

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0030 van 29 januari 2013  
in de zaak 1112/0542/A/2/0480

*In zake:*

1. de heer [REDACTED].
2. mevrouw [REDACTED].

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bram VANDROMME  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Walle 113  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partijen:*

1. [REDACTED].
2. [REDACTED].

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter-Jan DEFOORT  
kantoor houdende te 8000 Brugge, Predikherenstraat 23/1  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 maart 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 2 februari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare van 19 september 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan [REDACTED] in samenwerking met [REDACTED] in samenwerking met, hierna genoemd de aanvragers, een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de afbraak van de bestaande gebouwen met aanhorigheden en de oprichting van 47 sociale huurappartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen [REDACTED].

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 oktober 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bart VANDROMME die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Lies DU GARDEIN die loco advocaat Pieter-Jan DEFOORT verschijnt voor de tussenkomenende partijen zijn gehoord.

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

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

■■■■■■.in samenwerking met de ■■■■■■.verzoeken met een aangetekende brief van 16 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 30 mei 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 12 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“afbraak van bestaande gebouwen met aanhorigheden – bouwen van 47 sociale huurappartementen”*.

De aanvraag betreft een inbreidingsproject van 47 sociale huurappartementen (2 woonblokken) met ondergrondse parking, waarbij een woonhuis en een ijzermagazijn worden afgebroken. Het woonhuis dateert van 1911 en is opgenomen in de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed. Het terrein heeft een oppervlakte van 2525m².

In de begeleidende nota wordt het project onder meer omschreven als volgt:

“ ...

*Bouwblok 1 bestaande uit een U-vormig plattegrond waarbij de verticale circulatie als scharnierpunt functioneren worden 29 appartementen gerealiseerd. ( 4 appartementen type 2/4 + 4 appartementen typ 1/2 en 21 appartementen type 2/3). Het gebouw ter hoogte van [REDACTED]. bestaat uit bouwlagen waarbij het profiel ( bouwdiepte in combinatie met de hoogte) wordt integraal gevolgd. Dezelfde bouwhoogte wordt aangehouden na retour [REDACTED]. en waarbij dieper wordt ingeplant ten opzichte van rooilijn — bouwlijn. De retour ter hoogte van de [REDACTED]. naar binnengebied wordt afgeslankt naar 3 bouwlagen.*

*Bouwblok 2 bestaat uit aanééngeschakelde appartementen met aansluiting aan de gemene muur [REDACTED]. en eindigend met een hoekaccent zowel op retour binnengebied als hoek [REDACTED].- [REDACTED].- plein. De verticale circulatie bevindt zich in het midden van het gebouwvolume en bestaat uit een trap en liftkoker en aanpalende open passerelles.*

*Het bouwvolume aansluitend op gemene muur [REDACTED] zal over 3 bouwlagen in totaal 6 huurappartementen type 2/3 gerealiseerd worden, 4 appartementen type 1/2 en hoekaccent over 4 bouwlagen zal in totaal 12 huurappartementen huisvesten type 2/3.*

...”

De woning van de verzoekende partijen is gelegen aan de [REDACTED]. Hun tuin wordt gescheiden van het binnengebied door een muur met een hoogte van 4,5m.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis:

Op 12 oktober 2007 dient de [REDACTED], een projectontwikkelaar, in samenwerking met de tweede tussenkomende partij, een aanvraag in voor de afbraak van bestaande gebouwen met aanhorigheden en tot het bouwen van 69 sociale huurappartementen. Deze aanvraag wordt ingetrokken na ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare.

- Op 14 juli 2008 dient dezelfde aanvrager een aanvraag in voor de afbraak van de bestaande gebouwen en het oprichten van 64 appartementen. Op 26 januari 2009 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare de stedenbouwkundige vergunning.
- Op 15 april 2011 dienen de tussenkomende partijen een aanvraag in voor de afbraak van de bestaande gebouwen en het bouwen van 64 sociale huurappartementen. Deze aanvraag wordt ingetrokken na het openbaar onderzoek.

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

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 29 april 1991 goedgekeurd algemeen plan van aanleg ‘Roeselare’, meer bepaald deels in een zone algemeen woongebied en deels in een zone voor woonkerngebied. De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 juli 2011 tot en met 11 augustus 2011, worden 65 bezwaarschriften ingediend door onder meer de huidige verzoekende partijen.

De brandweer van de stad Roeselare brengt op 25 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Eandis, distributiebeheerder van het elektriciteits- en aardgasnetwerk, brengt op 10 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke erfgoed ambtenaar brengt op 18 augustus 2011 een ongunstig advies uit.

De groendienst, de milieudienst en de dienst wegenis, mobiliteit en waterhuishouding brengen elk op onbekende datum een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare verleent op 23 augustus 2011 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

### **BESCHIKKEND GEDEELTE**

*Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat huidig voorstel qua ruimtelijk voorkomen geen afbreuk doet aan de geest van de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld in het CBS van 26 januari 2009 en aldus als aanvaardbaar kan beschouwd worden.*

*Overwegende bovenstaande motivering, overwegende het resultaat van het openbaar onderzoek en de evaluatie ervan oordeelde het college van burgemeester en schepenen dat het project ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is.*

### **Algemene conclusie**

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

...

### **Voorwaarden**

*In de zitting heeft het College van Burgemeester en Schepenen volgende voorwaarden opgelegd:*

- *mits het naleven van de opgelegde voorwaarden, zoals gesteld in het advies van de stedelijke dienst wegenis en riolering.*
- *mits het naleven van de opgelegde voorwaarden, zoals gesteld in het advies van de stedelijke groendienst.*
- *mits het naleven van de opgelegde voorwaarden, zoals gesteld in het advies van de stedelijke milieudienst.*
- *mits het naleven van de opgelegde voorwaarden, zoals gesteld in het advies van de brandweer.*
- *mits het naleven van de opgelegde voorwaarden, zoals gesteld in het advies van de Eandis.*
- *mits verplaatsen van de ramen in de slaapkamer 1 van blok retour [REDACTED] naar enerzijds de straatzijde, en anderzijds kant achterliggend gebied*
- *mits bij de balkons welke uitgeven op het binnengebied, de balustrade wordt opgericht uit “melkglas”*  
*mits de toegang tot de [REDACTED] te allen tijde gegarandeerd blijft voor zowel fietsers en voetgangers en de toegang tot de gebouwen o.a. [REDACTED] voor wagens.*
- *mits duidelijkheid wat betreft soort afsluiting ter hoogte van de doorgang achterliggend gebied.*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 19 september 2011 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

**BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO.*

*De aanvraag betreft het slopen van bestaande gebouwen en het bouwen van 47 sociale huurappartementen, gelegen in een algemeen woongebied volgens het vigerend algemeen plan' van aanleg.*

*De aanvraag betreft het slopen van een gebouwencomplex dat opgenomen is in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De gewestelijke erfgoedambtenaar bracht hieromtrent een ongunstig advies uit (dd. 18/08/2011). De aanvrager motiveert de sloop van deze panden niet.*

