

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 juli 2017 met nummer RvVb/S/1617/1052
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0444-SA

Verzoekende partij	de heer Hein DE PREESTER vertegenwoordigd door advocaat Isabelle VERHELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9850 Nevele, IJsbeerlaan 10
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de nv F.C.B. vertegenwoordigd door advocaat Filip ROGGE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9810 Nazareth, 's Gravenstraat 42

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 maart 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk van 26 januari 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen van een woning tot meergezinswoning op het perceel gelegen te 8500 Kortrijk, O.-L.-Vrouwestraat 33, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie H, nummer 0084F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 mei 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 8 juni 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomenende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 4 juli 2017.

Advocaat Isabelle VERHELLE die voor de verzoekende partij verschijnt en advocaat Filip ROGGE die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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 tussenkomende partij dient op 8 juni 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een woning tot meergezinswoning” op het perceel gelegen te 8500 Kortrijk, O.-L.-Vrouwestraat 33.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Kortrijk’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 4 november 1977, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 8 juli 2016 tot en met 6 augustus 2016 gehouden wordt, dient onder meer de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De brandweer brengt op 2 augustus 2016 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Beheer Openbaar Domein van de stad Kortrijk brengt op 11 augustus 2016 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk verleent op 19 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 22 oktober 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 december 2016 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

*De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen in de OLV-sstraat 33 te Kortrijk.*

Op de hoek van de OLV-sstraat en de Konventstraat (links van huidig perceel) komt een penthouse voor, met zicht op de OLV-kerk en de Gravenkapel.

De OLV-sstraat werd in zijn geheel opgenomen in de inventaris van Bouwkundig Erfgoed, met 14 gebouwen die afzonderlijk werden opgenomen, en een aantal beschermde monumenten. Het betreft een historische en belangrijke straat van Kortrijk, met de kerk en de nabijheid van de Broeltorens.

Het **ontwerp** voorziet in het opsplitsen van een eengezinswoning in vier appartementen, zonder parkeervoorziening, waarbij het geheel verbouwd wordt, en het dak verhoogd wordt. In het dak komt een duplexwoning met twee terrassen achteraan (op twee niveaus).

Het **aanvraagdossier** is niet duidelijk voor wat betreft de scheidingslijn die niet aangegeven wordt op de plannen. Het is ook niet duidelijk op de plannen welke muren doorgesneden worden en welke in bovenaanzicht het geval zijn. De tuinmuur wordt donker ingekleurd op alle verdiepingen. De contouren van de linkerbuur, en eventueel deze van de woning rechts van het onbebouwde perceel worden niet behoorlijk aangeduid, het is niet mogelijk de aanvraag te situeren tov zijn burens, tov van de gemene muren, of van de buur naast het vrije perceel rechts.

Belangrijk in dit geval is ook, zo blijkt uit het beroepschrift, de voorgestelde verhoging van het dak. Hoeveel dit precies verhoogd wordt kan niet opgemaakt worden, omdat het bestaande dak foutief aangegeven wordt op het plan van de bestaande toestand. Het bestaande dak lijkt op die tekening hoger dan de penthouse links, in werkelijkheid is dit niet het geval. De verhoging zal dus meer zijn dan men doet voorkomen. Dit is misleidend. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (...). Een **eerste legaliteitsbelemmering** is het geval.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

(...)

Volgens het **Burgerlijk Wetboek** kunnen rechte zichten slechts op minstens 195cm van de scheiding voorkomen, en schuine op minstens 60cm. Dit laatste is niet het geval voor wat betreft de ramen achteraan. Dit probleem zou bij een eventuele vergunning middels een voorwaarde bijgestuurd kunnen worden.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **Algemene Stedenbouwkundige Verordening van Kortrijk**. Een bestaande eengezinswoning of een eengezinswoning die ontstaat na samenvoeging, bij nieuwbouw, uitbreiding of verbouwing, met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 90 m² en minder dan 250 m² én die beschikt over een tuin of een potentiële tuin, mag niet gebruikt worden als of omgevormd worden tot meergezinswoning of kamerwoning. In dit geval betreft het evenwel een grotere woning.

Ook voor grotere panden werd een beschermingsmaatregel ingebouwd. Die houdt in dat er na de opdeling hoe dan ook minstens één volwaardige gezinswoning, met relatie met de buitenruimte, behouden moet blijven. Dit is in dit geval.

Volgens art 33 §2. Kan een eengezinswoning met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 250m² opgesplitst worden indien aan elk van volgende eisen voldaan wordt:

- (1) de meergezinswoning moet minstens één zelfstandige woning met een minimale totale bruto-vloeroppervlakte van 90 m² bevatten;
- (2) Deze zelfstandige woning moet aansluiten op en een functioneel bruikbare relatie hebben met een tuin.
- (3) Per zelfstandige woning van 90 m² met een rechtstreeks aansluitende tuin kan de meergezinswoning niet meer dan drie kamers/niet-zelfstandige woningen of twee andere zelfstandige woningen tellen.

Volgens artikel 45 van bovenstaande verordening zijn er enkel bij nieuwe gebouwen **parkeerplaatsen** vereist, niet bij opsplitsing zoals in deze. Onderaan het artikel wordt weliswaar opgemerkt dat bij elk project met wonen als hoofd- of nevenfunctie de nodige eigen parkeerplaatsen moeten voorzien worden. Dit is in voorliggend geval dan weer strijdig met de bepaling dat bij gevelbreedtes van minder dan 7m geen garagepoort toegelaten is. In eerste aanleg stelt het college dat door de toename van drie woongelegenheden zich

geen mobiliteitsproblemen zullen voordoen, gezien ook de nieuwe parkeergarage op de houtmarkt. Daar kunnen bewoners een abonnement nemen.

De aanvraag is niet gelegen in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen in **gewestplan Kortrijk** (KB 04.11.1977) gelegen in een **woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar**. Het is evenwel zo dat het voorstel niet verenigbaar is met de bepalingen van deze specifieke woonzone, waarbij de wijziging van de bestaande toestand onderworpen is aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Zeker in dit geval, bij een belangrijk zicht dat door de verhoging van het dak in hoge mate zal verdwijnen, is het niet aangewezen het dak te vernieuwen zoals hier voorgesteld. Overigens is ook het belang van de erfgoed- en landschapswaarden in de straat dermate groot dat een verhoging van het dak zoals hier voorgesteld (enigszins misleidend zoals boven aangegeven) niet aangewezen is. Het betreft een tweede legaliteitsbelemmering, er wordt onvoldoende uitgegaan van behoud.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Bovenstaande legaliteitsbelemmeringen maken een opportuiniteitsbeoordeling irrelevant. Ten volledige titel worden een aantal bijkomende strikt ruimtelijke afwegingen kort geformuleerd.

Het verminderen van belangrijke zichten vanuit de penthouse links naastgelegen werd onder vorig deel besproken, en vormt ruimtelijk een probleem.

Het gevraagde volume wijkt af van de bepalingen van het **gabarietenplan**, meer bepaald voor wat betreft de hoofdbouwdiepte op de 2^{de} verdieping en voor wat betreft de verdiepingen binnen de begrenzingen van een hellend dak van 45°.

De hoofdbouwdiepte bedraagt 12 m volgens het gabarietenplan met de mogelijkheid het gelijkvloers volledig te bebouwen. Op het gelijkvloers en op de eerste verdieping gebeuren alle werken binnen het bestaande bouwvolume en zijn bijgevolg aanvaardbaar. Op de 2^{de} verdieping wordt tegen de rechter zijperceelgrens over een lengte van 4,68 m echter een uitbreiding met een breedte van 3,95 m voorzien. Dit resulteert in een bouwdiepte van 19 m. Hier wijkt het ontwerp af van het gabarietenplan.

De bouwdiepte zou volgens de beoordeling in eerste aanleg gelijk zijn aan deze van de buureigendom en gebeurt tegen de bestaande muur op de perceelgrens. Dit kan evenwel niet gecontroleerd worden, gezien de onduidelijkheid van de plannen. Bovendien ontstaat onaanvaardbare hinder tov het rechts aanpalende perceel, met bijkomende ramen op de tweede verdieping op amper 230cm van de lage tuinmuur, een volume van drie lagen en 19m diep, met terrassen op de eerste en tweede verdieping (met rechte zichten over de tuinmuur rechts), en met twee terrassen in het dak. Dit hypothekeert de bouw mogelijkheden van het rechterbuurperceel.

Gezien de onaanvaardbare verhoging van het dak en de overdaad aan terrassen achteraan met storende zichten naar het rechter buurperceel kan besloten worden dat de draagkracht van het pand, in deze omgeving, overschreden wordt.

Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

Na de hoorzitting van 20 december 2016 beslist de verwerende partij op 26 januari 2017 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

5A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in de OLV-sstraat 33 te Kortrijk.

Op de hoek van de OLV-sstraat en de Konventstraat (links van huidig perceel) komt een penthouse voor, met zicht op de OLV-kerk en de Gravenkapel.

De OLV-sstraat werd in zijn geheel opgenomen in de inventaris van Bouwkundig Erfgoed, met 14 gebouwen die afzonderlijk werden opgenomen, en een aantal beschermde monumenten. Het betreft een historische en belangrijke straat van Kortrijk, met de kerk en de nabijheid van de Broeltorens.

