

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0318
in de zaak met rolnummer 1314/0770/SA/4/0729

Verzoekende partij	mevrouw Martine BIEBUYCK vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de nv KORAMIC REAL ESTATE vertegenwoordigd door advocaten Frank VANDEN BERGHE en Tim DIERYNCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 4A

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk van 3 maart 2014 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een kantoorruimte met bovenliggende appartementen en met ondergrondse parking op de percelen gelegen te 8500 Kortrijk, Sint-Sebastiaanslaan 5b en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer 63D en 64F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een arrest van de Raad nr. S/2014/0185 van 16 december 2014 wordt de vordering tot schorsing verworpen.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 september 2016.

Advocaat Klaas DE PAUW loco advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Tim DIERYNCK voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partij voegt bij haar wederantwoordnota een aanvullend stuk : *“Plannen m.b.t. de aanduiding van de foutieve afmetingen bovenste verdieping (oorspronkelijk bouwplan nivo +4, aanduiding op het oorspronkelijk bouwplan nivo +4 betreffende de foutieve afmetingen m.b.t. nivo +4, het op 20 november 1964 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk goedgekeurde bouwplan van het appartementsgebouw – meer bepaald het zijdelings terras aan de woning van de verzoekende partij)”*.

De tussenkomende partij verzoekt om dit stuk uit de debatten te weren.

2.

Artikel 4.8.11, § 3 VCRO bepaalt dat beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift en dat de Vlaamse regering de vormvereisten bepaalt waaraan het verzoekschrift moet beantwoorden en welke stukken bij het verzoekschrift gevoegd moeten worden. Artikel 11, tweede lid, 8° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een inventaris van de stukken bevat. Het derde lid, 4° van artikel 11 bepaalt dat de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld moeten gevoegd worden bij het verzoekschrift.

In beginsel is het neerleggen van aanvullende procedure- of overtuigingsstukken buiten de termijnen voorzien in het Procedurebesluit niet toegelaten en dienen die stukken uit de debatten worden geweerd.

De wederantwoordnota bevat geen enkele verantwoording om van dit beginsel af te wijken.

Het vermeld aanvullend stuk van de verzoekende partij wordt uit de debatten geweerd.

IV. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 oktober 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkomende partij met een beschikking van 14 oktober 2014 toe in de debatten.

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

V. FEITEN

1.

Op 21 april 2010 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bureelgebouw met bovenliggende appartementen aan de tussenkomende partij.

Op 8 april 2013 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een kantoorruimte met bovenliggende appartementen en ondergrondse parking aan de tussenkomende partij. De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing administratief beroep aan bij de verwerende partij. Op 29 augustus 2013 verklaart de verwerende partij het beroep ontvankelijk en gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

2.

De tussenkomende partij dient op 5 november 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk een nieuwe aanvraag in, opnieuw voor “het bouwen van een kantoorruimte met bovenliggende appartementen en ondergrondse parking”. Het bouwterrein is gelegen te 8500 Kortrijk, Sint-Sebastiaanslaan 5b.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan ‘Kortrijk’, gelegen in woongebied. De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk’, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 januari 2006.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 november 2013 tot en met 14 december 2013, dient onder meer de verzoekende partij een bezwaarschriften in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 3 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college stelt onder meer:

“ ...

Het perceel is minder geschikt voor de inplanting van eengezinswoningen, dit in hoofdzaak door de aanwezigheid van het linker aanpalend appartementsgebouw. Het perceel is geschikt voor het inplanten van een meergezinswoning met een collectieve buitenruimte, er kan voldoende parkeerruimte voorzien worden op eigen terrein. In de ruime en dichte omgeving komen zowel één- als meergezinswoningen voor.

Daarnaast wordt het ontwerp niet verantwoord in functie van een aantoonbare doelgroep en is het perceel niet gelegen langs een invalsweg.

Conclusie: de woningtypetoets doet geen uitspraak, is noch voor eengezinswoningen noch voor meergezinswoningen.

Op 07/09/2006 werd een principiële beslissing genomen door het CBS omtrent de bouw mogelijkheden van de tuin palend aan de Minister Tacklaan en de Sint-

Sebastiaanslaan: “Op de perceelsgrens met het onbebouwde perceel in de Sint-Sebastiaanslaan is een appartement gebouwd met wachtgevel. Het is logisch om het straatbeeld te vervolledigen met een gelijkaardige bouwtypologie en gabariet. Daarom beslist het CBS hieromtrent dat de bestaande wachtgevel van het appartement in de Sint-Sebastiaanslaan kan afgewerkt worden met een gelijkaardig bouwvolume en gabariet”.

...

Het nieuwbouwproject wordt aangepast aan het standpunt van de Deputatie.

- *Vanuit stedenbouwkundig standpunt is de ontworpen kantoorruimte voldoende uitgewerkt aangezien inrichtingswerken binnen gebouwen, zonder constructieve werken en zonder functiewijziging, niet onderworpen zijn aan de vergunningsplicht. De kantoorruimte is volledig opgenomen als publiek toegankelijke ruimte. Alle buitencontouren met gevelopeningen zijn gekend en tevens is de netto-vloeroppervlakte gekend. Er kan in huidig ontwerp geoordeeld worden met voldoende kennis van zaken.*
- *De woongelegenheden op de 4de verdieping of 5de bouwlaag wordt in voorliggend ontwerp ook ten opzichte van de linker perceelsgrens teruggetrokken ontworpen. De afstanden tot de perceelsgrens zijn overal minstens even groot als de afstanden tot de perceelsgrens van het aanpalende appartement. Op de perceelsgrens wordt een scheidingsmuur in functie van de privacy aangebracht, tot op 1,2m hoogte in vol metselwerk en tussen 1,2m en 1,8m hoogte met een doorschijnend zichtscherp. Hierdoor wordt de volle muur die in het vorige ontwerp 3,5m hoog was met 1,9m verlaagd waardoor het voldoende licht en zon in de aanpalende woongelegenheden kan binnenvallen.*

...

Tegen deze beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 9 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 juni 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder dezelfde voorwaarden als opgelegd door het college van burgemeester en schepenen en mits aangepaste plannen, op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

*De aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning en een (publieke) kantoorfunctie. De **gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid** (BVR 5 juni 2009) is van toepassing.*

*De gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (BVR 5 juni 2009) is van toepassing op de **nieuw te bouwen** publiek toegankelijke ruimtes tussen 150m² en 400m² (in casu 175m²) publiek toegankelijke oppervlakte (art. 3), meer bepaald op de gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructie.*

Voorts wordt in artikel 5 gesteld dat “bij handelingen aan meergezinswoningen waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden bevat, dit besluit van toepassing is op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. Daartoe

moeten de wooneenheden van alle gebouwen die één fysiek aansluitend geheel vormen, ondanks eventuele verschillende toegangen, samengeteld worden.(...).”

Bijgevolg dienen de bepalingen van hoofdstuk III te worden nageleefd.

*Bij nazicht van de ontwerpplannen kan het volgende worden vastgesteld m.b.t. de voorziene **kantoorruimte**:*

- *T.h.v. de inkom wordt een “vrije en vlakke draairuimte” (150 cm cf. definitie in art. 1, 27^e) en een doorgangshoogte van 2,3m gegarandeerd (art. 12§1 en §2);*
- *Nameting leert dat de breedte van het (buiten) looppad naar de ingangsdeur is 1,5m breed, zodat voldaan wordt aan de minimumnorm (150 cm), vermeld in artikel 14. Het is evenwel wenselijk dat deze maat ook effectief op het plan wordt weergegeven;*
- *Volgens art. 18 moeten niveauverschillen tussen 2 en 18cm overbrugd worden met een helling. De bouwplannen maken geen melding van eventuele hoogteverschillen t.h.v. toegang tot de kantoorruimte, zodat onvoldoende kan geoordeeld worden of wel voldaan is aan dit aspect van de verordening. Er wordt derhalve niet voldaan aan artikel 18;*
- *Het plan bevat tevens onvoldoende informatie omtrent de breedte en hoogte van de toegangsdeur welke een minimum breedte en –hoogte te hebben van respect. 105cm (90cm afgewerkt) en 210cm. Derhalve kan onvoldoende geoordeeld worden of wel voldaan is aan dit aspect van de verordening. Er wordt niet voldaan aan artikel 22;*
- *Voor en achter elke toegangsdeur (publieke zijde) wordt gezorgd voor een “vrij en vlakke draairuimte” (art. 24). Er wordt voldaan aan artikel 24;*
- *Volgens de verordening moet er bij een manueel te bedienen deur voor gezorgd moet worden dat er naast de krukzijde een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte is met een ruwbouwmaat van 45cm (art.25). Uit het ingediende bouwplan blijkt dat dit aspect geen probleem vormt. Er wordt voldaan aan artikel 25.*

Er dient besloten dat de aanvraag nog steeds niet volledig voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, in bijzonder door op het bouwplan ontbrekende informatie m.b.t. de breedte en hoogte en het te overbruggen hoogteverschil t.h.v. de toegangsdeur en looppad. Een aanpassing van het plan waarbij meer concrete toelichting m.b.t. deze aspecten wordt vermeld is aldus onvermijdelijk.

*Bij nazicht van de ontwerpplannen kan het volgende worden vastgesteld m.b.t. de voorziene **woongelegenheden**:*

- *De vraag stelt zich sterk of een zgn. “vrije en vlakke draairuimte” (cf. definitie in art. 1, 27e) wel overal zal gegarandeerd kunnen worden voor de gemeenschappelijke delen. Uit het bouwplan blijkt immers dat de vrije en vlakke draairuimte voor de lift slechts 150cm op 150cm is. Ook de breedte van het looppad tussen binnenmuren t.h.v. de kelderverdieping bedraagt slechts 150cm. Van belang is dat een onderscheid gemaakt wordt tussen de ruwbouwmaten en de werkelijke afmetingen na afwerking. De wanden moeten afgewerkt een vrije doorgang van 150cm garanderen. In voorkomende geval is er slechts een breedte van 150cm (ruwbouwmaat) voorhanden. De verordening schrijft 175cm ruwbouwmaat voor zodat een afgewerkte maat van 150cm bekomen wordt (art. 15).*
- *De breedte van het buitenlooppad naar de ingang van de meergezinswoning is 185cm breed, zodat voldaan wordt aan de minimumnorm (150 cm), vermeld in artikel 14;*
- *Volgens artikel 18 moeten niveauverschillen t.e.m. 18cm met een helling overbrugd worden. Er worden geen dergelijke hoogteverschillen vastgesteld tussen de toegangsdeur van het gebouw en het pad ernaar toe.*

- De gemeenschappelijk traphallen voldoen op zich niet aan de geldende normen (art. 20: breedte trappen 125cm, vrije en vlakke doorgangsbreedte van 100cm; art.20§2: tussenbordes na 17 treden). In toepassing van artikel 20§5 dient opgemerkt worden dat de maatvoering voor trappen niet van toepassing is als aangepaste liften (art.21) aanwezig zijn. Zoals hiervoor werd vastgesteld is het thans onvoldoende duidelijk of wel voldaan wordt aan deze bepaling.
- De gemeenschappelijk lift(en) voldoen aan de minimum normeringen (art.21: voorzien in een afgesloten koker met automatische deuren; minimum 100cm breed en 140cm diep; vrije en vlakke doorgangruimte voor de liftdeur. Er wordt niet voldaan aan artikel 21 m.b.t. de vrije en vlakke draairuimte voor de toegangsdeur (zie hoger).
- De breedte en hoogte van toegangsdeuren van de individuele woongelegenheden voldoen: voor meergezinswoningen dienen deze een minimum breedte en –hoogte te hebben van respect. 100cm (85cm afgewerkt) en 210cm (art. 22). Er wordt voldaan aan artikel 22;
- Voor en achter elke toegangsdeur (publieke zijde) wordt gezorgd voor een “vrij en vlakke draairuimte” (art. 24). Er wordt niet voldaan aan artikel 24 m.b.t. de verhouding tussen ruwbouwmaten en werkelijke afmetingen na afwerking (zie opmerkingen boven);
- Volgens de verordening moet er bij een manueel te bedienen deur voor gezorgd moet worden dat er naast de krukzijde een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte is met een ruwbouwmaat van 45cm (art.25). Uit het ingediende bouwplan blijkt dat dit aspect geen probleem vormt. Er wordt voldaan aan artikel 25.
- Er wordt een aangepaste parkeerplaats(en) voor personen met een verminderde toegankelijkheid voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de 6%-norm (art.27). De afmetingen van deze parkeerplaats voldoet aan de minimum normen (3,5m breed bij dwarsparkeren en 6m lengte bij langsparkeren).

Er dient besloten dat de aanvraag m.b.t. de woongelegenheden niet geheel voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, wat opnieuw een legaliteitsbelemmering impliceert.

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Ingevolge artikel 4.3.1§2 VCRO dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met o.a. de “in de omgeving bestaande toestand” en kan er –voor zover noodzakelijk of relevant– tevens rekening gehouden worden met een aantal aspecten zoals “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”. Gezien geen BPA, RUP of verkaveling van toepassing is voor het aanvraagperceel, zijn vermelde criteria toe te passen.

N.a.v. de vorige beroepsprocedure werd reeds geoordeeld dat een vergelijkbaar programma als de links aanpalende residentie Eden Roc mogelijk moet zijn, mits t.h.v. de 5e bouwlaag een teruggetrokken inplanting wordt geconcipeerd t.a.v. de linker zijperceelsgrens. Hiermee gaf de deputatie aan dat de aanvraag onder deze randvoorwaarde aanvaardbaar is in deze omgeving en aldus verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

M.b.t. de aspecten “functionele inpasbaarheid”, “schaal”, “bouwdichtheid” “ruimtegebruik,” “gebruiksgenot” en “visueel-vormelijke elementen” voorziet aanvrager opnieuw concreet een zeer vergelijkbaar gabariet als de aanpalende residentie ‘Eden Roc’.

Van belang is dat met voorliggend ontwerp concrete inspanningen werden geleverd om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de deputatie. In het bijzonder wordt de woongelegenheden t.h.v. de 5e bouwlaag voorzien met een teruggetrokken inplanting ten opzichte van de linker perceelsgrens, waarbij er werd voor gezorgd dat de afstanden tot de perceelsgrens overal minstens even groot zijn als het aanpalende appartement (gespiegeld!). Ook werd op de perceelsgrens een scheidingsmuur (1,2m in parementwerk + 0,6m een doorschijnend zichtschermb) i.f.v. de privacy aangebracht ("hinderaspect"). Gezien de hoogte van dit scherm net tegen de (onderkant van de) kroonlijst van de dakconstructie komt, mag besloten worden dat dit getuigt van een gangbaar en stedenbouwkundig aanvaardbaar ruimtegebruik.

Ook qua "mobiliteitsimpact" (noch vanuit de meergezinswoning, noch vanuit een gelijkvloers kantoor wordt een onverantwoorde verkeersoverlast voor de omgeving gegenereerd), "bodemreliëf" (verandert niet), "cultuurhistorische aspecten" (de aanvraag heeft geen directe impact op het bouwkundig erfgoed op het rechter aanpalende perceel), "gezondheid" (het gevraagde zal geen invloed hebben op de gezondheid van omwonenden) en "veiligheid" (voorwaardelijk gunstig advies brandweer) is de aangevraagde meergezinswoning met kantoorfunctie aanvaardbaar in deze omgeving.

Er dient geoordeeld dat de aanvraag de toets met alle relevante ruimtelijke ordeningscriteria doorstaat. In toepassing van artikel 4.3.1.§2, 3° VCRO dient derhalve besloten dat deze werken voldoen aan de goede plaatselijke aanleg.

*M.b.t. de bezwaren die sommige beroepers formuleren inzake het dichtmaken van de vensters in de zijgevel van de aanpalende residentie Eden Roc kan –in essentie– geen rekening worden gehouden. Geschillen over burgerlijke rechten maken geen deel uit bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag. **Een vergunning wordt immers steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten (artikel 4.2.22§1 VCRO).** Deze elementen zijn daarentegen wel van belang voor de uitvoerbaarheid van de vergunning.*

...

Na de hoorzitting van 10 juni 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 juli 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

"...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

De aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning en een (publieke) kantoorfunctie. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (BVR 5 juni 2009) is van toepassing. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (BVR 5 juni 2009) is van toepassing op de nieuw te bouwen publiek toegankelijke ruimtes tussen 150m² en 400m² (in casu 175m²) publiek toegankelijke oppervlakte (art. 3), meer bepaald op de gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructie.