*Het is betreurenswaardig dat de noodzaak tot sloop niet geargumenteed wordt, en dat de erfgoedwaarde van dit complex niet afdoend werd afgewogen. De enige overweging van het college van burgemeester en schepenen waarin gesteld wordt dat architectuur een evoluerend gegeven is en een flexibele invulling moet mogelijk zijn, getuigt niet van een doordachte visie op het bouwkundig erfgoed van de stad. Een grondige afweging van de kwaliteiten, het behoud en mogelijkheden van het resterend bouwkundig erfgoed in de stad dringt zich op.*

*Voor deze site kiest het gemeentebestuur dus opnieuw voor het onherroepelijk laten verloren gaan van een representatief voorbeeld van interbellumarchitectuur in functie van stadsvernieuwing door nieuwbouw. Zij meent dat de invulling kwalitatief is binnen het stedelijk weefsel.*

*Uit de aanvraag blijkt dat het voorliggend project tegemoet komt aan voorwaarden gesteld in voorgaande dossiers (zie historiek). Het project is minder zwaar in het straatbeeld, sluit op aanvaardbare wijze aan op de bouwpercelen en beantwoordt grotendeels aan de voorgaande principiële vraag (zie historiek) en aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld door het college van burgemeester en schepenen op 11/02/2008. Het college van burgemeester en schepenen legt in haar advies twee bijkomende voorwaarden op n.a.v. de opmerkingen van omwonenden: (1) het verplaatsen van de ramen in de slaapkamer 1 van blok retour ■■■■■, en (2) bij de balkons uitgevende op het binnengebied dienen de balkons opgericht te worden uit melkglas. Deze voorwaarden worden bijgetreden.*

*De stedenbouwkundige randvoorwaarden, opgelegd door het college van burgemeester en schepenen dd. 11/02/2008, stelden onder meer voor om een alternatieve groene doorsteek tussen ■■■■■ en ■■■■■ te voorzien.*

*Dit biedt namelijk een semi-publieke groene buitenruimte voor het project zelf en de omwonenden en de mogelijkheid de kopse zijden t.h.v. de groene insteek als volwaardige voorgevel te concipiëren. Deze doorsteek werd voorzien bij de plannen gevoegd bij de principiële aanvraag (zie historiek) in functie van de creatie en versterking van een "groene as" doorheen het centrum. Op de huidige plannen is de inrit echter afgesloten d.m.v. een poort en is er niet langer verharding voorzien naar het achterliggend terrein. Hierdoor is*

de vooropgestelde groene doorsteek nog moeilijk realiseerbaar in een latere fase. Teneinde deze doorsteek te realiseren, dienen dan ook de nodige voorwaarden opgelegd (uitsluiting van de toegangspoort, aanleg verharding naar achterliggend perceel toe en verplaatsing van de containers).

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

*Ik wens bijkomend op te merken dat in de uiteindelijke vergunning wel rekening dient te worden gehouden met de principes van de watertoets. Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14/11/2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.*

...

### **VOORWAARDEN**

- De vondstmeldingsplicht (art. 8 archeologiedecreet) dient stipt nageleefd;
- De start van de werken dient tijdig gemeld aan de Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst TE RF (0497/481840);
- De automatische toegangspoort wordt uitgesloten;
- De ondergrondse afvalcontainers dienen verplaatst teneinde, zoals voorzien op de plannen bij voorgaande principiële vraag, verharding aan te leggen naar het achterliggend perceel toe (richting [REDACTED]);
- Een aangepast plan moet voorgelegd worden aan het stadsbestuur vóór aanvang van de werken.

*N.B. Het college van burgemeester en schepenen wordt geacht, voor de afgifte van de vergunning, de aanvraag te toetsen aan de bovenvermelde bouwverordening. Indien de aanvraag in strijd is met deze verordening, moeten de gepaste voorwaarden opgelegd worden of moet de aanvraag geweigerd worden.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare verleent op 19 januari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. De motivering van de beslissing van het college bestaat uit een overname van haar voormeld advies en het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

“...

### **Voorwaarden IVA RO-Vlaanderen**

#### **Voorwaarden**

- De vondstmeldingsplicht (art. 8 archeologiedecreet) dient stipt nageleefd;
- De start van de werken dient tijdig gemeld aan de Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst TE RF (0497/481840);
- De automatische toegangspoort wordt uitgesloten;
- De ondergrondse afvalcontainers dienen verplaatst teneinde, zoals voorzien op de plannen bij voorgaande principiële vraag, verharding aan te leggen naar het achterliggend perceel toe (richting [REDACTED]);

- Een aangepast plan moet voorgelegd worden aan het stadsbestuur vóór aanvang van de werken.

*N.B. Het college van burgemeester en schepenen wordt geacht, voor de afgifte van de vergunning, de aanvraag te toetsen aan de bovenvermelde bouwverordening. Indien de aanvraag in strijd is met deze verordening, moeten de gepaste voorwaarden opgelegd worden of moet de aanvraag geweigerd worden.*

**Voorwaarden College van Burgemeester en Schepenen:**

Mits de voorwaarden van de dienst wegen, mobiliteit en waterhuishouding na te leven:

Lijnstelling: Achteruitbouw: lintbebouwing, bouwlijn = rooilijn  
Bouwlijn (ok)

Bufferen van 3,3m<sup>3</sup> hemelwater per 100m<sup>2</sup> verharding (ok)

Zuiveringszone: A

Bronbemaling: op slikput

Riolering: gescheiden stelsel: RWA en DWA afzonderlijk aansluiten : 2 aansluitingen in [ ] en 1 aansluiting in de [ ]. Geen gescheiden stelsel aanwezig. RWA na buffering van 3,3 m<sup>3</sup> hemelwater per 100m<sup>2</sup> verharding aansluiten via knijpleiding van maximum 125 mm op de openbare riolering. DWA aansluiten met gres diameter 150mm.

Mits de voorwaarden van de groendienst na te leven:

Besluit: gunstig mits

- Er dient een gedetailleerd groenplan ingediend te worden
- Inheems groen dient met voorkeur gebruikt te worden
- De aanplantingen dienen te gebeuren het eerste plantseizoen na de voltooiing van de werken

Mits de voorwaarden van de milieudienst na te leven:

...

Stofbeperkende maatregelen bij sloop gebouwen: (...)

Bronbemaling klasse 3: melding indienen

..."