Het ontwerp voorziet in het opsplitsen van een eengezinswoning in vier appartementen, zonder parkeervoorziening, waarbij het geheel verbouwd wordt, en het dak verhoogd wordt. In het dak komt een duplexwoning met twee terrassen achteraan (op twee niveaus).

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had volgende bemerkingen gemaakt:
(...)*

Tijdens de hoorzitting verduidelijkt de aanvrager dat de plannen, zoals deze in het aanvraagdossier zaten, alle nodige gegevens omvatten. De aangeduide gevellijnen zijn wel degelijk correct. Zowel de bestaande gevel als de nieuwe gevel is aangeduid, met de correcte hoogtes. Ook de verhouding t.o.v. de penthouse werd niet verkeerdelijk weergegeven. Het is namelijk zo dat het profiel op de perceelsgrens wordt aangeduid, de penthouse van de buur is dieper gelegen en moet dan ook niet op de profielsnede staan, aangezien het penthouse niet tot op de perceelsgrens komt.

Concluderend moet vastgesteld worden dat de plannen voldoende duidelijk zijn om een correct oordeel te kunnen vormen.

5B *TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN*

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project betreft een verbouwing en de aanvraag is niet gesitueerd in effectief overstromingsgevoelig gebied. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005. De Vlaamse Regering heeft op 5 juli 2013 een nieuwe verordening hemelwater definitief goedgekeurd. De verharde oppervlakte neemt niet toe.

Volgens het Burgerlijk Wetboek kunnen rechte zichten slechts op minstens 195cm van de scheiding voorkomen, en schuine op minstens 60cm. De provinciaal stedenbouwkundig

ambtenaar was van oordeel dat dit niet het geval is voor de ramen achteraan. Aangezien de ramen achteraan minstens op 70cm van de zijgevelmuur geplaatst worden, dient echter vastgesteld dat dit wel degelijk conform de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek is. Tenandere wordt een stedenbouwkundige vergunning steeds onder voorbehoud van burgerlijke rechten verleend.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de Algemene Stedenbouwkundige Verordening van Kortrijk. Een bestaande eengezinswoning of een eengezinswoning die ontstaat na samenvoeging, bij nieuwbouw, uitbreiding of verbouwing, met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 90 m² en minder dan 250 m² én die beschikt over een tuin of een potentiële tuin, mag niet gebruikt worden als of omgevormd worden tot meergezinswoning of kamerwoning. In dit geval betreft het evenwel een grotere woning. Ook voor grotere panden werd een beschermingsmaatregel ingebouwd. Die houdt in dat er na de opdeling hoe dan ook minstens één volwaardige gezinswoning, met relatie met de buitenruimte, behouden moet blijven. Dit in deze het geval.

Volgens art 33 §2. Kan een eengezinswoning met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 250m² opgesplitst worden indien aan elk van volgende eisen voldaan wordt:

- (1) de meergezinswoning moet minstens één zelfstandige woning met een minimale totale bruto-vloeroppervlakte van 90 m² bevatten;*
- (2) Deze zelfstandige woning moet aansluiten op en een functioneel bruikbare relatie hebben met een tuin.*
- (3) Per zelfstandige woning van 90 m² met een rechtstreeks aansluitende tuin kan de meergezinswoning niet meer dan drie kamers/niet-zelfstandige woningen of twee andere zelfstandige woningen tellen.*

Volgens artikel 45 van bovenstaande verordening zijn er enkel bij nieuwe gebouwen parkeerplaatsen vereist, niet bij opsplitsing zoals in deze. Onderaan het artikel wordt weliswaar opgemerkt dat bij elk project met wonen als hoofd- of nevenfunctie de nodige eigen parkeerplaatsen moeten voorzien worden. Dit is in voorliggend geval dan weer strijdig met de bepaling dat bij gevelbreedtes van minder dan 7m geen garagepoort toegelaten is. In eerste aanleg stelt het college dat door de toename van drie woongelegenheden zich geen mobiliteitsproblemen zullen voordoen, gezien ook de nieuwe parkeergarage op de houtmarkt. Daar kunnen bewoners een abonnement nemen. Dit is aanvaardbaar en kan bijgevolg bijgetreden worden.

De aanvraag is niet gelegen in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen in gewestplan Kortrijk (KB 04.11.1977) gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft hieromtrent volgende bemerkingen geformuleerd: "Het is evenwel zo dat het voorstel niet verenigbaar is met de bepalingen van deze specifieke woonzone, waarbij de wijziging van de bestaande toestand onderworpen is aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Zeker in dit geval, bij een belangrijk zicht dat door de verhoging van het dak in hoge mate zal verdwijnen, is het niet aangewezen het dak te vernieuwen zoals hier voorgesteld. Overigens is ook het belang van de erfgoed- en landschapswaarden in de straat dermate groot dat een verhoging van het dak zoals hier voorgesteld (enigszins misleidend zoals boven aangegeven) niet aangewezen is. Het betreft een tweede legaliteitsbelemmering, er wordt onvoldoende uitgegaan van behoud."

Het ontwerp houdt echter wel degelijk rekening met de ligging in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Zo wordt de voorgevel volledig behouden, net omwille van de ligging in een beschermd stadsgezicht. Het bestaande hellend dak wordt

weliswaar verbouwd, maar het blijft een hellend dak. Terwijl dit in de bestaande toestand een hellingsgraad heeft van 39°, gaat dit in de ontworpen toestand naar 45°, wat een aanvaardbare verhoging van de nok impliceert (mede door het volgen van het gabarietenplan). Het 'zicht' waar de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar naar verwijst, betreft in feite het zicht van de buur, dat weliswaar zal beperkt worden, maar niet geheel zal verdwijnen, dit is aanvaardbaar. Bovendien is het bij een beschermd stadsgezicht van belang dat het zicht naar de straat toe behouden blijft, wat in deze wel degelijk het geval is. Het ontwerp beantwoordt dan ook aan de hierboven beschreven bestemming.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had volgende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gemaakt:

(...)

Mede gelet op de eerder gemaakte afwegingen, dient dit genuanceerd te worden. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ziet volgende problemen: afwijking gabarietenplan, verhoging dak en 'overdaad' aan terrassen achteraan.

Wat de afwijking van het gabarietenplan betreft, dient vastgesteld dat dit enkel achteraan is en dat deze afwijking aanvaardbaar is, rekening houdend met de bouwdiepte van de buur.

De verhoging van het dak is, zoals hierboven reeds gesteld, wel degelijk aanvaardbaar. Het betreft een beperkte verhoging van de nok (tengevolge van de aanpassing van de dakhelling), die wel een impact zal hebben voor de buur, maar die niet disproportioneel is. Ook dit punt wordt niet weerhouden.

Wat de 'overdaad' aan terrassen betreft, dient in de eerste plaats opgeworpen te worden dat het dakterras in eerste aanleg reeds werd uitgesloten. Er is geen reden om dit niet over te nemen. Wat het terras op de tweede verdieping betreft, is de bemerking van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar te begrijpen, maar niet onoverkomelijk in dergelijke stedelijke omgeving. Het ware aangewezen om dit terras te voorzien van een ondoorlaatbaar zichtscherm van 1,90m hoog. Dit wordt opgelegd in een voorwaarde.

Rekening houdend met deze bemerkingen, moet vastgesteld worden dat het voorstel (met beperkte terrassen achteraan) wel degelijk passend is in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens een ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij verantwoordt de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

Uw Raad oordeelt met betrekking tot de vereiste van hoogdringendheid t.a.v. belanghebbende derden steevast als volgt (zie o.m. RvVb nr. RvVb/S/1516/0310 van 1 december 2015; RvVb/S/1617/0422 van 20 december 2016):

(...)

Aan een beroep bij Uw Raad komt an sich geen schorsende werking toe.

Dit maakt dat de vergunningshouder, na afloop van de wachttermijn en ondanks het ingestelde beroep, de werken kan aanvatten.

De bestreden beslissing vergunt dus de aangevraagde meergezinswoning.

De aanvang en verdere uitvoering van de werken, waarvoor vergunning verleend werd, zouden bijzonder ernstige nadelen en ongemakken veroorzaken. Er moet vastgesteld worden dat:

- *de aanvang en verdere uitvoering van de werken onomkeerbare gevolgen met zich mee zouden brengen.*

De aanvraag situeert zich in de historische stadskern van de stad Kortrijk als archeologische zone ingevolge het Ministerieel besluit van 19 februari 2016. Ingevolge de artikelen 5.4.1. e.v. van het Onroerenderfgoeddecreet diende aldus een archeologienota te worden voorzien bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag hetgeen werd nagelaten. De aanvrager is van plan om een nieuwe liftkoker in de kelderverdieping te voorzien en veranderingen aan het bijgebouw te doen, hetgeen grondverzetten met zich meebrengt.

De bestreden beslissing heeft nergens gemotiveerd aangaande de ontbrekende archeologienota.

De aanvang van de werken zal aldus een onmiddellijke impact hebben op de archeologische zone.

