfronteerd zal worden met een hoge massieve muur met een aanzienlijk verlies van licht en uitzicht als gevolg. Ze stelt tevens dat haar zichtlocatie ten opzichte van het plein en de openbare weg verdwijnt.

5.

Zowel in de laatste nota van de verwerende partij als in de laatste schriftelijke uiteenzetting van de tweede tussenkomende partij wordt niets toegevoegd inzake het belang van de verzoekende partij.

#### *Beoordeling door de Raad*

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij zal het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij 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 vreest te ondervinden.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag evenwel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dus niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks.

2.

De verzoekende partij is eigenaar van het perceel en het gebouw die aan de noordzijde grenzen aan de in de aanvraag betrokken percelen.

Ze voert aan dat ze door de oprichting van het gebouw niet langer op dezelfde wijze toegang kan nemen tot haar gebouw en dat haar gebouw in een put dreigt te verdwijnen.

Op grond van de uiteengezette gegevens kan gesteld worden dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de uitvoering van de bestreden beslissing.

3.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, b) VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet), artikel 4.7.23, §1 VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

1.1

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de plannen misleidende informatie bevatten daar waar zij ter hoogte van de oostzijde de volgende zinsnede opnemen: “Zone met persoonlijk recht van doorgang voor Sicoplan. Te verplaatsen in functie van het ontwerp.”

Ze stelt dat er onduidelijkheid wordt gecreëerd over de manier waarop de toegang naar haar bedrijfssite zal gebeuren aangezien de bestreden beslissing enerzijds bevestigt dat op deze locatie voor haar een zone van doorgang is en anderzijds deze doorgang onmogelijk wordt gemaakt door de terreinaanleg met grote niveauverschillen en trappen.

De verzoekende partij wijst erop dat zij over een conventionele erfdienstbaarheid, een recht van uitweg over een breedte van 4 meter, beschikt wat een zakelijk recht is zoals opgenomen in haar eigendomstitel en in de eigendomstitel van de aanvraag.

De verzoekende partij wijst erop dat zij zich uitdrukkelijk verzet tegen het afschaffen van haar overgang.

Ze stelt dan ook dat de bestreden beslissing onduidelijk en gebrekkig is gemotiveerd door het bestaan van de doorgang te bevestigen maar deze onmogelijk te maken door de trappenaanleg en niveauverschillen.

Met verwijzing naar de verklarende nota voor de verkavelingsaanvraag wijst de verzoekende partij erop dat de rechtsvoorganger van de tweede tussenkomen partij heeft verklaard de overweg te zullen behouden en te respecteren. De verzoekende partij stelt dat de tweede tussenkomen partij de problematiek gecamoufleerd heeft door op de plannen een nieuwe toegangsweg te suggereren en door te spreken over een verschuiving van het recht van doorgang zonder te verduidelijken dat dit enkel kan binnen lot 6 en mits toestemming van de verzoekende partij.

Op basis van de misleidende plannen en nota stelt de bestreden beslissing dan ook dat de ontsluiting zal gebeuren via een circulatieweg langs de west- en zuidgevel van het op te richten gebouw, terwijl de verzoekende partij reeds over een uitweg beschikt langs de oostzijde van het op te richten gebouw.

De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partij dan ook de materiële motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht geschonden.

Tot slot wijst de verzoekende partij er nog op dat zij deze misleiding rechtstreeks heeft gemeld aan de verwerende partij. Door deze informatie te negeren heeft de verwerende partij naar het oordeel van de verzoekende partij de op haar rustende zorgvuldigheidsplicht geschonden. Ze wijst er ook nog op dat rekening moet worden gehouden met de bestaande toestand en niet met een eventueel later gewenste toestand.

## 1.2

In het tweede onderdeel wijst de verzoekende partij erop dat in het gebouw, naast een ontmoetingscentrum, tevens gemeentelijke diensten, een bibliotheek en politieburelen zullen worden gehuisvest. De polyvalente zaal en de vergaderzalen hebben samen een capaciteit van 368 personen en er is ook nog parkeerplaats nodig voor personeel, medewerkers, artiesten, logistieke medewerkers ...

De verzoekende partij wijst op het feit dat er voor dat alles slechts 56 parkeerplaatsen en 42 fietsenstallingen worden voorzien wat volgens haar manifest onvoldoende is en dat terwijl de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit is naar het oordeel van de verzoekende partij kennelijk onredelijk.

De verzoekende partij stelt verder dat deze motivering in schril contrast staat met de overwegingen in de verkavelingsvergunning van 24 april 2014 onder de hoofding mobiliteit waarin volgens de verzoekende partij wordt gesteld dat de capaciteit van het ondergronds parkeren bij het cultureel centrum onvoldoende is om de nood op te vangen.

De verzoekende partij is dan ook van oordeel dat de in de bestreden beslissing opgenomen overweging over het parkeren onjuist en ongemotiveerd is en wijst op een onzorgvuldige en kennelijk onredelijke beoordeling.

## 1.3

In een derde onderdeel wijst de verzoekende partij op de beperkte breedte van de toegangsweg naar de ondergrondse parking die zowel als in- en uitrit zal worden gebruikt en dus voor het kruisen van verkeer. Naar het oordeel van de verzoekende partij kan dit nooit op een veilige wijze gebeuren in een dergelijk smalle weg waarvan de bochten maar 4m breed zijn.

Ze wijst erop dat het ook de intentie is om haar te “dwingen (?)” om langs die toegangsweg toegang te nemen. Ze stelt dat er daarbij uit het oog wordt verloren dat er veelvuldig – minstens 2 keer per maand – leveringen bij haar gebeuren met vrachtwagens die paletten laden en lossen. Nog los van het feit dat deze vrachtwagens de volledige breedte van de weg zullen innemen moet volgens de verzoekende partij worden opgemerkt dat deze niet kunnen keren op de weg en niet op haar terrein zodat zij, gelet op de bocht van 90°, blind achteruit moeten rijden tot de openbare weg. Wegrijden via het plein is onmogelijk nu er daar trappen voorzien zijn om het niveauverschil te overbruggen.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing op dat punt onzorgvuldig is, gebrekkig gemotiveerd en kennelijk onredelijk.

