

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0012 van 6 september 2016
in de zaak 1314/0325/A/4/0287

In zake:

1. mevrouw **Godelieve LOONTJES**
2. de heer **Antoon SOETE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bram VANDROMME
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Kapucijnenstraat 14
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba **VABILIA**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie RODTS
kantoor houdende te 8020 Oostkamp, Hertsbergestraat 4 (Domein De Herten)
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 januari 2014, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 28 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare van 1 juli 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van 1 bebouwd en 6 braakliggende percelen in 26 loten (14 halfopen en 12 gesloten bebouwingen), het slopen van de woning en de aanleg van openbare wegenis en het voorzien van een private garageweg.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8800 Roeselare, Oostrem zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 0934T, 0935N, 0396L, 0936P, 0936X, 0945W, 0954Y.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 juni 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Isabelle VERHELLE die *loco* advocaat Bram VANDROMME verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Sofie RODTS die *loco* advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Saartje SPRIET verschijnt voor de tussenkomenende partij.

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

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

III. TUSSENKOMST

De bvba VABILIA verzoekt met een aangetekende brief van 31 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 22 april 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 18 april 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van 1 bebouwd en 6 braakliggende percelen in 26 loten (14 halfopen en 12 gesloten bebouwingen), het slopen van de woning, de aanleg van openbare wegenis en het voorzien van een private garageweg”*.

Op 25 juni 2013 keurt de gemeenteraad van de stad Roeselare het wegenistracé en het wegenisdossier van deze verkavelingsaanvraag goed.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 29 april 1991 goedgekeurd algemeen plan van aanleg van de stad Roeselare, meer bepaald in een zone voor algemene woongebieden.

De percelen zijn gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied Roeselare, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 21 november 2008, doch voor de betrokken percelen werd geen specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 april 2013 tot en met 23 mei 2013, worden twee bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de tweede verzoekende partij en één collectief bezwaarschrift mede ondertekend door de verzoekende partijen. De bezwaarindieners stellen dat zij vrezen voor privacyproblemen, wateroverlast en verkeershinder in de verkaveling Oostrem en stellen vragen naar een bufferzone tussen de industriezone en de woonwijk omdat de toekomstige bewoners snel geluidsoverlast en stofhinder zullen ervaren.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare verleent op 1 juli 2013 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden en lasten. Het college beoordeelt de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Huidige aanvraag takt aan op Oostrem, een zijstraat van de Spanjestraat.

De proceduretermijn van huidige aanvraag loopt simultaan met de verkavelingswijziging V401/3 [schrappen van loten 8 en 9 ten behoeve van een volwaardige ontsluiting] en verkavelings-aanvraag V1477 langs de Pastoor Slossestraat te Roeselare [verleggen van sociale last] om tot een compleet dossier te kunnen komen. Daarnaast wordt ook door middel van een masterplan. ingetekend op het verkavelingsplan. een mogelijke invulling gegeven van het nog braakliggende perceel ten Westen gelegen van huidige aanvraag. Met de voorgestelde verkaveling wordt de essentie van de oorspronkelijk vastgelegde ordening behouden, ook de ruimtelijke impact op de omgeving van de vraag tot verkavelen wordt niet gewijzigd.

Het concept werd op een volwaardige manier geconcipieerd rekening houdende met de aanpalende industrie en de in te vullen sociale last.

Het voorstel kadert binnen de richtlijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. waarbij gestreefd wordt naar een efficiënte opvulling van de beschikbare bouwgrond, dit door middel van kleinere loten en een pleinvorming met gesloten bebouwing.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 29 augustus 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 oktober 2013 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Inzake “functionele inpasbaarheid”, “visueel-vormelijke elementen” en “ruimtegebruik” is een woonverkaveling die direct paalt aan een gerealiseerde industriezone met grootschalige industriële bedrijven (betoncentrale, industriële

voederbedrijven,...) zonder effectieve buffervoorzieningen, geenszins een toonbeeld van goede ruimtelijke ordening.

De opmerking van de vergunninghouder dat “milieubelastende bedrijven binnen deze zone van het APA niet toegestaan zijn” kan niet bijgetreden worden. Uit de APA-voorschriften blijkt immers dat dergelijke bedrijven via een omweg van de beleidsplanprocedure toch mogelijk zijn:

“In deze zones zijn bedrijvengebieden en/of grootschalige bedrijven met milieuhinderend karakter in principe niet toegelaten; evenwel zal de stad t.a.v. mogelijke aanvragen tot dergelijke inplantingen (met milieuhinderend karakter) voorafgaandelijk een beleidsplanprocedure invoeren, waarin de eventuele bijzondere locatie en eventuele bijkomende randvoorwaarden zullen worden bepaald”.