- *uit de omschrijving van het belang van verzoekende partij – met fotoweergave - duidelijk wordt dat het project in een bijkomende verdieping aan het huidige pand voorziet zodat verzoekende partij geconfronteerd dreigt te worden met een verticale muur ter hoogte van zijn terras, hetgeen zijn zichten, lichten en appartementswaarde teniet doet.*

Ook de nieuwe terrassen op de vierde verdieping zorgen voor een ernstige privacy-inbreuk.

Doordat de bestaande rijwoning (thans eengezinswoning) relatief beperkt is qua omvang, valt geenszins uit te sluiten dat de nieuwe meergezinswoning binnen het jaar zal afgewerkt zijn. Een vernietigingsarrest met een gemiddelde looptijd van anderhalf jaar zal hierdoor te laat komen.

- *meteen ook duidelijk is dat met de aanvang en verdere uitvoering van de werken verzoekende partij onomkeerbaar met minder parkeergelegenheid zal geconfronteerd worden doordat geen parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voorzien door de vergunningaanvrager;*
- *de raadsman van verzoekende partij per brief van 22 februari 2017 aan de vergunningaanvrager gevraagd heeft naar zijn intenties aangaande het starten van de werken lopende het annulatieberoep en dit tegen uiterlijk 28 februari 2017 (stuk 3). Dat hierop geen reactie mocht komen zodat verzoekende partij voor voldongen feiten zal geplaatst worden wegens het starten en voleindigen van de werken gedurende het annulatieberoep.*
Gedurende het verloop van de diverse vergunningsaanvragen werd overigens door de vergunningaanvrager geen enkel overleg gepleegd met verzoekende partij, zodat de houding van de vergunningaanvrager boekdelen spreekt.
- *het voor particulieren quasi onmogelijk is om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, mede gelet op de aard en omvang van het bouwproject als meergezinswoning, dienstig herstel te bekomen, zoals gestipuleerd in uw rechtspraak (RvVb van 22 november 2016 met nummer RvVb/S/1617/0339):*

(...)

Er is in deze dan ook voldaan aan de voorwaarde van hoogdringendheid.

...”

2.

De verwerende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

1.

In eerste instantie werpt verzoekende partij op dat de werken een onmiddellijke impact zullen hebben op de archeologische zone. Daartoe verwijst zij naar het Onroerend Erfgoeddecreet en het ontbreken van een archeologienota in het aanvraagdossier.

Dit argument is niet terecht en is zelfs gewoon niet correct!

Verzoekende partij verwijst naar artikel 5.4.1 van het Onroerend Erfgoeddecreet, dat ondermeer het volgende stelt: “Een bekrachtigde archeologienota zoals vermeld in artikel 5.4.8 en artikel 5.4.12 wordt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met ingreep in de bodem toegevoegd in volgende situaties :

1° aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;

2° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 100 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 300 m² of meer bedraagt en waarbij de betrokken percelen geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones;

3° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 1000 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3000 m² of meer bedraagt en waarbij de percelen volledig gelegen zijn buiten archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones.”

In het concrete dossier wordt een nieuwe liftkoker in de kelderverdieping voorzien en wordt de bestaande bebouwing verbouwd, de werken gaan dus – minstens deels – gepaard met een bodemingreep. Wanneer de ‘beslissingsboom’ – te vinden op de website van Onroerend Erfgoed – doorlopen wordt, is het resultaat wel degelijk dat er geen archeologienota moet opgemaakt worden. Deze beslissingsboom werd ter illustratie toegevoegd in het administratief dossier, stuk 11. Het perceeloppervlak bedraagt immers minder dan 300 m², volgens de officiële kadastragegevens heeft het betrokken perceel 84 F namelijk een oppervlakte van 169m² (stuk 12).

2.

Verzoekende partij is van oordeel dat er een bijkomende verdieping wordt voorzien. Ook dit argument dient genuanceerd: de huidige kroonlijst wordt behouden, wel is het zo dat de nokhoogte verhoogt ingevolge de toepassing van het stedelijk gabarietenplan dat een bepaalde hellingsgraad oplegt waardoor een steiler dak dient gecreëerd. Dit werd nog eens nadrukkelijk aangetoond op de bijkomende info die bezorgd werd na de hoorzitting en waarbij een stuk uit de oorspronkelijke plannen in kleur werd aangeduid (zie stuk 8). Dit betreft dus geen ‘verticale muur’, maar wel een geveltop met aan de achterzijde een beperkte dakuitbouw.

Voorts dient hierbij ook opgemerkt te worden dat de verzoekende partij spreekt over ‘zijn terras’, maar daarbij nalaat te vermelden dat dit ‘terras’ de volledige buitenruimte horende bij zijn appartement betreft, m.a.w. het terras loopt door van aan de voorgevel van het gebouw tot aan de achtergevel.

De zijgevelmuur loopt aldus niet over de volledige lengte van het terras. Zoals gezegd betreft dit een ‘geveltop met een beperkte dakuitbouw aan de achterzijde’, wat impliceert dat er aan de straatzijde, zijnde de zuidzijde, sprake is van een schuin dak. Er wordt niet ontkend dat er hierdoor wel enige impact zal zijn op de lichtinval, maar niet dermate dat dit onaanvaardbaar zou zijn.

Er is niet zoiets als een ‘absoluut recht op zicht’. Men mag niet vergeten dat dit hier een stedelijke omgeving betreft, het ontwerp veroorzaakt wel een zekere impact, maar deze is niet onevenredig en is aanvaardbaar in de omgeving.

Het opgeworpen verlies aan licht en zicht valt binnen de grenzen van het aanvaardbare en komt niet in aanmerking om de hoogdringendheid te verantwoorden.

3.

Verzoekende partij verwacht zelf parkeerproblemen te zullen ondervinden. Er mag dus verondersteld worden dat verzoekende partij zelf géén parkeerplaats op eigen terrein heeft? Iets wat verzoekende partij nu verwijt aan de vergunningsaanvrager...

Los daarvan moet opgemerkt worden dat de Stedenbouwkundige Verordening van Kortrijk voor meergezinswoningen met minder dan 5 woongelegenheden géén parkeereis voorziet.

Huidig ontwerp gaat van één naar vier woonegelegenheden. Stad Kortrijk heeft daaromtrent – terecht – vastgesteld dat er daar geen mobiliteitsproblemen van te verwachten vallen, temeer de nabijgelegen nieuwe parkeergarage Houtmarkt.

Het mobiliteitsaspect, heel specifiek wat betreft het parkeren, is dan ook sterk te relativiseren. Ook hierin valt geen verantwoording voor de hoogdringendheid te zien.

4.

Verzoekende partij wijst Uw Raad erop dat er blijkbaar geen overleg is tussen de verschillende partijen en dat geen antwoord ontvangen werd op de vraag naar de 'intenties aangaande het starten van de werken lopende het annulatieberoep'. Dit argument komt vreemd voor, ook is het niet duidelijk wat de bedoeling van verzoekende partij hiermee is.

5.

Een laatste argument is dat het 'quasi onmogelijk zou zijn om na een gebeurlijke vernietiging dienstig herstel te bekomen'. Dit wordt gestaafd met de verwijzing naar een arrest van Uw Raad (RvVb/S/1617/0339). Bij het nalezen van dit arrest, moet opgemerkt worden dat verzoekende partij hier appels met peren vergelijkt.

Het project in het betrokken arrest wordt als volgt omschreven: "Het bestreden bouwproject betreft de oprichting van een appartementsgebouw van drie bouwlagen en een terugspringende dakverdieping, met kroonlijsthoogtes van respectievelijk 8,90m en 11,80m, waarin negen appartementen met terrassen worden voorzien. Het gebouw, dat met een korte gevel en een langwerpig volume van 25 meter loodrecht op de as van de Tremelobaan staat, paalt aan de eigendom van eerste verzoekende partij, terwijl de eigendom van tweede verzoekende partij is gelegen aan de overzijde van de Tremelobaan. De Raad stelt op basis van het dossier vast dat het appartementsgebouw aanzienlijk hoger is dan de woning en de aanbouw van (onder meer) eerste verzoekende partij. (...) De Raad stelt tevens vast dat er in het appartementsgebouw (op elke verdieping) terrassen worden voorzien, van waarop uitzicht kan worden genomen op (onder meer) de woning met tuin van eerste verzoekende partij. Het betreft inzonderheid de terrassen in de achterste korte gevel van het gebouw op de hogere verdiepingen."

Voorliggend project betreft louter het VERbouwen van een bestaande woning, waarbij de kroonlijsthoogte gelijk blijft en de nokhoogte verhoogt ingevolge een gewijzigde dakhelling conform het gabarietenplan van de stad Kortrijk (45° ipv 39°). Aan de voorgevel – de zuidzijde – blijft dit een hellend dak, aan de achterzijde wordt een dakuitbouw voorzien.

Het project in het arrest waarnaar verwezen wordt is van een geheel andere grootte-orde dan voorliggende. De door verzoekende partij gemaakte vergelijking gaat hier dan ook niet op.

6.