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 3 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 januari 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 10 januari 2012 beslist de verwerende partij op 2 februari 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie sluit zich aan bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt :*

##### **4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Roeselare. Het betreft een grote site langs de [REDACTED], met een retour in de [REDACTED] en de [REDACTED].*

*Het gaat niet om een buurt met beschermde monumenten maar er komen wel een aantal panden voor opgenomen op de inventaris Bouwkundig Erfgoed, waaronder het af te breken pand, dat voorheen een ijzerwarenhandel was, met woning.*

*Het betreft een intermediaire plaats tegenover een aantal andere ontwikkelingszones in de stad, gekenmerkt door een heterogene bebouwing met bedrijfsgebouwen, arbeiderswoningen en eengezinswoningen.*

*Het woonhuis met ijzermagazijn [REDACTED], gebouwd in 1911, werd ontworpen door de lokale architect [REDACTED] van Roeselare. Het gebouw wordt gekenmerkt door het parement met witte baksteen en gele sierbaksteen. De grote rechthoekige ramen van het magazijn genereren door hun ritme een krachtig geheel. Het pand heeft weinig uitgesproken vroege art-deco-details, is zelfs eerder eclectisch te noemen. Het is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed, maar is niet beschermd als monument.*

*De site is gelegen op 50m van het [REDACTED], wat volgens bezwaar 4 beschouwd wordt als een prestigeproject voor Roeselare. In de onmiddellijke buurt van dit plein komen een viertal werven voor sociale woningbouw voor ([REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]), telkens met huidige aanvrager [REDACTED] als bouwheer.*

*Dit is de vijfde werf. In totaal kan geschat worden dat ongeveer 120 sociale appartementen bijkomend voorzien worden rondom het plein.*

*Het ontwerp voorziet in het bouwen van een 47 sociale verhuurflats, met een bijhorende ondergrondse parking die bereikbaar is via de [REDACTED]. Naar de toekomst toe is een verderzetting van het groengebied in de tuinzone mogelijk, en wel evenwijdig met de [REDACTED]. Het bestaande woonhuis met ijzermagazijn uit 1911 wordt afgebroken.*

*Het aanvraagdossier was niet duidelijk voor wat betreft de motivatie van de afbraak. Dit gebeurde wel in het verweerschrift dd 28.12.11, zoals verder toegelicht.*

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

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

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project heeft immers een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.*



*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.*

*De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. De aanvraag voldoet niet aan de verordening.*

*Belangrijkste probleem vormen de passerellen. Deze zijn in het voorstel bruto slechts 110cm breed, en ter hoogte van de trapkokers zelfs maar 95cm. Volgens art. 15.2 kan een versmalling enkel indien de onafgewerkte maat 145cm bedraagt, zodat na afwerking minstens 120cm gegarandeerd wordt.*

*Ook inzake breedte van de andere doorgangen dient opgemerkt dat onvoldoende maten op het plan voorkomen, waardoor de doorgang niet altijd gecontroleerd kan worden.*

*Hierbij kan het volgende voorbeeld aangehaald worden: Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen de ruwbouwmaten en de werkelijke afmetingen na afwerking. De wanden moeten afgewerkt een vrije doorgang van 1,5 m garanderen. Door de afwerking van de muren (pleisteren en plinten) gaat al snel 4 cm verloren. Normaal moet de ruwbouwmaat 1,75 m bedragen, zoals bepaald in art. 15. Een mindere vrije en vlakke doorgangsbreedte is enkel mogelijk mits een motivatie in het aanvraagdossier waarbij aangetoond wordt dat de netto-doorgang 150cm zal zijn. Deze motivatie ontbreekt.*

*De aanvraag voldoet niet aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid verordening. Middels art. 33 van de verordening kan afgeweken worden als de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen. Het is niet mogelijk een afwijking volgens art. 33 toe te staan. Overigens, het dossier is ook niet vergezeld van een gemotiveerd afwijkingsverzoek, het betreft vermoedelijk een weliswaar beperkte vergissing. Een voorwaarde dient opgelegd.*

*In het kader van de beoordeling in eerste aanleg werden een aantal adviezen opgevraagd, die resulteerden in voorwaarden bij de vergunning.*

1. RO-Vlaanderen

*-de ondergrondse afvalcontainers dienen verplaatst, teneinde, zoals voorzien op de plannen bij de principiësaanvraag, verharding aan te leggen naar het achterliggend perceel toe*

*-de vondstmeldingsplicht (art. 8 van het archeologiedecreet) dient stipt nageleefd*

*-de start der werken wordt tijdig gemeld aan de Intergemeentelijke dienst TERF*

2. Stedelijke Diensten

*-Dienst Wegenis, mobiliteit en waterhuishouding*

*-Groendienst*

*-Milieudienst*

3. Eandis

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

*Vooraleer een evaluatie van het project gemaakt wordt, dient benadrukt dat uit de stukken ten overvloede blijkt dat dit project nauw werd opgevolgd, besproken en bijgestuurd. De diensten van de stad Roeselare, zoals het departement stadsontwikkeling, hebben uitstekend werk geleverd. Dit blijkt zowel uit de historiek als uit de stukken, zoals onder meer de uitvoerige beschouwingen in de vergunningsbeslissing in eerste aanleg. Ook uit het plan kan opgemaakt worden dat niet over een nacht ijs gegaan werd.*

*In zitting van het schepencollege van 11.02.08 reeds werd een conceptvisie voor onder meer huidige site voorgelegd en goedgekeurd, waarbij een ontwikkeling voor deze*

omgeving voorgesteld werd. Anderzijds is het zo dat toch nog 65 bezwaarschriften werden ingediend, over uiteenlopende thema's, die op hun beurt weer grondig weerlegd werden in de beslissing.

Eveneens is het van belang de kwaliteiten van het ontwerp te benadrukken. Deze werden middels een replieknota door de aanvrager verduidelijkt. Het ontwerp getuigt van een aantal bijzondere kwaliteiten, die het resultaat zijn van een aantal ontwerpfases en overlegmomenten. Vooral de boeiende gevelwerking, met verschillende volumes, met een passend plat dak, een aansluiting op de burens, de knappe en originele circulatie met passerellen aan de straatzijde en tenslotte een behoorlijke groenaanleg (met een potentiële relatie naar de [REDACTED]) zijn knap te noemen. Het materiaalgebruik is beter dan gemiddeld in dergelijke projecten, met een boeiend relief in de gevel, en onder meer verticale panelen in het vlak van de borstweringen, zie snede 1-1. De plaats van de inrit naar de ondergrondse garage is prima, en het behoud van de tuinmuur op 4,5m hoogte is doordacht. Besloten kan worden dat het geïnspireerde ontwerp doordacht en smaakvol ontworpen werd.

De site is gelegen op 50m van het [REDACTED], wat volgens bezwaar 4 beschouwd wordt als een prestigeproject voor Roeselare. In de onmiddellijke buurt van dit plein komen een viertal werven voor sociale woningbouw voor ([REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]), telkens met huidige aanvrager [REDACTED] als bouwheer.

Dit is de vijfde werf. In totaal kan geschat worden dat ongeveer 120 sociale appartementen bijkomend voorzien worden rondom het plein. Dit lijkt veel, maar dient beschouwd als een inhaaloperatie, die overigens ook tegemoet komt aan bezorgdheden zoals geformuleerd in structuurplannen en beleidsvisies van de verschillende overheden. Het spreekt vanzelf dat verdichting gekoppeld dient te worden aan leefbaarheid. In dit geval werd een visie geschetst met een groene doorsteek van de [REDACTED] naar de [REDACTED], dit is zeer goed. Het betreft een dens, maar leefbaar en passend sociaal project, op een geschikte locatie.