Tijdens een plaatsbezoek werd trouwens vastgesteld dat er zich thans ter plaatse al heel wat bedrijvigheid bevindt waarbij de vraag dient gesteld of ze wel zo milieuvriendelijk zijn (dit lijkt in de feiten geenszins het geval!). Van een gerealiseerd 5m-breed groenscherm is er trouwens ook allerminst sprake.

Het voorzien van nieuwe woonontwikkelingen onmiddellijk palend aan een concentratiegebied van gevestigde industriële bedrijvigheid zal garant staan voor tal van problemen: lokale luchtverontreiniging, lawaai- en geurhinder, gebrek aan beeldwaarde,.... Het is duidelijk dat de toekomstige woonkwaliteit aldaar sterk onder druk zal staan.

Ook vanuit het standpunt van de gevestigde industriële bedrijven is het voorgestelde verkavelingsconcept trouwens geen goede situatie gezien de nabije woonfuncties ook kunnen zorgen voor een inperking van activiteiten op het industrieterrein zelf.

De door de verkavelaar aangereikte oplossing door een zgn. “functionele buffer” te voorzien, zijnde een 3m hoog groenscherm met erachter een garageweg in combinatie met een gesloten huizenrij, zal bezwaarlijk volstaan om een kwalitatieve en leefbare woonomgeving te creëren.

Teneinde ruimtelijke conflicten te vermijden is een doeltreffend samengestelde buffer noodzakelijk die zowel aan voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's voldoet! De uitwerking van een degelijke buffer (hetzij op eigen grond, hetzij op grond van het bedrijventerrein) die voldoet aan deze functies is dan ook noodzakelijk vooraleer een verkavelingsvergunning kan worden overwogen moeten.

M.b.t. het “**cultuurhistorisch aspect**” van de aanvraag heeft het schepencollege het laattijdige advies van het agentschap Onroerend Erfgoed naast zich neergelegd (dit was enerzijds juridisch mogelijk op grond van VCRO, art. 4.7.16 §1 maar betreft anderzijds geen verplichting). Uit dit voorwaardelijk gunstig advies blijkt dat zich archeologisch erfgoed in de bodem bevindt van de aanvraagsite. Ingevolge artikel 4§2 van het archeologiedecreet zijn “de eigenaar en de gebruiker zijn ertoe gehouden de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden”. In het kader van de goede ruimtelijke ordening is het derhalve wenselijk dat voorafgaandelijk aan het aansnijden van deze gronden een archeologische prospectie conform het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed gebeurt.

*M.b.t. het aspecten “schaal” tenslotte wordt geoordeeld dat de voorziene bouwvrije afstand van 3m t.a.v. de zijperceelsgrenzen in het geval van 2 volwaardige bouwlagen een negatieve impact heeft op de beleving van het open karakter in de verkaveling.
...*

Na de hoorzitting van 5 november 2013 beslist de verwerende partij op 28 november 2013 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

Het APA voorziet uitdrukkelijk dat er binnen de bedrijvenzone en ten aanzien van het aangrenzende woongebied een bufferzone van 5 m moet worden aangelegd met laag-en hoogstammig groen. Deze eis uit het APA werd opgelegd om mogelijke ongemakken verbonden aan de exploitatie van bedrijven binnen de bedrijvenzone op te vangen. Het is dan ook evident dat mogelijke hinderaspecten moeten worden opgevangen worden in het bedrijvengebied zelf, en niet binnen de aanpalende zones: het is immers niet het woongebied dat bepaalde hinder produceert ten aanzien van het bedrijvengebied, maar wel het bedrijvengebied ten aanzien van het te ontwikkelen woongebied.

De deputatie stelt vast dat de bedrijven in het aanpalende bedrijvengebied niet hebben voldaan aan de verplichtingen uit het APA: de verplichte groene bufferstrook van minimum 5 m breed werd niet aangelegd. Het bedrijf Van Eeckhoudt beschikt integendeel over een verharding en een muur tot op de perceelsgrens. Dit kan uiteraard niet ten laste worden gelegd van de verkavelaar. De verkavelaar moet aan haar eigen verplichtingen uit het APA voldoen, maar kan niet verplicht worden een 5 m bufferzone te voorzien.