*Concluderend moet vastgesteld worden dat verzoekende partij geen enkel dienstig argument aanlevert dat noch individueel noch samengenomen de opgeworpen hoogdringendheid kan verantwoorden.
..."*

3.

De tussenkomenende partij voert ter weerlegging van de hoogdringendheid het volgende aan:

“ ...

Op grond van artikel 40, §1 van het DBRC - decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

Verzoekende partij stelt dat de realisatie van de verbouwwerkzaamheden **onomkeerbare gevolgen** met zich mee zullen brengen, meer bepaald doordat een liftkoker wordt voorzien, en deze een impact zullen hebben op de archeologische zone en stelt dat er geen archeologienota werd neergelegd.

Verzoekende partij haalt tevens aan dat er **visuele hinder** zal zijn ten gevolge van de realisatie van de bouwvergunning.

Meer bepaald beweert verzoekende partij :

(...)

Verder wordt er gewag gemaakt van **privacyhinder**:

(...)

Daarnaast stelt verzoekende partij dat er door de uitvoering van de werken **minder parkeergelegenheid** zal zijn doordat geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien.

Verzoekende partij slaagt er niet in de hoogdringendheid aan te tonen:

De verzoekende partijen met betrekking tot de uiteenzetting van de hinder en nadelen in functie van de aangevoerde hoogdringendheid, verwijzen in hun verzoekschrift tevens naar hetgeen zij in het kader van de bespreking van hun belang bij de voorliggende vordering hebben uiteengezet. De vereiste hinder en nadelen met het oog op de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan evenwel niet zonder meer gelijkgesteld worden met “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO.

Daar waar zij als derden belang hebben bij de vordering in zover zij het bestaan van het risico op rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen redelijkerwijze aannemelijk maken, is voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereist dat de verzoekende partijen aan de hand van concrete, pertinente en verifieerbare gegevens de nadelige gevolgen aantonen die zij menen te zullen ondergaan als gevolg van de realisatie van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen voeren als hinder en nadelen onder meer visuele hinder, afname licht en bezonning, privacyhinder, mobiliteitsproblematiek en parkeermogelijkheid aan.

De verzoekende partij toont echter onvoldoende concrete en verifieerbare gegevens aan die de hoogdringendheid zouden rechtvaardigen.

Verzoekende partijen tonen niet aan en maken niet aannemelijk dat de ernstige hinder die zij menen te ondervinden o.a. op het vlak van verstoring van het zicht, geluidshinder en een verhoogde mobiliteitsdruk dermate zwaarwichtig is dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht.

Bovendien is een zaak slechts hoogdringend wanneer de vrees voor de schade van een zekere omvang, dan wel ernstige ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing

wenselijk maakt. De bewijslast ligt daarvoor bij de verzoekende partij. Bij de beoordeling van de redenen van hoogdringendheid kan Uw Raad overigens enkel rekening houden met wat is uiteengezet in het verzoekschrift en het bijgevoegde stukkenbundel. Latere bijsturingen of verklaringen ter zitting die geen steun vinden in de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift, kunnen niet in aanmerking worden genomen.

Hoewel de verzoeker er terecht zelf op wijst dat voor de vereiste van de hoogdringendheid zeer concrete elementen dienen te worden aangedragen, slaagt hij er niet in deze gegevens voor te brengen. Zijn betoog is slechts gebaseerd op hypothesen en aannames.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat er op het terrein niet de minste aanvang werd genomen met de uitvoering van de werken. Er is dan ook geen enkele concrete indicatie van een nakende uitvoering.

Daarnaast stelt de verzoeker vaagweg dat hij voor voldongen feiten zal geplaatst worden wegens het starten en het voleindigen van de werken gedurende het annulatieberoep.

Indien het standpunt van de verzoeker zou worden gevolgd, betekent dit dat elke verleende vergunning door uw Raad moet worden geschorst in afwachting van een vernietigingsprocedure, aangezien een mogelijke uitvoering steeds het logische en te verwachten gevolg is van de vergunningverlening.

1. Wat betreft de beweerde visuele hinder, afname licht en bezonning.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanhaalt, zal de realisatie van de bestreden vergunning geen visuele hinder teweeg brengen. De subjectief gecreëerde fotosimulaties die verzoekende partij naar voren brengt, zijn bovendien manifest foutief en kunnen niet worden beschouwd als een correct en concreet element op basis waarvan de schorsing zou kunnen worden overwogen.

Tussenkomen de partij zal middels de bestreden beslissing een bestaande eengezinswoning verbouwen tot een meergezinswoning, waarbij de volledige voorgevel integraal wordt behouden. Het nieuwe dakprofiel, dat eveneens een hellend dak zal zijn net zoals de bestaande toestand, zal louter een iets hogere dakhelling hebben. De visuele impact van het verbouwingsproject naar de OL-Vrouwestraat is dan ook nihil.

Onderstaand fragment uit de vergunde plannen toont duidelijk de situatie:

Verzoekende partij is eigenaar van de penthouseverdieping van het linkeraanpalend pand, die roze omlijnd is. Het appartement van verzoekende partij steekt dus volledig boven zowel het bestaande als het nieuwe dakverdiep van tussenkomen de partij uit.

Rondom rond de penthouse van verzoekende partij, die beglaasd is aan de straatzijde en de achterzijde, is een terras aangelegd met balustrade tot tegen de perceelsgrens van tussenkomen de partij (zonder naleving van de regelgeving op de burgerlijke lichten en zichten nb).

[...]

De wijziging van de dakhelling na realisatie van de verbouwing is aangeduid op onderstaande planuitprint in het geel gedeelte dat het bijkomende zichtbaar gedeelte bebouwing aangeeft.

Er wordt dus geenszins een bijkomende verdieping gerealiseerd aan het huidig pand zoals verzoekende partij ten onrechte beweert (verzoekschrift verzoekende partij p. 6).

Het is evenmin zo dat door de verbouwingswerken de huidige vergezichten van verzoekende partij over de daken volledig wordt teniet gedaan (verzoekschrift verzoekende partij p. 6). Ter hoogte van waar de nok van het dak van tussenkomende partij zich bevindt, is de gevel van verzoekende partij ten andere volledig gesloten.

De vermeende visuele hinder heeft dus hoogstens betrekking op het feit wanneer iemand op het terras staat van de penthouseverdieping, en dan nog enkel op dat gedeelte van het terras ter hoogte van de nok van het aanpalend pand van tussenkomende partij. De impact van de verbouwingswerken is derhalve nihil.

Evenmin is het zo dat 'een muur van enkele meters hoog zal worden voorzien waar thans enkel de nok van het dak zichtbaar is'. (verzoekschrift verzoekende partij pagina 7). Er is dan ook een hoogstens verwaarloosbaar effect op het licht en de bezonning, welke geenszins als een ernstig nadeel kan worden bestempeld.

[...]

Dit beweerde nadeel kan moeilijk als ernstig worden beschouwd. Niemand heeft bovendien een (subjectief) recht, en zekerlijk niet in een dicht bebouwde stedelijke omgeving, op een onbeperkt en een onveranderlijk uitzicht vanuit elke hoek van de woning op de omliggende daken.

2. Wat betreft de privacyhinder

Hierboven is aangetoond dat er geen sprake is van schending van de privacy door de geplande verbouwingswerken van tussenkomende partij.

Vooreerst zal de bewoner van het vierde verdiep in de verbouwde meergezinswoning uitkijken op de bestaande deelmuur met het belendende linkerperceel. Verzoekende partij steekt met zijn penthouse een verdieping boven het bovenste verdiep van tussenkomende partij uit.

Deze aangehaalde vermeende privacyhinder, heeft bovendien betrekking op burenhinder. De verzoekende partij vraagt de Raad eigenlijk om een uitspraak te doen over het zogenaamde verstoorde evenwicht ten gevolge van de litigieuze plannen bij de beoordeling van zijn aangehaalde vermeende nadelen of ongemakken. De mate waarin de verzoekende partij als buur van tussenkomende partij hinder of ongemakken wordt berokkend die de mate van de gewone buurschapsnadelen overschrijdt, en dit op doorslaggevende wijze zou moeten worden betrokken in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die de verzoekende partijen bekritisieren of in de beoordeling van de hoogdringendheid, behoort niet tot de bevoegdheid van de bestendige deputatie en al evenmin van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze aspecten kunnen enkel door de burgerlijke rechter worden beoordeeld, overeenkomstig artikel 144 van de Grondwet.

3. Wat betreft onomkeerbare gevolgen op de archeologische zone

Op geen enkel ogenblik toont de verzoekende partij concreet aan dat er zich een probleem op het vlak van stabiliteit zou kunnen voordoen. Het verzoekschrift bevat enkel loze beweringen die geenszins worden geconcretiseerd minstens aannemelijk gemaakt.

Er is ten andere een bestaande kelderverdieping aanwezig, waar enkel ter hoogte van de liftput amper 60 centimeter plaatselijk wordt uitgegraven. Er is dan ook een hoogst verwaarlooze impact in de ondergrond.

Er kan tevens geen hoogdringendheid worden afgeleid uit vragen en bedenkingen betreffende de regelmatigheid van de bestreden beslissing (RvVb van 8 november 2016 met nummer RvVb/S/1516/0240), in casu dat beweerdelijk een archeologienota diende gevoegd te worden.