De aanvraag betreft het slopen van een gebouwencomplex dat opgenomen is in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Het woonhuis met ijzermagazijn [REDACTED], gebouwd in 1911, werd ontworpen door de lokale architect [REDACTED] van Roeselare, die in het eerste kwart van de twintigste eeuw tal van woonhuizen en bedrijfsgebouwen ontwierp, vooral in Roeselare, zoals bv. de chicorei-ast in de [REDACTED]. Het gebouw wordt gekenmerkt door het parement met witte baksteen en gele sierbaksteen. De grote rechthoekige ramen van het magazijn genereren door hun ritme een krachtig geheel. Zoals aanvrager terecht opmerkt betreft het in deze geenszins een monument, de reële erfgoedwaarde is beperkt te noemen. Het pand heeft daarvoor te weinig uitgesproken vroege art-deco-details, is zelfs eerder eclectisch te noemen.

Aanvrager wijst terecht op het sociale doel dat beoogd wordt door de sociale woningbouw, en dat op een site die zich leent voor inbreiding. Dergelijk project is niet mogelijk met behoud van het bestaande goed. Zoals verder toegelicht is de voorgestelde nieuwbouw kwalitatief, in verhouding, geïntegreerd in de omgeving, met een hoge dichtheid wat goed is op deze plek, kortom waardevol. Het is aanvaardbaar het bestaande pand te slopen, zoals ook het schepencollege besliste.

De gewestelijke erfgoedambtenaar bracht omtrent de sloop een ongunstig advies uit (dd. 18/08/2011). De aanvrager motiveerde de afbraak van deze panden niet in zijn aanvraagdossier, maar deed dit wel in zijn verweerschrift dd 28.11.11, waarbij de erfgoedwaarde in vraag gesteld wordt en het vervangende project geëvalueerd.

*De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat het gemeentebestuur kiest voor het onherroepelijk laten verloren gaan van een representatief voorbeeld van interbellumarchitectuur in functie van stadsvernieuwing door nieuwbouw. Dit standpunt dient genuanceerd. Vooreerst betreft het een woning die gebouwd werd in 1911, geen interbellum dus, vervolgens kan opgemerkt worden dat het geheel weliswaar een zekere erfgoedwaarde heeft, zonder echter monumentwaardig te zijn. Bovendien wordt een waardig alternatief voorgesteld, zoals elders toegelicht. Afbraak van het bestaande goed is dan ook mogelijk.*

*Uit de aanvraag blijkt dat het voorliggend project tegemoet komt aan voorwaarden gesteld in voorgaande dossiers. Het project is minder zwaar in het straatbeeld, sluit op aanvaardbare wijze aan op de bouwpercelen en beantwoordt grotendeels aan de voorgaande principiële vraag (zie historiek) en aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld door het college van burgemeester en schepenen op 11/02/2008.*

*Het college van burgemeester en schepenen legt in haar advies twee bijkomende voorwaarden op n.a.v. de opmerkingen van omwonenden: (1) het verplaatsen van de ramen in de slaapkamer 1 van blok retour [REDACTED], en (2) bij de balkons uitgevend op het binnengebied dienen de balkons opgericht te worden uit melkglas. Aan de eerste voorwaarde, ingegeven om privacy-redenen, werd reeds tegemoet gekomen lopende de procedure.*

*Een alternatieve groene doorsteek blijft mogelijk tussen [REDACTED] en [REDACTED] te voorzien. Dit biedt namelijk een semi-publieke groene buitenruimte voor het project zelf en de omwonenden en de mogelijkheid de kopse zijden t.h.v. de groene insteek als volwaardige voorgevel te concipiëren. Deze doorsteek werd voorzien bij de plannen gevoegd bij de principiële aanvraag in functie van de creatie en versterking van een "groene as" doorheen het centrum. Op de huidige plannen is de inrit echter afgesloten d.m.v. een poort en is er niet langer verharding voorzien naar het achterliggend terrein. Hierdoor is de vooropgestelde groene doorsteek nog moeilijk realiseerbaar in een latere fase. Teneinde deze doorsteek te realiseren, dienen dan ook de nodige voorwaarden opgelegd, zoals gesuggereerd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (uitsluiting van de toegangspoort, aanleg verharding naar achterliggend perceel toe en verplaatsing van de containers). Vanzelfsprekend is dergelijke doorgang slechts vereist indien in een volgende fase de groene doorgang effectief gerealiseerd wordt. Het is niet duidelijk waarom de automatische toegangspoort naar het binnengebied voorzien wordt, en dat in een sociaal woonproject. Dit aspect werd blijkbaar niet uitgeklaard. In eerste aanleg wordt de poort uitgesloten uit de vergunning, zoals ook bepaald in het advies van RO-Vlaanderen. Deze oplossing kan gevolgd worden.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden 65 bezwaarschriften ingediend, waarvan echter 51 identieke en 6 zonder voorwerp, en 8 individuele. De argumenten van beroepers en bezwaarindieners kunnen begrepen worden, doch ook weerlegd. Zoals gesteld betreft het een groot belangrijk project, met 47 sociale huurwoningen. Het valt te begrijpen dat de bewoners niet gediend zijn met mogelijks storende zichten. Anderzijds is het zo dat voor wat betreft de zichten, die op het eerste zicht onaanvaardbaar lijken, een doordachte oplossing geboden wordt middels de 4,5m bestaande muur. Dit is mogelijk gezien de gunstige oriëntatie. Er wordt ook knap groen voorzien, er zal bijgevolg een zekere afscherming zijn. De densiteit is zeer hoog, maar valt ook maatschappelijk toe te juichen dat een mix van sociale woningen en andere voorzien wordt in de kern van een stad. Hierbij wordt gedacht aan een groene doorsteek en werd de te verwachten impact op het stedelijk weefsel beschreven.*

*De erfdienstbaarheid inzake riolering [REDACTED] is van burgerrechtelijke aard en niet stedenbouwkundig relevant.*

*Voor wat betreft de werken palend aan woning [REDACTED] spreekt het vanzelf dat de bereikbaarheid van dit pand mogelijk moet blijven.*

*Inzake bouwhoogte en bouwdiepte van het ontwerp dient opgemerkt dat het in deze om een site gaat, eerder dan een lokale invulling. Overigens, zoals te zien op de gevels is de aansluiting op de aanpalende meer dan treffelijk, en ook inzake bouwdiepte stelt zich geen probleem op dit punt. De oriëntatie is zeer gunstig, het nieuwe gebouw is gesitueerd pal ten noorden van de aanpalende gebouwen, en vormt daardoor geen bron van schaduw. Overigens geven de plannen aan dat wachtmuren afgewerkt worden. Zoals boven gesteld werd gestreefd naar een boeiend volume, met platte daken, verspringende hoogten en een zeer gevarieerde en ook qua reliëf geïnspireerde gevel. Door de variatie wordt tevens voorkomen dat het geheel als te grote korrel in het stedelijk weefsel een schaalbreuk zou vormen. Het gabariet werd in verschillende fases met de gemeentelijke overheid besproken en overlegd.*