In zijn verslag stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vast dat de kantoorruimte niet volledig voldoet aan de bepalingen van hoofdstuk III van de toegankelijkheidsverordening en dat ook op het vlak van de woonruimtes niet alle

bepalingen van de toegankelijkheidsverordening worden gerespecteerd. Na de hoorzitting worden aangepaste plannen neergelegd.

De aangepaste plannen voldoen aan de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening zodat de door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vastgestelde legaliteitsbelemmering komt te vervallen. In een aanvullende nota stelt raadsman van beroeper Biebuyck dat de aanvraag wegens strijdigheid met de toegankelijkheidsverordening moet worden afgewezen en de aangepaste plannen niet vallen onder het toepassingsgebied van artikel 4.3.1, §1 VCRO vermits de aangepaste plannen de rechten van derden schenden.

De deputatie stelt vast dat de aangepaste plannen wel degelijk onder het toepassingsgebied van artikel 4.3.1, §1 VCRO vallen. De aanpassingen hebben betrekking op de breedte van de loopgangen, een voldoende vrije en vlakke wand- en vloerbreedte naast de krukzijde van de deuren, de minimale normering inzake de liftkoker ed. De aanpassingen hebben geen enkele impact op de uitwendige toestand van het gebouw, evenmin hebben zij een impact op de aansluiting met het pand van beroeper Biebuyck. Deze aanpassingen doen geen afbreuk aan het feit dat de beroepers met kennis van zaken de plannen hebben kunnen beoordelen om de impact van de aanvraag voor hun woongelegenheden te kunnen beoordelen. Daarenboven doen deze wijzigingen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening en gelet op het feit dat de verduidelijkingen enkel betrekking hebben op specifieke punten van de interne maatvoering wordt vastgesteld dat de aangepaste plannen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

In de aanvullende nota van de raadsman van beroeper Biebuyck wordt gesteld dat de aanvraag geen oplossing voor de parkeerproblematiek voorziet, met de parkeerdruk van de gelijkvloerse kantoorruimte wordt onvoldoende rekening gehouden. Tevens moet ook de parkeerdruk van de residentie Green Park, in tweede bouwlijn gelegen, mee worden betrokken in de beoordeling van de verkeershinder. Bijkomend wordt gewezen op het continuïteitsbeginsel op grond waarvan de vergunning moet worden geweigerd vermits het ontwerp nog steeds een afname van de (zon)lichtinval tot gevolg zal hebben voor beroeper Biebuyck. Vanuit het perspectief van mevr. Biebuyck is er sprake van een volle muur van 180cm hoog met daarop zichtscherm van 60cm hoogte.

Tijdens de hoorzitting leggen de andere beroepers eveneens een nota neer die zij ter zitting ook toelichten. Er wordt gesteld dat de omvang van het ontwerp niet past in de omgeving, er zijn geen gebouwen met een vergelijkbare omvang aanwezig in de omgeving. Het ontwerp bouwt verder op de vormgeving van residentie Eden Roc dat op zich reeds een stijlbreuk vormt in de omgeving. Huidige aanvraag vormt het startpunt voor nog bijkomende aanvragen met een zelfde vormgeving waardoor de straatwand zal ogen als een massieve blok appartementen zoals kenmerkend is voor de kust. Tevens wordt het groen patrimonium niet maximaal gevrijwaard. Tot slot wordt gewezen op het feit dat in het verslag de mobiliteitsimpact wordt geminimaliseerd. Er wordt een onafhankelijk deskundigenonderzoek gevraagd, ondermeer gelet op de pollutie die bijkomende verkeersdruk met zich meebrengt.

Raadsman van de aanvrager wijst er op dat de voorliggende aanvraag tegemoet komt aan de opmerkingen die de deputatie eerder heeft geformuleerd. De ontwikkeling van dit gebied werd principieel reeds beslist in 2006, huidige aanvraag voorziet in een passende

invulling rekening houdende met de opmerkingen geformuleerd ten aanzien van eerdere ontwerpen. Het college treedt het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de raadsman van aanvrager bij. De bestaande residentie Eden Roc en residentie Green Park maken de stedenbouwkundige realiteit uit. Ook aan de overzijde van de straat bevindt zich een bel-étage van 3 bouwlagen met dak dat een vergelijkbare schaal heeft als voorliggende aanvraag.

Wat de bovenste teruggetrokken bouwlaag betreft stelt de deputatie vast dat het ontwerp op passende wijze uitvoering geeft aan de opmerkingen die in het kader van de vorige aanvraag werden geformuleerd. De plannen zijn op dit punt ook duidelijk. Het dakappartement wordt gespiegeld aan de woongelegenheid van mevrouw Biebuyck, dit door middel van een teruggetrokken vormgeving. Hierdoor zijn de afstanden tot de perceelsgrens even groot. De hoogte van de scheidingsmuur wordt van een 3,5m hoge volle muur gereduceerd tot een volle muur van 1,8m met een lichtdoorlatend zichtscherp van 60cm hoog. De deputatie stelt vast dat het zichtscherp even hoog komt als de kroonlijst van de pergola op het aanpalend perceel. Door de combinatie tussen een volle muur van beperkte hoogte en lichtdoorlatend zichtscherp wordt de privacy tussen beide percelen gegarandeerd met maximale vrijwaring van de (zon)lichtinval voor de aanpalende. De foto's gevoegd bij het aanvraagdossier tonen aan dat de beoogde afwerking ook esthetisch verantwoord is.

Op het vlak van de mobiliteitshinder stelt de deputatie vast dat er geen sprake zal zijn van een negatief effect. De mobiliteitsimpact van de aanvraag kan op correcte wijze worden ingeschat, derhalve is een bijkomend onafhankelijk mobiliteitsonderzoek niet noodzakelijk. Vooreerst is de aanvraag in overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening van de stad voor wat betreft het vereiste aantal parkeer- en fietsstalplaatsen. Zowel voor de woongelegenheden als voor het gelijkvloers kantoor zijn voldoende plaatsen voorzien, dit geheel op eigen terrein zowel boven- als ondergronds. De vergunning van de achterliggende residentie Green Park kan in deze niet meer ter discussie worden gesteld. Op het vlak van mobiliteit dient vastgesteld dat ook dit project voorziet in het vereiste aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. In zijn totaliteit zal er dan ook geen sprake zijn een mobiliteitsprobleem. Het loutere feit dat de achterliggende residentie Green Park wordt ontsloten via een voldoende brede oprit palend aan het voorliggend project doet hier geen afbreuk aan. De mobiliteitsdruk wordt niet afgewenteld op de omgeving. Wat de pollutie ingevolge een toename van het aantal mobiliteitsbewegingen betreft, stelt de deputatie vast dat dit aan bod komt in de project-m.e.r.-screeningsnota. Daarenboven situeert de bouwplaats zich in een dense stedelijke omgeving, de toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt (7 woongelegenheden en een kantoorruimte) en redelijkerwijze niet van die aard dat zij een aantasting van de woon- en leefkwaliteit van de omwonenden impliceren.

Wat de schaal van het ontwerp dient vastgesteld dat het ontwerp is afgestemd op dat de bestaande en vergunde residentie Eden Roc. Dat de beroepers de destijds afleverde vergunning voor Eden Roc betreuren doet geen afbreuk aan het feit dat dit pand deel uitmaakt van de bestaande omgevingstoestand die bij de beoordeling van de aanvraag in aanmerking moet worden genomen. Met het oog op de inpasbaarheid van het project dienen in de eerste plaats de aanpalende panden in aanmerking te worden genomen. Zowel links en recentelijk ook achteraan kenmerkt de omgeving zich door de aanwezigheid van meergezinswoningen met vergelijkbaar volume. Het bouwvolume en gabariet sluiten aan bij de linkeraanpalende meergezinswoning en vormen een visueel geheel. Het minimaal verschil in kroonlijsthoogte (ca. 60cm) doet hier geen afbreuk aan. Ook wat de bouwdiepte betreft wordt aangesloten bij residentie Eden Roc. Aan de overzijde van de

straat en rechts van de bouwplaats bevinden zich bel-étagewoningen gaande van 2 tot 3 bouwlagen met variërende kroonlijsthoogtes. Op het rechteraanpalend perceel is een volumineuze villa bestaande uit 2 bouwlagen met woonfunctie in het dak aanwezig, dit gebouw is opgesplitst in 3 woonegelegenheden. Een meergezinswoning is een passende typologie in deze omgeving, de omvang van het gebouw is afgestemd op de overige woonegelegenheden met dezelfde typologie en vormt geen schaalbreuk met de omgeving. Dat deze aanvraag aanleiding geeft om in de toekomst zondermeer ook andere meergezinswoningen te vergunnen is niet correct. Elke aanvraag dient immers op haar eigen merites te worden getoetst, zowel het vlak van de legaliteit als de opportuniteit.

Wat het behoud van het groen karakter van de omgeving betreft, dient vastgesteld dat de bouwplaats betrekking heeft op een braakliggend perceel met gevel die waartegen een aanbouwmogelijkheid is voorzien. De parktuin, overigens ingekleurd door het gewestplan als woongebied, waar beroepers op alluderen wordt ingevolge deze aanvraag dan ook niet wezenlijk aangetast. Samen met de achterliggende residentie Green Park blijft een ruim aandeel van het park gevrijwaard (ca. 85%). Daarenboven voorziet het project zelf in de nodige groenaanleg. In de voortuin beperkt de voorziene verharding zich tot de noodzakelijke verhardingen voor de doorrit, toegang tot de ondergrondse parkeerruimte en toegang tot het gebouw. Voor het overige wordt geopteerd voor een groene invulling van de voortuinstrook. Achteraan wordt eveneens een groenzone voorzien.

De inplanting en sobere vormgeving van het ontwerp doen geen afbreuk aan de villa op het rechteraanpalend perceel die opgenomen is op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het gebruiken van baksteenmetselwerk sluit aan bij de bestaande bebouwing, bruinzwart aluminium schrijnwerk zorgt voor een moderne afwerking zonder afbreuk te doen aan de sobere vormgeving van het ontwerp.

Wat de beroepsargumenten van de mede-eigenaars van de Residentie Eden Roc betreft dient herhaald dat het argument betreffende de muuropeningen een louter burgerrechtelijke aangelegenheid uitmaakt. In dit verband wordt onderstreept dat in toepassing van artikel 4.2.22 VCRO een stedenbouwkundige vergunning steeds wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Wat de breedte van de doorrit betreft wordt op basis van de bouwplannen vastgesteld dat er geen sprake is van een haag die de doorrit zou kunnen belemmeren. De doorrit heeft de door de brandweer vereiste minimale breedte van 4m.

Onder toevoeging van deze overwegingen treedt de deputatie het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volledig om de daarin vermelde redenen bij en maakt dit tot de hare.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

De vergunning wordt verleend volgens ingediende plannen met inbegrip van het aanvullend plan inzake de toepassing van de gewestelijke verordening toegankelijkheid en onder dezelfde voorwaarden zoals geformuleerd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De verzoekende partij is eigenaar van het bovenste (dak-)appartement van de Residentie 'Eden Roc'. Ze woont hier al zeer geruime tijd.

...

De vergunning heeft betrekking op het aanpalende perceel en zorgt ervoor dat de verzoekende partij worden geconfronteerd met (bijkomende) verkeersoverlast, een schending van de privacy, visuele hinder, vermindering en quasi volledige afname van het zon- en daglicht, verstoring van haar rustig woon- en leefgenot en een waardedaling van haar eigendom.

Door het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning worden immers een kantoorruimte en zeven woongelegenheden gecreëerd op het naastliggende perceel waarbij er een toenemend aantal verkeersbewegingen zullen plaatsvinden in de Sint-Sebastiaanslaan die voor verkeersoverlast en mobiliteitshinder zullen zorgen.

Eveneens wordt naast het appartement van de verzoekende partij een woongelegenheid gecreëerd waarbij een muur/zichtscherm van 180,00 cm wordt voorzien bovenop het reeds bestaande verschil van 60,00 cm in kroonlijsthoogte. Waar de verzoekende partij momenteel kan genieten van een rustig woon- en leefgenot met een uitzicht aan deze zijde van haar woning over een deel van de stad Kortrijk (zie foto's) zal dit abrupt verdwijnen door de bestreden beslissing. Het ongestoord uitzicht vanop haar terras of vanuit haar woning zal plaats moeten maken voor een muur/zichtscherm. Dit zorgt voor een beklemmend gevoel en een aantasting van haar woon- en leefgenot.

Bovendien moet worden vastgesteld dat de voorziene muur/het voorzien zichtscherm aan de kant van de aanvrager 'slechts' 180,00 cm hoog is. Het is niet ondenkbaar dat hierdoor alsnog mensen over deze muur/dit scherm kunnen kijken waardoor een zicht kan genomen worden op het terras en er kan worden binnengekeken in de woonkamer en badkamer van de verzoekende partij (die aan deze kant van haar eigendom zijn gelegen). Dit zorgt voor overlast en schendt de privacy van de verzoekende partij.

Eveneens wordt de zon- en lichtinval van de verzoekende partij ernstig aangetast. Het terras en de ramen en deuren van de verzoekende partij kennen aan de zijde waar het gebouw zal worden opgericht een zuidelijke oriëntatie. Dit werd door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en de deputatie ook met zoveel woorden aangegeven in de beslissing van 29 augustus 2013 m.b.t. de tweede bouwaanvraag (zie hoger). Dit heeft ook tot gevolg dat er minder/geen zonlicht meer zal binnenvallen langs deze kant van haar woning waardoor er, naast verlies aan zon- en daglicht, ook een verlies aan warmte zal ontstaan en er aldus hogere energiekosten te verwachten zijn.

Het terras ('s avonds) van de verzoekende partij met raam van de woonkamer en deur van de badkamer aan de zijde (rechterkant) waar het project wordt voorzien en een muur/zichtscherm zal worden opgetrokken tot tegen de kroonlijst van de pergola

Zicht vanuit de badkamer met openstaande deur gelegen aan de zijde waar het project en de muur/zichtscherp wordt voorzien

Volledigheidshalve stelt de verzoekende partij vast dat ook de kokers geplaatst zijn aan de zijde van de woning van de verzoekende partij. De verzoekende partij zal eveneens geurhinder ondervinden.

Gelet op het bovenstaande volgt dat de verzoekende partij onbetwistbaar geconfronteerd wordt met een waardedaling van haar eigendom.

De verzoekende partij maakt het bestaan van de te verwachten hinder en nadelen voldoende aannemelijk, de aard en de omvang ervan wordt voldoende concreet omschreven en tegelijk toont de verzoekende partij aan dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

De verzoekende partij heeft de voor haar nadelige vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk van 3 maart 2014 bovendien bestreden door middel van een administratief beroep bij de deputatie West-Vlaanderen. Er kan de verzoekende partij dan ook niet worden verweten dat ze zouden hebben verzaakt aan haar recht om zich tot uw Raad te wenden.

...

De tussenkomende partij werpt op:

“ ...

Tussenkomende partij benadrukt nogmaals dat enkel met de rechtmatige belangen van verzoekster rekening kan worden gehouden.

Welnu bij nazicht van de oorspronkelijke plannen van ‘Residentie Eden Roc’ en bij navraag omtrent de eventuele stedenbouwkundige vergunningen op adres en naam van verzoekster is gebleken dat een deel van de huidige constructies illegaal zijn.

De pergola die verzoekster in beeld brengt op de pagina’s 7, 10 en 11 van haar verzoekschrift is totaal onvergund. Op de vergunde plannen is geen pergola te zien. Er werd sinds 1964 ook geen vergunning afgeleverd om dergelijke afdak te bouwen.

...

Op de plannen, dewelke zijn ingezien op het Stadsarchief van Kortrijk, is ook te zien dat het zijdelingse terras niet volledig doorloopt tot de achtergevel. Op de foto’s en bovenaanzichten is waar te nemen dat het terras over de volledige lengte van het appartement, tot aan de achtergevel, doorloopt.