#### 1.4

In een vierde onderdeel uit de verzoekende partij kritiek op de schaal van het aangevraagde en de impact op visueel-vormelijk vlak. Ze wijst erop dat de nulpas van het ontworpen gebouw 2,76 meter boven het gelijkvloers van haar gebouw komt te liggen waardoor haar gebouw in een put komt te liggen. Ze wijst er verder nog op dat de dakrand van het te realiseren gebouw vier meter hoger ligt dan de dakrand van haar gebouw en dat bovendien het dak asymmetrisch is met het hoogste punt langs haar kant.

Verder wijst de verzoekende partij er op dat de gevels bestaan uit beton en bekleding in donkere materialen zodat er vanuit de burelen moet worden opgekeken tegen een dominante metershoge wand die alle uitzicht en licht wegneemt.

De verwerende partij stelt daar tegenover slechts dat er een harmonieuze samenhang bestaat tussen de bestaande omgevende bebouwing wat volgens de verzoekende partij een stijlformule is.

#### 2.

De verwerende partij stelt vooreerst dat de aanvraag die vergund is met de bestreden beslissing in overeenstemming is met de voorschriften van de geldende verkaveling en dat dit als dusdanig is vastgesteld in de bestreden beslissing. Ze meent dan ook dat elke kritiek die de verzoekende partij formuleert tegen de bestreden beslissing, in de mate dat het vergund ontwerp de voorschriften van de verkaveling toepast, onontvankelijk is nu de verkavelingsvergunning door de verzoekende partij niet werd bestreden en in de huidige procedure de onwettigheid van de verkavelingsvergunning niet wordt opgeworpen.

#### 2.1

Met betrekking tot het eerste onderdeel van het enig middel antwoordt de verwerende partij stelt dat het hier een burgerrechtelijke problematiek betreft die vreemd is aan de beoordeling van de aanvraag. Vergunningen worden immers, gelet op artikel 4.2.22 VCRO, verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. De verwerende partij stelt dat het noch haar, noch de Raad toekomt om, in geval van betwistingen, de draagwijdte van burgerlijke rechten vast te stellen, zodat het eerste onderdeel in dat opzicht onontvankelijk is.

De verwerende partij wijst er verder op dat in de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat het pand van de verzoekende partij bereikbaar blijft door de nieuwe toegangsweg waarmee ook de toegang voor de brandweer ter bediening van het nieuwe gebouw en het gebouw van de verzoekende partij wordt verzekerd. De verwerende partij stelt dat de bestreden beslissing de bereikbaarheid van het achterliggend pand van de verzoekende partij in het licht van een zorgvuldig onderzoek van de aanvraag beoordeeld en gemotiveerd heeft.

#### 2.2

Wat het tweede onderdeel van het middel en de daarin aangevoerde parkeerproblematiek betreft, wijst de verwerende partij op de aanhef van de bestreden beslissing waarin wordt vermeld dat in



het MOBER bij de goedgekeurde verkaveling rekening werd gehouden met een 50-tal parkeerplaatsen onder het gebouw terwijl er in het voorliggende ontwerp een overbouwde parkeerruimte is met 56 parkeerplaatsen voor auto's, een fietsenstalling voor 42 fietsen, een afgesloten garage voor een politievoertuig en een bergruimte met fietsenstalling.

De vergunde aanvraag ligt dan ook in de lijn van de verkavelingsvergunning. De overeenstemming van het aantal voorziene parkeerplaatsen met de bevindingen van het MOBER waarin het aantal gewenste parkeerplaatsen wordt bepaald, verhindert dat de bevindingen in de bestreden beslissing als kennelijk onredelijk kunnen worden aangemerkt.

### 2.3

Met betrekking tot het derde onderdeel van het enig middel wijst de verwerende partij erop dat het tracé van de nieuwe toegangsweg werd vastgelegd in een besluit van de gemeenteraad van 25 november 2013 en in de verkavelingsvergunning zodat de betrokken kritiek onontvankelijk is, nu deze beslissingen nooit werden aangevochten door de verzoekende partij en nu ook de onwettigheid ervan niet wordt aangevoerd.

De verwerende partij meent verder dat niet zomaar kan worden aangenomen dat de weg niet toelaat het gebouw van de verzoekende partij op een veilige en vlotte manier te bereiken aangezien de weg geschikt is voor zwaar brandweermaterieel.

### 2.4

De verwerende partij wijst erop dat in de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat het ontwerp volkomen in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften zodat het onderdeel dat de goede ruimtelijke ordening bekritiseert, onontvankelijk is.

De verwerende partij meent dat het in het licht van de formele motiveringsverplichting volstaat te verwijzen naar de overeenstemming tussen het ontwerp en de precieze en duidelijke geldende verkavelingsvoorschriften.

## 3.

### 3.1

Wat het eerste onderdeel van het middel betreft, is de tweede tussenkomende partij van oordeel dat het onontvankelijk is aangezien de verzoekende partij nooit het tracé der wegen of de verkavelingsvergunning heeft aangevochten zodat deze definitief zijn geworden. Een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing zal volgens de tweede tussenkomende partij geen enkele invloed hebben op het gegeven dat de bestaande uitweg zal verdwijnen. Ze besluit dan ook dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middelonderdeel.

Voor zover de Raad het onderdeel toch ontvankelijk zou bevinden, stelt de tweede tussenkomende partij dat het ongegrond is.

Ze stelt dat de verzoekende partij niet over een erfdienstbaarheid, maar enkel een persoonlijk recht van overgang beschikt en dat dit met zoveel woorden staat in de aankoopakte van de verzoekende partij. Er wordt hierin uitdrukkelijk gesteld dat het in geen geval een erfdienstbaarheid betreft zodat de plannen bij het aanvraagdossier geen onjuiste informatie bevatten.