*Naar groeninrichting toe geeft het plan voldoende elementen aan. Op het inplantingsplan wordt aangegeven dat dit verder uitgewerkt zal worden door een landschapsarchitect, wat gebruikelijk is bij dergelijke projecten. Dit is ook aangewezen in dit geval omdat immers de vraag naar de aansluitende groenzone niet geheel duidelijk is op dit moment, mogelijks moeten er paden komen. Opgemerkt moet worden dat de inrit naar de parking prima gesitueerd is, er groendaken voorzien worden, bovendien een verderzetting van deze zone naar de [REDACTED] toe mogelijk is (zie ook concept integratie omgeving in bijlage bij deze nota). Minpuntje is wel dat de tuinomheining naar het in de toekomst aansluitende groene gebied op het inplantingsplan anders aangegeven is qua materiaal en hoogte dan op het plan van het gelijkvloers. Dit kan bijgestuurd middels een voorwaarde. Het is aangewezen een paal-en-draad-afsluiting te voorzien van 180cm. Dit is, aansluitend op groen, ook visueel best. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er qua groenaanleg vooral positieve punten vastgesteld kunnen worden.*

*Een belangrijk aandachtspunt in dergelijk gebied is het respect van privacy en het beperken van storende zichten. Terwijl op het eerste zicht verondersteld kan worden dat terrassen op de derde verdieping storend zijn (zie gevel bij het inplantingsplan, het gaat om een beperkt aantal) leert een betere lezing dat een gemene muur van 4,5m hoog behouden kan blijven. Ook de maquette toont aan dat het voorstel, in dit stedelijk gebied, redelijk is. Er werd zelfs rekening gehouden met de situering van de ramen, zo werd in het middenblok (centraal) geopteerd om geen ramen te voorzien achteraan vanuit een leefruimte. Een afweging dient gemaakt tussen de verschillende partijen, waarbij terrassen aan de zuidkant in dit geval aangewezen zijn, ten gunste van de leefbaarheid van de sociale woningen zelf. De diepte van de terrassen wordt overigens beperkt tot 130cm, wat het gebruik beperkt, wat ook naar eventueel lawaai voordelen heeft. De passerellen zijn dienstig telkens voor een beperkt, meestal twee woongelegenheden. Het is niet zo dat hier een belangrijke sociale activiteit het geval zal zijn. Als voorwaarde dient opgelegd worden dat de borstweringen in mat glas zijn, zoals gesuggereerd in eerste aanleg.*

*Op vlak van woondichtheid, en de bijhorende mobiliteit, dient opgemerkt dat streefnormen niet per perceel mogen gehanteerd worden. In dit geval worden 47 sociale woongelegenheden voorzien, in een gevarieerde vorm en afmeting, in een geïnspireerde*

configuratie met passerellen en een buitengebied dat zich kan inpassen in het stedelijk weefsel.

De densiteit is vrij hoog, maar dat is ook noodzakelijk bij dergelijke projecten, die van sociale aard zijn. Zowel in de [REDACTED] als in de [REDACTED] is een deel van de bebouwing drie lagen hoog, wat gezien het tegenoverliggend appartementsgebouw van vijf bouwlagen en de vrij hoge omgevende bebouwing niet overdreven. Dat plaatselijk naar vier bouwlagen gegaan wordt, overigens met plat dak, is goed, omdat dit ook aan de achterzijde aanvaardbaar is qua zichten, zoals boven toegelicht. Dat deze 47 appartementen een zekere dynamiek zullen genereren staat vast, maar normaal in deze hoogstedelijke context.

Het autoverkeer werd kundig opgelost, en voor wat betreft de zachte weggebruiker voorziet het concept, middels een mogelijke aansluiting naar de [REDACTED], een grote potentie. Er worden de nodige plaatsen voorzien voor wagens en fietsen, meer zelfs dan volgens het gemeentelijk parkeerreglement gevraagd.

Op vlak van mobiliteit vallen geen problemen te verwachten veroorzaakt door dit project.

Een groot aantal suggesties, brieven, eisen werden bezorgd in de loop van de procedure in eerste aanleg. In de vergunningsbeslissing in eerste aanleg worden deze besproken. Het gaat bijvoorbeeld om groenaanleg, raamopeningen en zelfs de vraag of een toegang kan bekomen worden naar het groene binnengebied. Volgende suggestie werd in het voorafgaandelijk advies van het college van burgemeester en schepenen geformuleerd:

De ramen in de slaapkamer 1 van blok retour [REDACTED] worden verplaatst naar enerzijds de straatzijde, en anderzijds kant achterliggend gebied. Aan deze voorwaarde, ingegeven om privacy-redenen, werd reeds tegemoet gekomen lopende de procedure.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, mits het opleggen van een aantal voorwaarden, zoals voornamelijk gesuggereerd door de adviesinstanties.

#### **4D CONCLUSIE**

Het betreft een grote site in het stedelijke gebied van Roeselare, langs de [REDACTED], met een retour in de [REDACTED] en de [REDACTED]. Het betreft een intermediaire plaats tegenover een aantal andere ontwikkelingszones in de stad, gekenmerkt door een heterogene bebouwing met bedrijfsgebouwen, arbeiderswoningen en eengezinswoningen. De site is gelegen op 50m van het [REDACTED].

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een 47 sociale verhuurflats, met een bijhorende ondergrondse parking die bereikbaar is via de [REDACTED]. Naar de toekomst toe is een verderzetting van het groengebied in de tuinzone mogelijk, en wel evenwijdig met de [REDACTED].

De aanvraag voldoet niet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Deze beperkte onnauwkeurigheid kan middels een voorwaarde bijgestuurd worden.

De diensten van de stad Roeselare, zoals het departement stadsontwikkeling, hebben uitstekend werk geleverd. Dit blijkt zowel uit de historiek als uit de stukken, zoals onder meer de uitvoerige beschouwingen in de vergunningsbeslissing in eerste aanleg. Ook uit het plan kan opgemaakt worden dat niet over een nacht ijs gegaan werd.

Het ontwerp getuigt van een aantal bijzondere kwaliteiten, die het resultaat zijn van een meerdere ontwerpfasen en overlegmomenten. Vooral de boeiende gevelwerking, met

verschillende volumes, met een passend plat dak, een aansluiting op de burens, de knappe en originele circulatie met passerellen aan de straatzijde en tenslotte een behoorlijke groenaanleg, met een potentiële relatie naar de ■■■■, zijn knap te noemen. Het materiaalgebruik is beter dan gemiddeld in dergelijke projecten, met een boeiend relief in de gevel, en onder meer verticale panelen in het vlak van de borstweringen, zie snede 1-1. De plaats van de inrit naar de ondergrondse garage is prima, en het behoud van de tuinmuur op 4,5m hoogte is doordacht.

In deze worden 47 sociale woningen voorzien, in totaal kan geschat worden dat er door ■■■■ ongeveer 120 bijkomend voorzien worden rondom het plein.

Dit lijkt veel, maar dient beschouwd als een inhaaloperatie, die overigens ook tegemoet komt aan bezorgdheden zoals geformuleerd in structuurplannen en beleidsvisies van de verschillende overheden, waaronder kerngebonden wonen, sociale woningbouw en een sociale mix. Het spreekt vanzelf dat verdichting gekoppeld dient te worden aan leefbaarheid.

De aanvraag betreft het slopen van een gebouwencomplex dat opgenomen is in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Het woonhuis met ijzermagazijn ■■■■, gebouwd in 1911, werd ontworpen door de lokale architect ■■■■ van Roeselare. Het pand heeft weinig uitgesproken vroege art-deco-details, is zelfs eerder eclectisch te noemen.

