

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0338
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0148-A

Verzoekende partijen	1. de heer Philippe DEFAUW 2. de heer Francis VERSTRAETE vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Thomas QUINTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de nv WONINGBOUW LIEVEN THIERS vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER en Erlinde DE LANGE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 oktober 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem van 9 april 2018 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een appartementsgebouw met handelsruimte en keldergarage na afbraak van een bestaande woning op de percelen gelegen te 8550 Zwevegem, Kortrijkstraat 2 en Harelbeekstraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0293K, 0294M, 0294N en 0294P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 december 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 21 januari 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 november 2019.

Advocaat Thomas QUINTENS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Erlinde DE LANGE voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 21 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een appartementsgebouw met handelruimte en keldergarage na afbraak van bestaande woning”* op de percelen gelegen te 8550 Zwevegem, Kortrijkstraat 2 en Harelbeekstraat 1.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Kortrijk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 4 november 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 januari 2018 tot en met 24 februari 2018, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 9 april 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 16 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 juli 2018 om het beroep te weigeren tenzij er wordt rekening gehouden met de volgende bemerkingen:

“ ...

- *aanvrager een oplossing aanlevert m.b.t. de vastgestelde toegankelijkheidsproblemen én de verkeeronveilige gelijkvloerse terrassen die geslagen worden door de rooilijn van de N8;*
- *en volgende voorwaarden worden opgelegd:*
 - o *het respecteren van de bemerkingen in het advies van de Brandweerzone Fluvia - Hulpverleningszone dd.5-2-2018.*
 - o *de groendaken mogen enkel toegankelijk zijn voor onderhoud en niet voor dagelijks gebruik*

...”

Na de hoorzitting van 24 juli 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 23 augustus 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

Inzake “**functionele inpasbaarheid**” dient vastgesteld dat de aanvraag tot realisatie van een meergezinswoning met 2 kleinhandelszaken te verantwoorden is, zeker vanuit de centraal gelegen locatie in het stadscentrum van Zwevegem. In de directe omgeving is de woon- en handelsfunctie dan ook veelvuldig aanwezig. Het aangevraagde is derhalve functioneel inpasbaar in deze omgeving.

M.b.t. de “**mobilitetsimpact**” wordt vanuit de meergezinswoning geen onverantwoorde verkeersoverlast voor de omgeving gegenereerd. Zo zijn de wegprofielen van zowel de Kortrijkstraat als de Harelbeekstraat voldoende breed en wordt een kwalitatieve aantakking voorzien op het aanvraagperceel via een zacht hellende inrit met voldoende lengte en breedte (zodoende kunnen verkeersbewegingen in de toekomst verkeersveilig gebeuren). Daarnaast is het positief dat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein (42 ondergrondse garages en 52 fietsstandplaatsen) wordt opgevangen.

Wat betreft de opmerking van beroepers dat er geen parkeerplaatsen t.a.v. de beide kleinhandelszaken worden voorzien, is het begrijpelijk dat aanvrager op de aanvraaglocatie geen aparte parkeerplaatsen voor klanten voorziet. In casu ligt de locatie zeer centraal in de gemeente (met aanwezige openbare parking in de kerkomgeving) én is er een goede bereikbaarheid voor openbaar vervoer alsook voor fietsers en voetgangers.

Vanuit het streven naar verkeersveiligheid, stelt zich evenwel uitdrukkelijk de vraag of een realisatie van de gelijkvloerse terrassen die getroffen worden door de rooilijn van de N8, wel wenselijk is gezien het potentieel conflict met de verkeersdrukke Kortrijkstraat die vandaag de belangrijkste invalsweg naar het centrum van Zwevegem is. Zoals hoger aangehaald werd na de hoorzitting aangepaste plannen bezorgd waarbij de terrassen op de gelijkvloerse verdieping werden geschrapt. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

M.b.t. de aspecten “**schaal**” en “**ruimtegebruik**” moet –gelet op ligging centraal in de gemeente de omgevende centrumbebouwing die bestaat uit gebouwen met 2 a 3 bouwlagen onder hellend daken– een bouwprogramma met 4 bouwlagen onder een plat dak mogelijk zijn. In casu is er sprake van een hoekligging recht tegenover de imposante kerk van Zwevegem wat sowieso een uitstekende ruimtelijke draagkracht impliceert. Ook de voorziene bouwvrije afstanden t.a.v. de zijperceelsgrenzen (minstens 4m) houden afdoende rekening met de bestaande situatie. Ook na de voorziene werken kent de projectzone voldoende niet bebouwde en groene oppervlakte om het perceel en zijn omgeving de nodige ademruimte te geven en te voorzien van een kwalitatieve tuinaanleg. Er mag derhalve geconcludeerd worden dat de voorgestelde meergezinswoning vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt inpasbaar is op deze locatie.

Wat betreft de toegankelijkheid van de groendaken kan het schepencollege gevolgd worden in de opmerking dat “deze enkel toegankelijk mogen zijn voor onderhoud en niet voor dagelijks gebruik”. In dat verband is het aangewezen dat de deputatie deze voorwaarde in de vergunningsbeslissing herneemt.