Verder stelt zij dat het zorgvuldigheidsbeginsel niet miskend werd aangezien artikel 4.2.22 VCRO voorziet dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten en een vergunningverlenend orgaan dus niet mag of kan uitspraak doen over een betwisting van burgerlijke rechten en verplichtingen.

De tweede tussenkomende partij stelt verder dat de verwerende partij overeenkomstig haar bevoegdheden heeft geoordeeld dat de aanvraag vergunbaar is en heeft vastgesteld dat in elk geval een uitweg voor de verzoekende partij wordt voorzien.

Er is dan ook geen sprake van onjuiste informatie op het plan aangezien het wel degelijk over een persoonlijk recht gaat. Er is geen sprake van onzorgvuldige besluitvorming nu de verwerende partij zich niet moet en zelfs niet kan uitspreken over burgerlijke rechten en deze laatste heeft gesteld dat er hoe dan ook een uitweg wordt verleend.

Voor zover de Raad toch van oordeel zou zijn dat het hier een erfdienstbaarheid betreft, is naar het oordeel van de tweede tussenkomende partij artikel 4.2.22, §2 VCRO van toepassing ingevolge hetwelk door de mens gevestigde erfdienstbaarheden teniet kunnen worden gedaan voor zover zij met de vergunning onverenigbaar zijn en uitdrukkelijk in de aanvraag vermeld werden.

Aan de voorwaarden van dit artikel is volgens de tweede tussenkomende partij voldaan:

- a) De doorgang die door de verzoekende partij als erfdienstbaarheid wordt bestempeld is onverenigbaar met de verkavelingsvergunning aangezien er op die plaats een plein met trappen wordt voorzien. Op dit plein kunnen er geen auto's rijden. Het zal een plaats zijn voor verpozen waardoor een doorgang naar het achtergelegen bedrijf onmogelijk en onveilig zou zijn. De doorgang moet dan ook worden verplaatst om dit deel van de verkavelingsvergunning te kunnen realiseren.
- b) De verplaatsing van de doorgang is vermeld in de vergunningsaanvraag en dit op diverse plaatsen. Zowel woordelijk als planmatig wordt in de inrichtingsstudie het verdwijnen van de doorgang vooropgesteld. Ook uit de plannen bij de verkavelingsaanvraag blijkt dat de doorgang verdwijnt.

Er bestaat volgens de tweede tussenkomende partij dan ook geen enkele twijfel over het feit dat de verzoekende partij op de hoogte was van het verdwijnen van de doorgang. Dit gegeven wordt volgens haar enkel versterkt door het feit dat de verzoekende partij een bezwaar indiende tijdens het openbaar onderzoek waarop geantwoord is in de verkavelingsvergunning. De verzoekende partij is niet in beroep gegaan tegen deze vergunning, zodat zij zich akkoord heeft verklaard met de aanpassing van de doorgang.

De tweede tussenkomende partij verwijst ook nog naar het gemeenteraadsbesluit waarmee het tracé van de wegen is vastgelegd en waarin de aanpassing van de doorgang was aangegeven.

### 3.2

Wat het tweede onderdeel van het middel betreft, wijst de tweede tussenkomende partij erop dat in de MOBER rekening werd gehouden met een 50-tal ondergrondse parkeerplaatsen, dat met deze informatie de verkavelingsvergunning werd goedgekeurd en dat deze laatste niet werd aangevochten door de verzoekende partij. Deze laatst vraagt nu ook niet om de verkavelingsvergunning buiten toepassing te verklaren. Aangezien de parkeerbehoefte reeds werd goedgekeurd, kan een vernietiging van de bestreden beslissing hieraan geen afbreuk doen zodat de verzoekende partij geen voordeel kan halen uit de vernietiging. Het beroep is dan ook onontvankelijk.

Ondergeschikt stelt de tweede tussenkomende partij dat de verzoekende partij enkel opportunitetskritiek uit aangezien ze zich beperkt tot de stelling dat er te weinig parkeerplaatsen zijn zonder aan te geven waarom. De verzoekende partij kan echter haar oordeel over de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van de verwerende partij.

Daarenboven kon de verwerende partij op zorgvuldige en redelijke wijze oordelen dat er voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn aangezien bij de zeer recente verkavelingsvergunning rekening werd gehouden met 50 ondergrondse parkeerplaatsen en dit voldoende werd geacht. In de stedenbouwkundige vergunning werd het aantal uitgebreid tot 56 parkeerplaatsen.

### 3.3

Met betrekking tot het derde onderdeel stelt de tweede tussenkomende partij dat het project voorziet in een ondergrondse parkeergelegenheid met toegangsweg die evolueert van 5,20m naar een bocht van 4m die voortvloeit in een weg van 6m en eindigt in een weg van 7,20m breed wat voldoende breed is.

Ze wijst er op dat deze weg eveneens dient als toegangsweg voor de brandweer en dat op de plannen ook de draaicirkel voor de brandweerwagen is aangegeven. Als een brandweerwagen kan draaien kunnen de vrachtwagens bestemd voor de verzoekende partij dit ook. Volgens de tweede tussenkomende partij kon de verwerende partij dan ook oordelen dat er zich geen problemen zullen voordoen met de toegangsweg. De verzoekende partij toont in elk geval het tegendeel niet aan.

### 3.4

Inzake het vierde onderdeel en de kritiek op de goede ruimtelijke ordening argumenteert de tweede tussenkomende partij dat de omvang van het voorgenomen project reeds in de voorschriften van het RUP werden vastgelegd alsook de reliëfverschillen reeds werden besproken en vergund in de verkavelingsvergunning en -voorschriften en dat de bestreden beslissing hiervan niet afwijkt. Ze stelt dat de verzoekende partij al kennis had van de omvang van het voorgenomen project en van de beweerdte hinder die zij zou ondervinden, maar dat zij noch het RUP noch de verkavelingsvergunning heeft aangevochten zodat deze voorschriften definitief zijn geworden. Een vernietiging van de bestreden beslissing kan dan ook geen nuttig effect sorteren volgens de tweede tussenkomende partij zodat ook dit onderdeel onontvankelijk is.