Aanvrager wijst terecht op het sociale doel dat beoogd wordt door de sociale woningbouw, en dat op een site die zich leent voor inbreiding. Dergelijk project is niet mogelijk met behoud van het bestaande goed. Het geheel heeft weliswaar een zekere erfgoedwaarde, zonder echter monumentwaardig te zijn. Bovendien wordt een waardig alternatief voorgesteld. Afbraak van het bestaande goed is dan ook mogelijk.

Uit de aanvraag blijkt dat het voorliggend project tegemoet komt aan voorwaarden gesteld in voorgaande dossiers. Het project is minder zwaar in het straatbeeld, sluit op aanvaardbare wijze aan op de bouwpercelen en beantwoordt grotendeels aan de voorgaande principesvraag en aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld door het college van burgemeester en schepenen op 11/02/2008.

Een groene doorsteek blijft mogelijk tussen ■■■■ en ■■■■. Dit biedt een semi-publieke groene buitenruimte voor het project zelf en de omwonenden en de mogelijkheid de kopse zijden t.h.v. de groene insteek als volwaardige voorgevel te concipiëren. Deze doorsteek werd voorzien bij de plannen gevoegd bij de principesaanvraag in functie van de creatie en versterking van een "groene as" doorheen het centrum. Op de huidige plannen is de inrit echter afgesloten d.m.v. een poort en is er niet langer verharding voorzien naar het achterliggend terrein. Het doel van de poort is overigens onduidelijk. De poort dient uitgesloten.

Inzake bouwhoogte en bouwdiepte van het ontwerp dient opgemerkt dat het in deze om een site gaat, eerder dan een lokale invulling. Overigens, zoals te zien op de gevels is de aansluiting op de aanpalende meer dan treffelijk, en ook inzake bouwdiepte stelt zich geen probleem op dit punt. De oriëntatie is zeer gunstig, het nieuwe gebouw is gesitueerd pal ten noorden van de aanpalende gebouwen, en vormt daardoor geen bron van schaduw. Overigens geven de plannen aan dat wachtmuren afgewerkt worden. Zoals boven gesteld werd gestreefd naar een boeiend volume, met platte daken, verspringende hoogten en een gevarieerde en ook qua reliëf geïnspireerde gevel. Door de variatie wordt tevens voorkomen dat het geheel als te grote korrel in het stedelijk weefsel een schaalbreuk zou vormen. Het gabariet werd in verschillende fases met de gemeentelijke overheid besproken en overlegd.

Naar groeninrichting toe geeft het plan voldoende elementen aan. Op het inplantingsplan wordt aangegeven dat dit verder uitgewerkt zal worden door een landschapsarchitect, wat gebruikelijk is bij dergelijke projecten. De inrit naar de parking is prima gesitueerd, er worden groendaken voorzien, bovendien is een verderzetting van deze zone naar de [REDACTED] toe mogelijk is. Een tuinomheining wordt op twee plannen verschillend aangegeven. Een lichte draadafsluiting aangewezen. Dit is, aansluitend op groen, ook visueel best.

Een belangrijk aandachtspunt in dergelijk gebied is het respect van privacy en het beperken van storende zichten. Een gemene muur van 4,5m hoog kan behouden blijven, wat zeer nuttig is. Ook de maquette toont aan dat het voorstel, in dit stedelijk gebied, redelijk is. Er werd zelfs rekening gehouden met de situering van de ramen.

Terrassen aan de zuidkant zijn aangewezen, ten gunste van de leefbaarheid van de sociale woningen zelf. De diepte van de terrassen, en dus ook hun gebruikswaarde, wordt overigens beperkt tot 130cm. De passerellen zijn dienstig telkens voor een beperkt aantal, meestal twee woongelegenheden. Als voorwaarde dient opgelegd dat de borstweringen in mat glas zijn.

In dit geval worden 47 sociale woongelegenheden voorzien in een geïnspireerde configuratie met passerellen en een buitengebied dat zich kan inpassen in het stedelijk weefsel.

De densiteit is vrij hoog, maar dat is ook noodzakelijk bij dergelijke projecten, die van sociale aard zijn. Zowel in de [REDACTED] als in de [REDACTED] is een deel van de bebouwing drie lagen hoog, wat gezien het tegenoverliggend appartementsgebouw van vijf bouwlagen en de vrij hoge omgevende bebouwing niet overdreven. Het autoverkeer werd kundig opgelost, en voor wat betreft de zachte weggebruiker voorziet het concept, middels een mogelijke aansluiting naar de [REDACTED], een grote potentie. Er worden de nodige plaatsen voorzien voor wagens en fietsen, meer zelfs dan volgens het gemeentelijk parkeerreglement gevraagd. Op vlak van mobiliteit vallen geen problemen te verwachten veroorzaakt door dit project.

De vergunning kan dan ook verleend worden onder volgende voorwaarden:

1. Het ontwerp dient te voldoen aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid, waarbij vooral gelet moet worden op de breedte van de passerellen.  
De toegangspoort aan de [REDACTED] wordt uit de vergunning gesloten.
2. De voorziene nieuwe tuinomheining zal 180cm hoog zijn en in paal-en-draad.
3. De borstweringen van de terrassen die uitgeven op het binnengebied zullen in mat glas uitgevoerd worden.
4. De voorwaarden zoals gesteld in de adviezen van onderstaande instanties en opgenomen in de vergunningsbeslissing in eerste aanleg, dienen nageleefd:
  - a. RO-Vlaanderen
    - i. -de ondergrondse afvalcontainers dienen verplaatst, verharding wordt voorzien naar het achterliggend perceel toe
    - ii. -de vondstmeldingsplicht (art. 8 van het archeologiedecreet) dient stipt nageleefd
    - iii. -de start der werken wordt tijdig gemeld aan de Intergemeentelijke dienst TERF
  - b. Stedelijke Diensten
    - i. -Dienst Wegenis, mobiliteit en waterhuishouding
    - ii. -Groendienst

- ...  
c.     *iii. -Milieudienst*  
       Eandis

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van vrijdag 3 februari 2012.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 19 maart 2012, is dus tijdig.

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

#### *Standpunt van de partijen*

De woning van de verzoekende partijen paalt aan het geplande project in het binnengebied. Zij wijzen op verlies aan privacy door rechtstreekse inkijk en verwijzen daarvoor naar de aanwezigheid van terrassen en ramen die uitgeven op hun woning en tuin.

De verwerende partij en de tussenkommende partijen lijken het belang van de verzoekende partijen niet te betwisten.

#### *Beoordeling door de Raad*

Het is duidelijk dat het loutere nabuurschap op zich niet volstaat om aan de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij als eigenaars van het naastliggende perceel rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Het valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de uitvoering van de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.



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

### **A. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (hierna gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid genoemd) juncto artikel 4.2.19, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), van het zorgvuldigheidsbeginsel, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de motivering van bestuurshandelingen en van het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen in de eerste plaats dat de verwerende partij geen correct onderbouwde en zorgvuldige genomen beslissing heeft genomen, laat staan dat zij deze beslissing op een afdoende wijze zou gemotiveerd hebben.