Na de hoorzitting werden nog beperkte aanpassingen aangebracht aan de plannen, wat betreft de begroening.

De beplantingskeuze is vooral gemaakt in opzicht van privacyredenen tov de burelen. Om dit te garanderen zal geopteerd worden om een intensief groendak aan te leggen zodat de dikte van het substraat toelaat om bomen te planten.

Rondom het perceel zal een haagstructuur aangeplant worden van *Osmanthus Burkwoodii*. Dit is een groenblijvende heester die weinig onderhoud vraagt en ziekteresistent is. De aanplant zal gebeuren met planten maat 125/150 hoog en 50/60 breed (2st/Lm). De hoogte van 2 m zal snel bereikt worden.

Om de privacy in de hoogte te garanderen stellen we voor om met *Quercus ilex* (maat 14/16) te werken. De hoogte bij levering is circa 4.5 m en hij kan gemakkelijk uitgroeien tot 6 m hoogte. Deze steeneik is ook groenblijvend en groeit snel dicht als scherm. De kroon begint op 2 m hoogte. Samen met de *Osmanthus* zullen ze onmiddellijk voor een groenscherm zorgen van 4 tot 4.5 m hoogte. Deze worden random geplant om diepte te creëren.

Een aantal grote *Robinia pseudoacacia* (Valse Acacia) worden geplant voor de steeneiken om nog sneller de gewenste hoogte te bereiken. Dit is een lichtdoorlatende boom en mooi contrasterend met zijn licht groen blad tegenover de steeneik.

De andere plantzones worden aangeplant met verschillende bloeiende heesters om snel een mooi gesloten volume te krijgen.

Deze aanpassingen werden gematerialiseerd in een beperkte aangepaste groenplan en wordt dus als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

M.b.t. de voorziene **“bouwdichtheid”** en het **“gebruiksgenot”** zijn de nieuw gecreëerde oppervlaktes van de appartementen voldoende ruim. De voorziene woonoppervlaktes garanderen een comfortabele woon- en leefkwaliteit. Er wordt een bouwdichtheid voorzien van ca. 137 woningen/ha, wat vrij veel is maar te verantwoorden is gelet op de centrale ligging in het centrum van Zwevegem dat onderdeel is van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Er wordt dan ook geoordeeld dat de aanvraag ook op deze punten aanvaardbaar is.

Vanuit **“visueel-vormelijkheid”** vormt het ontworpen concept van de meergezinswoning onder een plat dak op zichzelf een te verantwoorden constructie die bijdraagt aan een kwalitatieve verschijningsvorm. De opmerkingen van de gecoro dat “het materiaalgebruik niet past in deze omgeving” alsook de opmerking van beroepers dat “het aangevraagde project een onaanvaardbare stijlbreuk betekent” worden niet bijgetreden. Het materiaal (grijs parementwerk, zichtbeton, zwarte gevelplaatbekleding en zwart aluminium schrijnwerk) is afgestemd met dit van de omgeving en wordt courant gebruikt als gevelmateriaal voor meergezinswoningen. Er wordt geoordeeld dat het om sober maar kwalitatief materiaal dat voor een modern accent op deze hoek, waardoor het ontwerp een meerwaarde vormt t.o.v. de bestaande toestand. Ook de voorgestelde groenvoorziening achter het gebouw zal bijdragen aan een kwalitatieve verschijningsvorm. Dit wordt nog versterkt met het beperkt aangepast groenplan.

Wat betreft de evaluatie van het **“cultuurhistorische aspect”** is in eerste instantie de geplande afbraak van het bestaande erfgoedpand met adres Kortrijkstraat nr. 2 - Harelbeekstraat relevant. Niettemin er een aantal cultuur-historische elementen aanwezig zijn bij dit pand, zijn er geen elementen in het dossier waaruit blijkt dat dit pand te bewaren is. Dergelijke woningen komen bovendien veelvuldig voor in deze streek, zodat het behoud ervan niet noodzakelijk is.

M.b.t. het aspect **“bodemreliëf”** wordt vastgesteld dat de voorgestelde werken geen invloed zullen uitoefenen op het bestaande reliëf.

M.b.t. het aspect “gezondheid” zal het gevraagde geen invloed hebben op de gezondheid van omwonenden.

Inzake “hinder” zullen de effecten m.b.t. de beïnvloeding van het (zon)licht t.a.v. de omliggende bebouwing minimaal zijn gezien te respecteren afstanden t.o.v. de zijperceelsgrenzen.

Tenslotte kan er inzake “veiligheid” melding gemaakt worden van het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweerzone Fluvia - Hulpverleningszone dd.5-2-2018, waarvan de opmerkingen kunnen opgelegd worden als voorwaarde bij de (eventuele) stedenbouwkundige vergunning.