4. Wat betreft parkeergelegenheid

Tenslotte wat de zogenaamde mobiliteitshinder betreft, is dit nadeel evenmin concreet aangetoond, laat staan ernstig.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Kortrijk heeft in de oorspronkelijke vergunning terecht gewezen op het gegeven dat door de toename van drie woongelegenheden er op zich geen mobiliteitsproblemen zullen voordoen, en dit eens te meer nu op de aanpalende Houtmarkt er net een nieuwe parkeergarage in gebruik werd genomen in 2017.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid van het DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° van het Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, zo nodig ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid houdt onder meer in dat de verzoekende partij aannemelijk maakt dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. De aangevoerde nadelige gevolgen moeten bovendien hun oorzaak vinden in de bestreden beslissing, zodat een schorsing de verwezenlijking ervan kan voorkomen.

2.1.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij het verbouwen van een eengezinswoning tot een meergezinswoning met vier appartementen. De voorgevel van de bestaande woning wordt behouden. De nokhoogte wordt verhoogd waarbij de hellingsgraad van het dak van 39° op 45° gebracht wordt. Onder het dak komt er een duplexwoning. De verzoekende partij is eigenaar van de penthouseverdieping van het pand dat links aan de bouwplaats paalt. Rondom haar appartement is er een terras aangelegd.

De verzoekende partij visualiseert aan de hand van foto's het uitzicht dat zij in de bestaande toestand vanuit haar terras heeft. Zij maakt afdoende aannemelijk dat zij als gevolg van het vergunde volume, waarbij de nok van het dak van de meergezinswoning boven haar appartement uitkomt, beduidende visuele hinder en verlies aan lichtinval zal ondervinden. De nuancering door de verwerende partij dat de aanvraag geen bijkomende verdieping inhoudt, dat de kroonlijst behouden wordt en enkel de nokhoogte verhoogd wordt, weerlegt als dusdanig de impact van de verhoging van het dak op het uitzicht en de lichtinval niet.

De tegenwerping van de tussenkomende partij dat ter hoogte van de nok van het dak de gevel van het appartement van de verzoekende partij gesloten is, doet daar evenmin anders over oordelen. Er wordt daarbij vastgesteld dat het betoog van de verzoekende partij, in het bijzonder wat het verlies aan zichten betreft, steun vindt in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Waar de hinder als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening beoordeeld wordt, oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op grond van de in administratief beroep neergelegde foto's dat de aangevraagde verhoging van het dak van de te verbouwen woning het zicht van de verzoekende partij grotendeels zal wegnemen. De tussenkomende partij overtuigt niet waar zij stelt dat de visuele impact van de aangevraagde verbouwingen "nihil" is.

De verwerende en de tussenkomende partij stellen principieel correct dat de verzoekende partij in een stedelijke omgeving de nodige tolerantie moet opbrengen voor hinder die eigen is aan een dergelijke omgeving en dat niemand recht heeft op een onbeperkt en onveranderlijk uitzicht. Het is nochtans niet omdat zij haar uitzicht visualiseert, dat de verzoekende partij een recht op een onbeperkt en onveranderlijk uitzicht zou claimen. Opdat haar vordering tot schorsing kans van slagen zou hebben, moet de verzoekende partij van hoogdringendheid, hinder inbegrepen, overtuigen. Door het verschil tussen de bestaande toestand en de door de aanvraag beoogde toestand aanschouwelijk te maken, en de impact van dat verschil op haar woonkwaliteit, formuleert de verzoekende partij nog geen aanspraak op het behoud van de bestaande toestand.

Behalve het verlies aan uitzicht en lichtinval, wijst de verzoekende partij ook op de mobiliteitshinder van de bestreden vergunning. Het komt in redelijkheid aannemelijk over om aan de aanvraag, die geen aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein inhoudt, parkeernoden te verbinden. Dat de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk geen parkeergelegenheid zou vereisen, wat de grond van de zaak betreft, is irrelevant. Ook als geen norm de aanleg van parkeerplaatsen verplicht zou stellen, valt het niet in te zien waarom de verzoekende partij zich niet op parkeerhinder zou mogen beroepen om van de hoogdringendheid van haar vordering te overtuigen. Evenmin relevant is de vraag of de verzoekende partij zelf wel parkeergelegenheid op eigen terrein heeft.

2.2.

Met de verzoekende partij wordt er aangenomen dat de vergunde werken op korte termijn hun beslag kunnen krijgen en dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure te laat dreigt te komen om de nadelige gevolgen te voorkomen.

De tussenkomende partij merkt op dat de uitvoering van de werken nog geen aanvang genomen heeft en dat er geen enkele concrete indicatie daartoe is. Dat sluit het bestaan van hoogdringendheid niet uit. De doelmatigheid van een vernietiging hangt af van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep, en van de aanvang en snelheid van uitvoering van de vergunning. De verzoekende partij heeft noch het een, noch het ander in de hand. Van haar mag er geen onmogelijke bewijslast worden gevraagd.

Dat geldt des te meer daar de tussenkomende partij, die als aanvrager het best geplaatst is om te weten wanneer de werken beginnen, de verzoekende partij over haar intenties in het ongewisse laat. De verzoekende partij heeft de tussenkomende partij op 22 februari 2017 om verduidelijking gevraagd. Het blijkt niet dat de tussenkomende partij daarop gereageerd heeft.

De verzoekende partij hoeft in die omstandigheden dan ook niet te wachten op de vaststelling van het effectieve begin van de werken. Als de verzoekende partij het begin van de werken zou afwachten alvorens een vordering tot schorsing in te stellen, loopt zij het risico dat een uitspraak te laat zal komen om de aangevoerde nadelige impact af te wenden.

De verzoekende partij overtuigt van de wenselijkheid van een uitspraak bij hoogdringendheid.

3.

Er is voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een eerste middel aan:

“ ...

Schending van 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, artikel 4.1.9 en afdeling 5 van het Onroerendergoeddecreet, artikel 4.3.1. § 1, 1°, a) iuncto artikel 7.4.4, §1 VCRO en artikel 4.2.19 VCRO; de hoorplicht, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

(...)

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt (...) dat op de deputatie een verscherpte motiveringsplicht rust wanneer de PSA op basis van precieze en concrete gegevens tot de conclusie komt dat het aangevraagde strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften of onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. (...)

De rechtspraak van Uw Raad bevestigt deze stelling. (...)

Welnu, de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar was op de eerste plaats tot de volgende conclusie gekomen:

‘Het aanvraagdossier is niet duidelijk voor wat betreft de scheidingslijn die niet aangegeven wordt op de plannen. Het is ook niet duidelijk op de plannen welke muren doorgesneden worden en welke in bovenaanzicht het geval zijn. De tuinmuur wordt donker ingekleurd op alle verdiepingen. De contouren van de linkerbuur, en eventueel deze van de woning rechts van het onbebouwde perceel worden niet behoorlijk aangeduid, het is niet mogelijk de aanvraag te situeren tov zijn burens, tov de gemene muren, of van de buur naast het vrije perceel rechts.

Belangrijk in dit geval is ook, zo blijkt uit het beroepschrift, de voorgestelde verhoging van het dak. Hoeveel dit precies verhoogd wordt kan niet opgemaakt worden, omdat het bestaande dak foutief aangegeven wordt op het plan van de bestaande toestand. Het bestaande dak lijkt op die tekening hoger dan de penthouse links, in werkelijkheid is dit niet het geval. De verhoging zal dus meer zijn dan men doet voorkomen. Dit is misleidend.

Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (RvS nr. 74.453, 24 juni 1998 (Van der Mijnsbrugge). Een eerste legaliteitsbelemmering is het geval.’

De deputatie heeft deze eerste legaliteitsbelemmering geciteerd onder punt 5A, doch is nadien tot een andersluidend standpunt gekomen als volgt:

‘Tijdens de hoorzitting verduidelijkt de aanvrager dat de plannen, zoals deze in het aanvraagdossier zaten, alle nodige gegevens omvatten. De aangeduide gevelijnen zijn wel degelijk correct. Zowel de bestaande gevel als de nieuwe gevel is aangeduid, met de correcte hoogtes. Ook de verhouding t.o.v. de penthouse werd niet verkeerdelijk weergegeven. Het is namelijk zo dat het profiel op de perceelsgrens wordt aangeduid, de penthouse van de buur is dieper gelegen en moet dan ook niet op de profielsnede staan, aangezien het penthouse niet tot op de perceelsgrens komt. Concluderend moet vastgesteld worden dat de plannen voldoende duidelijk zijn om een correct oordeel te kunnen vormen.’

Afgezien van het feit dat niet de aanvrager doch de afgevaardigde van de stad Kortrijk (...) deze uitleg over de plannen deed (...), werd uiteindelijk enkel simpelweg gezegd dat de plannen wel voldeden, zonder meer. Dit werd niet geïllustreerd aan de hand van een schriftelijke uiteenzetting (met fotomateriaal).