Opmerking. Het terras en de pergola op deze plaats zijn ook niet gedekt door enig vermoeden van vergunning. Het is buiten betwisting dat verzoekster nog nooit heeft aangetoond dat de uitbreiding van het terras en de oprichting van de pergola zou dateren van voor de inwerkingtreding van het gewestplan Kortrijk (4/11/1977) wat evident onmogelijk is nu de oprichting van nadien dateert.

Met het nadeel dat verzoekster op deze plaats of met betrekking tot die constructie zou lijden, kan geen rekening worden gehouden.

Ook kan het zijdelingse terras sowieso maar benut worden in overeenstemming met artikel 678 B.W., dat voorziet dat geen rechtstreekse uitzichten op een naburig erf kunnen genomen worden, dan mits een afstand van 1,90m wordt gelaten.

In casu werd het zijdelingse terras tot tegen de perceelsgrens voorzien en claimt verzoekster ten onrechte zicht op deze plaats. Louter kan in deze over een tijdelijke aangenaamheid gesproken worden.

...

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

Het loutere feit dat het einde van dit zijdelingse terras niet werd ingekleurd met een roosterarcering maakt niet dat dit deeltje van het terras niet zou zijn vergund als terras.

De toenmalige architect bevestigt dat het zijdelingse terras doorliep over de volledige lengte van de zijgevel (met de aanduiding “14.00”).

Dit (volledige) terras werd, net zoals balustraden en dekstenen (die overal dezelfde zijn, hetgeen ook blijkt uit de foto’s gevoegd als stuk 7), opgetrokken in 1965.

De pergola werd gebouwd na toestemming van de toenmalige eigenaar van het huis met parktuin gelegen te 8500 Kortrijk, Minister Tacklaan 85 en maakt deel uit van de bestaande toestand.

...

Meer nog, over het belang van de verzoekende partij werd reeds in de vorige weigeringsbeslissing van 29 augustus 2013 (p.6 en 7 stuk 6) aangegeven dat de verzoekende partij over een rechtmatig belang beschikt. Deze weigeringsbeslissing werd door de tussenkommende partij niet bestreden bij uw Raad.

De tussenkommende partij betwist niet dat de verzoekende partij voor het overige wel over een rechtmatig belang beschikt, m.n. op het punt waar de tussenkommende partij niet betwist dat de verzoekende partij over een vergund zijdelings terras, een zijdelings raam, een deur met toegang tot de berging en een vensterdeur met toegang tot de badkamer (zoals ook afgebeeld op het op 20 november 1964 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk goedgekeurde bouwplan van het appartementsgebouw, zie stukken 8 en 9) beschikt.

Het feit dat de tussenkommende partij daarnaast stelt dat het zijdelingse terras maar zou kunnen worden benut overeenkomstig artikel 678 BW is, onder meer gelet op het feit dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, niet relevant.

De verzoekende partij voegt hier ten overvloede aan toe dat bv. het raam (van de woonkamer van de verzoekende partij – en in het verzoekschrift ook aangehaald m.b.t. de hinder/het nadeel dat de verzoekende partij zou kunnen ondervinden in het kader van haar uitzicht en inval van zon- en daglicht) dat zich aan de zijde van het zijdelingse terras bevindt, op een afstand van meer dan 2 meter tot de perceelsgrens is gelegen. Dit toont des te meer aan dat de tussenkommende partij ten onrechte verwijst naar artikel 678 BW.

...

Zoals in het verzoekschrift werd uiteengezet, wordt door de verzoekende partij uitvoerig en concreet uiteengezet welk(e) (andere) nadeel/hinder ze meent te kunnen ondervinden door de bestreden beslissing. Deze hinder en nadelen (bv. manifeste waardedaling van de eigendom van de verzoekende partij) worden door de tussenkommende partij niet betwist.

...

Volledigheidshalve verwijst de verzoekende partij naar het feit dat artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO niet vereist dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is of in concreto dient te worden bewezen (zie Rvvb 15 oktober 2013, nr. A/2013/0583 in de zaak 1213/0007/A/2/0005). Evenmin dient te worden aangetoond dat de hinder of nadelen die de verzoekende partij meent te ondervinden ‘significant’ zou moeten zijn.

Meer nog, in het arrest nr. A/2014/0761 van uw Raad van 4 november 2014 werd gemotiveerd dat het volstaat om eigenaar te zijn van het aanpalende perceel om als derde belanghebbende te kunnen worden aangemerkt:

De verzoekende partij is eigenaar en bewoner van de rechtstreeks aanpalende woning.

Dit volstaat om als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO te worden beschouwd.

Daarnaast getuigt de verzoekende partij van een afdoende rechtstreeks en persoonlijk belang nu zij als onmiddellijke aanpalende buur rechtstreeks wordt getroffen door de bestreden beslissing.

...”

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.

Los van de vraag of de pergola en het terras van de verzoekende partij al dan niet wederrechtelijk zijn opgericht, overtuigt het betoog van de verzoekende partij dat zij als aanpalende bewoner belang heeft om een beroep in te stellen bij de Raad. De verzoekende partij verwijst in haar uiteenzetting naar een aantal mogelijke nadelen die op een voldoende wijze aannemelijk worden gemaakt. Er kan bovendien bezwaarlijk ontkend worden dat het aanbouwen aan de thans vrijstaande zijgevel voor de verzoekende partij gevolgen zal meebrengen, niet in het minst door het verlies aan uitzicht aan de zijgevel.

De exceptie van de tussenkommende partij kan niet aangenomen worden.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel wordt de schending aangevoerd van artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het continuïteitsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt in een eerste onderdeel:

“ ...

Uit het bovenstaande volgt dat de deputatie louter vaststelt dat het voorliggende ontwerp uitvoering zou gegeven aan de opmerkingen die in het kader van de vorige (tweede bouw-)aanvraag werden geformuleerd: de hoogte van de scheidingsmuur van 3,5m volle muur zoals voorzien in de eerdere (tweede) bouwaanvraag wordt gereduceerd tot een muur van 180,00 cm met een zichtscherf van 60,00 cm hoog. Hieruit zou volgens de deputatie volgen dat de privacy tussen beide percelen zou worden gegarandeerd met ‘maximale vrijwaring’ van (zon)lichtinval voor de aanpalende.

Vooreerst wijst de verzoekende partij op het volgende.

Op de perceelsgrens wordt volgens de plannen een volle muur van 120,00 cm voorzien in een witte crepi met daarop een zichtscherf van 60,00 cm.

Belangrijk om weten is dat het aangevraagde project 60,00 cm hoger komt te liggen dan het naastliggende gebouw van ‘Eden Roc’, waar de verzoekende partij op de dakverdieping haar woning heeft. Dit verschil in kroonlijsthoogte wordt door de deputatie ook erkend in de bestreden beslissing.

Dit heeft tot gevolg dat de voorziene muur van 180,00 cm hoog die wordt voorzien op de perceelsgrens vanuit het perspectief van de verzoekende partij, die met haar woning 60,00 cm lager ligt gelet op het verschil in kroonlijsthoogte, geconfronteerd wordt met een muur van 240,00 cm hoog.

Dit alles nog los van de vraag of de verhouding in de plannen correct werd weergegeven.

Het feit dat de kroonlijsthoogte hoger komt dan het gebouw ‘Eden Roc’ heeft meerdere gevolgen. Niet alleen zorgt dit voor ernstige hinder en nadelen voor de verzoekende partij die door de deputatie niet werden beoordeeld, minstens niet afdoende werden gemotiveerd in de bestreden beslissing (zie hieronder).

Ook kan bezwaarlijk gesproken worden van een gebouw met een gelijkaardig bouwvolume en gabariet zoals in de ‘principiële’ beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk van 7 september 2006 werd gesteld.

Uit de bouwplannen is zichtbaar dat de kroonlijsthoogte en ook het volledige gebouw (meer bepaald de bovenste verdieping) hoger komt dan ‘Eden Roc’. Ten onrechte wordt in de bestreden beslissing gesteld dat het bouwvolumen en gabariet aansluiten bij de linkeraanpalende meergezinswoning en hiermee een visueel geheel zou vormen waarbij “het minimaal verschil in kroonlijsthoogte (ca. 60,00 cm) hier geen afbreuk zou aan doen”.

Niet alleen is dit visueel enorm storend maar daarmee geeft de deputatie ook zelf aan dat het aangevraagde niet strookt met hetgeen in de principiële beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk van 7 september 2006 (dat ook tot doel had om de verzoekende partij te ‘beschermen’ tegen aanvragen die voor haar enorme hinder en nadelen zou teweegbrengen) werd aangegeven. Enkel omwille hiervan maakt de deputatie een kennelijk onredelijke beoordeling op het vlak van de visueel-vormelijke elementen.

Dit geldt des te meer nu de deputatie heel lichtzinnig over het verschil in kroonlijsthoogte van 60,00 cm gaat. De deputatie minimaliseert dit hoogteverschil in de bestreden beslissing terwijl dit enorme gevolgen heeft voor de verzoekende partij.

Het voorzien van dit project is niet inpasbaar in de omgeving omwille van visueel-vormelijke elementen maar ook omwille van de manifeste ernstige hinder en nadelen die ze voor de verzoekende partij meebrengen (zie hieronder).

De deputatie maakt op het punt van de privacy en lichtinval louter een vergelijking met een eerdere (tweede) bouwaanvraag en toetst de thans voorliggende (derde) bouwaanvraag aan deze tweede bouwaanvraag om vervolgens te stellen dat de aspecten privacy en lichtinval (over andere hinderaspecten zoals leefgenot, visuele hinder, ingesloten gevoel, ... wordt geen rekening gehouden, minstens wordt dit niet (afdoende) gemotiveerd – zie hieronder) aanvaardbaar zouden zijn.

De deputatie beperkt zich bij het onderzoek van de privacy en de lichtinval louter tot het maken van een vergelijking van de met de eerdere (tweede) bouwaanvraag voorziene volle muur van 3,5m hoog met de thans (in de derde bouwaanvraag) voorziene muur/zichtscherm van 180,00 cm hoog.

Een loutere vergelijking maken tussen twee bouwaanvragen en vervolgens tot de vaststelling komen dat in de laatste bouwaanvraag rekening zou zijn gehouden met eerder gemaakte opmerkingen ontslaat de vergunningverlenende overheid niet om de laatste bouwaanvraag nog steeds afzonderlijk te beoordelen en te onderzoeken of ook deze laatste bouwaanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

In casu is dit geenszins het geval. De deputatie stelt met een loutere stijlformule dat de privacy tussen beide percelen zou worden gegarandeerd (wat trouwens ook het geval zou zijn met de volle muur van 3,5m zoals voorzien in de eerdere bouwaanvraag) en dat de lichtinval 'maximaal' zou worden gegarandeerd.

Er kan geenszins worden aangenomen dat met een zichtscherm van 60,00 cm hoog, die aan de zijde van de verzoekende partij 60,00 cm hoger komt in vergelijking met het niveau van het perceel waarop het kwestieuze gebouw zal worden opgericht, een 'maximale vrijwaring' van het lichtinval zou worden voorzien.

Dat er een 'maximale vrijwaring' van lichtinval zou bestaan, kan enkel maar in die mate worden begrepen indien een vergelijking wordt gemaakt met wat in de vorige bouwaanvraag werd voorzien, nl. een volle muur van 3,5m hoog zonder enig zichtscherm.

Echter, de deputatie moet iedere aanvraag afzonderlijk beoordelen. Ook al zou zijn vastgesteld dat het voorliggende ontwerp uitvoering zou hebben gegeven aan de opmerkingen gemaakt bij de eerdere (tweede) bouwaanvraag, dan nog dient de vergunningverlenende overheid te onderzoeken of het aangevraagde op zich wel aanvaardbaar is (zonder de vergelijking te maken met een eerder bouwaanvraag die voor nog meer hinder zorgde – zoals ook werd aangegeven door de deputatie in haar beslissing van 29 augustus 2013 en het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar m.b.t. de procedure van de tweede bouwaanvraag). In het licht van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient (ook) rekening te worden gehouden met de hinderaspecten en de in de omgeving bestaande toestand.

Gelet op het bovenstaande kan niet in alle redelijkheid worden aanvaard, in het geval de deputatie geen vergelijking zou maken met de eerdere tweede bouwaanvraag, dat een zichtscherm van amper 60,00 cm hoog dat zich bovendien bevindt op een hoogte van 180,00 cm (gezien vanaf de zijde van de verzoekende partij) een 'maximale vrijwaring' van lichtinval zou garanderen voor de verzoekende partij. Integendeel, een dergelijk beperkt zichtscherm op dergelijke hoogte kan er allerm minst voor zorgen dat een 'maximale lichtinval' zou worden gegarandeerd voor de verzoekende partij (zowel wat haar terras als haar woning betreft).

De bestreden beslissing is kennelijk onredelijk en de deputatie heeft niet als een zorgvuldige overheid alle relevante aspecten van het dossier onderzocht en beoordeeld.

Enkel omwille van deze reden is het eerste onderdeel ernstig en gegrond.

Daarnaast houdt de deputatie geen enkele rekening met de onbetwistbare hinder die de verzoekende partij vanop haar terras en vanuit haar woning zal ondervinden op het punt van uitzicht (visuele hinder), woon- en leefgenot/kwaliteit, beklemmend gevoel, ...

Het feit dat met huidige aanvraag een “teruggetrokken” ontwerp wordt voorzien, betekent niet dat de hinderaspecten die door de deputatie en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar m.b.t. de vorige (tweede) bouwaanvraag uitdrukkelijk werden erkend, zouden verdwenen zijn of verminderd.

Integendeel, in het beroepschrift van de verzoekende partij en de aanvullende nota zoals deze werden overgemaakt tijdens de administratieve beroepsprocedure (en zoals hierboven reeds werd uiteengezet) is op de plannen duidelijk zichtbaar dat de nokhoogte van het op te richten gebouw ongeveer 60,00 cm hoger ligt dan deze van “Eden Roc” waar de verzoekende partij op de dakverdieping haar woning heeft.

Bovendien wordt aan de zijde van het appartement van de verzoekende partij voorzien in een muur (afgewerkt in witte crepi) van 120,00 cm bovenop de reeds 60,00 cm hoger liggende voorziene oppervlakte.

Concreet wordt de verzoekende partij geconfronteerd met een muur van 180,00 cm (in de hypothese dat een muur van 120,00 cm wordt voorzien bovenop het verschil in kroonlijsthoogte) hoog met daarenboven nog een zichtscherp van 60,00 cm hoog die bovendien naar achteren toe zou geplaatst worden tot tegen de pergola van de beroepsindieners. Er wordt aldus vanuit het standpunt van de verzoekende partij een muur/zichtscherp opgericht van 240,00 cm hoog.

Dit betekent een enorme vermindering van licht- en zoninval en brengt een immense terugval van woon- en leefgenot/kwaliteit voor de verzoekende partij, zowel binnenshuis als op het terras, met zich mee. Het aangevraagde is niet verenigbaar met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, gelet op de woning en het terras van de verzoekende partij.

Er kan van de verzoekende partij niet worden verwacht dat zij dergelijke manifeste hinder, die allerminst tot de normaal te dragen hinder binnen een stedelijk woongebied kan worden gerekend, zou moeten dragen. Door de plaatsing van het zichtscherp/de muur wordt het visuele zicht vanuit de woning en vanop het terras van de verzoekende partij volledig ontnomen, zal het invallende zon- en daglicht drastisch/volledig worden weggenomen, wordt de pergola aan het zuidelijke georiënteerde terras volledig dichtgemaakt (want de muur/het zichtscherp komt even hoog als de kroonlijst van de pergola van de verzoekende partij) en ontstaat een beklemmend gevoel dat ernstige repercussies heeft op het woon-en leefgenot van de verzoekende partij. Er kan allerminst worden aangenomen dat de hinder die voor de verzoekende partij ontstaat door de bestreden beslissing als een “normaal” te dragen hinder kan worden beschouwd.

De deputatie gaat aan deze manifest duidelijke hinderaspecten volledig voorbij en onderzoekt deze niet in de bestreden beslissing, minstens ligt op dit punt geen (afdoende) motivering voor. Zelfs indien de deputatie vaststelt dat het aangevraagde zou tegemoetkomen aan de eerdere tweede bouwaanvraag ontslaat dit de verwerende partij niet van de verplichting om de hinder door het aangevraagde voor de omwonenden, zeker wat de situatie van de verzoekende partij betreft, te beoordelen. Het bestreden besluit bevat in de concrete omstandigheden van de zaak geen afdoende en zorgvuldige motivering inzake de verenigbaarheid van het vergunde met de goede ruimtelijke ordening (zie voor een gelijkaardig geval: Rvvb 25 juni 2013, nr. A/2013/0350 in de zaak 1112/0793/A/4/0712).