Mits naleving van de voorwaarden is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

De vergunning wordt verleend:

- *onder dezelfde voorwaarden als de vergunningsbeslissing van het schepencollege;*
 - *mits het respecteren van de bemerkingen in het advies van de Brandweerzone Fluvia – Hulpverleningszone dd. 5-2-2018.*
 - *de groendaken mogen enkel toegankelijk zijn voor onderhoud en niet voor dagelijks gebruik*
 - *volgende documenten zijn uitdrukkelijk van toepassing:*
 - o *BA_THIERS_P_N_2 (plan niveau 0 zonder terrassen gelijkvloers, nog aan te vullen met groen van tuinarchitect)*
 - o *BA_THIERS_S_N_3 (extra snede over de wandopbouw)*
 - o *BA_THIERS_G_N_3 (gevel, nog aan te vullen met groen van tuinarchitect)*
 - o *BA_THIERS_G_N_4 (gevel, nog aan te vullen met groen van tuinarchitect)*
 - o *BA_THIERS_S_N_2 (snedes, nog aan te vullen met groen van tuinarchitect)*
 - o *BA_THIERST_N_2 (terreinprofiel, nog aan te vullen met groen van tuinarchitect)*
 - *Beplantingsplan_02296912.pdf is uitdrukkelijk van toepassing*
- ...”*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen stellen dat het perceel van eerste verzoekende partij aan het projectgebied grenst en het perceel van tweede verzoekende partij zich in de zeer nabije omgeving situeert van het project. De realisatie van het project zal volgens de verzoekende partijen een zeer

negatieve weerslag hebben op het woongenot van de verzoekende partijen, waarbij ze stellen dat hun privacy ernstig geschaad zal worden door rechtstreekse inkijk uit de appartementen op hun eigendom. Bovendien zal eerste verzoekende partij in het bijzonder een wezenlijk deel van de ochtendzon verliezen. Ook het uitzicht op de kerk waarvan zij op vandaag kunnen genieten, zal onherroepelijk verloren gaan. Bovendien passen de schaal en de vorm van het gebouw niet in de onmiddellijke omgeving. Daar waar op vandaag sprake is van een harmonie tussen de gebouwen in de Kortrijkstraat die reikt vanaf het gebouw de Zwaan tot aan de kerk, zal het project een onmiskenbare stijlbreuk veroorzaken.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Ze stelt dat ze ten gronde zal aantonen dat de beweringen van de eerste verzoekende partij inzake mogelijke hinder ten aanzien van haar perceel onterecht zijn. Het perceel en de woning van de tweede verzoekende partij is volgens de tussenkomenende partij zodanig gesitueerd dat er geen sprake zou kunnen zijn van hinder of nadelen en uit het verzoekschrift ook niet blijkt welke hinder of nadelen de tweede verzoekende partij zou kunnen lijden.

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.

De aanvraag omvat de sloop van een bestaand pand van twee bouwlagen onder zadeldak en het oprichten van een meergezinswoning met 23 woongelegenheden en twee gelijkvloerse handelsruimtes, gelegen op de hoek van de Kortrijkstraat en de Harelbeekstraat.

De verzoekende partijen wonen in de nabije omgeving van het aanvraagperceel. De eerste verzoekende partij is eigenaar en bewoner van de woning gelegen te Kortrijkstraat 4, een perceel dat grenst aan de linkerperceelsgrens van het aanvraagperceel. De tweede verzoekende partij woont aan de overzijde van de eerste verzoekende partij op het adres Kortrijkstraat 11-13. De verzoekende partijen maken in hun verzoekschrift op afdoende wijze het risico op nadelige gevolgen aannemelijk. Het aangevraagd project verschilt in belangrijke mate met de bestaande bebouwing naar schaal en omvang. Het kan niet uitgesloten worden dat de verzoekende partijen, als bewoners in de onmiddellijke omgeving, dat als nadelig ervaren [voor hun woongenot](#).

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §1, lid 1 en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur,

in het bijzonder het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Zij zetten uiteen:

“ ...

Het aangevraagde project in zijn huidige vorm laat zich geenszins inpassen in de bestaande omgeving, zoals door verzoekende partijen reeds uitgebreid werd uiteengezet in hun beroepsschrift van 16 mei 2018.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen of kleine meergezinswoningen. Voornamelijk de Kortrijkstraat - vanaf de kerk - kent een uniforme samenhang van bebouwing, bestaande uit panden met 2 bouwlagen⁴ onder een zadeldak. Dit blijkt ontegensprekelijk uit onderstaande afbeelding.

...

Merk ten andere op dat dit harmonieuze dorpszicht reeds aanwezig was in het begin van de 20^{ste} eeuw. Dit blijkt uit studie van ansichtkaarten uit die periode.

...

Het aangevraagde project zou een onaanvaardbare stijlbreuk betekenen.