Nog heel recentelijk heeft de Raad van State gesteld dat uit een bestreden beslissing moet blijken waarom de beslissende overheid meent de in het advies (van in casu de PSA) geformuleerde argumenten niet te kunnen volgen:

(...)

Thans blijkt verwerende partij enkel de mondelinge beschrijving van de vergunningaanvrager (in se de afgevaardigde van de stad Kortrijk) te hebben overgenomen, beschrijving die de argumenten van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet weerlegt.

De PSA had het immers in eerste instantie niet over de profielsnede an sich, en het is dan ook enkel hierover dat verwerende partij gemotiveerd heeft. Er wordt verder niet gemotiveerd omtrent de situering t.a.v. de andere burens, zodat het geschrevene van de PSA niet weerlegd wordt. Verwerende partij laat tevens na aan te duiden op grond van welke bepaling de plannen dan wel zouden volstaan.

Integendeel, onder meer artikel 16, e) 4° Besluit Dossiersamenstelling (...) luidt als volgt: (...)

Dergelijk gevelaanzicht met twee meter van het naastliggend pand (alwaar verzoekende partij resideert) valt niet terug te vinden. En al zeker niet met (correcte en) duidelijke afmetingen. De PSA had het bij het rechte eind wanneer hij stelde dat de situering moeilijk te maken valt.

De motivering van de verwerende partij aangaande het profiel handelt dan ook enkel over artikel 16, d) Besluit Dossiersamenstelling, profiel dat tevens aanwezig dient te zijn in het dossier. Overigens stelt punt 5 van dit artikel dat het profiel van de aangrenzende bebouwing sowieso noodzakelijk is.

Tenslotte snijdt de motivering van verwerende partij sowieso geen hout.

Immers, in repliek op de hoorzitting heeft de raadsman van verzoekende partij uitdrukkelijk gevraagd hoe de verkeerde hoogteweergave in de plannen dan wel correct zou kunnen zijn, verwijzende naar pagina 8 van het beroepschrift waarbij zwart op wit op basis van fotomateriaal de onjuistheden werden aangetoond (...):

[...]

Dat de verhouding t.o.v. de penthouse (= appartement verzoekende partij) niet verkeerdelijk werd weergegeven, zoals verwerende partij in de bestreden beslissing stelt, is manifest onjuist.

Uit de bestreden beslissing blijkt aldus dat verwerende partij niet met voldoende kennis van zaken over de aanvraag heeft geoordeeld.

(...)

Een vergunning is inderdaad onwettig wanneer zij steunt op onjuiste of onvolledige gegevens of op een onjuiste voorstelling van de feitelijke elementen van de zaak (...)

Conclusie: het eerste onderdeel is met zekerheid gegrond.

Tweede middelonderdeel

De provinciale stedenbouwkundig ambtenaar had in zijn verslag nog een tweede legaliteitsbelemmering ontwaard wegens strijdigheid met het gewestplan:

‘De aanvraag is niet gelegen in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen in gewestplan Kortrijk (KB 04.11.1977) gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar. Het is evenwel zo dat het voorstel niet verenigbaar is met de bepalingen van deze specifieke woonzone, waarbij de wijziging van de bestaande toestand onderworpen is aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Zeker in dit geval, bij een belangrijk zicht dat door de verhoging van het dak in hoge mate zal verdwijnen, is het niet aangewezen het dak te vernieuwen zoals hier voorgesteld. Overigens is ook het belang van de erfgoed- en landschapswaarden in de straat dermate groot dat een verhoging van het dak zoals hier voorgesteld (enigszins misleidend zoals boven aangegeven) niet aangewezen is. Het betreft een tweede legaliteitsbelemmering, er wordt onvoldoende uitgegaan van behoud.’

De bestreden beslissing weerlegt het bovenstaande als volgt:

‘Het ontwerp houdt echter wel degelijk rekening met de ligging in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Zo wordt de voorgevel volledig behouden, net omwille van de ligging in een beschermd stadsgezicht. Het bestaande hellend dak wordt weliswaar verbouwd, maar het blijft een hellend dak. Terwijl dit in de bestaande toestand een hellingsgraad heeft van 39°, gaat dit in de ontworpen toestand naar 45°, wat een aanvaardbare verhoging van de nok impliceert (mede door het volgen van het gabarietenplan). Het ‘zicht’ waar de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar naar verwijst, betreft in feite het zicht van de buur, dat weliswaar beperkt zal worden, maar niet geheel zal verdwijnen, dit is aanvaardbaar. Bovendien is het bij een beschermd stadsgezicht van belang dat het zicht naar de straat toe behouden blijft, wat in deze wel degelijk het geval is. Het ontwerp beantwoordt dan ook aan de hierboven beschreven bestemming’.

Dergelijke motivering kent opnieuw enkele (materiële) onjuistheden.

Onmogelijk kan er sprake zijn van een aanvaardbare verhoging van de nok met de toename in hellingsgraad van het dak van 39° naar 45°. Mede door de onjuiste voorstelling van de bestaande toestand - het dakgedeelte van de vergunningsaanvrager start niet vanaf de gevelrand en het bestaande dak wordt 2,50 meter hoger ingetekend dan in werkelijkheid (zie foto's hieronder) met aanhouding van dezelfde nokhoogte in de nieuwe toestand – houdt de toename in hellingsgraad een nokverhoging van enkele meters in, waardoor het dak in de nieuwe toestand substantieel hoger eindigt dan de penthouse (terwijl dit op heden precies andersom is):

[...]

Nergens in het historisch straatbeeld valt dergelijk dak (waarvan het gabariet volledig verandert) terug te vinden.

Wanneer verwerende partij het heeft over een 'verbouwing' van het dak, strookt dit niet met de definitie van de Vlaamse Codex. Het dak wordt volledig veranderd. De motivering is (materieel) niet correct.

Verwerende partij poneert hierbij dat het gabarietenplan wordt gevolgd, doch dit blijkt geenszins het geval te zijn (zie boven en fotoweergaves). Hoe dit wel zou gebeuren, wordt door verwerende partij niet uitgelegd.

Het zicht naar de straat toe blijft niet behouden, in weerwil van hetgeen verwerende partij beweert. Een fundamenteel hoger dak, zonder schoorsteen en met diverse vensters en een hogere hellingsgraad, kan onmogelijk als 'hetzelfde zicht' beschouwd worden.

Nergens in de bestreden beslissing wordt gemotiveerd waarom de woning niet zou kunnen behouden blijven. Dat verwerende partij het mogelijks discretionair haalbaar vindt dat het dak en gabariet dermate verandert, strijdt met de gebonden bevoegdheid van verwerende partij om de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan (en aldus het behoud) na te streven conform artikel 4.3.1 §1, 1°, a) VCRO iuncto art. 7.4.4, §1 VCRO.

Evenmin wordt enige afwijkmogelijkheid gemotiveerd.

Minstens diende verwerende partij het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed Vlaanderen, afdeling Monumenten en Landschappen, te hebben gevraagd om af te wijken van het behoud (zie artikel 1.2.3 van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen).

Uit de voorliggende motivering blijkt verwerende partij onvoldoende rekening te hebben gehouden met de zorgplicht zoals opgelegd door artikel 4.1.9 van het Onroerenderfgoeddecreet.

De overheid moet in haar beslissingen met directe impact op geïnventariseerd erfgoed aangeven hoe ze rekening heeft gehouden met deze verplichting.

Deze zorgplicht werd nogmaals uitgewerkt in artikel 4.2.1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013:

(...)

Besluit: ook het tweede middelonderdeel is gegrond.

Derde middelonderdeel

Naast de legaliteitsbelemmeringen die de PSA naar voren bracht, had de verzoekende partij ook gewezen op bijkomende legaliteitsbelemmeringen in haar beroepsschrift bij de deputatie.

Zo werd gewezen op afdeling 6 van de Stedenbouwkundige Verordening Kortrijk die stipuleert dat het beleid erop gericht is het bestaande aanbod aan eengezinswoningen (zoals in casu) maximaal te behouden.

Meer specifiek werd gesteld dat artikel 33 § 2 van de Verordening geenszins werd nageleefd. Dit artikel poneert immers:

(...)

Verwerende partij beperkt zich ertoe dit artikel te citeren, zonder meer. Opnieuw ligt geen draagkrachtig motief voor.

Verzoekende partij had immers hieromtrent geschreven:

Afgezien van het feit dat het functioneel bruikbare van de tuin enigszins kan betwist worden (ongeveer 25 m² ipv van de vermelde 45 m²) is in ieder geval de derde vereiste niet ingewilligd: ter opsplitsing mogen maximaal twee extra appartementen worden voorzien, terwijl in huidig project drie extra appartementen worden ingetekend – het betreft immers een aanvraag tot constructie van 4 appartementen. Het betreffende bezwaar wordt naast de kwestie beantwoord door verder te stellen dat er in een ‘menging van woontypes’ wordt voorzien.

Bovendien is onduidelijk of er een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater conform artikel 66 van de Verordening wordt voorzien dan wel of een hemelwaterput conform artikel 67 voorhanden is.

Ook het gebrek aan autostaanplaatsen zorgt voor een legaliteitsbelemmering op grond van artikel 45 van de Stedenbouwkundige Verordening.

(...)