Met de raadsman van aanvrager moet vastgesteld worden dat er voldoende afstand behouden wordt van de woningen tot het bedrijvengebied. De garageweg creëert bovendien een bijkomende afstand van de woningen ten opzichte van het bedrijvengebied.

Ook wat betreft de opmerking van de PSA dat de bouwvrije afstand van 3 m ten aanzichte van de zijperceelsgrenzen in het geval van 2 bouwlagen onvoldoende zou zijn om het open karakter van de verkaveling te behouden kan de deputatie niet volgen.

De beperking tot een bouwvrije strook van 3 m is een weloverwogen keuze teneinde een optimaal ruimtegebruik en verdichting binnen het stedelijk gebied na te streven. Een bouwvrije strook van 4 m zal niet tot gevolg hebben dat de verkaveling opeens wel een open karakter zou krijgen. Ter hoorzitting benadrukte de raadsman van aanvrager dat het ontwerp trouwens geconcipieerd is als een gesloten verkaveling rond een plein.

Ter hoorzitting stelde de raadsman van beroepers zich vragen bij het veiligheidsaspect: hij meent dat het moeilijk wordt voor de hulpdiensten om de woning van mevrouw Loontjes te bereiken, en dat een brandweerwagen niet kan draaien. Deze vrees kan niet gevolgd worden. De deputatie stelt vast dat de brandweer gunstig advies gegeven heeft en dat alle brandnormen zijn nageleefd.

Uit dit alles dient dan ook besloten dat de aanvraag conform de goede ruimtelijke ordening is.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het beroep tijdig is ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

*Verzoekende partijen hebben een evident **belang** bij onderhavige procedure. Zij zijn immers de eigenaars en bewoners van ééngezinswoningen die onmiddellijk aansluiten op één of meerdere van de te verkavelen percelen. Tevens sluiten hun ééngezinswoningen aan op het wegennet waarlangs toegang tot de verkaveling wordt verschaft. Zo wordt de enige toegangsweg tot de verkaveling onmiddellijk naast de eigendom van tweede verzoekende partij aangelegd.*

Verzoekende partij mogen, gelet op de ligging van hun eigendommen, rechtstreeks hinder verwachten van het voorgenomen project. In deze optiek kan op de volgende zaken worden gewezen:

- Vooreerst dreigen verzoekende partijen te worden geconfronteerd met ernstige hinder op het vlak van mobiliteit.*

Eerste verzoekende partij woont langsheen de Spanjestraat te Roeselare. Deze straat, die op vandaag reeds geconfronteerd wordt met een aanzienlijke parkeerproblematiek ten gevolge van het gemeentelijk sportstadion dat aldaar gevestigd is, dreigt bij een gebeurlijke realisatie van de verkaveling met een bijkomende, absoluut onaanvaardbare verkeersstroom te worden geconfronteerd. Niet alleen dienen alle voertuigen die zich een weg banen van en naar de verkaveling doorheen te Spanjestraat te rijden, maar ook, en niet in het minst, dreigt eerste verzoekende partij te worden geconfronteerd met een afwenteling van de parkeerdruk van de verkaveling op de Spanjestraat

Tweede verzoekende partij woont in de woonwijk 'Oostrem' te Roeselare. Langsheen zijn eigendom wordt de enige toegangsweg tot de verkaveling aangelegd.

- Daarnaast dreigen verzoekende partijen te worden geconfronteerd met een ernstig probleem op het vlak van veiligheid.*

Zoals hieronder wordt uiteengezet, biedt de toegang tot de verkaveling onvoldoende garanties op een vlotte doorgang voor de hulpdiensten. Waar de initieel voorziene toegangsweg immers een breedte van 9 meter zou kennen, moet worden opgemerkt dat nagenoeg temidden van de toegangsweg wordt voorzien in parkeerplaatsen. Dit bemoeilijkt de toegang voor het zwaar rollend materieel van de hulpdiensten uiteraard zonder meer. Deze vaststelling klemmt bovendien des te

meer nu de verkaveling onmiddellijk aansluit op een industriegebied, alswaar het risico op calamiteiten uiteraard groter is.