*De onmiddellijke omgeving verdraagt een gebouw met dergelijke **schaal en omvang** niet. Het aangevraagde appartementsblok bestaat namelijk uit 4 volwaardige bouwlagen, met niet minder dan 23 appartementen. Het feit dat het gebouw reliëfmatig vrij hoog gelegen is in de Harelbeekstraat en de Kortrijkstraat, zal ervoor zorgen dat deze robuuste mastodont sterk zal afsteken ten opzichte van de bestaande bebouwing.*

Dit werd ten andere bevestigd door het college van burgemeester en schepenen, die in haar besluit omtrent de eerste aanvraag (dd. 23 november 2016) het volgende oordeelde:⁵ 'De voorgestelde hoogte en het aantal bouwlagen wijkt af van het normale gangbare in de onmiddellijke omgeving, bovendien situeert het project zich op het hoogste punt van de vrij sterk hellende Harelbeekstraat. Hierdoor zal het volume als vrij dominant ervaren worden in het straatbeeld en zal het een negatieve invloed hebben op de leef- en woonkwaliteit van bewoners in de onmiddellijke omgeving.'

Het algemene volume en de bouwhoogte zijn in de voorliggende aanvraag niet gewijzigd. In dat licht moet ook gewezen worden op het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij huidige aanvraag, dat luidt als volgt:

'De schaal en het visueel-vormelijke aspect

*Dit bezwaar vormde het belangrijkste argument tot weigering van een eerste stedenbouwkundige aanvraag. In de vorige aanvraag werden slechts beperkte aanpassingen doorgevoerd. Het volume blijft met uitzondering van de rechterzijde hetzelfde als in de eerste aanvraag: drie volwaardige bouwlagen en een vierde teruggetrokken bouwlaag. In de directe omgeving zijn twee bouwlagen en een hellend dak meest voorkomend. **De nieuwbouw zal de omgeving nog steeds domineren. De ligging op het hoogste punt van de vrij sterk hellende Harelbeekstraat zal deze dominantie enkel maar versterken.** Dit deel van het bezwaar kan bijgetreden worden.'*

[eigen aanduiding]

Ook de gemeentelijke commissie bouwkundig erfgoed had bezwaren bij het volume van het gebouw (zie stuk 7):

'de commissie betreurt het te zwaar volume dat te dominant is in het centrum van Zwevegem.'

Verzoekende partijen kunnen enkel en alleen maar vaststellen dat het volume van het gebouw niet aangepast is aan de onmiddellijke omgeving.

In de bestreden beslissing neemt verwerende partij de kerk van Zwevegem als referentiepunt om te concluderen dat hoge bebouwing in de omgeving toelaatbaar is. Dit standpunt kan onmogelijk worden bijgetreden. Immers, indien die visie zou worden doorgetrokken, dan zou dit betekenen dat in de centra van alle Vlaamse gemeenten zonder problemen majestueuze appartementsblokken zouden kunnen opgetrokken worden, zolang ze zich maar situeren in de omgeving van de kerk(toren). Dergelijke visie is uiteraard kennelijk onredelijk en getuigt van een verkeerde invulling van de 'in de omgeving bestaande toestand'

Wat betreft de hinderaspecten

Aangaande de hinderaspecten wordt het volgende gemotiveerd in de bestreden beslissing:

'Inzake "hinder" zullen de effecten m.b.t. de beïnvloeding van het (zon)licht t.a.v. de omliggende bebouwing minimaal zijn gezien te respecteren afstanden

Naar oordeel van verwerende partij wordt alle hinder ten aanzien van buurtbewoners dus uitgesloten aangezien bepaalde afstanden tot perceelsgrenzen in acht zijn genomen.

Dit is niet ernstig.

In hun beroepsschrift van 16 mei 2018 (stuk 8) hebben verzoekende partijen op gedetailleerde wijze uiteengezet dat het project een grote hinder zal teweegbrengen ten aanzien van hen. Zeker de hinder ten aanzien van eerste verzoekende partij is enorm.

Verzoekende partijen dienen vast te stellen dat verwerende partij deze gegronde kritiek gepareerd heeft met een loutere standaardoverweging. Verwerende partij heeft manifest nagelaten om concrete gegevens aan te reiken aangaande de zogenaamde verenigbaarheid van het aangevraagde project ten opzichte van de omliggende omgeving, zeker wat de hinderaspecten privacy, inzicht en zonafname betreft.

Dit betreft een aperte schending van de op verwerende partij rustende motiveringsplicht.

In wat volgt zetten verzoekende partijen nogmaals uiteen dat het project onaanvaardbare hinder ten aanzien van hen zal teweegbrengen.

In eerste instantie dient vastgesteld te worden dat het beoogde project onaanvaardbare inkijk zal genereren in de tuin en de woning van eerste verzoekende partij.

Eerste verzoekende partij beschikt dan wel over een relatief grote tuin, doch hij maakt frequent gebruik van de tuinzone aan de oostelijke zijde van zijn woning. Niet alleen is het een plaats waar hij rustig kan verpozen, eveneens is aan die zijde de moestuin gelegen, alwaar hij geregeld in tuiniert. Op vandaag kan hij dat in alle kalmte doen, zonder dat hij enige hinderlijke inkijk moet verdragen.