Voor zover de Raad het onderdeel toch als ontvankelijk zou beschouwen moet worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat het voorgenomen project volledig in overeenstemming is met de voorschriften van de verkavelingsvergunning wat volstaat om te voldoen aan de motiveringsplicht inzake de goede ruimtelijke ordening. Er kan van de verwerende partij niet worden verwacht dat zij haar motieven gaat motiveren.

De tweede tussenkomende partij verduidelijkt dat wat de bebouwingscode betreft, in de verkavelingsvoorschriften wordt verwezen naar de voorschriften van het RUP waarin wordt bepaald dat het project 3 tot 6 bouwlagen mag bevatten en dat het voorliggende project daaraan voldoet. Zij verwijst tevens naar de bouwhoogte en hoogteverschil met het gebouw van de verzoekende partij waarbij zij vaststelt dat dit reeds werd vastgelegd in de verkavelingsvergunning. De voorschriften van het RUP en ook de verkavelingsvoorschriften en –vergunning waren volgens de tweede tussenkomende partij voldoende duidelijk en precies en de aanvraag voldoet hieraan. De beoordeling van de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften volstaat dan om de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

## 4.

### 4.1

In haar wederantwoordnota wijst de verzoekende partij er vooreerst op dat de relevante verkavelingsvoorschriften deze zijn voor lot 5 en voor lot 6 en dat hieruit niet kan worden afgeleid dat:

- a) de bestaande toegangsweg voor de verzoekende partij onherroepelijk zou worden gesupprimeerd aangezien dit enkel als een mogelijkheid wordt aangegeven op de inrichtingsstudie maar dit geen enkele bindende kracht heeft en er enkel wordt gesproken over het 'kunnen' supprimeren wat ook blijkt uit de verklarende nota bij de aanvraag van de verkavelingsvergunning;

- b) nergens uit het dossier blijkt dat zij noodzakelijk toegang moet nemen via een nieuwe toegangsweg aan westelijke en noordelijke zijde van het op te richten gebouw en op het plan van de wegenis staat de strook ook niet als wegenis vermeld
- c) nergens blijkt dat een reliëfwijziging van 90 cm zal of kan worden doorgevoerd;
- d) nergens blijkt welke parkeernorm er zou gehanteerd worden bij een vergunningsaanvraag voor het ontmoetingscentrum;
- e) nergens blijkt op welke plaats precies het ontmoetingscentrum zou worden ingeplant, meer bepaald de afstand die zou worden aangehouden ten aanzien van de perceelsgrens en haar gebouw maar dat integendeel wordt gesteld dat de concrete inplanting verschuifbaar is.

De verzoekende partij stelt dat zij dan ook geen reden had om in beroep te gaan tegen de verkavelingsvergunning. Ze wijst erop dat ook dat bestreden beslissing stelt dat op een aantal punten van de verkavelingsvergunning wordt afgeweken onder meer het niveauverschil tussen het plein en het referentieniveau van het gebouw.

Wat de parkeerproblematiek betreft, merkt de verzoekende partij nog op dat de verkavelingsbeslissing uitdrukkelijk stelt dat de nieuwe bovengrondse parkeerplaatsen binnen de verkaveling alsook bijkomende parkings door het herorganiseren van de strook langs de Leiestraat moeten helpen om de nood te kunnen opvangen maar dat nergens uit de bestreden beslissing blijkt dat deze bijkomende maatregelen effectief werden genomen. Er blijkt enkel dat er voldoende parkeervoorzieningen zijn op eigen terrein.

## 5.2

Met betrekking tot het eerste middelonderdeel wijst de verzoekende partij erop dat de verwerende partij, al dan niet bewust, verwarring wil zaaien met betrekking tot haar erfdienstbaarheid.

Ze wijst erop dat zij twee rechten heeft verkregen via de aankoopakte: enerzijds een persoonlijk recht van overgang en anderzijds een gebruiksrecht langsheen het traject van de (inmiddels afgeschafte) buurtweg nr. 18 bis.

De verzoekende partij wijst erop dat zij haar uitweg via de voormalige buurtweg 18bis in het debat brengt en dat dit in de verkavelingsvergunning duidelijk als een erfdienstbaarheid werd omschreven. Ze stelt dat er niet is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.2.22, § 2, eerste lid VCRO aangezien de erfdienstbaarheid niet met de verkavelingsvergunning onverenigbaar is omdat de voorschriften van de loten 5 en 6 toelaten dat over het plein toegang wordt genomen met wagens. Ze stelt dat op basis van de plannen bij het verkavelingsdossier ook niet kan worden besloten dat het plein niet toegankelijk zou zijn voor voertuigen en dat nergens wordt opgelegd of zelfs aangeduid dat er trappen moeten komen ten oosten van het ontmoetingscentrum op lot 5 en/of over de hele oppervlakte van lot 6.

Ze besluit dat in elk geval de verkavelingsvoorschriften en de toelichting erbij niet uitsluiten dat een toegangsweg wordt gecreëerd over het plein.

Mocht er nog twijfel zijn in hoofde van de Raad, dan belet deze twijfel de toepassing van het vermelde artikel van de VCRO nu dit een uitzonderingsbepaling is die streng moet worden toegepast.

## 5.3

Wat het tweede middelonderdeel betreft stelt de verzoekende partij dat nergens uit de bestreden beslissing blijkt dat bijkomende maatregelen effectief worden genomen wat het parkeren betreft en zoals opgenomen in de verkavelingsvergunning. Er blijkt enkel dat er plots voldoende

parkeervoorzieningen op eigen terrein aanwezig zijn zonder op enig ogenblik dit nieuwe en van de verkavelingsvergunning afwijkende standpunt te verduidelijken

#### 5.4

Wat het derde middelonderdeel betreft, wijst de verzoekende partij erop dat er geen draaicirkel getekend is op de plannen, dat daaruit bovendien niet kan worden afgeleid dat er geen probleem is voor het aan- en uitrijden van vrachtwagens en dat de verkeersveiligheid niet in het gedrang zou komen.