- *Voorts dreigen verzoekende partijen, en in het bijzonder tweede verzoekende partij, te worden geconfronteerd met ernstige hinder op het vlak van privacy.*

De woningen die zullen worden opgetrokken op de loten 1 — 6 sluiten immers onmiddellijk aan op de eigendommen van verzoekende partijen en zullen, gelet op de terreingesteldheid, hoger gelegen zijn dan de woningen van de verzoekende partijen. In het bijzonder tweede verzoekende partij dreigt, gelet op het gegeven dat deze woningen uit 2 bouwlagen zullen bestaan, te worden geconfronteerd met een ernstige en onaanvaardbare vorm van inkijk.

...

De verwerende partij werpt op:

“ ...

Het verzoekschrift is onontvankelijk wegens gebrek aan belang. Zoals in de ontwikkeling van het verweer zal blijken, komt het verzoekschrift neer op een actio popularis en tonen verzoekers geen persoonlijk belang aan.

...”

De verzoekende partijen repliceren in hun wederantwoordnota als volgt:

“ ...

Voor de volledigheid merken verzoekende partijen op dat de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 26 woningen in de verkaveling 'Oostrem' van 17 maart 2014 tot op vandaag nog niet werd aangeplakt (stuk 8).

Geheel onterecht en foutief verklaart tussenkomende partij aldus dat de stedenbouwkundige vergunning reeds definitief geworden is.

Deze omschrijving van deze categorie "belanghebbenden" is vergelijkbaar met de 2 belanghebbenden dewelke volgens artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO een georganiseerd administratief beroep kunnen indienen tegen een beslissing van het CBS.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

Het betoog van de verzoekende partijen overtuigt. Beide verzoekende partijen wonen in de onmiddellijke omgeving van het terrein van de betrokken verkaveling. Er kan aangenomen worden dat de 26 nieuwe loten een impact kunnen hebben op de leefomgeving van de omliggende woningen, zowel door het bijkomend verkeer als door de bijkomende loten bestemd voor woningen.

De nieuwe wegenis van de verkaveling sluit aan op de Ostrem waar de eerste verzoekende partij woont. De loten 4 tot en met 8 grenzen aan de tuinzijde van het perceel van de tweede verzoekende partij.

3.

De exceptie van de verwerende partij kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §2 VCRO juncto artikel 1.1.4 VCRO, het motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten het middel uiteen in drie onderdelen. In het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen:

“ ...

B.2.2. Tweede onderdeel: m.b.t. het aspect ‘mobiliteit’

19. Verwerende partij dient bij het beoordelen van de overeenstemming van de aanvraag met de 'goede ruimtelijke ordening' o.m. rekening te houden met de impact van de aanvraag op de bestaande mobiliteitshuishouding en verkeersveiligheid.

20. Lopende de administratieve beroepsprocedure hebben verzoekende partijen zeer uitvoerig geargumenteed dat de verkaveling een ongekennde mobiliteitsproblematiek genereren. (stuk 6):

- In eerste orde moet worden opgemerkt dat uit het aanvraagdossier blijkt dat er binnen de aan te leggen verkaveling zal voorzien worden in 54 parkeerplaatsen, dit om de parkeerdrukke van zowel de vaste bewoners als van de bezoekers van deze bewoners op te vangen. 52 van deze parkeerplaatsen lijken op het eerste zicht toe te komen aan de vaste bewoners van de verkaveling (een gemiddelde van 2 parkeerplaatsen per lot), zodat er slechts 2 parkeerplaatsen zullen overblijven om de parkeerdrukke van eventuele bezoekers op te vangen.

Het voorzien in slechts 54 parkeerplaatsen, waarvan slechts 2 parkeerplaatsen beschikbaar zijn om de parkeerdrukke van eventuele bezoekers op te vangen, is te weinig, geheel onaanvaardbaar en zal ontegensprekelijk tot gevolg hebben dat wagens zullen geparkeerd worden langsheen het omliggende wegennet, in het bijzonder in de wijk 'Oostrem' en de 'Spanjestraat'. Deze wegen kunnen een bijkomende parkeerdruk evenwel niet verdragen.