Verwerende partij stelt dat dit artikel enkel geldt bij nieuwe gebouwen, niet bij opsplitsing. De laatste alinea zou strijdig zijn met de bepaling dat bij gevelbreedtes van minder dan 7m geen garagepoort toegelaten is. ‘In eerste aanleg stelt het college dat door toename van drie woongelegenheden zich geen mobiliteitsproblemen zullen voordoen, gezien ook de nieuwe parkeergarage op de houtmarkt. Daar kunnen bewoners een abonnement nemen. Dit is aanvaardbaar en kan bijgevolg bijgetreden worden’.

Opnieuw vergist verwerende partij zich in haar bevoegdheid: ten aanzien van de Stedenbouwkundige Verordening heeft zij een gebonden bevoegdheid in toepassing van artikel 4.3.1 §1, 1°, a) VCRO. Er moeten eigen parkeerplaatsen voorzien worden bij elk project. Overigens ligt geen tegenstrijdigheid voor met de bepaling van gevelbreedtes van minder dan 7m voor garagepoorten: hieruit blijkt immers nogmaals dat de eengezinswoning moet behouden blijven.

De bestreden beslissing is wederom niet daadkrachtig gemotiveerd.

Tenslotte blijkt tevens uit de **woningtypetoets** van de stad Kortrijk (goedgekeurd door de gemeenteraad op 13.09.2010) dat voor dit perceel dient te worden geopteerd voor de eengezinswoning. De typetoets die de aanvrager zelf maakt, komt (quasi) telkens uit op de negatieve beoordeling voor de meergezinswoning.

Verwerende partij motiveert niet aangaande de woningtypetoets.

De aanvraag situeert zich bovendien in de historische stadskern van de stad Kortrijk als **archeologische zone** ingevolge het Ministerieel besluit van 19 februari 2016. Ingevolge de artikelen 5.4.1. e.v. van het Onroerenderfgoeddecreet dient aldus een archeologienota te worden voorzien bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. De aanvrager is van plan om een nieuwe liftkoker in de kelderverdieping te voorzien en veranderingen aan het bijgebouw te doen, hetgeen grondverzetten met zich meebrengt. Minstens dient de algemene zorgplicht van artikel 5.2.1. Onroerenderfgoeddecreet en het passiefbehoudsbeginsel van artikel 5.1.1. Onroerenderfgoeddecreet te worden gerespecteerd in archeologische zone. Geen van deze garanties ligt voor en verwerende partij motiveert niet aangaande de archeologische nota.

Tenslotte ligt een laatste legaliteitsbelemmering in de strijdigheid met artikel 4.2.19, derde lid VCRO aangaande de voorwaarden omschreven in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen (zoals overgenomen in de bestreden beslissing).

Deze beslissing voorziet in enkele voorwaarden, waaronder:

- Voor de uitvoering van de werken dient in onderling overleg met de rechterbuur een akkoord te worden afgesloten over afwerking van de wachtgevel aan de rechterzijde;

- Voor de uitvoering van de werken dient in onderling overleg met de linkerbuur een akkoord te worden afgesloten over afwerking van de wachtgevel aan de linkerkant ter hoogte van het terras van het penthouse (Konventstraat 2A, bus 4.1)

Voorwaarden kunnen nimmer in een akkoord voorzien tussen partijen, gezien de vergunning daarbij afhankelijk wordt gemaakt van een derde.

De Raad van State bracht verduidelijking over de voorwaarden die bij een stedenbouwkundige vergunning kunnen worden opgelegd:

Die voorwaarden moeten precies zijn, beperkt inzake hun draagwijdte en mogen alleen betrekking hebben op secundaire of bijkomstige elementen; Die voorwaarden mogen ook geen plaats laten voor een appreciatie inzake de uitvoering en zij mogen, om precies te zijn, evenmin afhankelijk gemaakt worden van een onzekere toekomstige gebeurtenis waarvan het zich al dan niet voordoen afhangt van een derde of van de begunstigde van de vergunning (...).

Ook Uw Raad beslist op dezelfde manier:

De stedenbouwkundige vergunning moet met andere woorden „op zich“ de uitvoering van de vergunde werken mogelijk maken (...)

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“...

Eerste onderdeel

Verzoekende partij haalt aan dat op de deputatie een verscherpte motiveringsplicht rust, wanneer een andersluidende beslissing genomen wordt dan het advies van de PSA. Dit staat zij met het argument van de PSA dat de plannen niet duidelijk zouden zijn. Zij stelt dat de deputatie niet met voldoende kennis van zaken over de aanvraag heeft geoordeeld.

Nochtans werd op de hoorzitting het project duidelijk toegelicht, weliswaar mondeling, maar wel aan de hand van de concrete voorliggende plannen. Verzoekende partij trekt dit in twijfel net zoals zij ook impliciet en tussendoor het horen poogt in twijfel te trekken...

Het is duidelijk dat verzoekende partij zich niet kan vinden in de bouwplannen, zij is van oordeel dat haar een onbelemmerd en vrij zicht toekomt. Het bouwproject was echter klaar en duidelijk voor de deputatie, die wel degelijk op een correcte manier en met voldoende kennis van zaken een oordeel heeft geveld: een oordeel dat erin bestaat dat de impact die de bouwwerken zullen veroorzaken, ondermeer voor verzoekende partij, wel degelijk binnen het aanvaardbare blijft.

(...)

Tweede onderdeel

Verzoekende partij stelt dat er onvoldoende rekening werd gehouden met de ligging van de bouwsite in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Verzoekende partij betwist de in de bestreden beslissing opgenomen motivering. Nochtans heeft de deputatie duidelijk aangegeven waarom zij van oordeel is dat de gevraagde werken wel degelijk verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige voorschriften.

Verder stelt verzoekende partij zich de vraag waarom de woning niet zou kunnen behouden blijven en merkt zij op dat de deputatie hieromtrent geen motivering heeft opgenomen. Het komt de deputatie niet toe op zoek te gaan naar alternatieven of mogelijke alternatieven te gaan beoordelen. De deputatie is ertoe gehouden als vergunningverlenende overheid de

aanvraag in haar volledigheid te beoordelen. Het is de vrijheid van de bouwheer om bepaalde werken aan te vragen, de vergunningverlenende overheid dient te oordelen of deze werken aanvaardbaar zijn in het licht van alle toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en binnen de goede ruimtelijke ordening. Een afweging die in deze op een correcte wijze is gebeurd.

(...)

Derde onderdeel

In een derde onderdeel worden verschillende bepalingen aangehaald die zouden geschonden zijn. Telkenmale betreft het een ongenueanceerde en onvolledige lezing van de betrokken artikelen.

Het College van Burgemeester en Schepenen had al een gefundeerde beslissing genomen met motieven die door de deputatie onderschreven worden. Het valt dan ook niet in te zien dat dit nogmaals volledig uitgesponnen dient herhaald te worden.

Het valt ook niet in te zien dat een beslissing motivering dient te omvatten omtrent regelgeving die niet eens van toepassing is, zoals de vraag van verzoekende partij om een archeologienota die hier wederom herhaald wordt en waarvan bij de bespreking omtrent de hoogdringendheid reeds duidelijk is aangetoond dat deze hier niet vereist is.

Een laatste punt hierbij zijn de voorwaarden waarin gesteld wordt dat de afwerking van de zijgevels dient te gebeuren in overleg met de betrokken burens. Deze voorwaarden maken de vergunning niet onuitvoerbaar, het betreft louter een toegift naar de burens toe dat zij mee kunnen bepalen hoe de zijgevel aan hun kant afgewerkt wordt. Een zijgevel tot aan de perceelsgrens die volgens de code van goede praktijk correct afgewerkt te worden. Dit kan op verschillende manieren, vandaar dat de vergunningverlenende overheid het aangewezen acht dat de aanvrager hierin de burens tegemoet komt door dat in onderling overleg met hen te doen. Een toegift die verzoekende partij blijkbaar niet wenst...

...

Beoordeling door de Raad

1.

Onjuistheden, vergissingen of leemten in het aanvraagdossier kunnen tot de onwettigheid van de bestreden vergunning leiden, als blijkt dat zij de adviserende of vergunningverlenende overheid misleid hebben en beslissend voor de afgifte van de vergunning geweest zijn.

In zijn ongunstig verslag treedt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het in het administratief beroepsschrift ontwikkelde bezwaar bij dat het plan van de bestaande toestand het bestaande dak foutief weergeeft, en daardoor het verschil tussen de bestaande en de aangevraagde hoogte van het dak te rooskleurig voorstelt. De foutieve weergave bestaat erin dat het bestaande dak van de te verbouwen woning volgens het plan hoger dan de penthouse van de verzoekende partij lijkt, zodat het plan de verhoging beperkter doet voorkomen dan ze is.

Aan de hand van foto's van de bestaande toestand toont de verzoekende partij op het eerste gezicht overtuigend aan dat de bestaande hoogte van het dak lager ligt dan aangeduid is op het plan dat de bestaande toestand vóór de verbouwing weergeeft. Er bestaat dan ook gereede twijfel of de verwerende partij wel met kennis van zaken over de aanvraag beslist heeft.

De motieven die de verwerende partij in de bestreden beslissing opgeeft om daar anders over te oordelen, zijn op het eerste gezicht niet pertinent en niet afdoende in de zin van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. De verwerende partij motiveert dat het "namelijk zo (is) dat het profiel op de perceelsgrens wordt aangeduid, de penthouse van de buur (...) dieper gelegen is en (...) dan ook niet op de profielsnede

moet staan, aangezien het penthouse niet tot op de perceelsgrens komt". De juiste weergave van de bestaande hoogte en de aangevraagde hoogte lijkt nochtans essentieel voor de beoordeling van de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de te verbouwen woning in verhouding tot het penthouse. Die beoordeling steunt op het eerste gezicht op feitelijk onjuiste gegevens.

2.

De te verbouwen gezinswoning ligt volgens het gewestplan 'Kortrijk' in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Artikel 6.1.2.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bepaalt dat in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde, als nadere aanwijzing van woongebied, de wijzigingen van de bestaande toestand aan bijzondere voorwaarden onderworpen worden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

In zijn verslag overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

" ...

Het is (...) zo dat het voorstel niet verenigbaar is met de bepalingen van deze specifieke woonzone, waarbij de wijziging van de bestaande toestand onderworpen is aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Zeker in dit geval, bij een belangrijk zicht dat door de verhoging van het dak in hoge mate zal verdwijnen, is het niet aangewezen het dak te vernieuwen zoals hier voorgesteld. Overigens is ook het belang van de erfgoed- en landschapswaarden in de straat dermate groot dat een verhoging van het dak zoals hier voorgesteld (enigszins misleidend zoals boven aangegeven) niet aangewezen is.

... "

De aangevraagde verhoging van het dak is in het verslag op het eerste gezicht een doorslaggevend motief om tot de onbestaanbaarheid met de gewestplanbestemming te besluiten.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij, om andersluidend te oordelen, dat de voorgevel volledig behouden wordt, dat de aanvraag een aanvaardbare verhoging van de nok inhoudt, dat het 'zicht' van de verzoekende partij niet volledig verdwijnt maar op aanvaardbare wijze beperkt wordt, en dat het van belang is dat het zicht naar de straat, vanwege de ligging in een beschermd dorpsgezicht, behouden blijft.

De gunstig beoordeelde bestaanbaarheid met de gewestplanbestemming berust in de bestreden beslissing onder meer op het motief dat de verhoging van de nok beperkt en aanvaardbaar bevonden wordt. Om de onder het vorige randnummer uiteengezette redenen steunt die beoordeling op het eerste gezicht niet op feitelijk juiste gegevens. Het blijkt met name niet of de verwerende partij uitgegaan is van de feitelijk bestaande toestand en van het correcte hoogteverschil dat de aanvraag teweegbrengt om de verhoging 'aanvaardbaar' te noemen.

3.1.

Artikel 33, §2 van de algemene stedenbouwkundige verordening, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad van de stad Kortrijk van 9 juli 2012 en goedgekeurd door de verwerende partij op 20 september 2012 (vervolgens: de stedenbouwkundige verordening), luidt als volgt:

" ...

§2. Een eengezinswoning met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 250m² kan opgesplitst worden indien aan elk van volgende eisen voldaan wordt:

(1) de meergezinswoning moet minstens één zelfstandige woning met een minimale totale bruto-vloeroppervlakte van 90 m² bevatten;

(2) Deze zelfstandige woning moet aansluiten op en een functioneel bruikbare relatie hebben met een tuin.

(3) Per zelfstandige woning van 90 m² met een rechtstreeks aansluitende tuin kan de meergezinswoning niet meer dan drie kamers/niet-zelfstandige woningen of twee andere zelfstandige woningen tellen.

... ”

Uit de definities van artikel 2, §2 van de stedenbouwkundige verordening blijkt dat, in tegenstelling tot kamers, zowel eengezinswoningen als appartementen van een meergezinswoning zelfstandige woningen zijn.

Op grond van artikel 33, §2 van de stedenbouwkundige verordening moet er na de opdeling nog een zelfstandige woning van 90 m² met een rechtstreeks aansluitende tuin behouden blijven. Naast die zelfstandige woning van 90 m² met een rechtstreeks aansluitende tuin mogen er maximaal drie kamers of twee zelfstandige woningen bijkomend worden gerealiseerd.

Uit de bij de aanvraag gevoegde nota met de berekening van de oppervlakte van elke wooneenheid blijkt dat het gelijkvloers appartement, met een bewoonbare oppervlakte van 100 m² en een gemeenschappelijke ruimte van 20 m², een rechtstreeks aansluitende tuin heeft. Met toepassing van artikel 33, §2 van de stedenbouwkundige verordening kunnen er daarnaast maximaal twee appartementen worden vergund. De verwerende partij vergunt een aanvraag die strekt tot de verbouwing van een eengezinswoning tot een meergezinswoning van vier appartementen.

De bestreden beslissing schendt op het eerste gezicht artikel 33, §2 van de stedenbouwkundige verordening.

3.2.

Hoofdstuk 5 van de stedenbouwkundige verordening omvat de normen betreffende het parkeren en stallen. Artikel 43 bepaalt dat die normen van toepassing zijn op nieuwbouw, op herbouwen of uitbreidingen en op functiewijzigingen.

Artikel 45 van de stedenbouwkundige verordening, dat deel uitmaakt van hoofdstuk 5, bepaalt de aan te leggen auto- en fietsstaanplaatsen bij woongebouwen als volgt:

“ ...

- voor een nieuwbouw eengezinswoning van minder dan 200m² netto-vloeroppervlakte: 1 autostaanplaats en 2 fietsstaanplaatsen*
- voor een nieuwbouw eengezinswoning van meer dan 200m² netto-vloeroppervlakte: 2 autostaanplaatsen en 2 fietsstaanplaatsen*
- voor een meergezinswoning met minstens 5 woningen: 1,33 autostaanplaatsen en 1,33 fietsstaanplaatsen per woongelegenheid*
- bij gebouwen voor bejaarden/woon- en zorgcentra: 1 autostaanplaats en 2 fietsstaanplaatsen per 3 woongelegenheden*
- bij sociale woningbouw: 1 autostaanplaats en 2 fietsstaanplaatsen per woongelegenheid*

Bij elk project met wonen als hoofd- of nevenfunctie moeten de nodige eigen parkeerplaatsen voorzien worden.

... ”

Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat de verbouwing van de woning, met een verhoging van de nokhoogte, gepaard gaat met een volume-uitbreiding van 152,30 m³. Er is aldus sprake van 'uitbreiden' zoals gedefinieerd in artikel 2, §2 van de stedenbouwkundige verordening, te weten het vergroten of het anders bouwen van een bestaand bouwwerk, zonder dat het volledig afgebroken of heropgericht wordt, buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering.

De aanvraag lijkt aldus onder het toepassingsgebied van de in artikel 45 van de stedenbouwkundige verordening bepaalde verplichting te vallen om de "nodige eigen parkeerplaatsen" aan te leggen. Anders dan de verwerende partij in de bestreden beslissing motiveert, valt niet in te zien hoe de bepaling – bedoeld wordt artikel 30 van de stedenbouwkundige verordening – dat een garagepoort verboden is wanneer de perceelbreedte minder dan zeven meter bedraagt, enige relevantie kan hebben voor het toepassingsgebied van artikel 45. Het is ook niet omdat het samenspel van meerdere stedenbouwkundige voorschriften de afgifte van een vergunning in een specifieke situatie wettelijk in de weg staat, dat er sprake is van een strijdigheid. Dat de bewoners een abonnement kunnen nemen in de nabijgelegen parkeergarage op de Houtmarkt, doet niet ter zake.

De bestreden beslissing schendt op het eerste gezicht artikel 45 van de stedenbouwkundige verordening.

3.3.

In overeenstemming met artikel 4.2.19, §1 VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden, die voldoende precies en redelijk in verhouding zijn tot de vergunde handelingen. Zij kunnen door enig toedoen van de aanvrager worden verwezenlijkt.

In de bestreden beslissing verbindt de verwerende partij aan de afgifte van de vergunning, naast een zelf opgelegde voorwaarde, de voorwaarden die in eerste administratieve aanleg opgelegd werden. Twee van die voorwaarden luiden dat de aanvrager, alvorens de werken uit te voeren, over de afwerking van de wachtgevel aan de linker- en de rechterzijde een akkoord met de betrokken burens moet sluiten.

Waar aldus de uitvoering van de vergunning van het akkoord van de linker- en rechterbuur afhankelijk gesteld wordt, lijken de voorwaarden verder te gaan dan "enig toedoen van de aanvrager" en afbreuk te doen aan het beginsel dat de vergunning op zich de uitvoering van de werken mogelijk moet maken.

De bestreden beslissing schendt op het eerste gezicht artikel 4.2.19, §1 VCRO.

4.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv F.C.B. is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 26 januari 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het verbouwen van een woning tot meergezinswoning op het perceel gelegen te 8500 Kortrijk, O.-L.-Vrouwestraat 33, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie H, nummer 0084F.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 juli 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DE GREEF

Geert DE WOLF