De in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, meer bepaald het terras en de woning met het raam en de badkamerdeur van de verzoekende partij aan de zijde waar de muur/het zichtscherp wordt opgericht, werd geenszins afdoende in de bestreden beslissing onderzocht en gemotiveerd.

Van een zorgvuldig vergunningverlenende overheid mag worden verwacht dat ze alle relevante aspecten van het dossier, op dit punt het verschil in hoogte van de kroonlijsthoogte van 60,00

cm en de daaruit voortvloeiende verschillen van de hoogte van de muur/het zichtscherp op de perceelsgrens met onbetwistbare hinder voor de verzoekende partij tot gevolg, heeft onderzocht en eveneens betrekt in haar beslissing.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet de deputatie de hinderaspecten en de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand op een afdoende wijze heeft onderzocht, minstens werd dit niet afdoende gemotiveerd.

Dit klemmt des te meer nu de deputatie in de bestreden beslissing zelf aangeeft dat "Eden Roc deel uitmaakt van de bestaande omgevingstoestand die bij de beoordeling van de aanvraag in aanmerking moet worden genomen" terwijl de bestaande toestand, meer bepaald de woning en het terras van (en de daaruit voortvloeiende hinderaspecten voor) de verzoekende partij, niet, minstens niet afdoende werd onderzocht.

Gelet op het bovenstaande was de deputatie in de bestreden beslissing ten onrechte van mening dat de aanvraag in overeenstemming was met de goede ruimtelijke ordening. De hinderaspecten, meer bepaald de visuele hinder, het woon- en leefgenot/kwaliteit, de lichtinval voor de verzoekende partij, werden niet, minstens niet afdoende, onderzocht en gemotiveerd. Een dergelijke beslissing wijkt af van het normale beslissingspatroon waarbij het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

De deputatie heeft bij het nemen van de bestreden beslissing een manifest onjuist gebruik gemaakt van haar beleidsvrijheid en daardoor kennelijk onredelijk gehandeld. Het redelijkheidsbeginsel is geschonden.

Meteen staat ook vast dat, gelet op het feit dat het redelijkheidsbeginsel een onderdeel is van de materiële motiveringsplicht, de beslissing niet op voldoende draagkrachtige motieven is gesteund. De deputatie schendt artikel 4.3.1 VCRO, evenals de materiële en formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

Tot slot ligt een schending voor van het continuïteits- vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel.

...

In de vorige procedures werd reeds voldoende uiteengezet dat het dakterras van de verzoekende partij, gelegen langs voor-, zij- en achtergevel van residentie Eden Roc, de verzoekende partij van zeer veel licht en warmte voorziet.

Ook de deputatie en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar erkenden in de voorgaande procedure m.b.t. de tweede bouwaanvraag:

...

Daarop stelde de deputatie dan ook terecht dat in de volgende aanvragen rekening dient te worden gehouden met de onmiddellijke (bestaande) omgeving, zijnde de leef- en woonomgeving van de verzoekende partij. De verzoekende partij confronteren met een 3,5m hoge muur op de scheidingsgrens, die substantieel veel licht en zon (met gevolgen voor het woon- en leefgenot/kwaliteit, beklemmend gevoel, visuele hinder en verlies uitzicht) zou afnemen van de verzoekende partij, werd dan ook niet aanvaardbaar geacht. Een teruggetrokken inplanting t.a.v. de perceelsgrens van het aangevraagde appartement op de dakverdieping werd door de deputatie als wenselijk voorgesteld.

Evenwel ligt nu een aanvraag voor die geenszins voldoet aan het standpunt dat door de deputatie werd ingenomen ten aanzien van de realiseerbaarheid van een appartement op de dakverdieping (5^e) van het aangevraagde gebouw.

Dat er een teruggetrokken inplanting is aangevraagd, wordt niet betwist door de verzoekende partij.

Echter ziet zij het nut hiervan geenszins in, nu zij haar zon- en daglicht, uitzicht en vrij gevoel nog steeds ziet worden afgenomen door een scheidingsmuur (met quasi gelijkaardige afmetingen en gevolgen) die eveneens op de perceelsgrens moet komen.

Uit het bovenstaande volgt dat de voorgestelde “scheidingsmuur” geen enkel verschil vormt met de realisatie van een volle zijmuur (van 3,5m hoog zoals voorzien in de eerdere tweede bouwaanvraag) die deel uitmaakt van het aangevraagde dakappartement zelf. De teruggetrokken (gespiegelde) inplanting van het dakappartement heeft dan ook geen enkel positief effect op het perceel van de verzoekende partij. De licht- en zonafname met visuele hinder door een totaal verlies aan uitzicht blijft immers dezelfde, zodat de aanvrager nog steeds onvoldoende inspanningen leverde om tegemoet te komen aan de bekommernissen van de verzoekende partij en de bijhorende vaststellingen van de deputatie en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar m.b.t. de eerdere (tweede) bouwaanvraag.

Door het feit dat de deputatie en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in een eerdere beslissing uitdrukkelijk stelden dat een muur van 3,5m hoog op de perceelsgrens voor onbetwistbare hinder en nadelen voor de verzoekende partij zou zorgen, mocht de verzoekende partij erop vertrouwen dat de deputatie door het voorzien van een muur/zichtscherm van 180,00 cm hoog (én vanuit het perspectief van de verzoekende partij 240,00 cm hoog) eveneens zou vaststellen dat dit onbetwistbaar (visuele) hinder en nadelen voor de verzoekende partij zou teweegbrengen. De verzoekende partij mocht er dan ook rechtmatig op vertrouwen dat, hoewel een teruggetrokken ontwerp werd voorzien zoals werd voorgesteld in de eerdere beslissing van de deputatie van 29 augustus 2013, de vergunningverlenende overheid niet van haar vaste beleidslijn zou afwijken en de stedenbouwkundige vergunning niet zou verlenen gelet op de manifeste hinder die de muur/het zichtscherm op de perceelsgrens teweegbrengt.

De deputatie diende dan ook deze vaste beleidslijn te respecteren en geeft in de bestreden beslissing geen afdoende objectieve en redelijke verantwoording waarom ze hiervan kon afwijken. Integendeel, de deputatie negeert (zoals hoger werd uiteengezet) de onbetwistbare visuele hinder die de verzoekende partij zal ervaren door het voorzien van een muur/zichtscherm op de perceelsgrens.

Door het verlenen van de vergunning wordt het continuïteits-, rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel geschonden.

*Louter omwille van bovenvermelde redenen dient de bestreden beslissing te worden vernietigd.
...*

In het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij:

“ ...

In het bezwaarschrift, het beroepschrift én de aanvullende nota van de verzoekende partij werd telkens aangegeven dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de onaanvaardbare mobiliteitsimpact in een reeds drukke omgeving (met een winkelcentrum en winkels, zoals de Lidl en Colruyt, in de onmiddellijke omgeving en een gelijkaardige building op hetzelfde terrein), wat zich voornamelijk scherp stelt op het gebied van parkeerproblemen en verkeerschaos. Bovendien is het project op amper enkele honderden meters gelegen van het station van Kortrijk waarbij pendelaars hun auto in de buurt op privéterrein parkeren om zo de (hoge) parkeergelden van de stationsparking te ontlopen (waarbij geen mogelijkheid tot parkeren bestaat op de parkings van de winkels in de buurt aangezien deze winkels hun parking enkel openstellen voor klanten en dit nog voor een zeer beperkte tijd).

De bestreden beslissing luidt op dit punt:

...

Uit een snelle berekening blijkt dat de 7 woongelegenheden van het project (à rato van 1,5 parkeerplaats, nl. standaard aantal voor parkings op eigen terrein) reeds 10,5 parkeerplaatsen vereisen. De voorziene ondergrondse parking van 11 plaatsen zou dus reeds volledig worden ingenomen door de bewoners van de aangevraagde appartementen. Zelfs indien voldaan is aan de algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk (dat 1,33 parkeerplaatsen en 1,33 fietsenstaanplaatsen per woongelegenheden vereist, komt dit erop neer dat de 7 voorziene woongelegenheden 9,31 parkeerplaatsen vereisen, zijnde quasi volledig alle 11 voorziene parkeerplaatsen die voorzien zijn in de kelder)

Daarenboven is er ook nog een kantoorruimte van 178m² aangevraagd, die volgens de gangbare normen (ook volgens de algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk) minstens 4 autoparkeerplaatsen zou vereisen (terwijl maar 5 bovengrondse autostaanplaatsen worden voorzien). Gelet op het feit dat de werknemers van het kantoor de reeds beschikbare autostaanplaatsen zullen innemen en het feit dat de eventuele dienstverlening die in het betreffende kantoor zou worden aangeboden ook de nodige parkeerplaatsen voor het cliënteel/bezoekers vereisen, zou dat ook een te beperkt aantal (kunnen) zijn.

In het eerste aanvraagdossier uit 2010 werd de naam van een advocatenkantoor op de plannen van de voorgevel vermeld, dat volgens zijn website bestaat uit 28 advocaten en personeelsleden, los van eventuele cliënten en of bezoekers van de appartementen. Het gebruik van de kantoorruimte zal dus intensief zijn. Daarenboven belemmert het gebruik als kantoor (zelfs minder intensief) niet dat op termijn zonder wijziging van de functie er een meer intensief gebruik is, met ruimere nood aan af- en aanrijden van cliënteel (bv. een vakbond of mutualiteit), zodat de noodzaak aan parkeergelegenheid voor deze kantoorruimte bij aanvang maximaal en niet verwaarloosbaar of minimalistisch moet worden opgevat. Daarbij komt nog het probleem van de pendelaars die hun auto op privéterrein trachten te parkeren en de Sint-Sebastiaanslaan als sluiptweg uit het stadscentrum of toevluchtsoord voor het station gebruiken.

In ieder geval maakt bovenstaande berekening duidelijk dat er concreet nog 1 van de 15 autoparkeerplaatsen beschikbaar zou zijn voor alle bezoekers én cliënten van de woongelegenheden en de kantoorruimte. Dit is uiteraard veel te weinig en betekent dat de parkeerproblematiek eens te meer op de reeds overbelaste buurt zal worden afgewenteld.

Niet alleen de parkeerproblematiek wordt niet (afdoende) beoordeeld in de bestreden beslissing, ook de mobiliteitshinder op zich door het toenemend aantal verkeersbewegingen wordt door de deputatie niet ernstig en afdoende onderzocht, minstens werd dit ten onrechte en kennelijk onredelijk geminimaliseerd.

De deputatie stelt met een loutere stijlformule dat er geen sprake zou zijn van een negatief effect en de mobiliteitsimpact op een correcte wijze zou kunnen worden ingeschat. Ze verwijst (enkel) naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk m.b.t. wat de parkeerplaatsen betreft en de project-m.e.r.-screeningsnota wat de pollutie betreft. Hieruit zou volgen dat in een dense stedelijke omgeving de toename van het aantal verkeersbewegingen beperkt zou zijn en niet van die aard zou zijn dat zij een aantasting van de woon-en leefkwaliteit van de omwonenden zou impliceren.

Ook op dit punt gaat de deputatie volledig voorbij aan hetgeen in het beroepsschrift en de aanvullende nota van de verzoekende partij werd uiteengezet.

Er werd door de verzoekende partij lopende de procedure meermaals gewezen op het gegeven dat het gebruik van de kantoorruimte (gelet op het feit dat hier een advocatenkantoor, dat 28 personen telt, zal worden ondergebracht) intensief zal zijn met onder meer gevolgen voor de woon- en leefkwaliteit van de omwonenden door hinder, overlast,... Daarenboven belemmert het gebruik als kantoor (zelfs minder intensief) niet dat op termijn zonder wijziging van de functie er een meer intensief gebruik is, met ruimere nood aan af- en aanrijden van cliënteel (bv. een vakbond of mutualiteit), zodat de mobiliteitshinder (en dit in combinatie met de parkeerproblematiek) die door deze kantoorruimte wordt veroorzaakt bij aanvang maximaal en niet verwaarloosbaar of minimalistisch moet worden opgevat.

De deputatie negeert bovenstaande argumenten die de verzoekende partij uitvoerig in haar beroepschrift, haar aanvullende nota en ter zitting heeft uiteengezet. De louter stijlformule dat de bouwplaats gelegen is in een dense stedelijke omgeving en dat de toename van het aantal verkeersbewegingen beperkt zou zijn maakt geen afdoende motivering uit en getuigt allerminst van een zorgvuldig onderzoek en beoordeling van de mobiliteitsproblematiek.

Bovendien wordt met betrekking tot het mobiliteitsvraagstuk verzwegen dat ook het recent opgerichte gebouw in tweede bouwlijn, residentie Green Park, voor de nodige parkeer- en verkeershinder zal zorgen. Zo moet alle verkeer dat zich van dat betreffende perceel naar de Sint-Sebastiaanslaan begeeft, ook via een smalle doorgang van slechts 4,28m gelegen rechts van het aangevraagde complex, zodat deze verkeersbewegingen samen in ogenschouw moeten worden genomen met diegene die het gevolg zijn van het aangevraagde en bestreden complex. Met dit aspect wordt op geen enkele manier rekening gehouden in de bestreden beslissing, noch in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Er wordt in de bestreden beslissing met een loutere stijlformule aangegeven dat het achterliggende project geen afbreuk zou doen aan het thans voorliggende project op het punt van de mobiliteit.

De bestreden beslissing houdt onvoldoende rekening met de onaanvaardbare mobiliteitsimpact in een reeds drukke omgeving (met een winkelcentrum en winkels in de onmiddellijke omgeving, de pendelaars en een gelijkaardige building op hetzelfde terrein), wat zich voornamelijk scherp stelt op het gebied van parkeerproblemen en verkeerschaos.

Ten onrechte stelde de deputatie dat de aanvraag in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening op het punt van de mobiliteit. Op dit punt ligt een onredelijke, onzorgvuldige en niet afdoende gemotiveerde beslissing voor en schendt de bestreden beslissing de aangehaalde bepalingen en beginselen.
..."

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Eerste onderdeel

...

In repliek op dit middel kan in hoofddorde worden verwezen naar de uiterst omstandige motivatie die verwerende partij in haar bestreden beslissing heeft geformuleerd. Hierin werden alle relevante deelaspecten van de goede ruimtelijke ordening op afdoende en draagkrachtige wijze beoordeeld.

Wat het hoogteverschil van 60cm betreft kan worden verwezen naar de bouwplannen die het standpunt van verzoekende partij weerleggen, gelet op het gelijklopend terrasniveau wordt verzoekende partij niet geconfronteerd met een 2,4m hoog scherm doch slechts met een muurtje van 1,2m hoog met een aanvullend licht doorlatend zichtscherp van 80cm. Dat het

nieuwbouwproject een gelijkaardig en dus niet hetzelfde bouwvolume heeft als de meergezinswoning van verzoekende partij, wordt bevestigd door de plannen in samenhang met het fotomateriaal bij de aanvraag.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij meent zal het zichtschermbaan geen bovenmatige hinder veroorzaken. De hoogte van het zichtschermbaan is beperkt en is gedeeltelijk lichtdoorlatend afgewerkt, in tegenstelling tot wat verzoekende partij wil laten uitschijnen is er dan ook geen sprake van een volledige afname van lichtinval. Komt daarbij dat ingevolge de noord-westelijke oriëntatie er evenmin sprake zal zijn van een bovenmatige aantasting van het woon-en leefgenot van verzoekende partij. Deze repliek vindt bovendien steun in het schorsingsarrest dat de Raad reeds velde.

Dat de beweegredenen van verzoekende partij niet ernstig zijn mag ook blijken uit het feit dat verzoekende partij ingevolge de hoogte van het zichtschermbaan enerzijds beweert een ernstige aantasting van de lichtinval te zullen ondervinden maar anderzijds terzelfdertijd claimt dat de aanvraag een inbreuk op haar privacy vormt.

Verwerende partij heeft de impact van de aanvraag dan ook correct beoordeeld en heeft haar beslissing op afdoende en draagkrachtige wijze gemotiveerd.

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

Tweede onderdeel

...