Een eenvoudige blik op de plaatsgesteldheid van de wijk 'Oostrem' leert bijvoorbeeld dat deze weg niet uitgerust is met publieke parkeerplaatsen. Met de aanleg van de nieuwe wegenis zal hier ook geen verandering in komen. Het voorzien van publieke parkeerplaatsen in de wijk 'Oostrem', in wezen niet meer dan een smalle doodlopende straat, is daarenboven ook niet aangewezen en zelfs onmogelijk. Eventueel verkeer zou elkaar niet langer kunnen kruisen, gevaarlijke bewegingen zouden op het einde van de straat (waar tevens de nieuwe toegangsweg tot de verkaveling zal worden aangelegd) moeten worden uitgevoerd om voertuigen te draaien (gelet op het doodlopend karakter van

de wijk); en het zou voor bestaande bewoners nagenoeg onmogelijk worden om op een behoorlijke manier toegang te nemen tot hun eigen opricht, en op het einde van de wijk.

Het afwentelen van de bijkomende parkeerdruk op de wijk 'Oostrem' is zodoende onmogelijk en ontoelaatbaar. Deze wegenis komt niet in aanmerking om een dergelijke functie te vervullen.

Hoewel de Spanjestraat uitgerust is met publieke parkeerstroken aan weerszijden, kan ook deze weg geen bijkomende parkeerdruk verdragen. De aanwezigheid van het stedelijk sportstadion zorgt op vandaag reeds voor een onaanvaardbare parkeeroverlast langsheen de Spanjestraat. Bezoekers van sportmanifestaties nemen elke vrije parkeerplaats langsheen de openbare weg in. Dit maakt het voor ons nu reeds moeilijk om onze oprit op een behoorlijke wijze te verlaten. Het verkeer dat bij sportmanifestaties gegenereerd wordt, komt bovendien bovenop de normale parkeerdruk die eigen is aan de Spanjestraat en die voortvloeit uit de dichte lintbebouwing. Ook de bewoners van deze woningen dienen hun wagen immers te parkeren in de Spanjestraat. Iedere vorm van bijkomende parkeerdruk zou de situatie in de Spanjestraat aldus volstrekt onleefbaar maken.

- Voorts moet worden opgemerkt dat het eventueel wildparkeren en de oververzadiging van het actueel bestaande wegennet zal uiteraard ook leiden tot verkeersonveilige situaties.

21. Verwerende partij is geheel aan de door verzoekende partijen opgeworpen argumenten voorbijgegaan. De bestreden beslissing bevat niet de minste vorm van motivering op dit punt, zodat het voor verzoekende partijen ook onmogelijk is om na te gaan waarom hun argumenten werden verworpen.

De bestreden beslissing is derhalve behept met een manifest motiveringsgebrek en is zonder meer onwettig.

22. Aanvullend moet worden opgemerkt dat verwerende partij dit motiveringsgebrek niet kan rechtzetten door toepassing te maken van de bestuurlijke lus zoals voorzien in artikel 4.8.4 VCRO. In dit opzicht moet immers worden vastgesteld dat het aanvraagdossier zoals dit aan verwerende partij werd voorgelegd geen gegevens bevat omtrent de te verwachten mobiliteitsdruk die de verkaveling met zich zal meebrengen. Een behoorlijke en zorgvuldige beoordeling van het hinderaspect 'mobiliteit' is in dit opzicht hoe dan ook uitgesloten.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In een tweede onderdeel richten verzoekers hun pijlen op de mobiliteit.

Ook hier rijst de vraag onvermijdelijk naar het belang dat verzoekers hebben. Eerste verzoekende partij woont ten noorden van de verkaveling, in een riante villa met dito tuin in de Spanjestraat. De nieuwe verkaveling wordt niet ontsloten langs de Spanjestraat. Oostmeers mag dan wel een zijstraat zijn van de Spanjestraat, maar de opritlaan van eerste verzoeker ligt al op meer dan 100 m van het kruispunt met Oostrem! Er valt dan ook niet in te zien welk belang eerste verzoekende partij kan hebben bij dit onderdeel van het middel: dat de voorziene parkeerplaatsen onvoldoende zijn is al uit de lucht gegrepen, dat iedere vorm van bijkomende parkeerdruk de situatie in de Spanjestraat “volstrekt

onleefbaar” zal maken is werkelijk van de pot gerukt. Van enige parkeerdruk is geen sprake (foto bijlage 15).

Ook het belang van tweede verzoekende partij is allerm minst duidelijk. Tweede verzoekende partij beschikt niet alleen over een dubbele garage, maar ook over een oprit waar bezoek kan parkeren met twee wagens. Vandaag kan langs de hele Oostrem geparkeerd worden op straat, al is dit slecht sporadisch het geval omdat iedereen zijn eigen garage heeft (foto's bijlage 15). Zoals hieronder wordt uiteengezet, verandert de goedgekeurde verkaveling niets aan de bestaande situatie.