Zij wijzen er op dat de plannen deels onvolledig, minstens ontoereikend zijn om de aanvraag te beoordelen en deels niet voldoen aan een van toepassing zijnde wettelijke norm, zijnde de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. De verzoekende partijen menen dat het ontbreken van een afwijkingsverzoek ook niet kan bestempeld worden als een “beperkte vergissing” die kan worden rechtgezet door het opleggen van een voorwaarde. Verder stellen de verzoekende partijen dat de motivering tegenstrijdig is.

Daarnaast stellen de verzoekende partijen dat de opgelegde voorwaarde omtrent de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid in geen geval aan artikel 4.2.19, §1 VCRO voldoet. Zij wijzen er op dat de betreffende voorwaarde in uiterst algemene bewoording gesteld is, zodat een bijzonder grote beoordelingsruimte aan de begunstigde van de vergunning wordt gelaten om te voldoen aan de gestelde voorwaarde.

Tenslotte stellen de verzoekende partijen dat de vermelde voorwaarde geen betrekking heeft op “bijkomstige zaken”. Zij vrezen dat door de onzekerheid over de breedte van verschillende gangpaden de uitvoering van de voorwaarden zou kunnen neerkomen op het verbreden van nagenoeg alle gangpaden/passierellen die in beide bouwblokken aanwezig zijn.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden. Deze voorwaarden zijn voldoende precies en hebben geen betrekking op bijkomstige zaken gelet op de omvang van het project. De voorschriften van de verordening zijn duidelijk en niet vatbaar voor interpretatie.

De tussenkomende partijen werpen in de eerste plaats op dat de verzoekende partijen niet over een voldoende persoonlijk belang beschikken bij dit middel. Zij wijzen er op dat de verzoekende partijen geen woonentiteit betrekken in het vergunde bouwproject dat enkel openstaat voor bewoners op de wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De tussenkomende partijen stellen vervolgens dat voorwaarden conform artikel 4.2.19, §1 VCRO kunnen worden opgelegd en dat de opgelegde voorwaarde voldoende precies is. Zij wijzen ter ondersteuning op het reglementair karakter van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Bovendien stellen zij dat *“ook werd door de aanvragers op de hoorzitting bij de deputatie een nieuwe set plannen gevoegd, en dit enkel om aan te tonen dat de normen uit de verordening zonder problemen kunnen behaald worden (bijlage XII)”*.

Ten slotte valt volgens de tussenkomenende partijen niet in de zien waarom de voorwaarde een bovenmatige hinder voor de verzoekende partijen zou meebrengen. In casu gaat het over een verbreding van de passerellen van hooguit 10 tot 15cm en bevinden zich de dichtste passerellen zich op meer dan 40m van het pand van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat zij een afdoende belang hebben bij het middel. Zij verwijzen naar de rechtspraak van de Raad van State en naar het feit dat een schending van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid een grond is om de bestreden beslissing te vernietigen. Vervolgens benadrukken zij dat de verwerende partij geheel nagelaten heeft de voorwaarde te omschrijven, noch is nagegaan of de opgelegde voorwaarde zonder meer realiseerbaar is.

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1. omtrent de ingeroepen exceptie van gebrek aan belang bij het middel

De tussenkomenende partijen werpen op dat de verzoekende partijen geen (persoonlijk) belang hebben bij het middel. De verzoekende partijen stellen dat zij wel een afdoende belang hebben bij het middel.

##### 1.1.

De aanvraag betreft onder meer de oprichting van sociale huurappartementen.

Artikel 2, § 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, zoals het gold ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing, bepaalt:

*“Dit besluit is van toepassing op het bouwen, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van constructies, of delen ervan, die publiek toegankelijk zijn en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is of een meldingsplicht geldt.”*

Uit de artikelsgewijze toelichting bij artikel 1 in het verslag bij het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, blijkt onder meer dat de gemeenschappelijke ruimten in sociale woningbouw onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid vallen.

In de begeleidende nota van het bouwaanvraagdossier onder de titel ‘2.2. Zoneringsgegevens van het goed’ wordt uitdrukkelijk gestipuleerd dat *“om de sociale veiligheid van de bewoners ... te garanderen is er aandacht aan besteed om een buitenverlichting met minuterie toe te passen in de gemeenschappelijke delen zoals circulatiekernen, passarelles, in en uitrit ondergrondse parking en ondergrondse parking zelf”*. Hieruit blijkt ontegensprekelijk dat de passerellen, zijnde in casu open galerijen/looppaden die het sociaal contact tussen de bewoners moet versterken, gemeenschappelijke ruimtes zijn.

##### 1.2.

In de bestreden beslissing wordt aangaande de toegankelijkheid uitdrukkelijk gesteld dat *“belangrijkste probleem vormen de passerellen”* en dat *“ook inzake breedte van de andere doorgangen dient opgemerkt dat onvoldoende maten op het plan voorkomen, waardoor de doorgang niet altijd gecontroleerd kan worden”*.

De verzoekende partijen betwisten met het middel nu net de voorwaarde die hieraan tracht te verhelpen. De wettigheid van de opgelegde voorwaarde bepaalt al dan niet of er zekerheid bestaat over het feit of de indeling van het gehele ontwerp niet moet worden aangepast met het oog op de conformiteit aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Anders oordelen, impliceert het risico op het verlenen van een definitief karakter aan een al dan niet oneigenlijke vergunning, zijnde een niet-uitvoerbaar vergunning, zonder een beoordeling ten gronde hieromtrent. Zij betwisten tevens dat de hiervoor door de verwerende partij gegeven motivering voldoet aan het motiveringsvereiste. Het feit dat de verzoekende partijen niet op de wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappij staan, doet hieraan geen afbreuk.

De verzoekende partijen hebben belang bij het middel.

## 2. omtrent de beoordeling “ten gronde”

### 2.1.

In de bestreden beslissing wordt omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid overwogen:

“ ...

*De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. De aanvraag voldoet niet aan de verordening.*

*Belangrijkste probleem vormen de passerellen. Deze zijn in het voorstel bruto slechts 110cm breed, en ter hoogte van de trapkokers zelfs maar 95cm. Volgens art. 15.2 kan een versmalling enkel indien de onafgewerkte maat 145cm bedraagt, zodat na afwerking minstens 120cm gegarandeerd wordt.*

*Ook inzake breedte van de andere doorgangen dient opgemerkt dat onvoldoende maten op het plan voorkomen, waardoor de doorgang niet altijd gecontroleerd kan worden.*

*Hierbij kan het volgende voorbeeld aangehaald worden: Er moet een onderscheid gemaakt worden tussen de ruwbouwmaten en de werkelijke afmetingen na afwerking. De wanden moeten afgewerkt een vrije doorgang van 1,5 m garanderen. Door de afwerking van de muren (pleisteren en plinten) gaat al snel 4 cm verloren. Normaal moet de ruwbouwmaat 1,75 m bedragen, zoals bepaald in art. 15. Een mindere vrije en vlakke doorgangsbreedte is enkel mogelijk mits een motivatie in het aanvraagdossier waarbij aangetoond wordt dat de netto-doorgang 150cm zal zijn. Deze motivatie ontbreekt.*

*De aanvraag voldoet niet aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid verordening. Middels art. 33 van de verordening kan afgeweken worden als de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen. Het is niet mogelijk een afwijking volgens art. 33 toe te staan. Overigens, het dossier is ook niet vergezeld van een gemotiveerd afwijkingsverzoek, het betreft vermoedelijk een weliswaar beperkte vergissing. Een voorwaarde dient opgelegd.*

...”