Ze stelt dat het aan- en afrijden van brandweerwagens en het draaien op de site per definitief enkel zal plaatsvinden in uitzonderlijke omstandigheden waarbij alle andere verkeer wordt stilgelegd maar dat dit uiteraard niet geldt voor de regelmatige leveringen met vrachtwagens.

Ze wijst er op dat noch uit de bestreden beslissing noch uit de verkavelingsvergunning blijkt hoe de (vracht)wagens met leveringen voor het bedrijf van de verzoekende partij op een veilige manier kunnen op- en afrijden en tegenliggers kruisen.

#### 5.5

Met betrekking tot het vierde middelonderdeel argumenteert de verzoekende partij dat de voorschriften van het RUP en van de verkaveling niets opleggen met betrekking tot de maximale hoogte en gabarieten van het op te richten ontmoetingscentrum, met betrekking tot de exacte locatie op het perceel of met betrekking tot het niveauverschil van 90 cm. Er worden noch in het RUP noch in de verkavelingsvergunning voorschriften opgenomen met betrekking tot de gebruikte materialen.

De verzoekende partij meent dan ook dat er geen sprake is van voorschriften in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO zodat een concrete beoordeling en toets aan de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is.

Ze stelt tot slot dat de formulering in de bestreden beslissing te beschouwen is als een stijlformule die niet wordt onderbouwd met een *in concreto* beoordeling.

#### 6.

In haar laatste nota handhaaft de verwerende partij haar verweer.

#### 7.

De tweede tussenkomende partij formuleert in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog (volgende) opmerkingen.

##### 7.1

Met betrekking tot het eerste middelonderdeel wijst de tweede tussenkomende partij erop dat er geen twijfel kan bestaan over het verdwijnen van de toegangsweg nu dit reeds is vastgelegd in de verkavelingsvergunning en wijst daarbij op een aantal elementen (gemeenteraadsbeslissing van 23 november 2013 waarbij het tracé van de wegen werd vastgelegd; beantwoording van de bezwaren ingediend tijdens openbaar onderzoek inzake de verkavelingsaanvraag; het duidelijke verkavelingsplan waar de trappen en het hoogteverschil worden aangeduid; de motivatienota en de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften voor lot 6 waar uitdrukkelijk wordt aangegeven dat het bedrijfsgebouw via het plein enkel voor voetgangers bereikbaar zal zijn.)

De tweede tussenkomende partij verwijst ook naar de verkavelingsvergunning zelf waar duidelijk wordt gesteld dat de toegangsweg zeker moet gefinaliseerd zijn voor de definitieve aanleg van het plein met trappen zodat de toegang naar de verzoekende partij gegarandeerd is en dat in het kader van de ontsluiting van de verzoekende partij een weg wordt voorzien links van het cultureel centrum zodat de storende erfdienstbaarheid over het plein gesupprimeerd kan worden.

Besluitend stelt de tweede tussenkomende partij dat uit de verkavelingsaanvraag en –vergunning duidelijk en uitdrukkelijk blijkt dat de toegang onverenigbaar is met de vergunning en dat er toepassing moet worden gemaakt van artikel 4.2.22, § 2, eerste lid VCRO.

#### 7.2

Wat het tweede middelonderdeel betreft, volhardt de tweede tussenkomende partij in de onontvankelijkheid ervan en in haar verweer.

#### 7.3

Wat het derde onderdeel betreft, staat het naar het oordeel van de tweede tussenkomende partij vast dat de toegangsweg voldoende breed is.

Daar waar de verzoekende partij spreekt over regelmatige leveringen met vrachtwagens, wijst de tweede tussenkomende partij erop dat de verzoekende partij bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen is ingeschreven als een ingenieursbedrijf en dat er dus ter plaatse geen productie wordt gedaan zodat er van regelmatige zware leveringen geen sprake zal zijn. De verzoekende partij laat ook na te staven dat er dergelijke leveringen zullen zijn. De tweede tussenkomende partij meent dan ook dat een en ander overdreven is.

Nog los daarvan wijst de tweede tussenkomende partij erop dat de toegangsweg voldoende breed is voor vrachtwagens nu ook een brandweerwagen toegang kan nemen.

Zij herhaalt dat de draaicirkel wel degelijk is aangeduid op de plannen.

Rekening houdend met deze gegevens kon de verwerende partij volgens de tweede tussenkomende partij dan ook oordelen dat er zich geen problemen zullen voordoen met de toegangsweg en dat de verzoekende partij het tegendeel niet aantoonde.

#### 7.4

Inzake het vierde middelonderdeel is de tweede tussenkomende partij van oordeel dat de verkavelingsvoorschriften voldoende concreet zijn inzake het project zodat de verwerende partij daarnaar kon verwijzen.

De tweede tussenkomende partij verwijst verder naar volgende onderdelen in de bestreden beslissing:

- a) de inrichting van het plein langs de oostzijde van het gebouw werd reeds bij de verkaveling vergund;
- b) de vormtaal wordt eerder sober gehouden als beeldbepalend gebouw waardoor het perfect geïntegreerd wordt op het plein;
- c) het gabarit valt binnen de toegelaten maxima;
- d) het gebouw integreert zich perfect als beeldbepalend in de onmiddellijke omgeving;
- e) er wordt een harmonieuze samenhang tussen de bestaande omgevende bebouwing beoogd.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De verwerende partij houdt voor dat de bestreden beslissing werd vergund in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften. Iedere kritiek van de verzoekende partij, in de mate dat het vergunde ontwerp de voorschriften van de verkaveling toepast, is volgens de verwerende partij onontvankelijk. De verwerende partij stelt daarbij vast dat de verzoekende partij de onwettigheid van de verkavelingsvoorschriften niet aanvoert.

Dit verweer raakt de problematiek ten gronde, zodat de exceptie als dusdanig wordt verworpen.

2.

2.1

De vier onderdelen van het enig middel van de verzoekende partij zijn in essentie te herleiden tot een ingeroepen schending van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, waarbij ze tevens een schending van de Motiveringswet inroept en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Voor drie van de vier onderdelen werpt de tweede tussenkomende op dat de verzoekende partij geen belang zou hebben bij het aangevoerde middelonderdeel.

Een verzoekende partij heeft in beginsel belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

De verzoekende partij heeft wel degelijk belang bij het middel waarin zij aanvoert dat essentiële beoordelingselementen inzake de goede ruimtelijke ordening niet afdoende werden onderzocht.

2.2

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° b), bepaalt dat een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en rekening houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt evenwel dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-vervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkavelingsvergunning, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt., tenzij van de voorschriften op geldige wijze kan worden afgeweken.

Als blijkt dat bepaalde aandachtspunten of criteria van de goede ruimtelijke ordening die relevant zijn voor de aanvraag, niet geregeld zijn in de bestaande verkavelingsvoorschriften, zal het vergunningverlenend bestuursorgaan, op grond van artikel 4.3.1, §2 VCRO, de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening verder dienen te onderzoeken.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij haar beslissing zorgvuldig moet voorbereiden en slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

### 3.

#### 3.1

In het eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij in essentie dat de verwerende partij onzorgvuldig heeft gehandeld door rekening te houden met misleidende gegevens op de plannen. Ze stelt dat er geen rekening is gehouden met het feit dat zij toegang tot haar gebouw neemt op een plaats waar er nu trappen worden voorzien maar waar zij een recht van doorgang heeft.

Ze wijst er op dat ten tijde van de verkavelingsaanvraag uitdrukkelijk werd gesteld dat haar erfdienstbaarheid zou behouden blijven. Ze stelt nog dat de bestreden beslissing dit gegeven tracht te 'camoufleren' door te stellen dat de ontsluiting zal gebeuren via een ontsluitingsweg langs de west- en zuidgevel van het op te richten pand.

#### 3.2

De betrokken percelen maken onderdeel uit van een verkavelingsvergunning die door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 24 april 2014 werd verleend onder voorwaarden. Het RUP Leiestraat N4-1 vereiste terzake een inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie bij de verkavelingsaanvraag stelt uitdrukkelijk dat de bestaande erfdienstbaarheid verdwijnt door de nieuwe ontsluiting die voorzien is langs en achter het voorziene nieuw te bouwen gebouw. Verder wordt in deze inrichtingsstudie gesteld dat, wat het multifunctioneel plein betreft voor het ontmoetingscentrum, brede trappen zorgen voor de circulatie tussen het gebouw van de verzoekende partij en het hoger gelegen plein. Op het plan hierbij opgenomen, worden deze trappen ook ingetekend en dit op het tracé waarvan de verzoekende partij beweert dat zij er een recht van doorgang over heeft. Deze trappen staan eveneens op andere plannen bij de inrichtingsstudie vermeld. Wat de ontsluiting en de inrichting betreft, stelt de inrichtingsstudie verder dat de erfdienstbaarheid van de verzoekende partij over de zone voor pleinfunctie volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan loopt, doch dat de weg naar de ondergrondse parking wordt overgedragen aan de stad Menen, dat deze weg een openbare weg wordt en dat daardoor de erfdienstbaarheid van de verzoekende partij kan vervallen en zij ook van deze weg gebruik kunnen maken.

Daarenboven stelt de toelichting van lot 6 van de verkaveling tevens dat het gebouw van de verzoekende partij toegankelijk gemaakt wordt voor voetgangers over het plein door middel van een brede trap.

Verder merkt de Raad op dat de verzoekende partij niet onwetend was over het feit dat over het betrokken tracé trappen zouden komen aangezien zij in het kader van het openbaar onderzoek naar aanleiding van de verkavelingsaanvraag hierover een bezwaar indiende. Dit bezwaar werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen verworpen door te stellen dat er een openbare wegenis zal komen op lot 5 van de verkaveling via dewelke de verzoekende partij eveneens haar pand kan bereiken, dat dit minstens een evenwaardig alternatief biedt en dat deze wegenis reeds is aangeduid in het voorstel van het tracé van wegenis zoals het zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het college stelde ook nog dat een betwisting omtrent de



uitvoering van de erfdienstbaarheid hem niet toebehoort , maar wel aan de burgerlijke rechtbank/rechter.

In de uiteindelijke verkavelingsvergunning verleend door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen wordt eveneens uitdrukkelijk gesteld dat er een weg voorzien is links van het cultureel centrum zodat de storende erfdienstbaarheid gesupprimeerd kan worden.

De verkavelingsvergunning verwijst verder ook naar het gemeenteraadsbesluit van 25 november 2013 inzake de zaak der wegen, inclusief het plein, dat op zijn beurt wijst op het voorafgaand verslag van het college van burgemeester van schepenen dat de nieuwe ontsluitingsweg op lot 5 een 'volwaardig alternatief' vindt voor de op lot 6 bestaande toegang, los van de vraag naar het reële en actuele gebruik van de uitweg.

### 3.3

Uit alles blijkt dus dat, alvorens de huidige bestreden beslissing werd genomen, het vaststond dat het tracé van de doorgang zou verdwijnen en er trappen zouden komen. Het feit dat er daarbij telkenmale een vorm van het werkwoord 'kunnen' wordt gebruikt, duidt naar het oordeel van de Raad niet *in se* op het facultatief karakter. Uit alles blijkt dat dit sowieso ging gebeuren, zoals ook blijkt uit de goedkeuring van het tracé van de wegenis, de toelichting bij het lot 6 en de plannen waarop trappen zijn ingetekend op die plaats.

Verder stond ook vast dat de ontsluiting van de verzoekende partij zou kunnen gebeuren via een nieuw aangelegde weg. Er kon ter zake dan ook geen enkele misleiding bestaan in hoofde van de verwerende partij. Het loutere feit dat er trappen bijkomen, verandert hier niets aan aangezien de verkavelingsvergunning op zich hierin reeds voorzag.

De verzoekende partij heeft noch de verkavelingsvergunning noch het gemeenteraadsbesluit inzake het tracé van de wegenis aangevochten, roept hiervan de onwettigheid ook nu niet in, noch vraagt zij om (op grond van artikel 159 van de Grondwet) deze beslissingen buiten toepassing te laten.

### 3.4

Elke discussie over de aard van het recht van doorgang en met name de vraag of het gaat over een persoonlijk zakelijk recht dan wel een conventionele erfdienstbaarheid en de vraag tot beslechting van deze discussie behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad.

Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt immers dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen.

Deze bepaling houdt bovendien de bevestiging in van het beginsel dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, dat als orgaan van actief bestuur de taak heeft om aanvragen tot vergunning te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, geen enkele beslissing mag nemen betreffende de interpretatie of de omvang van burgerlijke rechten waarover betwisting bestaat. Dit bestuur kan evenmin als rechter optreden om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht bezit om op de betreffende grond de gevraagde werken of handelingen te verrichten en uit te voeren.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft daarentegen wel als taak, door het verlenen of weigeren van de gevraagde vergunningsplichtige handelingen, te beslissen of de gevraagde handelingen of werken verenigbaar zijn met de openbare belangen waarvan de zorg hem door de wet is opgedragen en in het bijzonder verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de voorliggende aanvraag was het dus niet aan de verwerende partij om uitspraak te doen over de vraag naar het al dan niet afdwingbaar karakter van het voorgehouden recht van doorgang. De Verwerende partij kon terecht, op basis van de reeds verleende verkavelingsvergunning en het besluit van de gemeenteraad, oordelen over de voorgestelde inplanting van het ontmoetingscentrum.

De verzoekende partij geeft ook niet aan waarom het voor haar zo belangrijk is dat de bestaande toegang aan de oostzijde behouden blijft. Zij beweert niet en toont ook niet aan dat haar pand enkel aan die zijde kan bereikt worden. Zij betreft ook niet de feitelijke en niet te betwisten gegevens inzake de verkavelingsvergunning en het goedgekeurde tracé der wegen bij haar betoog.

### 3.5

Besluitend moet dan ook worden gesteld dat het eerste middelonderdeel uitgaat van een verkeerd uitgangspunt en dus als ongegrond moet worden afgewezen.

## 4.

### 4.1

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verleende vergunning ingaat tegen de uitdrukkelijke tekst van de verkavelingsvergunning waarin wordt gesteld dat de capaciteit van het ondergronds parkeren onvoldoende is om de nood op te vangen.

Ze stelt dat de bestreden beslissing op dat vlak als kennelijk onredelijk te beschouwen is.

### 4.2

Wat de mobiliteitsimpact betreft, stelt de verkavelingsvergunning van 24 april 2014 met verwijzing naar het MOBER, het volgende:

“ ...

*Het parkeeraanbod dat wordt voorzien in de verkaveling voor het cultureel centrum, deels ondergronds en deels op nieuw aan te leggen publieke parkings, zal op bepaalde momenten ontoereikend zijn. Ook hier zullen op bepaalde tijdstippen wagens dienen te parkeren op het bestaande openbaar domein. Ten einde de last op het openbaar domein te verminderen om bij de appartementen minimum 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Verder worden er 15 bijkomende parkeerplaatsen in opgelegd in de groenzones van de Kant Zuid, waar reeds parkeerplaatsen zijn voorzien, ten einde het parkeeraanbod te verhogen. Bijgevolg zijn er op vlak van mobiliteit weinig problemen te verwachten.*

...  
...

*Voor het cultureel centrum dient de parkeerbehoefte, als bebouwing rond het plein, ondergronds voorzien te worden. Dit is zo voor de opvang van de doordeweekse behoefte.*

...

*De reden om niet alle nodige parkeerplaatsen ondergronds het cultureel centrum te organiseren is te verantwoorden daar deze parkeerbehoefte geen permanent gegeven is. Het betreft immers een polyvalent openbaar gebouw met een lokaal karakter, gesitueerd op loopafstand van Lauweplaats, makkelijk te voet of per fiets te bereiken door de omwonenden. Het parkeeraanbod dat wordt voorzien in de verkaveling voor het cultureel centrum zal op bepaalde momenten (avond- en weekendactiviteiten) ontoereikende zijn. Ook hier zullen op bepaalde tijdstippen wagens dienen te parkeren op het openbaar domein.. De bestaande infrastructuur, de nieuwe voorziene bovengrondse parkeerplaatsen binnen deze verkaveling en de opgelegde bijkomende parking door het herorganiseren*

*langs de Leiestraat moeten bij de volledige bezetting van het CC de nood kunnen opvangen.*

...

Het door de verwerende partij in de bestreden beslissing ingenomen standpunt is niet anders dan het standpunt ingenomen in het MOBER en dit in tegenstelling tot wat de verzoekende partij wil doen uitschijnen. Evenals het MOBER en de verkavelingsvergunning stelt de verwerende partij dat er geen problemen te verwachten zijn. Dit gebeurt weliswaar in andere bewoordingen maar is inhoudelijk niet afwijkend.

Daarenboven moet worden vastgesteld dat in de MOBER en de verkavelingsvergunning werd uitgegaan van 50 parkeerplaatsen daar waar er nu 56 zijn voorzien zodat de nood om eventueel te parkeren op het openbaar domein sowieso vermindert wat trouwens ook wordt vastgesteld in de bestreden beslissing met verwijzing naar het MOBER.

Daarnaast stelt de Raad nog vast dat de verzoekende partij op geen enkel ogenblik het MOBER of de verkavelingsvergunning op dit vlak in twijfel heeft getrokken waarin eveneens wordt gesteld dat er voldoende parkeermogelijkheden op het eigen terrein zijn.

De verzoekende partij slaagt er dan ook niet in het onredelijk karakter van de betrokken overweging aan te tonen.

#### 4.3

Het tweede middelonderdeel wordt verworpen.

#### 5.

##### 5.1

In een derde middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de toegangsweg naar de ondergrondse parking en naar haar gebouw te smal is om als in- én uitrit te gebruiken. Ze wijst erop dat er vrachtwagens tot op haar terrein moeten rijden, die daarbij in de onmogelijkheid zijn om te kunnen keren en dus 'blind' achteruit moeten rijden tot op de openbare weg.