Vooreerst stelt het bestreden besluit vast dat elke woning verplicht een autostandplaats moet hebben. Bovendien wordt een plein ingericht met groenaanplantingen in combinatie met een 11-tal parkeervakken. Daarnaast worden ook nog een 7-tal parkeervakken voorzien langs de voorzijde van de nieuwe ontsluitingsweg. Dat zijn dus maar liefst 45 parkeerplaatsen, voor 26 woningen! Ter vergelijking: in de binnenstad van Brugge, geldt volgens de strenge stedelijke bouwverordening een parkeernorm van 1 parkeergelegenheid per woning en 1,33 per meergezinswoning. Er valt dan ook niet in te zien waarom 45 parkeerplaatsen voor 26 woongelegenheden in een rustige wijk enige druk op de mobiliteit zouden kunnen teweegbrengen! Verzoekende partijen tarten hier de redelijkheid.

Volgens het mobiliteitsonderzoek Vlaanderen is het gemiddeld autobezit in Vlaanderen 1,17 auto's per huishouden (www.mobielvlaanderen.be). Voor de betrokken verkaveling betekent dat dus 30,42 parkeerplaatsen. Tijdens de spits is 70 % van deze auto's (21 wagens) in beweging en dit verspreid over 2 uur, wat neerkomt op 1 auto per 5,7 minuten! Van enige hinder kan geen sprake zijn.

Dat het bestreden besluit niet antwoordt op onredelijke argumenten kan verwerende partij dan ook niet kwalijk genomen worden. Belangrijk is dat een besluit afdoende gemotiveerd is. Door vast te stellen dat er 45 parkeerplaatsen voorzien zijn voor 26 woongelegenheden is het in alle redelijkheid een evidentie dat er geen mobiliteitsprobleem te verwachten is. Ook de PSA gaf in zijn verslag geen enkel probleem in die zin aan.

...

De tussenkomen de partij stelt:

“ ...

Tweede onderdeel

11. In het tweede onderdeel van het eerste middel werpen de verzoekers op dat de deputatie volledig is voorbijgegaan aan de argumenten inzake de **parkeerproblematiek**. Volgens de verzoekers zijn er te weinig parkeerplaatsen voorzien om de parkeerdruk van eventuele bezoekers op te vangen. De aanpalende straten zouden deze extra parkeerdruk niet kunnen opvangen.

12. In eerste orde dient opgemerkt dat **geen** van beide verzoekers **belang** hebben bij dit middelonderdeel. Eerste verzoeker woont ten noorden van de verkaveling langs de Spanjestraat in een woning met diepe tuin. De nieuwe verkaveling wordt niet ontsloten via de Spanjestraat. De vergunde verkaveling kan onmogelijk enige noemenswaardige invloed hebben op de parkeermogelijkheden binnen de Spanjestraat. Daarenboven beschikt de eerste verzoeker over een eigen garage met lange oprit en dus voldoende eigen parkeermogelijkheden. Hetzelfde geldt voor de tweede verzoeker. Ook hij beschikt over een

dubbele garage met oprit. Van enig parkeertekort kan dus geen sprake zijn. Trouwens bewijst de fotoreportage zoals neergelegd door de verwerende partij dat er in de praktijk geen sprake is van enige parkeerdruk in de omgeving. De verzoekers leggen geen enkel concreet bewijs van de zogenaamde parkeerdruk voor, noch in hun beroepschrift, noch in hun verzoekschrift, zij houden het bij losse beweringen...

13. Intussen zijn het aantal garages en de parkeerplaatsen voorzien op de private kavels definitief vergund op basis van de stedenbouwkundige vergunning van 17 maart 2014 (stuk 6). De verzoekers hebben dus evenmin nog een **actueel belang** bij de grief omtrent het zogenaamd tekort aan parkeerplaatsen. In het kader van deze vergunning heeft de dienst 'nazicht parkeerplaatsen' de aanvraag nogmaals afgetoetst aan het parkeerreglement en conform verklaard (stuk 7). Volgens dit reglement moet **minstens één parkeerplaats** per woning voorzien worden en dat is ruimschoots het geval. Ook de dienst mobiliteit en wegen hebben de aanvraag nogmaals afgetoetst en zij gaven beiden gunstig advies.

14. Ten gronde staat vast dat de vergunde verkaveling geen parkeerdruk zal / kan teweegbrengen in de omliggende straten. Binnen de vergunde verkaveling zelf worden overeenkomstig de definitieve stedenbouwkundige vergunning (stuk 6) meer dan voldoende parkings voorzien, meer bepaald **70 parkeerplaatsen**. Er worden 16 woningen voorzien met een uitpandige garage waarin 2 wagens kunnen gestationeerd worden (de breedte van de garage is minstens 6 meter) (zie vergund inplantingsplan stuk 6). De overige 10 woningen kunnen op basis van de voorschriften beschikken over een inpandige garage met een voorliggende opritzzone zodat op privaat domein 2 wagens kunnen geparkeerd worden. Daarnaast bevinden er zich op het openbaar domein nog eens 18 parkeerplaatsen. In totaal worden dus $(16 \times 2) + (2 \times 10) + 18 = 70$ **parkeerplaatsen** voorzien of **2,7 parkings per wooneenheid**. Het parkeerreglement van Roeselare (stuk 7) legt slechts 1 parking per woning op, de verkaveling voldoet dus ruimschoots aan de opgelegde normen.

Daarnaast zij ook gewezen op de cijfers afkomstig uit het Mobiliteitsonderzoek Vlaanderen (www.mobielvlaanderen.be). Volgens dit onderzoek is het gemiddeld autobezit in Vlaanderen 1,17 auto's per huishouden. Dit betekent dat de toekomstige bewoners van de verkaveling over ongeveer 30 auto's (26 kavels x 1,17 auto's) zullen beschikken. Zodoende resten nog 40 parkings voor bezoekers.

Het CBS bevestigde één en ander uitvoerig in haar vergunningsbesluit van 1 juli 2013 (stuk 1):

...
Gelet op deze elementen was ook de vaststelling in de bestreden beslissing dat er 11 + 7 parkeervlakken voorzien worden langs de openbare weg en per woning een autostaanplaats verplicht is, **afdoende** om het niet gestaafde bezwaar inzake de zgn. parkeerproblematiek te verwerpen.
..."

In de wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

" ...
A.2. Tweede onderdeel: m.b.t. het aspect 'mobiliteit'
..."

A.2.2. Repliek

11. Over de ontvankelijkheid van het middelonderdeel kunnen verzoekende partijen verwijzen naar hetgeen hoger werd uiteengezet. Het aspect 'mobiliteit' betreft een

essentieel element bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een verkavelingsvergunning.

De vaststelling dat de mobiliteitsimpact van het voorgenomen project op de bestaande omgeving ongezien en ongehoord is, kan zonder enige twijfel leiden tot de vernietiging van de integrale beslissing.

Het middelonderdeel is ontvankelijk.

12. Voorts merken verzoekende partijen op dat verwerende partij zich niet kan beroepen op een op vandaag nog niet definitief geworden stedenbouwkundige vergunning om het gebrek aan parkeergelegenheden a posteriori te motiveren en te compenseren. Hiermee kan geen rekening gehouden worden. Het gegeven dat daarenboven in de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 26 woningen plots in bijkomende parkeerplaatsen wordt voorzien doet bij verzoekende partijen eveneens vragen rijzen. Verzoekende partijen kunnen hier alleen uit afleiden dat tussenkomende partij zelf ook beseftte dat er te weinig parkeerplaatsen voorzien waren binnen de verkavelingsvergunning.

Het voorwerp van huidige procedure betreft de verkavelingsvergunning. De vergunningsaanvraag voorziet in 44 parkeerplaatsen, nl. een parkeergelegenheid per woning en 18 parkeerplaatsen op het openbaar domein.

Indien het cijfermateriaal van het aangehaalde mobiliteitsonderzoek gebruikt wordt, wil dit zeggen dat er minimaal in 30 parkeergelegenheden moet worden voorzien voor de bewoners. Dit heeft tot gevolg dat er slechts 14 parkeerplaatsen over zijn voor bezoekers van de verkaveling. Dit is uiteraard een veel te beperkt aantal.

Dit gebrek aan parkeergelegenheden zal o.m. worden gecompenseerd door het parkeren in de Spanjestraat. Deze straat kan geen extra parkeerdruk aan. Tussenkomende en verwerende partij gaan er immers maar al te gemakkelijk voorbij aan de aanwezigheid van een publiek sportcentrum. Elke mogelijke vrije parkeerplaats wordt op vandaag reeds ingenomen. Verzoekende partijen hebben in het verleden moeilijkheden gekend om de toegang tot hun percelen te nemen. Bijkomende parkeerdruk kan onmogelijk door de Spanjestraat gedragen worden.

Tussenkomende partij laat na om hierop een dienstig antwoord te verschaffen. Zij beperkt zich louter tot het verwijzen naar een onzekere stedenbouwkundige vergunning, waarmee in huidige procedure geen rekening kan worden gehouden.

Ten aanzien van verwerende partij moet dan weer gewezen worden dat het feit dat de PSA niet gewezen heeft op het gebrek aan parkeerplaatsen niet zonder meer wil zeggen dat hierover geen zorgvuldige aftoetsing meer dient te gebeuren.

13. Verzoekende partijen kunnen enkel en alleen maar vaststellen dat de bestreden beslissing hier geheel abstractie van maakt. Van een correcte en zorgvuldige afweging van de goede ruimtelijke ordening op het vlak van mobiliteit is geen sprake.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen zetten in essentie uiteen dat, ondanks het feit dat ze tijdens de administratieve beroepsprocedure uitvoerig hebben geargumenteed over de parkeerdruk op Ostrem en de Spanjaardstraat ten gevolge van de bestreden beslissing, de verwerende partij daar volledig is aan voorbij gegaan.

De verwerende partij, daarin gevolgd door de tussenkomende partij, betwist het belang van de verzoekende partijen bij het aanvoeren van het middelonderdeel. Het standpunt van deze partijen komt er op neer dat de verzoekende partijen beschikken over parkeermogelijkheden op eigen terrein en dat de nieuwe verkaveling geen parkeerdruk kan doen ontstaan in de Spanjaardstraat.

De beroepsargumentatie die de verzoekende partijen aanhalen onder het tweede middelonderdeel heeft betrekking op de parkeerdruk ten gevolge van de bestreden beslissing én in de Ostrem én in de Spanjaardstraat. De verzoekende partijen wonen in deze straten en hebben belang om aan te voeren dat op hun bezwaren niet is geantwoord in de bestreden beslissing. Het gegeven dat de verzoekende partijen op hun eigen perceel over parkeermogelijkheden beschikken doet daar geen afbreuk aan, alleen al door het feit dat de verzoekende partijen argumenteren dat de parkeerdruk op de vermelde straten de situatie onleefbaar maakt en kan zorgen voor verkeersonveiligheid.

2.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalt met inachtneming van welke beginselen een vergunningverlenende overheid de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient te beoordelen. Deze bepaling luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Deze bepaling impliceert in eerste instantie dat de vergunningverlenende overheid onderzoekt welke de noodzakelijke of relevante aandachtspunten zijn voor de concrete aanvraag en vervolgens aandacht besteedt aan elk van deze aandachtspunten. Het wordt niet betwist dat de mobiliteitsimpact een relevant aandachtspunt is voor de betrokken aanvraag.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

5.

Met de verzoekende partijen moet vastgesteld worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen enkele aandacht besteedt aan de mobiliteitsimpact door het aangevraagde, niettegenstaande haar aandacht daar werd op gevestigd door de beroepsargumentatie van de verzoekende partijen.

De argumentatie van de verwerende en de tussenkomende partij in de antwoordnota en in de schriftelijke uiteenzetting dat er in het aangevraagde voldoende parkeerplaatsen zijn voorzien en dat het bezwaar van de verzoekende partijen niet gegrond is, doet geen afbreuk aan de vorige vaststelling. Zoals reeds onder het derde randnummer is vastgesteld, kan de Raad bij het beoordelen van de wettigheid van de bestreden beslissing slechts rekening houden met de redengeving in de bestreden beslissing.

6.

Het tweede middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba VABILIA is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 november 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van 1 bebouwd en 6 braakliggende percelen in 26 loten (14 halfopen en 12 gesloten bebouwingen), het slopen van de woning en de aanleg van openbare wegnis en het voorzien van een private garageweg. op een perceel gelegen te 8800 Roeselare, Oostrem zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 0934T, 0935N, 0396L, 0936P, 0936X, 0945W, 0954Y.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 september 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van
Jonathan VERSLUYS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