Hierin zou evenwel grondige verandering komen ingevolge het aangevraagde project.

Het project zal namelijk een hoogte hebben van 12,37 meter, en bestaan uit 4 volwaardige bouwlagen.

De bestaande scheidingsmuur op de perceelsgrens heeft een hoogte van amper 2,5 meter. Mede gelet op de manshoge ramen, en de grote leefterrassen die uitzien in zuidelijke richting, zal er een rechtstreekse inkijk ontstaan vanuit verschillende appartementen in de tuin en de woning van eerste verzoekende partij.

Dit wordt trouwens letterlijk bevestigd in de toelichtende nota bij de aanvraag waarin gesteld wordt dat 'de bovenliggende appartementen over grote gevelopeningen [beschikken], waardoor de bewoners van die appartementen een weids zicht krijgen op de buitenomgeving.'

Dit weidse zicht waarvan de appartementsbewoners kunnen genieten, gaat evenwel ten koste van de privacy van eerste verzoekende partij.

Merk bovendien op dat de terrassen van deze penthouses enkel afgeschermd zijn met een glazen balustrade of een rasterafscheiding, wat de inbreuk op de privacy van eerste verzoekende partij alleen maar versterkt. Thans kan dan ook gewaagd worden van een heus uitkijktoreneffect.

Onderstaande schets verduidelijkt de visuele hinder.

...

Verzoekende partijen dienen vast te stellen - zoals ook blijkt uit bovenstaande schets - dat de inkijk geenszins beperkt van aard zou zijn. De inkijk is frontaal en gaat compleet voorbij aan de grenzen van de redelijkheid.

In de toelichtende nota wordt verder gemeld dat de privacy van eerste verzoekende partij zou gegarandeerd worden door middel van een groenscherm, bestaande uit een rij leilinden of steeneiken.

Zulks wordt ook bevestigd in de bestreden beslissing, waar het volgende wordt gesteld:

...

Verzoekende partijen dienen te constateren dat deze motivering een letterlijk en integrale overname is van de 'nota ivm groendak' die de aanvrager ná de hoorzitting aan het dossier heeft gevoegd. Deze loutere verwijzing bevestigt dat verwerende partij geen eigen onderzoek heeft gedaan naar de effecten van het groenscherm in het licht van de hinderaspecten privacy en inkijk.

Verwerende partij diende het standpunt van de aanvrager op zijn merites te onderzoeken en had zich een eigen oordeel van de betreffende hinderaspecten moeten vormen. Deze vaststelling bevestigt de stelling dat verwerende partij de hinderaspecten 'inzicht' en 'privacy' helemaal niet heeft behandeld in de bestreden bestreden, hoewel een en ander uitdrukkelijk was aangehaald in het beroepsschrift.

Verzoekende partijen ontkennen uiteraard niet dat de rij bomen waarschijnlijk enige bufferende werking zal hebben, doch de invloed ervan mag niet overschat worden.

In de eerste plaats duurt het vele jaren totdat dergelijke leilinden of steeneiken uitgroeien tot hoogstammige bomen met een dens gebladerte.

In de tweede plaats zullen de bovenste appartementen, de zgn. penthouses met grote leefterrassen - die zich situeren op een hoogte van 9 meter -, altijd blijven uitkijken boven dit groenscherm recht in de tuin en woning van eerste verzoekende partij.

In de derde plaats kan niet om de vaststelling heen worden gegaan dat deze bomen/struiken in de herfst en winter hun gebladerte verliezen, waardoor het zichtbeperkend effect ervan teniet wordt gedaan.

Onderstaande afbeelding toont aan dat zelf met de bestaande bomenrij⁶ er frontale inkijk zou zijn in de tuin en woning van eerste verzoekende partij. (de bestaande hoogstammige bomen zullen overeenkomstig de aanvraag verwijderd worden):

...

De 3D-schetsen bij de aanvraag maken een en ander trouwens zeer duidelijk. De bij de aanvraag gevoegde plannen van het `gevelaanzicht zijgevel Kortrijkstraat zijn ter zake veelzeggend.

Onderstaande 3D-plannen bij de aanvraag tonen onmiskenbaar aan dat de bovenste appartementsbewoners zonder enige moeite voorbij de bomenrij in de tuin van eerste verzoekende partij kunnen kijken:

...

Deze plannen laten weinig aan de verbeelding over, en onderbouwen volledig het standpunt van verzoekende partijen.

Daarnaast zal eerste verzoekende partijen een flink stuk van zijn ochtendbezonning verliezen. Immers, op amper 4 meter van de perceelsgrens zal een betonnen muur met een hoogte van 12,37 meter verrijzen, die een belangrijk deel van hun ochtenzon wegneemt. Ook hier maken de 3D-schetsen bij de aanvraag een en ander bevattelijk.

Aangezien eerste verzoekende partij 's ochtends geregeld in dit oostelijke tuindeel vertoeft (o.m. om te ontbijten), veroorzaakt dit verlies aan bezonning een sterke vermindering van het gebruiksgenot van hun eigendom.

Het is voor verzoekende partijen volstrekt onduidelijk hoe de loutere vaststelling dat een afstand tot de perceelsgrens van 4 meter wordt gerespecteerd - zoals wordt gesteld in de bestreden beslissing - een antwoord zou bieden op deze ernstige kritiek van verzoekende partijen. Dergelijk antwoord zou eventueel kunnen volstaan indien het aangevraagde project slechts een hoogte van 6 meter zou hebben. In casu is het project evenwel 12,37 meter hoog, zodat de motivering uit de bestreden beslissing kennelijk gebrekkig is.

Nog dient erop gewezen te worden dat verzoekende partij ingevolge de realisering van het project op een gigantische blok zal uitkijken, daar waar hij vandaag vanuit zijn tuin en woning een mooi zicht heeft op de kerk van Zwevegem.

In de collegebeslissing van 19 juni 2017 werd omtrent dit aspect overwogen dat een zicht op de kerk geen recht is. Hierbij wensen verzoekende partijen evenwel op te merken dat een en ander kadert in een beoordeling van de bestaande toestand, en dat met dit element aldus wel degelijk moet rekening gehouden worden bij de beoordeling van de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

Dit aangetaste uitzicht betekent evident een vermindering van zijn woongenot, en bij uitbreiding een vermindering van de waarde van zijn onroerend goed.

Tot slot wensen verzoekende partijen op te merken dat het project ook een uiterst nefaste invloed zal hebben op de woning en tuin gelegen te Harelbeekstraat 5, maar ook ten opzichte van de andere nabijgelegen woningen (en tuinen) in de Harelbeekstraat. Dit zowel wat betreft inkijk, uitzicht als bezonning. Immers zou het appartementsblok zich op amper 4 meter van dit onroerend goed situeren. De beperkte planaanpassingen aldaar zijn een doekje voor het bloeden en hebben slechts een beperkte impact.

Op basis van bovenstaande dient vastgesteld te worden dat de toetsing van het project aan de goede ruimtelijke ordening manifest gebrekkig en foutief is. Bovendien is de motivering ten aanzien van de opgeworpen beroepsgrievens helemaal niet afdoende.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel houdt verband met de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen betogen dat het aangevraagde, omwille van de schaal, het ruimtegebruik en de hinderaspecten, niet aanvaardbaar is.

2.

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 wettigheidscontrole 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.

De vergunningverlenende overheid beschikt bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening over een ruime appreciatiebevoegdheid. Het komt aan een verzoeker toe om aan te tonen dat de vergunningverlenende overheid de grenzen heeft overschreden van haar appreciatiebevoegdheid door kennelijk onredelijk, onzorgvuldig of foutief te oordelen.

3.

Het aangevraagde omvat het oprichten van een meergezinswoning met 23 woongelegenheden en twee gelijkvloerse handelsruimtes. Het gebouw heeft vier bouwlagen onder een plat dak en een kroonlijsthoogte van 12,37 meter. Ten aanzien van de noordelijke perceelsgrens wordt de derde en de vierde bouwlaag teruggetrokken. Ten aanzien van de westelijke perceelsgrens –wordt de vierde bouwlaag teruggetrokken. Het aangevraagde volume wordt ingeplant op 4 meter van de noordelijke en westelijke perceelsgrens.

Het perceel van de eerste verzoekende partij situeert zich aan de hiervoor vermelde westelijke perceelsgrens. Het perceel van de tweede verzoekende partij situeert zich aan de overzijde van de straat van het perceel van de eerste verzoekende partij.

4.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij uitvoerig en op concrete wijze aandacht besteedt aan de aspecten “*schaal*” en “*ruimtegebruik*”. Na de vaststelling dat het aangevraagde gelegen is in het centrum van de gemeente en de bebouwing in de omgeving twee of drie bouwlagen heeft onder een hellend dak, overweegt zij dat “*een bouwprogramma met 4 bouwlagen onder een plat dak (moet) mogelijk zijn*”. Verder wordt gewezen op de “*hoekligging*

recht tegenover de imposante kerk", de bouwvrije afstanden en de voldoende niet bebouwde oppervlakte.

Uit de overwegingen blijkt niet, zoals de verzoekende partijen aanvoeren, dat de verwerende partij de kerk als referentiepunt neemt om een hoge bebouwing aanvaardbaar te achten. De hoogte van het aangevraagde wordt beoordeeld in acht genomen de ligging in het centrum, de hoogte van de bestaande bebouwing en de hoekligging tegenover de kerk.

Het gegeven dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de gemeentelijke commissie bouwkundig erfgoed en ook de verzoekende partijen een andere visie hebben, houdt niet in dat de bestreden beslissing op dat punt kennelijk onredelijk is. De verzoekende partijen overtuigen ook niet dat de verwerende partij de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid heeft overschreden.

5.

5.1

Over de hinderaspecten ten gevolge van het betrokken project stellen de verzoekende partijen dat de beoordeling in de bestreden beslissing, in het licht van hun beroepsargumenten, niet afdoende is.

De kritiek van de verzoekende partijen op de beoordeling in de bestreden beslissing van de hinderaspecten, steunt voornamelijk op de beweerde onaanvaardbare hinder voor de eerste verzoekende partij, met name de inkijk in haar tuin en woning doordat het project een hoogte heeft van 12,37 meter en vier bouwlagen met grote terrassen die rechtstreeks zicht geven op haar perceel, verlies van ochtendzon door een betonnen muur van 12,37 meter op een afstand van 4 meter van de perceelsgrens en een aangetast uitzicht.

De tussenkomende partij repliceert dat de verzoekende partijen de gegevens van de aanvraag foutief voorstellen. Ze stelt onder meer dat het aangevraagde een L-vormige constructie heeft. Het gedeelte dat zich op 4 meter situeert met de perceelsgrens van de eerste verzoekende is niet 12,37 meter maar 9 meter hoog en bevat geen enkel mogelijk uitzicht op het perceel van de eerste verzoekende partij. Het gedeelte dat wel ramen bevat die gericht zijn op het perceel van de eerste verzoekende partij situeert zich op ruim 20 meter van de perceelsgrens met de eerste verzoekende partij en de woning zelf van de eerste verzoekende partij staat op ruim 25 meter van deze perceelsgrens.

In hun dupliek betwisten de verzoekende partijen die afstanden niet die de tussenkomende partij aanhaalt, maar stellen dat de afstand van 20 meter niet voldoende is om de privacyhinder te beperken omwille van de hoogte van de penthouses (9 meter). Ze stellen ook dat de westelijke gevel 9 meter + 3,37 meter bedraagt.

Wat dit laatste betreft blijkt uit de gegevens van het dossier dat aan de westelijke gevel de vierde bouwlaag teruggetrokken wordt, zodat de vierde bouwlaag (3,37 meter hoog) zich op een grotere afstand van 4 meter bevindt.

5.2

De overwegingen in de bestreden beslissing moeten beoordeeld worden in het licht van de correcte gegevens van de aanvraag. De verzoekende partijen overtuigen niet dat de motieven in de bestreden beslissing niet afdoende zijn in het licht van die gegevens. Er wordt in de bestreden beslissing niet enkel geoordeeld op grond van de vier meter afstand ten aanzien van de perceelsgrenzen. De bestreden beslissing omvat tevens een uitvoerige beschrijving van het groenscherm dat wordt voorzien. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat er na de hoorzitting nog beperkte aanpassingen werden aangebracht aan de plannen wat betreft

het aan te leggen groen. Er wordt overwogen dat er een diverse haagstructuur rondom het perceel moet worden aangeplant, dat snel een mooi ogend gesloten volume van 4 tot 4,5 meter hoog (waarbij de steeneiken die deel uitmaken van de haag tot 6 meter hoog zullen kunnen reiken) zal aannemen, teneinde de privacy van omwonenden te respecteren. De verwerende partij overweegt dat deze aanpassingen werden gematerialiseerd in een beperkt aangepast groenplan en legt het uitvoeren van dit plan tevens als vergunningsvoorwaarde op: "*Beplantingsplan_02296912.pdf is uitdrukkelijk van toepassing*".

Het gegeven dat de beoordeling van de verwerende partij in de lijn ligt van het voorstel tot groenaanplant van de aanvrager, volstaat niet om aan te nemen dat de verwerende partij geen eigen oordeel heeft gevormd over de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen tonen niet aan, noch maken zij aannemelijk dat het geplande groenscherm niet zou volstaan om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening. In de mate dat de verzoekende partijen aanvoeren dat het jarenlang zal duren vooraleer het groenscherm tot volle wasdom zal komen, en dat de bomen en struiken hun bladeren in de winter zullen verliezen, moet vastgesteld worden dat in de bestreden beslissing wordt overwogen dat het groenscherm onder meer groenblijvende heesters bevat die op 1,5 meter hoog worden geplant die volgens de verwerende partij snel de hoogte van 2 meter zullen bereiken, en tevens steeneiken omvat dewelke bij levering 4,5 meter hoog zullen zijn, en over de eigenschap beschikken om tot 6 meter hoog te reiken.

6.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij zetten uiteen:

" ...

Op 24 juli 2018 vond de hoorzitting in voorliggend vergunningsdossier plaats, waar werd vastgesteld dat het aanvraagdossier geen groenplan bevatte. Ook werd tijdens de hoorzitting gesuggereerd dat de aangevraagde terrassen op de gelijkvloerse verdieping langs de zijde Kortrijkstraat dienden geschrapt te worden aangezien deze getroffen werden door een rooilijn.

In de periode tussen de hoorzitting en het nemen van de bestreden beslissing heeft de aanvrager vervolgens aangepaste plannen bezorgd alsook een groenplan.

In de bestreden beslissing werd uiteindelijk het volgende geoordeeld:

...

De vergunning werd dus verleend overeenkomstig de aangepaste plannen en het groenplan.