Ze stelt dat de bestreden beslissing op dit vlak gebrekkig gemotiveerd is en daarenboven onzorgvuldig en kennelijk onredelijk.

##### 5.2

De Raad dient vast te stellen dat het tracé van de weg zowel in de verkavelingsvergunning van 24 april 2014 als in het gemeenteraadsbesluit van 25 november 2013 werd vastgelegd zodat de bestreden beslissing daar niets aan kon veranderen. Geen enkele andere beslissing kan de breedte nog aanpassen, tenzij het tracé van de wegenis opnieuw wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Een vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit onderdeel, kan de verzoekende partij dan ook geen enkel voordeel verschaffen zodat op zijn minst het belang van de verzoekende partij bij dit middel in vraag kan worden gesteld.

Bovendien moet worden vastgesteld dat de draaicirkel wel degelijk is ingetekend op de plannen en dat de verzoekende partij omtrent de breedte van de weg tijdens het openbaar onderzoek naar aanleiding van de verkavelingsvergunning en de vaststelling van het tracé van de weg enkel heeft gesteld dat haar verkregen erfdienstbaarheid met een breedte van 4 meter moet behouden blijven. Nu stelt de verzoekende partij dat een weg met een breedte van 4 meter in de bocht en van 5,20 meter buiten de bocht niet volstaat. De verzoekende partij spreekt zichzelf dan ook tegen.

Los van het feit dat de verzoekende partij naar het oordeel van de Raad niet aangeeft in welke mate de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd zou zijn, moet worden vastgesteld dat zij er evenmin in slaagt het onredelijk en onzorgvuldig karakter van de bestreden beslissing, op dit vlak aan te tonen.

### 5.3

Het derde middelonderdeel wordt verworpen.

## 6.

### 6.1

In een vierde onderdeel stelt de verzoekende partij dat zij met haar gebouw in een 'put' zal komen te liggen nu de nulpas kunstmatig wordt verhoogd met 90 centimeter zodat deze 2,76 meter boven het gelijkvloers van haar gebouw zal komen te liggen. Ze stelt ook dat de dakrand van het te bouwen pand 4 meter hoger komt dan de dakrand van haar gebouw.

Verder hekelt ze de gekozen bouwmaterialen waardoor vanuit haar gebouw moet worden opgekeken naar een dominante metershoge wand.

Dit alles wordt, naar het oordeel van de verzoekende partij, in de bestreden beslissing enkel ontmoet met een stijlformule.

### 6.2

Uit de terreinprofielen bij het aanvraagdossier blijkt dat het gebouw van de verzoekende partij op - 2,76 meter gelegen is ten opzichte van de nulpas bij de aanvraag en nog steeds op dit niveau gelegen is na voltooiing van de bouwwerken.

Uit de inrichtingsstudie bij de verkavelingsvergunning, en dit wordt als dusdanig niet tegengesproken door de verzoekende partij, is het niveau 0 gelegen op ongeveer 90 cm hoger dan het niveau van de straat. Nog volgens de beschrijvende nota is dit niveau 0 aansluitend bij het inplantingsniveau van de nieuw gebouwde appartementen aan de overzijde van het plein. Uit de visualisaties bij de verkavelingsaanvraag blijkt eveneens dat het nog op te richten – en op dat ogenblik nog te vergunnen – ontmoetingscentrum wel degelijk aldaar gelegen is en 'uitsteekt' boven het gebouw van de verzoekende partij.

Het afgaande reliëf vertrekkende vanaf de Koningin Astridlaan was juist het doel van zowel het RUP Leiestraat als de verkavelingsvergunning.

Er moet dan ook worden besloten dat zelfs bij een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing de nulpas voor het op te richten gebouw behouden blijft en in acht moet worden genomen bij een volgende beslissing.

Met de verwerende en de tweede tussenkomende partij moet verder worden vastgesteld dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk stelt dat de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke aspecten zijn bepaald in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling. De verzoekende partij laat na dit te betwisten in haar verzoekschrift. Slechts in haar wederantwoordnota stelt ze dat noch het RUP noch de verkavelingsvergunning onvoldoende specifieke voorschriften bevatten. Deze redenering had evenwel kunnen worden ontwikkeld in het inleidend verzoekschrift en kan niet voor een eerste maal aan bod komen in een wederantwoordnota, zodat deze kritiek als laattijdig moet worden afgewezen.

Los van voorgaande vaststelling dient te worden vastgesteld dat de voorschriften voor het lot 5, waarop het te bouwen ontmoetingscentrum wordt opgericht, voorzien dat de bouwhoogte beperkt is tot 4 bouwlagen inclusief dak, met mogelijkheid tot accenten in de bouwhoogte van maximaal 2

bouwlagen bovenop de maximale bouwhoogte over een maximale oppervlakte van 50% van de voetafdruk van een gebouw. De verzoekende partij toont op geen enkel ogenblik aan dat het voorziene bouwproject hieraan niet voldoet.

Wat het cultureel centrum op zich betreft, stellen de voorschriften dat dit een hoogstand kwalitatief karakter moet hebben. Verder stelt het voorschrift 'overdruk plein' dat de gevelarchitectuur hoogstaand moet zijn. Wat de gebruikte materialen betreft, uit de verzoekende partij enkel kritiek in de zin dat zij tegen een massieve wand moet aankijken. Wat dit betreft toont de verzoekende partij dan ook niet het kennelijk onredelijk karakter aan maar geeft ze enkel haar eigen visie weer.

6.3

Het vierde middelonderdeel wordt verworpen.

7.

Tot slot moet nog worden opgemerkt dat de schending van artikel 4.7.23 VCRO niet wordt uiteengezet zodat dit onderdeel, als onontvankelijk moet worden verworpen.

8.

Het middel wordt verworpen.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de stad MENEN is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het autonoom gemeentebedrijf WOONBEDRIJF MENEN is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 juli 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien WILLEMS

Hilde LIEVENS