Het project voorziet in 15 fietsstalplaatsen, 11 ondergrondse parkeerplaatsen en 5 bovengrondse autostaanplaatsen. Hiermee voldoet de aanvraag aan de normen gesteld door de geldende algemene stedenbouwkundige verordening, dit wordt evenmin betwist door verzoekende partij.

Niettegenstaande het feit dat de aanvraag de parkeerdruk volledig op haar eigen terrein opvangt, maakt verzoekende partij toch gewag van een verhoogde mobiliteitsdruk. Hierbij wordt verwezen naar het feit dat pendelaars hun voertuig liever in de omringende straten parkeren dan in de nabijheid van het station gelet op het kostenplaatje. Aanvrager kan op dit punt evenwel niets worden verweten nu het project zelf voldoende parkeerplaatsen voorziet, aanvrager kan in het kader van deze aanvraag redelijkerwijze niet worden verplicht worden om ook nog eens een oplossing voor de vermeende parkeerdruk op het openbaar domein te voorzien.

Voorts wordt ook verwezen naar de aanvraag uit 2010 waarin werd aangegeven dat de kantoorruimte een advocatenkantoor zou huisvesten en mogelijk andere publiekstrekkende functies die het kantoor in de toekomst zou kunnen krijgen. Op de huidige plannen is geen sprake meer van een grootschalig advocatenkantoor of advocatenkantoor tout court, het verweer van verzoekende partij mist op dit punt dan ook elke grondslag. Voor het overige is de argumentatie van verzoekende partij louter speculatief.

Vooraf Residentie Green Park is nog steeds een doorn in het oog van verzoekende partij nu ook de mobiliteit van deze vergunde residentie opnieuw wordt aangekaart. Het betreft evenwel een vergund project dat middels deze aanvraag niet terug in vraag kan worden gesteld. Weze het daarbij ook opgemerkt dat de toegangsweg in kwestie zich ter hoogte van de rechterperceelgrens situeert, verzoekende partij woont links van de bouwplaats... .

...

De tussenkomende partij stelt omtrent het eerste onderdeel:

“
...

Verzoekster maakt er een karikatuur van waar zij stelt dat de bestreden beslissing LOUTER zou hebben vastgesteld dat de huidige aanvraag tegemoet komt aan de weigeringsmotieven van de vorige aanvraag en geen volledige toets meer heeft gedaan van de ruimtelijke ordening.

Niets is minder waar. De vergunning is met zorg en uitgebreide motivering tot stand gekomen.

- De bestreden beslissing schetst vooreerst correct de plaats van de aanvraag (onmiddellijke omgeving) (stuk 1 p. 10):

...

- Daarna wordt de historiek van de aanvraag geschetst en uiteindelijk ook als volgt het programma van de nieuwe aanvraag:

...

De eigenlijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beslaat nadien méér dan 4 pagina's (stuk 1 p.11,12,13,14 en 15). De Deputatie heeft zich daarbij zeker niet zomaar van de zaak afgemaakt. De deputatie verwijst naar het verslag van de PSA inzake ruimtelijke ordening om vervolgens standpunt in te nemen omtrent de aanvullende nota's die alle partijen op en na de hoorzitting hebben neergelegd. De deputatie bespreekt omstandig de aspecten van (i) de teruggetrokken bovenste bouwlaag, (ii) de mobiliteitshinder, (iii) de schaal van het ontwerp, (iv) het behoud van het groen karakter, (v) de inplanting en sobere vormgeving en tenslotte (iv) de kwestie van het dichten van de openingen in de zijgevel van de residentie Eden Roc.

Dat verwerende partij bij de beoordeling van de ruimtelijke ordening louter een vergelijking zou hebben gemaakt met de eerder geweigerde bouw aanvraag, klopt aldus niet.

...

Het klopt dat de kroonlijsthoogte van het voorziene ontwerp 12,61m bedraagt, weze 61 cm hoger dan de kroonlijsthoogte van Eden Roc die bij benadering op 12m ligt. Maar dit zorgt niet voor een kennelijk ruimtelijke wanordening.

...

De gevallen waarin naast elkaar liggende appartementsgebouwen niet dezelfde hoogte van bouwlagen hebben, zijn wellicht niet te tellen doch dit betekent daarom niet ipso facto dat de goede ruimtelijke ordening zou zijn geschonden.

Bovendien betekent een verschil in kroonlijst hier —anders dan verzoekster wil doen aannemen) — geen overeenkomstig verschil in terrasniveau (met alle problemen van inkijk etc. van dien).

Het is belangrijk te onderstrepen dat de bovenste ± 40 cm van de kroonlijsthoogte een dakopstand vormt (het terras van verzoekster bevat eveneens dergelijke dakopstand", maar dan van ± 15 -20cm zoals te zien op de foto's op p. 12 van haar verzoekschrift).

De dwarsdoorsnede op de plannen maakt duidelijk dat de muur tussen beide eigendommen inderdaad ten dele verscholen zit achter de dakopstand en de terrassen zelf ongeveer gelijk lopen.

...

Anders dan verzoekster voortdurend laat uitschijnen, is het dus niet zo dat ter hoogte van de scheiding met haar eigendom een muur van 120 cm zou worden opgetrokken bovenop 60 cm verschil in kroonlijst.

Er is hoogstens sprake van een opstand van +/- 30 cm en van daaruit een muur van 120 cm tussen de erven met daarboven een scherm in lichtdoorlatend glas. Het terras bij de penthouse van aanvraagster wordt voorzien op 12,30m (12,20 + 1.0 cm, te zien op stuk 6 plan Snede A van plan 3/3). Het is vanop die hoogte van 12,30 dat de gemetselde muur en het zichtscherm worden opgetrokken.

...

Stellen dat de Deputatie "heel lichtzinnig" over het verschil in kroonlijsthoogte zou hebben geoordeeld, dat dit verschil "enorme gevolgen" heeft en dat het project "niet inpasbaar is in de

omgeving" klopt dus niet en getuigt zelf van een onzorgvuldig dossieronderzoek aan de zijde van verzoekster.

De vergunde oplossing is correct en reflecteert een stedenbouwkundig evenwicht.

Het is het recht van elke eigenaar om zijn eigendom af te sluiten — ook een terras van een Penthouse — en de wijze waarop dit hier gebeurt, is gebruikelijk en algemeen stedenbouwkundig aanvaard in een stedelijke omgeving (zie foto's bij beschrijvende nota)n.

Dat de kroonlijst van het project van tussenkomende partij verschillend is van die van de residentie EDEN ROC van verzoekster, doet ook geen afbreuk aan de principesbeslissing van 7 september 2006. De principesbeslissing spreekt van een "gelijkaardig" bouwvolume en gabarit, niet zonder meer van een gelijk bouwvolume en gabarit.

Ook de PSA stelde dat de beleidslijn van een "vergelijkbaar" programma als de links aanpalende residentie wordt gerespecteerd. Het lichte verschil heeft ook niets te maken met een extra bouwlaag doch alles met nieuwe wetgeving inzake EPB en akoestiek die bouwtechnisch een verdikking van het vloerpakket met zich meebrengen.

Ten onrechte stelt verzoekster dat verwerende partij geen rekening zou hebben gehouden met de hinderaspecten die in de eerder geweigerde aanvraag uitdrukkelijk werden erkend.

Verwerende partij overwoog terecht:

...

Verzoekster vit over de "maximale" vrijwaring van de (zon)lichtinval door de combinatie tussen een volle muur van beperkte hoogte en het lichtdoorlatend scherm. Voor elke goede verstaander is echter duidelijk dat de Deputatie bedoelt dat er een correct evenwicht is gevonden tussen enerzijds privacy-bekommernissen (bakstenen onderaan die geen licht en silhouetten doorlaten) en anderzijds glas bovenaan dat wel zonlicht doorlaat.

...

Met de afwijzing van het MTHEN komt eigenlijk ook al grotendeels het eerste middel te vervallen.

De verwijzing naar 's Raads arrest van 25 juni 2013⁴³ is niet ter zake dienend.

...

21. Een laatste aspect van het eerste onderdeel handelt over een schending van het continuïteitsbeginsel.

Het feit dat de bovenste bouwlaag nu zijdelings wordt teruggetrokken, zou niets wezenlijks veranderen voor verzoekster. Zij zou "haar zon-en daglicht, uitzicht en vrij gevoel nog steeds zien afgenomen door een scheidingsmuur (met quasi gelijkaardige afmetingen en gevolgen". De voorgestelde scheidingsmuur zou "geen verschil vormen met de realisatie van een volle zijmuur (van 3,5 meter hoog za/s voorzien in de eerdere tweede bouwaanvraag". Door toch te vergunnen, zou de Deputatie het vertrouwensbeginsel etc. schenden.

Verzoekster kan niet worden bijgetreden.

Er is een wezenlijk verschil qua aanblik, ruimtelijk impact, lichtdoorlating etc. tussen enerzijds een volle muur van 3,5 meter hoog op de perceelsgrens en anderzijds een muur van 1,8 meter hoog (bestaande uit 1,20 m volle muur en 60 cm zichtscherm er bovenop).

Men vergelijke de nevenschikking op de figuur van p.11 met de eerder geweigerde nevenschikking:

...

Dat er een impact blijft voor verzoekster is een feit maar dit impact is, anders dan de vorige keer, wél aanvaardbaar. Het is geenszins zo dat verzoekster, omwille van het feit dat de vorige keer een volle muur van 3,5m hoog op de perceelsgrens werd geweigerd een soort "verworven

recht" zou hebben bekomen om zich tegen elke afscheiding te verzetten, ook tegen huidig scherm van 180cm hoog.

De vergunning is consistent met de vorige weigeringsbeslissing. Had de Deputatie de aanvraag geweigerd zou zij integendeel bij tussenkomende partij rechtmatig vertrouwen hebben geschonden!

...

Op het tweede middelonderdeel repliceert de tussenkomende partij het volgende:

“ ...

Ook hier gaat het de facto om (volledig onterechte) opportunitetskritiek en niet om een legaliteitsbezwaar.

Bij alle aanvragen die al zijn gebeurd zowel voor het gebouw aan de Sint-Sebastiaanslaan als voor de Residentie Greenpark in het binnengebied is het mobiliteits-en parkeerthema aan bod gekomen en telkenmale heeft de vergunningverlenende overheid steeds geoordeeld dat, wat deze aspecten betreft, de aanvragen van verzoekster geen probleem stelden.

- De Stad Kortrijk gaf in haar vergunning reeds aan dat de bouwplaats voldoende is ontsloten om een toename te kunnen opvangen en dat de parkeerdruk volledig op eigen terrein wordt geregeld, confer de vergunningsbeslissing van de Stad Kortrijk dd. 3 maart 2014 :

...

- Ook de PSA zag op dit punt geen problemen. De PSA heeft zich ervan vergewist dat er een MER-screening is gebeurd en zag geen graten in de conclusie van deze screening die op het vlak van mobiliteit en parkeerproblematiek gunstig was:

...

Verderop in zijn verslag bevestigt de PSA nog eens: "Ook qua "mobiliteitsimpact" (noch vanuit de meergezinswoning, noch vanuit een gelijkvloers kantoor wordt een onverantwoorde verkeersoverlast voor de omgeving gegenereerd)."

- De deputatie zelf heeft zich extra gebogen over de kwestie omdat de beroepers in een aanvullende nota nogmaals de parkeerproblematiek aankaartten (zie stuk 1 p. 12):

...

De deputatie heeft hier wel degelijk zorgvuldig op geantwoord:

...

Ook bij de eerdere vergunningsbeslissing van de Deputatie van 20 maart 2014 aangaande het gebouw Greenpark (waar verzoekster identiek dezelfde argumenten als nu opwierp) werd reeds geoordeeld:

...

Verzoekster heeft toen deze beoordeling niet verder bestreden met een beroep voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen en heeft daarmee zelf te kennen gegeven dat deze beoordeling niet onredelijk is.

Er zijn ook duidelijk voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voor de twee projecten samen:

- appartementsgebouw binnengebied (Green Park) : 5 appartementen, 14 ondergrondse parkeerplaatsen, 2+3 externe autostaanplaatsen;

- appartementsgebouw voorzijde Sint-Sebastiaanslaan : 7 appartementen, 11 ondergrondse parkeerplaatsen, 5 externe autostaanplaatsen;

Verzoekster is ook ter kwader trouw waar zij wil doen aannemen dat er ter plaatse mobiliteitshinder zou worden gegenereerd door een advocatenkantoor van 28 personen.

...

Verzoekster weet vanuit eerdere aanvragen dat deze plannen niet meer actueel zijn.

Het betrof indertijd het kantoor Publius dat ondertussen reeds gegroeid is qua personeel en in een andere kantoorruimte zijn intrek genomen heeft⁴⁷. De huidig voorziene kantoorruimte is ook véél kleiner is dan de eertijds aangevraagde kantoorruimte.
...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Eerste onderdeel

...

13. *Waar de verwerende partij voor het eerst in haar antwoordnota stelt dat “door de noord-westelijke oriëntatie [wat niet correct is] er evenmin sprake zal zijn van een bovenmatige aantasting van het woon- en leefgenot van verzoekende partij” geeft ze in haar antwoordnota een bijkomende motivering die niet in de bestreden beslissing is terug te vinden.*

Bij de beoordeling van de wettigheid van het bestreden besluit kan enkel rekening worden gehouden met de motieven van het bestreden besluit en niet met argumentatie aangebracht in (latere) procedurestukken voor uw Raad (zie onder meer Rvrb 21 mei 2013, nr. A/2013/0262 in de zaak 1112/0774/A/4/0694; Rvrb 30 mei 2012, nr. A/2012/0216 in de zaak 1112/0166/A/4/0134).

Met de bijkomende motivering in de antwoordnota van de verwerende partij, waarbij dit motief niet in de bestreden beslissing werd opgegeven, kan uw Raad geen rekening houden.

14. *Ten onrechte stelt de tussenkomende partij dat het eerste middel louter opportunitetskritiek zou inhouden die voor de behoeften van de zaak “in een legaliteitskleedje wordt gestopt”. De tussenkomende partij gaat manifest voorbij aan hetgeen in dit middel wordt uiteengezet waarbij duidelijk en met een heldere uiteenzetting wordt aangetoond waarom de bestreden beslissing de in dit middel aangevoerde beginselen en bepalingen schendt.*

Er is geen sprake van loutere opportunitetskritiek.

15. *De verzoekende partij stelt vast dat de verwerende partij in haar antwoordnota niet betwist dat ze, zoals ook uiteengezet in het verzoekschrift, op het punt van de privacy en lichtinval louter een vergelijking maakt met /toetsing doorvoert aan de eerdere (tweede en geweigerde) bouwaanvraag.*

Dit kan niet worden aanvaard. Dit houdt een manifest schending in van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij verwijst op dit punt naar hetgeen in haar verzoekschrift (p. 23) werd uiteengezet.

16. *Ten onrechte (en enigszins frappant) stelt de tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting dat er geen verschil van 60 cm zou bestaan waarop vervolgens een muur + zichtscherm van in totaal 180 cm zou worden opgetrokken.*

Dit is manifest in strijd met hetgeen in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt uiteengezet, nl. dat er effectief sprake is van een verschil in kroonlijsthoogte van ca. 60 cm.

Hetgeen in de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij op dit punt wordt uiteengezet, toont des te meer aan dat de bouwplannen onduidelijk zijn, voor interpretatie vatbaar zijn en geenszins aan de vergunningverlenende overheid toelaten om met kennis van zaken, zowel in feite als in rechte, een zorgvuldige en kennelijk redelijke beslissing te nemen.

Dit geldt des te meer nu in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt aangegeven dat er een verschil bestaat van 60 cm terwijl in de principiële beslissing van 7 september 2006 (zie ook p.2 van het verzoekschrift) wordt aangegeven dat er sprake dient te zijn van een gelijkaardig bouwvolume en gabarit. Een dergelijk gelijkaardig bouwvolume en gabarit ligt geenszins voor

(het desbetreffende project is onder meer hoger en dieper in vergelijking met het naastliggende gebouw).

17. De verwerende en de tussenkomende partij betwisten in hun antwoordnota, resp. schriftelijke uiteenzetting niet dat, hoewel dit nochtans uitvoerig werd uiteengezet in het verzoekschrift, de woning (en meer bepaald de woonkamer) van de verzoekende partij (minstens) 60 cm lager gelegen is dan de kroonlijsthoogte van het voorziene project.

Er wordt door de verwerende en de tussenkomende partij niet betwist dat de vermindering van licht- en zoninval een immense terugval van het woon- en leefgenot/kwaliteit voor de verzoekende partij, zeker binnenshuis, zal veroorzaken.

Binnenshuis wordt de verzoekende partij geconfronteerd met een muur/zichtscherm van (minstens) 240 cm hoog. Hieraan gaan de verwerende en de tussenkomende partij, die zich louter focussen op de toestand vanop het terras (buitenshuis), manifest voorbij. Terloops merkt de verzoekende partij nog op dat de liftkoker ook wordt voorzien aan de zijde van de woning van de verzoekende partij, wat er eveneens voor zorgt dat er licht en uitzicht zal worden ontnomen (schaduw zal veroorzaken).

De verwerende en de tussenkomende partij kunnen dan ook niet worden gevolgd waar ze stellen dat er geen (bovenmatige) hinder zou ontstaan, die nochtans in de vorige weigeringsbeslissing uitdrukkelijk werd erkend (zie bv. ook het citaat op p. 26-27 van het verzoekschrift), of dat in de bestreden beslissing de hinderaspecten afdoende zouden zijn onderzocht en beoordeeld.

Dit is manifest niet correct.

...

18. Het gegeven dat in voorliggende zaak uw Raad van mening was dat er geen sprake zou zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, maakt niet, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij beweert in haar schriftelijk uiteenzetting (en in zekere zin ook de verwerende partij in haar antwoordnota), dat hiermee het eerste middel grotendeels zou komen te vervallen.

Er dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en de ernst/gegrondheid van het middel. Uw Raad heeft zich in het schorsingsarrest van 4 november 2014 niet uitgesproken over de ernst of gegrondheid van het middel.

Ten onrechte tracht de tussenkomende partij op het punt van de gegrondheid van het middel met goed gevolg te verwijzen naar de beoordeling van uw Raad in het schorsingsarrest van 4 november 2014 m.b.t. het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

19. Ten onrechte stelt de verwerende partij in haar antwoordnota dat de beweegredenen van de verzoekende partij niet ernstig zouden zijn omdat enerzijds zou worden beweerd dat door de hoogte van het zichtscherm een ernstige aantasting van de lichtinval zou ontstaan terwijl anderzijds zou worden aangehaald dat er sprake zou zijn van een inbreuk op de privacy.

De verzoekende partij stelt vast dat de verwerende partij, in de hypothese dat er sprake zou zijn van een muur + zichtscherm van 1,80m hoog (en niet 2,40m), eraan voorbijgaat dat niet kan worden ingezien hoe een muur + zichtscherm van 1,80m hoog de privacy tussen beide percelen zou garanderen (te meer de kroonlijsthoogte van het voorliggende project hoger ligt dan de eigendom van de verzoekende partij; zie ook hetgeen op dit punt op p. 7 van het verzoekschrift werd uiteengezet).

20. Op het punt waar de tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing consistent zou zijn met de vorige weigeringsbeslissing, verwijst de verzoekende partij naar hetgeen ze in haar verzoekschrift heeft uiteengezet en waar uitvoerig werd aangegeven dat er geen sprake is van enige consistentie.

...

Tweede onderdeel

...

23. *Ten onrechte stelt de tussenkomenende partij dat er sprake zou zijn van opportuniteitskritiek. In het verzoekschrift wordt uitvoerig uiteengezet waarom de aangehaalde bepalingen en beginselen worden geschonden.*

24. *Het feit dat op de huidige bouwplannen geen naam van een advocatenkantoor meer zou zijn afgebeeld of dat het advocatenkantoor waarvan de naam op de vorige bouwplannen werd afgebeeld reeds zijn intrek zou genomen hebben in een ander gebouw, maakt niet dat dit onderdeel ongegrond zou zijn of grondslag zou missen.*

Er wordt niet ontkend dat de huidige voorziene kantoorruimte nood zal hebben aan voldoende parkeerplaatsen en mobiliteitshinder kan veroorzaken.

Het feit dat er een vergunning voor Residentie Green Park werd afgeleverd of niet opnieuw in vraag zou kunnen worden gesteld, betekent niet dat alle verkeersbewegingen niet meer samen (zowel van het voorliggende project als dat van Residentie Green Park) zouden moeten worden beoordeeld om de mobiliteitsproblematiek te onderzoeken en afdoende te motiveren.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Eerste onderdeel

1.1

In het eerste onderdeel bekritiseert de verzoekende partij op grond van verschillende argumenten de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de mate dat overwogen wordt, met verwijzing naar een vorige aanvraag, dat de privacy tussen het perceel van de aanvraag en het linker naastliggend perceel wordt gegarandeerd met maximale vrijwaring van (zon)lichtinval.

1.2

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.

1.3

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om 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 wettigheidsstoezicht enkel 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.

1.4

In de bestreden beslissing wordt op verschillende plaatsen verwezen naar de vorige aanvraag die door de verwerende partij werd geweigerd, onder meer bij de beschrijving van de aanvraag. Onder deze titel wordt een passus van de vorige weigeringsbeslissing geciteerd, met name:

“... ”

Het dossier betreft een heraanvraag nadat een eerdere vergunningsaanvraag op 29-8-2013 werd geweigerd door de deputatie. Deze weigeringsbeslissing was als volgt gemotiveerd: “In essentie stelt zich met het huidige voorliggende ontwerp een relevant probleem t.h.v. de 5e bouwlaag welke wordt ontworpen tot op de linker perceelsgrens, terwijl het bestaande linker aanpalende dakappartement teruggetrokken is t.a.v. de scheidingsgrens. Deze situatie zorgt ervoor dat beroepster –bewoonster van het dakappartement op de 5e verdieping– op haar terras (slechts 2,5m breed) zal geconfronteerd worden met een 3,5m hoge muur op de scheidingsgrens. Het feit dat de scheidingsmuur bovendien een zuidelijke oriëntatie heeft, maakt dat de aanvraag gepaard gaat met een niet te negeren verlies aan woon- en leefkwaliteit (vnl. door licht- en zonafname), zowel op het terras als de woon- en leefruimtes. Een aangepast ontwerp waarbij de 5e verdieping ook een teruggetrokken inplanting kent t.a.v. de scheidingsgrens is aldus wenselijk. De aanvraag, in bijzonder wat betreft de apart voorziene aanvraag voor het kantoor is niet werkbaar. In het kader van de rechtszekerheid is het immers wenselijk dat de vergunningverlenende overheid met voldoende kennis van zaken kan oordelen. Er wordt derhalve geoordeeld dat de aanvraag niet verenigbaar is met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.”

“... ”

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing met betrekking tot “de bovenste teruggetrokken bouwlaag” dat het ontwerp op passende wijze uitvoering geeft aan de opmerkingen die in het kader van de vorige aanvraag werden geformuleerd, dat de plannen op dit punt ook duidelijk zijn, dat het dakappartement wordt gespiegeld aan de woongelegenheid van mevrouw Biebuyck door middel van een teruggetrokken vormgeving, dat hierdoor de afstanden tot de perceelsgrens even groot zijn, dat de hoogte van de scheidingsmuur van een 3,5 meter hoge volle muur wordt gereduceerd tot een volle muur van 1,8 meter met een lichtdoorlatend zichtscherp van 60 cm hoog, dat het zichtscherp even hoog komt als de kroonlijst van de pergola op het aanpalend perceel, dat door de combinatie tussen een volle muur van beperkte hoogte en lichtdoorlatend zichtscherp de privacy tussen beide percelen wordt gegarandeerd met maximale vrijwaring van de (zon)lichtinval voor de aanpalende en dat de foto's gevoegd bij het aanvraagdossier aantonen dat de beoogde afwerking ook esthetisch verantwoord is.

1.5

De kritiek van de verzoekende partij onder het eerste onderdeel steunt nagenoeg volledig op het standpunt dat de kroonlijsthoogte van het aangevraagde 60 cm hoger is dan het linker aanpalend gebouw, waarin de verzoekende partij – op de hoogste verdieping – haar woning heeft. De verzoekende partij spreekt de bestreden beslissing tegen dat dit niet visueel storend zou zijn, maar voegt daar vooral aan toe dat het verschil in kroonlijsthoogte voor haar enorme gevolgen heeft. Zo zou dit tot gevolg hebben dat de scheidingsmuur van 1,80 meter, zoals beschreven in de bestreden beslissing, voor haar in realiteit een muur wordt met een hoogte van 2,40 meter.

Uit de bouwplannen blijkt dat het hiervoor vermeld standpunt van de verzoekende partij niet opgaat. Het blijkt niet dat het vloerpeil van het terras van de verzoekende partij lager is gesitueerd dan het vloerpeil van het terras op dezelfde verdieping van het door de bestreden beslissing vergund pand. Wel blijkt dat de scheidingsmuur van 1,20 meter, met daarboven een zichtscherm van 60 cm, wordt opgericht op een opstand, die volgens de tussenkomende partij ongeveer 30 cm bedraagt, hetgeen lijkt bevestigd te worden door de bouwplannen. In elk geval klopt de bewering van de verzoekende partij niet dat ze door de bestreden vergunning op haar terras zal geconfronteerd worden met een muur van 2,40 meter. In de mate dat het eerste onderdeel van het middel steunt op dit standpunt, dient het te worden verworpen.

In de mate dat de verzoekende partij de overweging in de bestreden beslissing dat het bouwvolume en gabariet van het aangevraagde aansluiten bij de linker aanpalende meergezinswoning en een visueel geheel vormen en het minimaal verschil in kroonlijsthoogte van ongeveer 60 cm daar geen afbreuk aan doet, louter tegenspreekt, kan het eerste middelonderdeel evenmin gegrond worden bevonden. Het gegeven dat de verzoekende partij een andere visie heeft dan de verwerende partij betekent niet dat de bestreden beslissing onwettig kan worden bevonden.

In de mate dat de argumentatie van de verzoekende partij, dat de verwerende partij zich, bij het beoordelen van de privacy en lichtinval, beperkt tot een vergelijking met de eerdere aanvraag en ter motivering slechts een stijlformule hanteert, kan worden losgezien van het standpunt van de verzoekende partij dat haar terras zich 60 cm lager situeert, dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij zich niet beperkt tot de vaststelling dat in de eerdere aanvraag een volle muur was voorzien van 3,50 meter, doch tevens aandacht besteedt aan de scheidingswand van de nieuwe aanvraag. De verwerende partij acht de combinatie van een volle muur met een beperkte hoogte, met daarboven een lichtdoorlatend scherm, een garantie voor de privacy tussen de percelen met maximale vrijwaring van de (zon)lichtinval voor de aanpalende. De verzoekende partij toont niet aan dat dit een kennelijk onredelijke beoordeling vormt.

De verzoekende partij kan evenmin gevolgd worden dat de verwerende partij geen aandacht heeft besteed aan de impact in het algemeen van de aanvraag voor de woning van de verzoekende partij. De verwerende partij acht “de bovenste teruggetrokken bouwlaag” een passend antwoord op het weigeringsmotief van de vorige beslissing, dat precies betrekking had op de woning van de verzoekende partij.

1.6

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij in het eerste onderdeel geen schending aantoont van de door haar aangevoerde bepalingen en beginselen.

2.

Tweede onderdeel

2.1

Het tweede onderdeel betreft de mobiliteitsimpact van de aanvraag. De verzoekende partij houdt in essentie voor dat er te weinig parkeerplaatsen zijn voorzien en dat de verwerende partij bij het beoordelen van de mobiliteitshinder door het toenemend aantal verkeersbewegingen, is voorbijgegaan aan haar beroepsargumenten.

2.2

Als vergunningverlenend bestuursorgaan treedt de verwerende partij op als een orgaan van het actief bestuur, dat er niet toe gehouden is om alle beroepsargumenten puntsgewijs te beantwoorden of te weerleggen. Het volstaat dat in de vergunningsbeslissing duidelijk wordt aangegeven om welke redenen een aspect van goede ruimtelijke ordening gunstig wordt beoordeeld.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat er op het vlak van de mobiliteitshinder geen sprake zal zijn van een negatief effect, dat de mobiliteitsimpact van de aanvraag op correcte wijze kan worden ingeschat, dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige verordening van de stad voor wat betreft het vereiste aantal parkeer- en fietsstalplaatsen, zowel voor de woongelegenheden als voor het gelijkvloers kantoor, dat de vergunning van de achterliggende residentie Green Park niet meer ter discussie kan worden gesteld en dat ook dit project voorziet in het vereiste aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, dat het loutere feit dat de achterliggende residentie Green Park wordt ontsloten via een voldoende brede oprit palend aan het voorliggend project geen afbreuk doet aan de vaststelling dat er geen sprake is van een mobiliteitsprobleem, dat de mobiliteitsdruk niet wordt afgewenteld op de omgeving en dat de pollutie betreft ingevolge een toename van het aantal mobiliteitsbewegingen aan bod komt in de project-m.e.r.-screeningsnota, dat daarenboven de bouwplaats zich situeert in een dense stedelijke omgeving en dat de toename van het aantal verkeersbewegingen beperkt is (7 woongelegenheden en een kantoorruimte) en redelijkerwijze niet van die aard dat zij een aantasting van de woon- en leefkwaliteit van de omwonenden impliceren.

Uit die overwegingen blijkt dat de verwerende partij ruime aandacht heeft besteed aan de mobiliteitsimpact van het aangevraagde en tot de conclusie komt dat er geen sprake is van een negatief effect. De redenen waarop deze conclusie steunt zijn duidelijk, met name (1) er is voldaan aan de stedenbouwkundige verordening voor wat betreft het vereiste aantal parkeer- en fietsplaatsen, (2) de bouwplaats is gelegen in een dense stedelijke omgeving en de toename van verkeersbewegingen is beperkt en komt aan bod in de screeningsnota, (3) de achterliggende residentie Green Park voorziet eveneens in voldoende parkeerplaatsen en wordt ontsloten via een voldoende brede weg.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, kunnen de overwegingen in de bestreden beslissing niet beschouwd worden als een stijlformule.

In de mate dat de verzoekende partij lijkt te betwisten dat niet voldaan is aan stedenbouwkundige verordening van de stad voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen voor de voorziene kantoorruimte, is het middel niet voldoende ontwikkeld om te kunnen worden beoordeeld. De verzoekende partij geeft niet aan welke bepaling van deze verordening ze geschonden acht en waarom.

Evenmin kan het kennelijk onzorgvuldig of onredelijk worden geacht om bij het beoordelen van de mobiliteitsimpact, rekening te houden met de voorschriften bepaald in een stedenbouwkundige

verordening. Minstens overtuigt de verzoekende partij niet dat dit bij de beoordeling van de betrokken aanvraag, niet afdoende was.

De verzoekende partij doet voorts ten onrechte alsof de verwerende partij geen aandacht heeft besteed aan de achterliggende residentie Green Park.

Tenslotte is het gegeven dat de verzoekende partij niet eens is met de visie van de verwerende partij dat het aantal bijkomende verkeersbewegingen in de omgeving aanvaardbaar is, niet afdoende om de bestreden beslissing onwettig te bevinden.

2.3

De verzoekende partij toont in het tweede onderdeel evenmin een schending aan van de door haar aangevoerde bepalingen en beginselen.

3.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het continuïteitsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Bij de beoordeling van de eerste vergunningsaanvraag van 6 januari 2010 werd de aanvraag beoordeeld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zoals voorzien in artikel 4.7.16 §2 VCRO. Deze oordeelde dat het project niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening en dat het niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Een van de pijnpunten van de aanvraag was de oprit van amper 4 meter, welke de ontsluiting hypothekeert van het achterliggende binnengebied, waar momenteel residentie “Green Park” wordt gerealiseerd.

Hoewel voor de latere bouwaanvragen geen tijdig advies werd uitgebracht door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en er door de vergunningverlenende overheid aan dit advies kan worden voorbijgegaan, is de vergunningverlenende overheid daartoe niet verplicht en diende zij in elk geval met de beleidslijnen van de vorige weigering rekening te houden, zoals in het eerste advies destijds meegegeven.

In de voorliggende derde vergunningsaanvraag werd opnieuw slechts een oprit van amper 4,28 meter voorzien, die ook doorgang moet verlenen tot de 5 achterliggende woongelegenheden van “Green Park”.

De verzoekende partij wees er reeds in haar bezwaarschrift en administratief beroepschrift op dat dit tot gevolg zou hebben dat deze smalle oprit als uitweg – en oneigenlijke straat – zou moeten functioneren voor de achterliggende woningen en het kantoorgebouw. De complexiteit van de reeds moeilijke verkeerssituatie zou hierdoor nog verhogen (zie tweede onderdeel eerste middel).

Evenwel is de deputatie volledig voorbijgegaan aan dit vastgestelde probleem (omdat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in de procedure betreffende de voorliggende vergunningsaanvraag geen advies heeft geformuleerd en dit probleem dus niet opnieuw heeft aangekaart).

In het licht van het continuïteits-, rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, ontslaat dit gebrek aan advies vanwege de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de deputatie echter niet van de plicht om rekening te houden met de eerder opgemerkte – en als problematisch aangemerkt – pijnpunten aangaande de aangevraagde projecten. Bovendien gaat de deputatie geheel aan dit punt voorbij in de (niet-)beoordeling van de bezwaren en de opgeworpen argumenten in het administratief beroepsschrift aangaande de mobiliteitsproblematiek, zoals geformuleerd door de verzoekende partij. De deputatie geeft in haar beoordeling nergens aan waarom de smalle oprit van 4,28 meter ditmaal wel toereikend zou zijn om de verkeersbewegingen op te vangen.

Van een zorgvuldige overheid mag worden verwacht dat ze rekening houdt met alle relevante elementen van het dossier. Door niet met het bovenstaande rekening te houden, minstens niet (afdoende) te motiveren waarom aan de opgeworpen bezwaren en beroepsargument op dit punt kon worden voorbijgegaan, kwam de deputatie tot een onredelijke en onzorgvuldige beslissing.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In vergelijking tot het ontwerp van 2010 werd de toegangsweg in voorliggend ontwerp verbreed tot 4,28m, tevens bracht de brandweer een gunstig advies uit wat in 2010 niet het geval was. Er is dan ook geen sprake van in feite vergelijkbare gevallen, evenmin betrof het een beslissing van verwerende partij. Een schending van het gelijkheidsbeginsel is dan ook niet aan de orde.

...

Verwerende partij heeft dd. 29 augustus 2013 de aanvraag geweigerd, de breedte van de toegangsweg vormde hier evenwel geen struikelblok. Dit blijkt uitdrukkelijk uit de tekst van de weigeringsbeslissing waarin het argument van verzoekende partij reeds uitdrukkelijk werd weerlegd. In de vergunning voor Residentie Green Park werd de breedte van de toegangsweg eveneens bepaald op 4,28m. Van een schending van het rechtszekerheidsbeginsel is dan ook evenmin sprake.

...

De schending van voornoemd beginsel wordt in het verzoekschrift op geen enkele wijze geconcretiseerd.

Het project maakt gebruik van een bestaande en reeds vergunde toegangsweg, verzoekende partij heeft als derde belanghebbende destijds in dit verband geen beroep ingesteld. In dit opzicht geldt in hoofde van verwerende partij geen verzwaarde motiveringsplicht. Het komt verwerende partij dan ook voor dat verzoekende partij de vergunning voor de Residentie Green Park nogmaals in vraag wil stellen. In de bestreden beslissing wordt het mobiliteitsaspect van de aanvraag op afdoende en draagkrachtige wijze gemotiveerd.

...”

De tussenkomenende partij stelt:

“ ...

Ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag van 6 januari 2010 was het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar negatief omdat de brandweer een doorgang nodig had van 4m en er op plan ook maar net 4m was aangeduid. Reeds bij de tweede aanvraag (voor residentie Greenpark) werd een verbreding van de toegangsweg voorzien naar 4,28m. Deze vergunning is definitief geworden. Ook bij de derde aanvraag (voor bebouwing langs de Sint-Sebastiaanslaan) werd aangegeven dat de oprit naast het gebouw 4,28m zou zijn. Op dit punt was er positief advies van de brandweer. De eerdere weigeringsbeslissing van die

aanvraag had geen betrekking op die breedte van 4,29m. Bij de vierde aanvraag (regularisatie van bepaalde aspecten van Greenpark) werd door de deputatie uitdrukkelijk bevestigd dat deze breedte volstond, zie de vergunningsbeslissing dd. 29 augustus 2013:

...

Het is inderdaad zo dat verzoekster zelf bij de tweede stedenbouwkundige aanvraag (die uiteindelijk zou leiden tot de weigering in graad van beroep) de breedte van de oprit niet problematiseerde. De beslissing van 29 augustus 2013 van de deputatie omtrent Greenpark is naderhand ook definitief geworden. Verzoekster heeft zich niet verder voorzien bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen stellende dat het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, etc. zouden geschonden zijn door dan een oprit van 4,28 te voorzien na eerdere weigering van 4,00 m. Verzoekster is dan ook slecht geplaatst om dit nu voor het eerst te gaan beweren. Het is bovendien zo dat de breedte van de toegangsweg in wezen samenhangt met de ontsluiting van Green Park en Green Park is reeds definitief vergund.

Verwerende partij heeft, in tegenstelling tot wat verzoekster beweert, ook wel degelijk geantwoord op haar bezwaar:

...

Besluit. De oprit in de eerste geweigerde aanvraag voor het gebouw langs de Sint-Sebastiaanslaan bedroeg inderdaad \pm 4m. De oprit in voorliggend project bedraagt 4,29m50. 4 meter is echter geen 4,29. Het verschil van 29 cm was voor de brandweer wel degelijk cruciaal en vormt een voldoende reden om de huidige doorgang wel voldoende breed te vinden. De genoemde beginselen zijn niet geschonden.

..."

De verzoekende partij dupliceert:

"...

Het gegeven dat de stedenbouwkundige vergunning m.b.t. Residentie Green Park niet meer ter discussie zou kunnen worden gesteld, verantwoordt niet waarom in voorliggend geval geen rekening zou moeten worden gehouden met het feit dat de smalle oprit van 4,28 meter niet toereikend is om de verkeersbewegingen op te vangen.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert aan, met verwijzing naar een advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, dat de verwerende partij nergens aangeeft waarom "de smalle oprit van 4,28 meter ditmaal wel toereikend zou zijn om de verkeersbewegingen op te vangen".

2.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde gebruik maakt van een bestaande en reeds vergunde toegangsweg. Bij de bespreking van het eerste middel werd reeds vastgesteld dat de verwerende partij de bestaande breedte van deze toegangsweg heeft betrokken bij de beoordeling van de betrokken aanvraag. Bovendien stelt de verzoekende partij zelf dat het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, dat werd verleend naar aanleiding van een eerdere aanvraag, betrekking heeft op een "oprit van amper 4 meter".

3.

De verzoekende partij toont geen schending aan van de door haar aangevoerde bepalingen of beginselen. Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikelen 4.3.1, 4.7.21, §1 en 4.7.23, VCRO, van het besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Bij toetsing van de kantoorruimte aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening Toegankelijkheid (BVR 5 juni 2009) stelde de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag vast dat:

...

Met betrekking tot de voorziene woongelegenheden, merkte de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag op:

...

Uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volgt dat onvoldoende gegevens op de plannen worden aangegeven, zoals o.m. bepaalde niveauverschillen en maten, de verduidelijking of men een afwerkingsmaat dan wel een ruwbouwmaat bedoelt, breedte en/of hoogte van toegangsdeuren, het voorhanden zijn van vrije en vlakke draairuimte, etc..

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde in zijn verslag letterlijk dat “onvoldoende geoordeeld [kon/kan] worden of wel voldaan is aan (dit aspect van) de verordening” nu er “essentiële informatie” ontbreekt.

Ondanks de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zelf letterlijk stelde dat zich hierdoor nog steeds een legaliteitsprobleem voordoet met de ingediende aanvraag (dus niet louter de plannen!), stelt hij voor dat de aanvrager een beperkt aangepast plan in de zin van artikel 4.3.1 §1 VCRO zou indienen.

Hiervoor kan het voormelde artikel echter niet worden aangewend. Artikel 4.3.1 §1 VCRO bepaalt immers:

...

In casu heeft de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zelf aangegeven dat er terzake niet met de nodige kennis van zaken kon worden geoordeeld omtrent de kantoorruimte en woongelegenheden, omdat essentiële informatie ontbreekt. De aanvraag is dus vaag en/of onvolledig en dit kan niet worden geredigeerd met toepassing van artikel 4.3.1 §1 VCRO, nu dit artikel dergelijke gevallen van haar toepassing uitsluit. Dit geldt des te meer nu de nieuwe plannen slechts in een héél late stand van de administratieve beroepsprocedure werden bijgebracht en deze in eerste aanleg niet werden voorgelegd.

Bovendien stelt artikel 4.3.1 §1 VCRO dat de aanpassing van de plannen kennelijk géén schending van de rechten van derden met zich mag meebrengen.

Dit is uiteraard wel het geval, nu de verzoekende partij niet meer de kans had om t.o.v. de aangebrachte wijzigingen standpunt in te nemen (en dit vanaf de graad van eerste aanleg bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk), en nu zij de impact van de wijzigingen niet (ernstig meer) kon beoordelen en kon toelichten in een hoorzitting.

Het recht om te worden gehoord, zoals dit voortvloeit uit artikel 4.7.23, §1 VCRO, is voor een partij de gelegenheid om bijkomende stukken of argumenten aan te voeren en aldus een voor haar dreigende ongunstige afloop van de vergunningsprocedure af te wenden. Dat heeft gevolgen voor de motiveringsplicht. In casu werden nieuwe stukken (plannen) aangebracht door de aanvrager nadat de hoorzitting werd georganiseerd. De rechten van derden (meer bepaald

die van de verzoekende partij) werden uitgehold nu de verzoekende partij niet meer over de mogelijkheid beschikte om tijdens een hoorzitting haar hoorrecht (zoals voorzien in de VCRO én waarom ze uitdrukkelijk had gevraagd in haar administratief beroepschrift) op een ernstige wijze uit te oefenen/te benutten waarbij alle elementen van het dossier tijdens de hoorzitting op tafel lagen. Het feit dat de verzoekende partij een aanvullende nota heeft ingediend na het overmaken van de nieuwe bouwplannen doet hier geen afbreuk aan. De verzoekende partij beschikte immers niet meer over de mogelijkheid om haar aanvullende nota nader toe te lichten en om mondeling op de hoorzitting de vergunningverlenende overheid te overtuigen van haar standpunt (wat uiteraard net de finaliteit van een hoorzitting uitmaakt) dat deze nieuwe plannen geenszins konden worden bijgebracht na de hoorzitting gelet op de geschetste problematiek die deze aangepast plannen met zich meebrengen. Dit heeft ook tot gevolg dat, gelet op het ontbreken van een nieuwe hoorzitting, de deputatie de aanvraag niet in haar volledigheid kon beoordelen, zoals voorzien in artikel 4.7.21, §1 VCRO.

De problematiek van de onvolledigheid, onjuistheid en vaagheid van de plannen is een bezwaar en beroepsargument dat gedurende de drie opeenvolgende procedures als een herhaald en blijvend fenomeen blijft hangen en waar de verzoekende partij telkens weer gedetailleerd op is ingegaan.

Het is dus cruciaal voor onder meer de verzoekende partij om hoogtes, afstanden en andere te weten, omdat de poging van de aanvrager om vast te houden aan zijn entiteiten onrealistisch is binnen de bestaande site en bebouwbare oppervlakte.

De aanvrager probeerde tijdens de administratieve beroepsprocedure deze legaliteitsproblematiek te minimaliseren door te stellen dat de ontbrekende aanduidingen op de plannen ofwel toch aanwezig waren maar niet op de geëigende plaats op het plan, ofwel niet aanwezig waren maar wel af te leiden waren van de tekeningen.

Volgens de aanvrager zou een beslagen persoon in de ruimtelijke ordening, die één en ander weet van plannen lezen, deze informatie zeker kunnen terugvinden op de voorliggende plannen. Daarmee suggereert de aanvrager dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, meer de verzoekende partij (of diens raadsman?) niet over voldoende kennis en kunde zou beschikken om de plannen op correcte wijze te lezen en te interpreteren.

Dit is niet ernstig en deze veronderstelling kan dan ook niet worden aangenomen. Als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar – een professional binnen de ruimtelijke ordening die dagelijks met plannen geconfronteerd wordt – zelf stelt dat de ontbrekende gegevens voor een legaliteitsprobleem zorgen, dan moet zijn standpunt ernstig worden genomen. Daarenboven bevestigt deze bewering dat de plannen voor derden (belanghebbenden, waaronder de verzoekende partij) die onmogelijk de plannen zouden kunnen lezen en dus niet op zorgvuldige wijze werden voorgelicht (de verzoekende partij stelde meermaals dat de plannen niet duidelijk waren), in hun rechten worden geschonden en het openbaar onderzoek wordt uitgehold, wegens onduidelijkheid en onleesbaarheid van de plannen...

De aanvraag diende dan ook te worden geweigerd omwille van de door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar opgeworpen legaliteitsproblematiek.

De deputatie nam dan ook een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige beslissing.

Er is evenwel nog meer mis met de maten dan hetgeen door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar terecht werd opgemerkt. Volgens het vergunningsplan van de verzoekende partij zelf (vergunning uit 1966) is de hoogte anders, dan hetgeen op de 'maten' van de huidige aanvraag vermeld staat. Dit betekent de facto dat de inplanting in de hoogte in de praktijk niet correct zal zijn, hetgeen dan weer gevolgen heeft, voor de belangrijke aspecten van uitzicht, hoogte van zichtscherm t.o.v. het terras en de leefbaarheid van de woning van de verzoekende partij (zie hoger bij belang en het eerste middel). Deze aspecten komen niet tot hun recht in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en worden verzwegen in de aanvraag. Evenwel diende de architect van de aanvrager, de maten van de appartementen volgens plan van de verzoekende partij als vergund en bekend te nemen (stuk 8), hetgeen volgens de verzoekende partij werd nagelaten.

Dit heeft, zoals hoger werd uiteengezet, belangrijke repercuties op de beoordeling t.a.v. de leefbaarheid van de in de vorige aanvraag als cruciaal beoordelingselement aangegeven motivering, met name de verhouding van de constructie versus de site van de verzoekende partij.

...

De verwerende partij repliceert:

“..."

Verwerende partij stelt vast dat verzoekende partij geen persoonlijk belang kan laten gelden bij dit middel. De aanpassingen hebben geen enkele weerslag op de beleving van verzoekende partij, het betreft immers aanpassingen op het vlak van de interne maatvoering. Anders dan verzoekende partij wil laten uitschijnen zijn de aanpassingen ook niet essentieel om het wooncomfort van de woongelegenheden tot een aanvaardbaar niveau te tillen, het betreft een aantal specifieke technische vereisten om de toegang voor personen met een verminderde toegankelijkheid te vrijwaren. Het middel zoals geformuleerd door verzoekende partij kan geen grond tot vernietiging van de bestreden beslissing uitmaken nu verzoekende partij uit het gegrond bevinden van dit middel geen enkel voordeel kan putten.

In uiterst ondergeschikte orde dient vastgesteld dat in toepassing van artikel 4.3.1, §1 VCRO verwerende partij wel degelijk de vergunning kon verlenen op grond van aangepaste plannen.

De verwijzing naar de onmogelijkheid tot het corrigeren van onduidelijkheden of onvolledigheden van de aanvraag middels het opleggen van een voorwaarde is niet dienend, van enige voorwaarde is in dit verband geen sprake.

De bestreden beslissing overweegt het volgende:

...

Gezien de aard van de aanpassingen dient voorts vastgesteld dat er geen sprake kan zijn van de schending van de rechten van derden. Daarenboven suggereerde de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in diens verslag de opmaak van aangepaste plannen zodat aan alle voorwaarden van artikel 4.3.1, §1 VCRO is voldaan. De aanpassingen kaderen volledig binnen de verruiming van het toepassingsgebied van artikel 4.3.1, §1 VCRO, met name het oplossingsgericht denken zonder afbreuk te doen aan de rechten van andere belanghebbenden. Los van het feit dat verzoekende partij op dit punt onvoldoende inhoudelijk belang kan laten gelden (cfr. supra), is er evenmin sprake van een miskenning van het hoorrecht.

Tot op heden werd door de Vlaamse Regering geen uitvoeringsbesluit betreffende de hoorplicht geformuleerd. Het optreden van verwerende partij dient derhalve te worden beoordeeld op grond van het zorgvuldigheidsprincipe. Verzoekende partij betwist niet dat zij tijdens de hoorzitting een inhoudelijke argumentatie op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft kunnen formuleren, zij beschikte hiertoe vooraf over voornoemd verslag. Tijdens de hoorzitting werd kort ingegaan op de normering inzake de toegankelijkheid (stuk 16). Raadsman van de aanvrager maakte toen reeds gewag van verduidelijking op dit punt, dit in navolging op de suggestie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Zoals van een zorgvuldig handelende vergunning verlenende overheid mag worden verwacht werd met de verduidelijkingen onder de vorm van een aangepast plan rekening gehouden. Vermits de aanpassingen geen implicaties hebben voor verzoekende partij zelf, kan zij redelijkerwijze ook geen aanspraak maken op een vermeende schending van de hoorplicht.

In laatste instantie poogt verzoekende partij nog een bijkomende planmatige tekortkoming te formuleren. Het betreft een gratuite bewering die verzoekende partij niet voor het eerst voor uw Raad kan formuleren.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

a. *Het middel is onontvankelijk*

Vooreerst dient opgemerkt dat verzoekster geen belang heeft bij dit middel omdat de kwestie van de conformiteit aan de toegankelijkheidsverordening een louter inwendige kwestie is die haar situatie niet raakt.

De door de PSA aangehaalde punten betreffen enkel en alleen een aantal binnenafmetingen, afstanden en hoogtes. Die hebben geen weerslag op de situatie van verzoekster. Verzoekster heeft in de ganse procedurehistoriek ook nooit opmerkingen gemaakt over strijdigheden met de toegankelijkheidsverordening.

Het is onbetwist dat de uiteindelijk vergunde plannen conform zijn met de toegankelijkheidsverordening. Tijdens de hoorzitting heeft tussenkomende partij al aangegeven hoe er gevolg zou worden gegeven aan de opmerkingen van de PSA. De PSA gaf voordien ook aan dat de zaak in de lopende procedure kon worden gerepareerd, wat ook is gebeurd.

Verzoekster heeft geen belang om die wijzigingen, die overigens volledig marginaal zijn, te betwisten.

...

Men heeft geen automatisch belang bij het middel omdat het tot de vernietiging kan leiden. Een louter procedureel belang volstaat niet, men moet ook inhoudelijk belang hebben.⁵² Een middel kan slechts op ontvankelijke wijze worden opgeworpen voor zover de verzoekster blijk geeft van een persoonlijk, rechtstreeks zeker, actueel en wettig belang bij het ingeroepen middel. Concreet dient zij in dit verband o.m. aan te tonen dat het ingeroepen middel, gesteld dat het tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden, haar een voordeel kan opleveren.⁵³ Anders gezegd, een opgeworpen middel dat tot de nietigverklaring kan leiden, maar verzoekster geen enkel voordeel kan opleveren, is onontvankelijk.

Dat een belang bij een vernietiging op zich niet volstaat om belang te hebben bij een middel en dat men wel degelijk moet aangeven welk inhoudelijk belang men heeft bij het middel zelf blijkt uit arrest nr. A/2013/618 van 22 oktober 2013.

...

b. *Ondergeschikt. Het middel is ook ongegrond.*

Het is buiten betwisting dat finaal correcte en duidelijke plannen zijn vergund. Verzoekster toont niet aan waar de definitieve vergunning de toegankelijkheidsverordening zou schenden. Die bepaling is alleszins niet geschonden.

Het klopt dat de PSA een aantal onvolkomenheden én onduidelijkheden heeft aangetroffen op de plannen van tussenkomende partij.

Volledig in overeenstemming met het gewijzigde artikel 4.3.1, §1 in fine VCRO heeft de PSA in de conclusie van zijn verslag voorgesteld de beroepen ongegrond te verklaren en de vergunning te verlenen mits aangepaste plannen zouden worden bezorgd waaruit zou blijken dat voldaan werd aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Deze plannen zijn ook bezorgd en als wijziging terecht vergund.

...

Met de decreetswijziging van 4 april 2014 werd een derde lid toegevoegd aan artikel 4.3.1 § 1 dat luidt als volgt:

...

Verwerende partij heeft uiteindelijk alle aanvullende nota's aandachtig bekeken en geoordeeld:

...

De rechten van derden, in casu verzoekster, zijn nergens geschonden.

- Er is geen enkel burgerlijk recht van verzoekster in het gedrang: de aanpassingen zijn louter intern en hebben bijvoorbeeld niet voor gevolg dat er een zicht of licht wordt genomen op een andere afstand, dat er meer impact zou zijn op het eigendomsrecht van verzoekster etc.*
- Er zijn ook geen procesrechten van verzoekster geschonden. Verzoekster beweert ten onrechte dat haar rechten zouden "geschonden/uitgehold" zijn omdat zij niet meer tijdens een (nieuwe) hoorzitting haar hoorrecht omtrent de gewijzigde plannen heeft kunnen uitoefenen. Daarmee zou verwerende partij ipso facto de aanvraag ook niet in haar volledigheid hebben onderzocht (gelet op het ontbreken van een nieuwe hoorzitting en de opmerkingen die verzoekster in dat kader dan per hypothese nog zou hebben aangevoerd).*

Verzoekster kan niet worden gevolgd.

Het is juist dat de hoorplicht en het hoorrecht — en dus ook de organisatie van de hoorzitting — een substantiële vormvereiste uitmaken. Dit werd reeds meermaals door uw Raad bevestigd. Maar er bestaat geen hoorrecht/hoorplicht in de zin die verzoekster wil doen aannemen.

Zolang de hoorplicht vervat in artikel 4.7.23 VCRO niet inhoudelijk is uitgewerkt door de Vlaamse regering, moet het optreden van de deputatie worden getoetst aan de verplichtingen die het bestuur heeft op grond van het algemeen beginsel van de hoorplicht.

Basisprincipes bij de organisatie van het hoorrecht zijn :

- de hoorzitting moet steeds worden georganiseerd indien een betrokken partij daarom heeft verzocht;*
- het verslag van de PSA moet beschikbaar voorafgaand aan de hoorzitting*
- de beroepsindiener moet daadwerkelijk worden betrokken bij de hoorzitting;*
- de deputatie moet rekening houden met een replieknota*
- de deputatie moet ook bij het nemen van een herstelbeslissing een nieuwe hoorzitting organiseren indien de beroepsindiener daarom heeft gevraagd*

Verzoekster kan niet ontkennen dat al deze basisprincipes door de verwerende partij zijn gehonoreerd.

Het is niet omdat tijdens/na de hoorzitting nog zaken aan het dossier zijn toegevoegd dat er een nieuwe hoorzitting dient georganiseerd. Verzoekster heeft haar aanvullend standpunt nogmaals in extenso kunnen uiteenzetten én verwerende partij heeft daar ook rekening mee gehouden. Het is niet vereist dat verzoekster nog eens fysiek wordt gehoord. Verzoekster heeft in haar aanvullende nota trouwens ook niet om een nieuwe hoorzitting verzocht.

Verzoekster is dus enkel uit op procedurebetwistingen, zonder enig inhoudelijk belang voor haar. De uiteenzetting van het derde middel is ook een loutere herhaling is van de uiteenzetting in de aanvullende nota van verzoekster.

In het algemeen is het overigens zo dat verzoekster er enkel op uit is twijfel en verdachtmaking te zaaien omtrent de vergunning, in de hoop de zaak zo lang mogelijk te dwarsbomen voor tussenkomende partij.

De bewering van verzoekster dat de 'onvolledigheid, onjuistheid én vaagheid van de plannen een bezwaar is dat gedurende de procedures als een herhaald en blijvend fenomeen is blijven hangen én waar de verzoekster telkens weer gedetailleerd is op ingegaan is stemmingmakerij. Verzoekster heeft in haar beroepschrift enkel kritiek gehad om de onduidelijkheid van de plannen wat de kroonlijsthoogte betreft, kritiek die door tussenkomende partij voor de Deputatie is weerlegd.

Op doorzichtige en opportunistische wijze tracht verzoekster die kritiek nu uit te breiden naar de toegankelijkheidsproblematiek die haar situatie echter niet raakt.

Tussenkomen de partij heeft, na hoorzitting, met haar begeleidende brief dd. 13 juni 2014 drie nieuwe stukken aan de Deputatie — en tegelijk aan de raadsman van verzoekster — overgemaakt. -Het eerste plan betrof een maatverduidelijkend plan.

-Het tweede stuk was een uittreksel uit het plan waarbij nogmaals een aantal verduidelijkingen werden aangebracht.

-Het derde stuk was een foto van de veranding van de gemene muur.

Met het maatverduidelijkend plan heeft tussenkomende partij willen aangeven dat wanneer men bepaalde plannen samenleest, al zaken werden opgehelderd. Het verduidelijkend plan heeft gemakshalve een aantal zaken expliciet bevestigd op nieuw plan. Het is buiten betwisting dat deze plannen voldoen aan artikel 4.3.1. §1 VCRO.

In haar verzoekschrift komt verzoekster nu ook nog aandragen dat er "nog méér mis is met de maten dan hetgeen door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werd opgemerkt'.

Verzoekster stelt volkomen gratis dat de hoogte op het plan afwijkt van de hoogte van haar vergunning van 1966. Verzoekster heeft dit punt nooit aangehaald en kan daar sowieso niet voor het eerst in graad van jurisdictioneel beroep mee uitpakken.

Verzoekster bewijst ook nergens dat zij zelf gebouwd heeft zoals op het plan van 1966 is aangeduid. Dat er foute maatopgave zou zijn gebeurd door tussenkomende partij is niet bewezen en zoals gezegd door verzoekster zelf nooit beweerd.

...

De verzoekende partij dupliceert:

...

Een verzoekende partij heeft in principe steeds belang bij een middel wanneer het gegrond verklaren ervan tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden (zie ook Rvvb 3 december 2013, nr. A/2013/0700 in de zaak 1011/0878/A/1/0824).

Ook zou, wanneer het middel gegrond zou worden verklaard, de voor de verzoekende partij nadelige beslissing uit het rechtsverkeer verdwijnen en zou de verwerende partij een nieuwe beslissing moeten nemen die niet noodzakelijk dezelfde zou moeten zijn als de bestreden beslissing. Tevens zou moeten geredigeerd worden op basis van het alsdan uitgesproken vernietigingsmotief (zie ook Rvvb 25 maart 2014, nr. A/2014/0214 in de zaak 1213/0336/A/2/0369).

Daarnaast ontkennen de verwerende en de tussenkomende partij niet dat de doorslaggevende stukken (aangepaste plannen) pas in (laatste instantie in) graad van administratief beroep werden toegevoegd, minstens moet worden vastgesteld dat deze stukken van dermate belang waren om de stedenbouwkundige vergunning te kunnen verlenen.

Deze doorslaggevende stukken (aangepaste plannen) bevonden zich niet in het administratief dossier dat ter inzage lag tijdens het openbaar onderzoek of tijdens de procedure in graad van administratief beroep. De verzoekende partij heeft hieromtrent (uiteraard) haar bezwaren of eventuele opmerkingen niet kenbaar kunnen maken alhoewel, zoals blijkt uit de bestreden beslissing, deze stukken essentieel en doorslaggevend waren om de stedenbouwkundige vergunning te kunnen verlenen.

Bijgevolg werd de verzoekende partij de kans ontnomen om over alle elementen van het dossier (i.e. de doorslaggevende en essentiële stukken die pas in graad van administratief beroep werden gevoegd) een bezwaar in te dienen of een mondelinge toelichting te verlenen om een voor haar ongunstige beslissing alsnog af te wenden.

De verzoekende partij beschikt over het vereiste rechtmatig, actueel en persoonlijk belang bij dit middel.

De exceptie van de verwerende en de tussenkomende partij is ongegrond.

Waar de tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting stelt dat de verzoekende partij er enkel maar op uit zou zijn om twijfel en verdachtmakingen te zaaien omtrent de vergunning,

in de hoop de zaak zo lang mogelijk te dwarsbomen doet ze louter aan sfeerschepperij en gaat ze volledig voorbij aan de duidelijk geformuleerde schendingen van de bepalingen en beginselen zoals geformuleerd in dit middel.

Er is wel degelijk sprake van een schending van de rechten van derden (in casu van de verzoekende partij), in het kader van artikel 4.3.1, §1, derde lid, 3° VCRO.

Er werd in het verzoekschrift uitdrukkelijk uiteengezet dat de verzoekende partij niet meer de kans had om t.o.v. de aangebrachte wijzigingen, die nochtans doorslaggevend waren om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, een standpunt in te nemen.

Het aanvoeren van nieuwe plannen, die doorslaggevend zijn, na de hoorzitting tast uiteraard de rechten van de derden (in casu de verzoekende partij) aan, nog los van het feit dat volgens de tussenkomende partij zou voldaan zijn aan de “basisprincipes bij de organisatie van het hoorrecht”. Er anders over oordelen brengt met zich mee dat een hoorzitting (dewelke dient om de vergunningverlenende overheid mondeling toelichting te verschaffen en trachten te overtuigen om een voor haar ongunstige beslissing te vermijden) nutteloos zou worden indien nadien toch nog doorslaggevende stukken zouden kunnen worden toegevoegd aan het dossier.

Dat de problematiek van de onvolledigheid, onjuistheid en vaagheid van de plannen een bezwaar en beroepsargument is dat gedurende drie opeenvolgende procedures als een herhaald en blijvend fenomeen blijft hangen, wordt nogmaals treffend geïllustreerd door hetgeen hierboven onder het onderdeel “I. Feiten en antecedenen” werd uiteengezet.

...

Beoordeling door de Raad

1.

1.1

De verzoekende partij voert aan dat de aanpassingen van de plannen tijdens de administratieve beroepsprocedure in functie van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid van 5 juni 2009, onwettig is om een dubbele reden. Vooreerst kan volgens de verzoekende partij een vage en/of onvolledige aanvraag niet worden geremedieerd door middel van toepassing van artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO. Bovendien is volgens de verzoekende partij niet voldaan aan de vereiste van artikel 4.3.1, § 1, derde lid, 3° VCRO dat de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen.

1.2

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de aanpassing van de plannen betrekking hebben “op de breedte van de loopgangen, een voldoende vrije en vlakke wand- en vloerbreedte naast de krukzijde van de deuren, de minimale normering inzake de liftkoker, ed”, dat de aanpassingen geen enkele impact hebben op de uitwendige toestand van het gebouw en evenmin een impact hebben op de aansluiting met het pand van de verzoekende partij, dat de aanpassingen geen afbreuk doen aan het feit dat de beroepers met kennis van zaken de plannen hebben kunnen beoordelen om de impact van de aanvraag voor hun woongelegenheden te kunnen beoordelen.

De verzoekende partij stelt weliswaar dat zij niet meer de kans heeft gehad om standpunt in te nemen ten aanzien van de planwijzigingen, maar laat na aan te tonen dat, in tegenstelling tot wat overwogen wordt in de bestreden beslissing, de wijzigingen op enige wijze aan haar belangen kunnen raken. Bovendien betreffen de plaanwijzigingen regelgeving die enkel en alleen in functie staat van de toegang van gehandicapten tot publiek toegankelijke gebouwen, zodat ook in dat opzicht niet duidelijk is hoe de belangen van de verzoekende partij kunnen in het geding zijn.

1.3

Anders dan de verzoekende partij dit ziet kan de betrokken wijziging van de plannen om te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid van 5 juni 2009, ook niet beschouwd worden als een voorwaarde die dient om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, in fine, maar dient het te worden beschouwd als een planaanpassing om te voldoen aan een stedenbouwkundige verordening die voorschriften inzake toegankelijkheid omvatten.

2.

De verzoekende partij stelt nog dat “de hoogte” op haar eigen vergunningsplan uit 1966 niet overeenstemt met “de ‘maten’ van de huidige aanvraag”. Deze bewering blijkt echter niet uit het plan dat de verzoekende partij voorlegt. Het plan vermeldt noch een hoogte, noch een schaal. Deze vaststelling volstaat om het middelonderdeel te verwerpen.

3.

Het derde middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv KORAMIC REAL ESTATE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 november 2016 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