Verzoekende partijen dienen te constateren dat deze plannen, die cruciaal waren voor de vergunning van het project, niet gehecht zijn aan de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing is dan ook in strijd met de formele motiveringsplicht aangezien het derden niet toelaat om na te gaan in welke zin de oorspronkelijke aanvraag is gewijzigd en op welke basis de vergunning werd verleend.

Daarenboven dient vastgesteld te worden dat het ingediende groenplan kennelijk onuitvoerbaar is. Immers is het weinig waarschijnlijk dat de bomen die beweerdelijk een hoogte tot 6 meter zullen hebben kunnen gedijen op een beperkte laag aarde van slechts ± 30 cm diep. Onder de bomen bevindt zich namelijk de ondergrondse parking. Er kan niet om de vaststelling heen gegaan worden dat der eenvoudiger onvoldoende aarde is voor de wortels van de bomen, zodat deze nooit tot volledige wasdom kunnen komen.

De opgelegde voorwaarde, met name het toepassen van het beplantingsplan _02296912.pdf, is aldus niet realiseerbaar.

...

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Tussenkomende partij heeft de aangepaste plannen voorgelegd conform de bepalingen van artikel 4.3.1. §1 VCRO.

Verzoekende partijen tonen niet aan op welke wijze deze bepaling zou zijn geschonden.

Het gaat effectief om beperkte aanpassingen (deels verduidelijking), dewelke tegemoet kwamen enerzijds aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, en anderzijds aan de opmerkingen van verzoekende partijen m.b.t. beweerde inijk en verstoring van de privacy.

Er wordt nergens in het verzoekschrift verduidelijkt hoe daarmee de rechten van zouden geschonden zouden zijn.

Bovendien waren verzoekende partijen wel degelijk op de hoogte van de aangepaste plannen.

De aangepaste plannen werden via een link met wettransfer gelijktijdig overgemaakt aan de Deputatie én aan verzoekende partijen op 14.08.2018. (stuk 1).

Op 16.08.2019 werd per email de volgende documenten overgemaakt aan de Deputatie én aan de verzoekende partijen (stuk 2):

- lijst met aan te planten bomen en haag*
- lijst met aan te planten heesters*
- voorontwerp beplantingsplan*
- nota i.v.m. het intensief groendak van tuinarchitect DAENEKINDT*

Verzoekende partijen hebben lopende de administratieve procedure geen opmerkingen gemaakt over deze aangepaste plannen en het bijgevoegde groenplan.

Opnieuw vertrekken verzoekende partijen van een foutieve lezing van de plannen.

De snede BB'-Nieuwe toestand (plan BA_THIERS_SB_N_2) toont de werkelijke afmetingen van de aan te leggen laag aarde, zijnde 72cm diep:

...

Het is dan ook een raadsel waar verzoekende partijen zouden kunnen vaststellen dat er slechts een diepte van 30 cm mogelijk is.

De afstand van 72cm volstaat zeker om grondlaag aan te leggen waarin hoogstammige bomen kunnen groeien, temeer daar bij de aanleg van een tuin gekozen wordt voor . De lage begroeiing is 40 cm meer dan voldoende.

De hoogte van de grondlaag wordt overigens steeds bepaald in functie van de tuinaanleg en kan uiteraard licht variëren naargelang esthetische of functionele behoeftes.

De tussenkomende partij heeft haar tuinarchitect dan ook gevraagd om bij wijze van voorbeeld een schets te maken hoe het er kan uitzien, voegt deze schets bij haar stukkenbundel (stuk 4).

Uit het groenplan dat werd gevoegd bij het aanvraag dossier blijkt ook dat de bomen op minstens 2 meter van de perceelsgrens blijven.

..."

De verzoekende partijen voegen niets toe in hun toelichtende nota.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen betwisten in hun toelichtende nota niet dat de tussenkomende partij de aangepaste plannen niet enkel aan de verwerende partij, maar ook aan hen zelf hebben bezorgd. De verzoekende partijen betwisten derhalve niet dat zij kennis hebben van de aangepaste plannen, waardoor niet kan ingezien worden welk belang ze hebben bij het aanvoeren van een schending van de formele motivering op dat punt.

2.

De argumentatie van de verzoekende partijen dat het groenplan niet uitvoerbaar zou zijn omdat de ondergrond maar 30 cm diep is, wordt door de tussenkomende partij tegengesproken met verwijzing naar het bouwplan dat een diepte van 72 cm aangeeft. In hun dupliek betwisten de verzoekende partijen dit ook niet.

Dit onderdeel van het middel steunt derhalve op een foutieve lezing van de bouwplannen.

3.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet dienen de kosten van het beroep ten laste gelegd te worden van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De kosten van het beroep dienen ten laste gelegd te worden van de verzoekende partijen. Op de vraag van de verzoekende partijen tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding kan niet worden ingegaan.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv WONINGBOUW LIEVEN THIERS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro ten laste van de verzoekende partijen.
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 10 december 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