Uit deze motieven van de bestreden beslissing blijkt dat:

- de verwerende partij zelf vaststelt dat de aanvraag op meerdere plaatsen niet voldoet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Als belangrijkste probleem haalt zij het voorbeeld van de passerellen aan: ofwel stemt de breedte van de passerellen niet overeen met artikel 15.2 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid ofwel is de breedte van andere doorgangen niet voldoende controleerbaar;

- de motivatie ontbreekt waarbij wordt aangetoond dat de netto-doorgang 150cm zal zijn voor zover de ruwbouwmaten minder dan de vooropgestelde 175 cm zijn voor de doorgangen
- de toepassing van artikel 33 van dezelfde verordening niet mogelijk is;
- de afwezigheid van een gemotiveerd afwijkingsverzoek vermoedelijk een beperkte vergissing betreft;
- een voorwaarde hieraan kan verhelpen.

In de bestreden beslissing wordt dienaangaande de volgende voorwaarde opgelegd:

*“1. Het ontwerp dient te voldoen aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid, waarbij vooral gelet moet worden op de breedte van de passerellen.”*

### 2.3.

Artikel 15 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, bepaalt:

*“De breedte van een looppad, gemeten tussen onafgewerkte binnenmuren, bedraagt minstens 175 cm, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten en leuning een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 150 cm gegarandeerd wordt.*

*In de aanvraag kunnen afwijkingen op de ruwbouwmaten worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden met inbegrip van eventuele leuning en plinten, van minstens 150 cm gegarandeerd wordt.*

*In afwijking van lid 1 en 2 is een versmalling van een dergelijk looppad toegestaan in de volgende gevallen*

*1° bij een versmalling die zich over hoogstens 120 cm uitstrekt : als de breedte van het looppad, gemeten tussen de onafgewerkte binnenmuren, minstens 115 cm bedraagt, zodat na afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten steeds een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 90 cm gegarandeerd wordt;*

*2° bij een versmalling die zich over meer dan 120 cm uitstrekt : als de breedte van het looppad, gemeten tussen de onafgewerkte binnenmuren, minstens 145 cm bedraagt, zodat na afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 120 cm gegarandeerd wordt. In dit laatste geval moet minstens elke tien meter, alsook aan het begin en het einde van de versmalling, voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd.”*

Artikel 33 van dezelfde verordening luidt:

*“De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen. Ze kan hierbij het advies inwinnen van een door de Vlaamse Regering erkende instantie over de toegankelijkheid van de handelingen. De adviezen worden uitgebracht binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van ontvangst van de adviesvraag. Indien deze termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.”*

Uit de samenlezing van deze artikelen volgt dat afwijkingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid altijd een gemotiveerd verzoek hiertoe vereisen en dit zowel in het algemeen als bij de looppaden, in casu de zogenaamde passerellen.

Uit artikel 15 blijkt onder andere dat de breedte van de passerellen in principe qua ruwbouwmaat minstens 175 cm moeten bedragen, zodat een maat van minstens 150 cm na afwerking is gegarandeerd (eerste lid). Afwijkingen hierop zijn toegestaan mits deze worden gemotiveerd (tweede lid). De verordening laat nog twee categoriën van versmallingen toe in afwijking op de eerste twee leden (derde lid).

Uit artikel 33 blijkt onder meer dat afwijkingen kunnen worden toegestaan als de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen.

Zoals eerder al aangegeven, stelt de verwerende partij zelf vast dat een gemotiveerd afwijkingsverzoek niet voorligt zoals bedoeld door zowel artikel 15 als artikel 33 van de vermelde verordening. De verwerende partij bestempelt dit op voorwaardelijk wijze als een “beperkte vergissing” zonder enige motivering. Bovendien stelt zij uitdrukkelijk dat het niet mogelijk is een afwijking volgens artikel 33 van de gewestelijke verordening toe te staan.

#### 2.4.

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt overigens dat de verwerende partij:

- ofwel een strijdigheid met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid vaststelt, in het bijzonder artikel 15 van de gewestelijke verordening;
- ofwel concludeert zij dat de verenigbaarheid hiermee niet kan worden nagegaan: er komen onvoldoende maten van de doorgangen op de plannen voor.

Uit de eigen vaststelling van de verwerende partij dat niet de gehele aanvraag kan worden getoetst aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid wegens gebrek aan maten op de plannen blijkt dat de verwerende partij niet over alle relevante gegevens beschikt.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist evenwel dat het bestuur bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

Bovendien kan een aanvraag via het opleggen van een voorwaarde niet in overeenstemming worden gebracht met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid door in deze voorwaarde, zoals eerder geciteerd, louter te verwijzen naar dezelfde verordening. Immers, een vergunningverlenende overheid die tracht te verhelpen aan tekortkomingen in de aanvraag door in een voorwaarde louter te verwijzen naar de regelgeving waaruit het initiële probleem, dat bovendien door eigen onderzoek is vastgesteld, voortvloeit, kan niet worden beschouwd als een zorgvuldig handelende overheid.

Nog los van de vraag of de opgelegde voorwaarde voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.2.19, §1 VCRO en/of geen “bijkomstige zaken” betreft, oordeelt de Raad dat de bestreden beslissing niet op zorgvuldige wijze is genomen, en dus gebrekkig gemotiveerd is.

#### 2.5.

De verwijzing van de tussenkommende partijen naar een nieuwe set van plannen (bijlage XII stukkenbundel tussenkommende partijen) doet aan deze zienswijze geen afbreuk. Zij beweren dit te hebben bijgebracht op de hoorzitting bij de deputatie.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij niet beschikte, noch kon beschikken over deze nieuwe plannen op het moment van haar besluitvorming, zijnde 2 februari 2012, zodat hiermee ook geen rekening kon worden gehouden.

Immers, in het verslag van de hoorzitting van 10 januari 2012 bij de argumenten van de aanvrager leest de Raad niets over nieuwe plannen. Bovendien staat op de door de verwerende partij in het administratief dossier terug te vinden goedgekeurde plannen als laatste wijziging van de plannen 'aanpassing BA volgens beslissing schepencollege dd. 22/8/2011' gedateerd op 23 augustus 2011. Het geheel van plannen bijgebracht door de tussenkommende partijen bij de Raad maakt gewag van een wijziging 'aanpassing toegankelijkheid' met de vermelding 14 mei 2012 als datum. Dit is evenwel enkele maanden ná de datum van de bestreden beslissing.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

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

Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] en [REDACTED] is ontvankelijk.

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.

De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 februari 2012, waarbij aan de tussenkommende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de afbraak van de bestaande gebouwen met aanhorigheden en de oprichting van 47 sociale huurappartementen op de percelen gelegen te [REDACTED]

2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200,00 euro, ten laste van de tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 januari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS