

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0611
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0025-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad ROESELARE vertegenwoordigd door advocaat Bram VANDROMME met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Kapucijnenstraat 14
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomen de partij	de nv ACASA PROJECTS vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendeledede, Langemuntelaan 1

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 september 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare van 13 maart 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van appartementen op een perceel gelegen te 8800 Roeselare, Wolstraat 7, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 0866C 2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 8 mei 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 november 2018.

Advocaat Bram VANDROMME voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Sofie BOEYKENS 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 10 november 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van appartementen” op een perceel gelegen te 8800 Roeselare, Wolstraat 7.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, vastgesteld met koninklijk besluit van 17 december 1979, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het algemeen plan van aanleg ‘Roeselare’, goedgekeurd op 29 april 1991, in een zone voor algemene woongebieden.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 14 ‘Noord’ (hierna: BPA ‘Noord’), goedgekeurd op 30 april 1992, in een nieuwbouwzone.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘V1242/1’ van 18 juni 2001.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 december 2016 tot en met 3 januari 2017, worden twee bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke dienst water adviseert op een voor de Raad onbekende datum voorwaardelijk gunstig:

“... ”

Besluit: Gunstig mits:

- *De vijver is eigendom van de stad Roeselare en kan dus niet als buffer dienen voor privé doeleinden.*
- *De uitvoering van de bemaling voorleggen aan de diensten ten einde de vijver niet leeg te trekken.(de architect is op de hoogte)*
- *Hoogspanningscabines mogen niet in de ondergrondse garage geplaatst. (de architect is op de hoogte)*
- *Ook moet aan de ingang van de ondergrondse garages een overstromingspeil aangebracht 30 cm boven het straatpeil(dus eerst 30 cm opwaarts dan pas naar beneden) en een verwijderbare hemelwaterstuw aangebracht van min. 1,00 meter hoog. (de architect is op de hoogte en de bouwheer neemt dit mee in uitvoeringsdossier)*
- *Er moet een pompput met pomp aangebracht op het laagste punt in de kelder. (de architect is op de hoogte en er wordt een pomp geplaatst)*
- *Infiltratieproeven uitvoeren voor het bepalen van de grondwaterstand en de kf-waarden voor de waterdoorlatendheid van de grond. Indien de groene parkings niet kunnen infiltreren moet er gebufferd worden aan 41 l/m².*
- *Verkrijgen van gunstig advies van de Provincie*

...”

De gemeentelijke dienst groen en leefmilieu adviseert op een voor de Raad onbekende datum voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Gunstig advies mits de nodige voorzorgsmaatregelen genomen worden ter bescherming van de naastgelegen poel. Deze poel behoort tot de rijkste leef en voortplantingsplaatsen van vier amfibieënsoorten. De bestaande poel moet volledig intact blijven en mag niet leeg getrokken worden.

Volgende bemerkingen dienen meegenomen te worden alvorens een advies uit te schrijven en een vergunning af te leveren, om geen verdere precedentes te veroorzaken.

Artikel 11 van de Fauna en Florawetgeving zegt:

“Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfsplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.”

Maw. de bestaande poel moet volledig intact blijven. Dit betekent onder meer dat:

- *Het waterpeil van de aanwezige poel ten allen tijde behouden moet blijven.*
- *Alle maatregelen genomen moeten worden om de biodiversiteit van de poel te behouden, te bewaren en te versterken, gezien de uitzonderlijke natuurwaarden van deze poel.*
- *Niet alleen alles in het werk gesteld moet worden om de amfibieën er te behouden, maar ook hun biotoop. De aanwezige flora, de beschutting die ze zoeken in de randen van de poel en de dichte omgeving én de waterkwantiteit/-kwaliteit en samenstelling van het water moeten hierbij integraal bewaard blijven.*
- *Men geen maaierwerken, graafwerken, ... in de nabije omgeving van de poel mag uitvoeren. Dit om de rust- en verblijfplaats van de amfibieën niet te verstoren.*

...”

De dienst Waterlopen van de provincie West-Vlaanderen adviseert op 10 februari 2017 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Beschrijving van de vergunningsaanvraag:

Aanvraag is gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied en is gelegen in het afstroomgebied van de Kleine Bassin, een ingeschreven waterloop van 2^{de} categorie met nr. WL. 7.24. De aanvraag is gelegen in een gebied met moeilijk infiltrerbare gronden.

De aanvraag betreft de bouw van een appartementsgebouw met een horizontale dakoppervlakte van 733 m². Regenwater afkomstig van de daken wordt opgevangen in 3 hemelwaterputten met een totaal van 60 m³. Door een knijpleiding (aan 5 l/sec/ha) op 64 cm van de bovenzijde van de hemelwaterputten wordt 20 m³ gebufferd.

Regenwater afkomstig van de terrassen (66,64 m²) + buitenverharding (klinkers, 136,1 m²) wordt opgevangen in een bufferbuis ø600 mm/35m. Op deze manier wordt 9,8 m³ gebufferd.

Er wordt een hergebruik gerekend van 4 m³.

Gegevens en bemerkingen

4) Het project ligt in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

5) Het project ligt volgens het bijgevoegde uittreksel in een gebied met moeilijk infiltreerbare gronden.

6) Er dient enkel rekening gehouden te worden met het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Advies Dienst Waterlopen met betrekking tot de watertoets en de waterlopen:

Het advies van onze dienst is GUNSTIG.

Er dient rekening gehouden te worden met volgende voorwaarde:

- Met het volgen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op een voor de Raad onbekende datum voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in artikel 4.4.1.:

...

Het ontwerp komt in aanmerking voor afwijking aangezien voldaan is aan de volgende criteria:

- De afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de VK
- De algemene strekking van de VK wordt volledig en strikt nageleefd;
- De afwijking is niet strijdig met de ruimtelijke ordening

De afwijking is van toepassing op de maximale kroonlijsthoogte van 10m voor de vier bouwlagen waarbij binnen de aanvraag een kroonlijsthoogte van 12.30m voorzien wordt. Volgende elementen worden in rekening gebracht bij de beoordeling van deze afwijking:

- Op vandaag wordt er per bouwlaag een maximale hoogte toegekend van 3.5m per bouwlaag en dit in functie van bouwtechnische aspecten. De maximale kroonlijsthoogte zou dan bijgevolg 14m zijn. Het ontwerp is lager dan 14m.
- De verkaveling laat een hellend dak toe, bovenop de vier bouwlagen, met een helling tot 60°. Er is dus een betrekkelijk groot bijkomend volume mogelijk waarbinnen een duplexappartement voorzien kan worden.

Op doorsnede 1.1 staat aangegeven dat de 40 bouwlaag teruggetrokken is en zich bijgevolg binnen het gabariet van het mogelijke hellend dak bevindt.

Rekening houdende met de hedendaagse norm voor bouwlaaghoogte, het niet benutten van het hellend dak en het terugtrekken van de vierde verdieping kan gesteld worden dat de impact van 2.3m afwijking bij een plat dak aanvaardbaar is. De impact blijft kleiner ten opzichte van het maximaal benutten van de mogelijkheden van de verkaveling van vier bouwlagen met hellend dak.

Uit de toetsing van de aanvraag met de bepalingen van art 4.4.1, blijkt dat de aanvraag geen aanleiding geeft voor oneigenlijke wijziging van de VK, de strekking van de VK volgt en niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag valt derhalve onder de toepassing van art 4.4.1.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning situeert zich op lot 28 van VK1242/1. Dit lot is specifiek bestemd voor het bouwen van appartementen waarmee de aanvraag voldoet aan de vooropgestelde bestemming. Echter dient hier meteen benadrukt te worden dat de verkaveling die dateert van 2001 zich nog niet inpast binnen de huidige visie van de stad m.b.t. appartementen. Daarbij wordt er vooropgesteld dat voor een meergezinswoning niet altijd de klassieke vorm en look vooropgesteld moet worden maar dat een meergezinswoning zich qua eenheden en uitstraling maximaal moet inpassen in zijn omgeving. Deze beoordeling wordt hierna geïntegreerd, aansluitend op de verkavelingsvoorschriften.

Op het verkavelingsplan staat een duidelijk bouwkader ingetekend op 9,82 m van de langste rooilijn en op 7 m van de korte rooilijn waarna er een maximaal bouwkader is van 46 x 15 m. De aanvraag vult het volledige bouwkader in conform de voorstelling op plan. De zijgevels/achtergevels grenzen aan de achterliggende groenzones zijnde het groenplein op lot 30 en de vijver met groenzone op lot 29. De beperkte afstand van 3 m tot deze kavelgrenzen is bijgevolg aanvaardbaar, gelet er geen rechtstreeks aanpalende woonloten zijn. Deze zone worden maximaal groen aangekleed.

Ondanks de maximaal groene aankleding kan er gesteld worden dat ten gevolge van het maximaal benutten van het bouwkader er slechts beperkt groen aanwezig is op de site.

De maximale bouwdiepte van 15 m, conform het bouwkader, wordt volledig benut. Aan de voorgevel wordt op het gelijkvloers een insprong voorzien in functie van een inrit naar de ondergrondse garage en een fietsenstalling.

Op de eerste en tweede verdieping worden een aantal uitpandige terrassen voorzien die buiten het bouwkader gaan. Deze overbouw wordt toegestaan aan de voor- en zijkant voor maximaal 1 m en wordt bijgevolg ook zo benut. Aan de achtergevel zijn er insprongen voorzien op ieder niveau in functie van terrassen en een beperkte uitsprong van 0,8 m. Hier is maximaal 2 m uitsprong toegestaan.

Ieder appartement beschikt bijgevolg over een nuttige en functionele private buitenruimte van minimaal 10 m² met een kleinste overmeten maat van 1,5 m.

De ondergrondse garage mag voorzien worden tot op een diepte van maximaal 20 m en wordt aangevraagd tot een diepte van 18 m. Daarmee kan voldaan worden aan de minimale afstanden die opgelegd worden voor de parkeerplaatsen (min 7 m rijstrook en diepte van 5 m parkeervak). In de garage worden 6 stelplaatsen en 14 garages voorzien met een diepte van 5 m tot 5,15 m en een rijstrook van 7 m tussenin.

Tevens zijn er diverse bergingen aanwezig voor de appartementen. Hiermee worden reeds 20 van de vereiste 40 parkeerplaatsen voorzien.

De overige parkeerplaatsen worden bovengronds voorzien. Een deel wordt daarbij voorzien in de zone zoals ingetekend in de verkaveling. Deze laat 18 haakse parkeerplaatsen toe langs de langste rooilijn over de 46 m lijn van het gebouw. Het ontwerp voorziet er hier 16 waarvan 1 parkeerplaats buiten de 46 m lijn van het gebouw.

Rekening houdende met de voorziening van de inrit naar de parking en 2 onderbrekingen in de lange rij parkeervakken is deze invulling aanvaardbaar. Er worden echter nog 4 parkeerplaatsen voorzien op de andere rooilijn, waar de verkaveling dit niet voorop stelt. Daarmee zouden alle voortuinstroken volledig benut worden in functie van het parkeren van wagens.

De dienst mobiliteit geeft een integraal ongunstig advies op de haakse parkeerplaatsen en vraagt een herziening van de parking met één in- en uitrit. Gelet echter binnen de

verkaveling een optie mogelijk gemaakt wordt tot het voorzien van haakse parkeerplaatsen worden de 16 haakse parkeervakken aan de langse zijde (louter juridisch) wel toegestaan. De ruimtelijke beoordeling en impact hiervan blijft echter ongunstig. Visueel is het voorzien van een rij wagens in het straatbeeld voor een project niet aantrekkelijk. Naar verkeersveiligheid is de locatie nabij twee bochten ook niet gunstig. De vier haakse parkeervakken op de korte zijde worden wel uitgesloten naar aanleiding van het advies van de dienst mobiliteit en tevens in functie van een meer groene voortuinstrook hier aansluitend op de vijver.

Er kan besloten worden dat het project weliswaar voldoet aan de norm van de verkaveling nl. 1 parkeerplaats per entiteit, maar door het voorziene programma niet kan voldoen aan de huidige norm van 1.33 parkeerplaatsen per entiteit. Rekening houdende met de ruimtelijke impact van een tekort aan parkeerplaatsen t.o.v. de huidige norm, alsook de visuele impact van de bovengrondse parkeerplaatsen, moet er gesteld worden dat het wenselijk zou zijn de parkeerplaatsen volledig ondergronds te voorzien en het aantal woongelegenheden af te stemmen op de mogelijke voorzieningen van parkeerplaatsen en per definitie dus de draagkracht van het perceel. Dit zou ook ten goede komen van de impact op de omgeving, het te voorziene groen op de site en een reductie in bouwvolume maar waarbij het geheel zich nog steeds kan inpassen binnen de geldende verkaveling.

Er worden 3 fietsenstallingen voorzien waarvan 2 in het gebouw voor 36 en 8 fietsen = 44 fietsen. Er is één fietsenstalling die algemeen toegankelijk is voor 16 fietsen.

Dit is positief in functie van bezoekers.

Het totaal van 60 fietsparkeerplaatsen voldoet aan de stedelijke verordening parkeren van 2 plaatsen per wooneenheid.

De aanvraag voorziet dan finaal in 20 ondergrondse parkeerplaatsen en 16 bovengrondse parkeerplaatsen. Het totaal van 36 voldoet aan de norm van de verkaveling zijnde 1 parkeerplaats per woning. Er is een afwijking van 4 parkeerplaatsen t.o.v. het stedelijke parkeerreglement die 40 parkeerplaatsen oplegt. Deze zone dient integraal als groenzone ingericht te worden.

De bouwhoogte dient beperkt te worden tot 4 bouwlagen van maximaal 10 m hoogte en een hellend dak. De aanvraag voorziet in een kroonlijsthoogte van 12,3 m maar dit echter door een teruggetrokken vierde verdieping binnen het gabariet van het hellend dak. De afwijking op de effectieve kroonlijsthoogte is bijgevolg aanvaardbaar. Hiervoor wordt ook verwezen naar voorgaande beoordeling.

De invulling met 30 appartementen voorziet in een mix van typologie met:

- 8 éénslaapkamerappartementen dus < 30 %.
- 19 tweeslaapkamerappartementen dus tussen de 50-70 %.
- 3 drieslaapkamerappartementen en dus 10 %.

Deze mix sluit aan bij de visie op het realiseren van appartementen maar niet op de hedendaagse inpasbaarheid van meergezinswoningen in een verkavelingsomgeving. Er wordt meegegeven dat een tussenvorm (bv. schakelwoning) zich beter zou integreren in deze zone zowel qua impact als qua vormgeving.

Het project voorziet in een gemeenschappelijke stookplaats.

Er kan besloten worden dat de aanvraag zich inpast binnen de geldende verkaveling en juridisch voldoet aan de vooropgestelde bestemming en voorschriften voor dit lot. Daarbij is de afwijking op de kroonlijsthoogte aanvaardbaar gelet deze zich binnen het maximaal

mogelijk bouwvolume conform de verkaveling bevindt. Er wordt aansluitend een correct antwoord geboden op de vraag tot het voorzien van een mix aan woontypes met een nuttige en functionele private buitenruimte.

Het project voorziet, conform de verkaveling, ook in voldoende parking waarvan er, rekening houdende met het ongunstig advies van mobiliteit, 4 parkeerplaatsen uitgesloten worden.

Er dient echter benadrukt te worden dat het benutten van de maximale mogelijkheden voor dit lot resulteren in een vrij zwaar programma voor deze omgeving die niet meer voldoet aan de huidige normen en visies van de stad 16 jaar na opmaak van deze verkaveling. Daarbij zou er uitgegaan moeten worden van het afstemmen van het programma op de parkeermogelijkheden ondergronds en het realiseren van een meergezinswoning die zich qua typologie maximaal inpast in deze verkavelingsomgeving met grondgebonden woningen. Gelet er finaal juridisch voldaan wordt aan de verkaveling wordt er een gunstig advies gegeven.

...

Voorwaarden

- Mits het uitsluiten van de haakse parkeerplaatsen 1 tot en met 4 gelet deze niet mogelijk zijn binnen de verkaveling.

- Mits het naleven van de opgelegde voorwaarden, zoals gesteld in het advies van de stedelijke dienst water, wegen, milieu, groen & leefmilieu en de dienst wonen.

- Mits het naleven van de opgelegde voorwaarden, zoals gesteld in het advies van de brandweer, Eandis, Telenet en Proximus.

- Mits bijzondere maatregelen te nemen om te voldoen aan de gegeven adviezen betreffende de vijver/poel op lot 28 en deze voor te leggen aan de stedelijke dienst groen & leefmilieu voor aanvang der werken. Dit onder meer betreffende de timing der werken, uitvoeringsmethodiek bronbemaling...

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 13 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“ ...

Het project voorziet in een maximalisatie van de mogelijkheden die de geldende verkaveling daterend uit 2001 biedt. Ondanks de juridische overeenstemming met de verkaveling moet er vastgesteld worden dat deze maximalisatie resulteert in een aantal ruimtelijke conflicten.

Er kan allereerst gesteld worden dat het ongunstig advies van de dienst mobiliteit wel gevolgd wordt, waarbij haakse parkeerplaatsen niet aanvaardbaar zijn en uitgesloten worden uit de vergunning. Ondanks de mogelijkheid die binnen de verkaveling aangeboden wordt, kan er beoordeeld worden dat het benutten van deze parkeerplaatsen slechts het gevolg is van de maximalisatie van het project. De parkeervoorziening kan ook volledig ondergronds voorzien worden waarbij het programma gekoppeld wordt aan de mogelijke parkeerplaatsen binnen het project. Het niet toestaan van de rij haakse parkeerplaatsen bovengronds staat in functie van verkeersveiligheid en resulteert in een groenere voortuinzone.

Daarop aansluitend kan er bevestigd worden dat het programma van 30 woongelegenheden te zwaar is voor deze omgeving en niet voldoet aan de ruimtelijke draagkracht van het terrein van de omgeving. Dit wordt gekoppeld aan de hiervoor vermelde parkeervoorzieningen. Het afstemmen van het aantal woongelegenheden en de parkeergelegenheid, zonder hinderlijk te zijn voor de omgeving, is essentieel.

Als laatste wordt er beoordeeld dat het project zich visueel niet inpast in de omgeving naar vormtaal en uitstraling. Ook een meergezinswoning kan zich, wat betreft de architectuur en volumes, integreren in zijn omgeving.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 20 april 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 juni 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag is gelegen **binnen de afbakeningslijn** van het regionaalstedelijk gebied Roeselare (BVR 21/11/2008), zonder dat evenwel een specifiek RUP voor dit gebied werd opgemaakt.*

*Volgens het **gewestplan** Roeselare-Tielt (KB 17-12-1979) is de aanvraag gelegen in ‘woongebied’. Gezien het **APA Roeselare** (BVR 29-04-1991) dateert van na de vaststelling van het gewestplan dient de aanvraag hieraan getoetst te worden. Volgens het APA Roeselare ligt het terrein in een “**zone voor algemene woongebieden**” (artikel 1.1), waarvoor volgende stedenbouwkundige voorschriften gelden:*

*“Het betreft een gebied dat per definitie meervoudig (mengbestemming, dubbelbestemming, samengestelde bestemming, nabestemming) kan worden beschouwd. De algemene woongebieden zijn derhalve bestemd voor **wonen**, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor verblijfsrecreatieve voorzieningen en voor agrarische bedrijven voor zover ze bestaande zijn. (...)*”

*De aanvraag valt evenwel ook binnen de contouren van het **BPA nr. 14 Noord** (MB 30-7-1992) én een **verkaveling** (schepencollege dd. 4-7-2011) die het APA verfijnen.*

Gezien de ligging binnen een verkaveling zijn de aldaar geldende voorschriften in eerste instantie van toepassing. De verkaveling bestemt het aanvraagperceel in een “zone voor appartementen” alwaar onderstaande voorschriften van toepassing zijn:

...

Met voorliggende aanvraag werd in eerste instantie een tegenstrijdigheid vastgesteld t.a.v. de voorziene bouwhoogte, waarbij een kroonlijsthoogte van 12,3m wordt voorzien i.p.v. 10m.

Gelet op het feit dat:

- volgens de verkavelingsvoorschriften expliciet 4 bouwlagen worden toegelaten;*
- eveneens volgens de verkavelingsvoorschriften de dakvorm vrij te kiezen is;*
- in het BPA nr. 14 Noord wordt vermeld dat een bouwlaag een maximum hoogte mag hebben van 3m (cf. gemeenschappelijke bepaling 4);*
- en dat de opgelegde kroonlijsthoogte in de verkaveling van 10m niet realistisch is rekening houdende met de huidige bouwnormen;*

wordt geoordeeld dat het in casu niet onmogelijk om een “beperkte afwijking” op de kroonlijsthoogte (in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO) toe te staan.

De vraag stelt zich evenwel of de voorziene woonprogrammatie van 30 woongelegenheden wel kan aangehouden worden gelet op de vereiste parkeercapaciteit op het aanvraagperceel. Volgens de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

van de stad Roeselare (deputatie dd. 2 maart 2017) dient voor meergezinswoningen 1,33 parkeerplaatsen per woongelegenheden te worden voorzien, wat in casu neerkomt op 40 parkeerplaatsen voor 30 woongelegenheden. Niettemin de aanvraag op zich voldoet aan deze parkeernorm, dient vastgesteld dat 4 parkeerplaatsen ontworpen worden langs de korte zijgevel van de Wolstraat, een locatie die niet voorzien is op het grafisch plan horende bij deze geldende verkaveling en aldus onbebouwd/onverhard (ingekleurd als “groen en pleinvorming”) dient te blijven. Het uitsluiten van deze 4 parkings zonder enige compensatie (voorstel gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar) is bovendien geen oplossing gezien deze 4 parkeerplaatsen nodig zijn om te voldoen aan de parkeernormen uit de verordening. Een afwijking op het aantal parkeerplaatsen valt niet onder de in toepassing van artikel 4.4.1.§1 VCRO. Het kan trouwens niet de bedoeling zijn het instrument van de beperkte afwijking aan te wenden ten nadele van de goede ruimtelijke ordening in casu het voorzien van afdoende parkeergelegenheden bij woongelegenheden die onderdeel zijn van een meergezinswoning.

Deze tekortkoming inzake de parkeerplaatsen impliceert thans een **legaliteitsbelemmering** om de aanvraag te kunnen goedkeuren. Alvorens een vergunning te kunnen overwegen dient dit euvel opgelost. Dit kan gebeuren door het aantal woongelegenheden op de site in te perken (gelet op de kleine oppervlaktes van de appartementen lijkt dit een logische keuze) of door te werken met 2 ondergrondse bouwlagen voor parkeren (de verkaveling laat dit expliciet toe). In de praktijk stelt zich omtrent deze laatste optie evenwel de vraag of –gelet op de relatief beperkte oppervlakte van de te realiseren appartementen (voorzien oppervlaktes variëren tussen 32m² en 73m²)– er in deze omgeving met vooral residentiële woningbouw in de eerste plaats niet gestreefd dient te worden naar appartementen met grotere oppervlaktes (en derhalve meer woonkwaliteit/comfort voor de toekomstige bewoners ervan). In die zin zou een reducering tevens leiden tot een betere afstemming met de bestaande woonomgeving door o.a de verkeers- en parkeerdruk in te perken.

Wat betreft de opmerking van het schepencollege (en gemeentelijke dienst mobiliteit in haar ongunstig advies) waar men aangeeft niet akkoord te zijn met de realisatie van haakse parkeerplaatsen, dient er op gewezen dat de 18 parkeerplaatsen langs de lange gevel van de Wolstraat nu eenmaal goedgekeurd werden in de verkavelingsvoorschriften, wat het recht geeft aan aanvrager om deze te benutten. In de verkaveling worden de buitenstandplaatsen voor personenwagens op een gedetailleerde manier (en bijna geheel op maat van het voorliggende woonproject) uitgewerkt. Van aanvragers kan niet verweten worden dat men toepassing maakt van de in de verkaveling voorziene parkeermogelijkheden. Daarbij kan wel gesteld worden dat het beperken van het aantal bovengrondse parkeerplaatsen (deze zijn immers niet allemaal verplicht te benutten) tot een minimum (bvb. enkel voor bezoekers en/of laad- en losplaats) een meerwaarde kan zijn, zowel vanuit het oogpunt van verkeerveiligheid als vanuit het streven naar een open & groene woonomgeving.

Los van het voorgaande dient vastgesteld dat de terrassen achteraan het gebouw uitkragen over 80cm buiten de bouwzone. Gezien de afstand van de bouwzone tot de perceelsgrens aldaar slechts 3m bedraagt, betreft dit een bijkomend probleem. Vanuit de goede plaatselijke aanleg is het beter om de terrassen achteraan inpandig te voorzien. Ook dit aspect vraagt derhalve een herwerking van het ontwerp.

Gezien de vermelde legaliteitsbelemmering wordt niet ingegaan op andere geldende regelgevingen die van toepassing zijn op de aanvraag (watertoets, gewestelijke verordening hemelwater, gewestelijke verordening toegankelijkheid,...).

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Omdat de aanvraag vanuit juridisch oogpunt niet kan vergund worden, is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voor deze meergezinswoning niet relevant.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De aanvraag strekt tot het bouwen van een meergezinswoning met 30 woonegelegenheden op een lot van een geldende verkaveling (lot 28) binnen de bebouwde agglomeratie van Roeselare.

Er werd vastgesteld dat de aanvraag niet vergunbaar is gezien de vereiste parkeercapaciteit voor 40 personenwagens (1,33 parkeerplaatsen per woonelegenheden in toepassing van de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Roeselare dd. 2 maart 2017), vanuit juridisch oogpunt niet realiseerbaar is in uitvoering van het verkavelingsplan. In casu worden immers 4 van de 40 voorziene parkeerplaatsen gerealiseerd op een locatie (langs de korte zijgevel van de Wolstraat) waar het grafisch plan van de verkaveling bepaalt dat dit stuk grond immers onbebouwd/onverhard te blijven. De vraag stelt of gelet op de relatief beperkte oppervlakte van de voorgestelde appartementen (voorziene oppervlaktes variëren slechts tussen 32m² en 73m²) er in deze omgeving met vooral residentiële woningbouw niet dient gestreefd naar een reducering van het aantal appartementen waarbij per appartement meer woonoppervlakte (en aldus meer woonkwaliteit/comfort) voor de toekomstige bewoners wordt voorzien. Dit heeft het bijkomende voordeel dat dit zal leiden tot een betere afstemming met de bestaande residentiële woonomgeving door o.a. de verkeersdruk in deze verkaveling met smalle, kronkelende wegen te beperken.

Los van het voorgaande dient vastgesteld dat de terrassen achteraan het gebouw uitkragen over 80cm buiten de voorzien bouwzone. Gezien de afstand van de bouwzone tot de perceelsgrens aldaar slechts 3m bedraagt betreft dit een bijkomend probleem.

Het is wenselijk het ontwerp te herwerken rekening houdende met de gestelde opmerkingen en opnieuw voor te leggen aan het schepencollege van Roeselare.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep ongegrond te verklaren en de aanvraag te weigeren.

...

Na de hoorzitting van 20 juni 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 juli 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen **binnen de afbakeningslijn** van het regionaalstedelijk gebied Roeselare (BVR 21/11/2008), zonder dat evenwel een specifiek RUP voor dit gebied werd opgemaakt.

Volgens het **gewestplan** Roeselare-Tielt (KB 17-12-1979) is de aanvraag gelegen in ‘woongebied’. Gezien het **APA Roeselare** (BVR 29-04-1991) dateert van na de vaststelling van het gewestplan dient de aanvraag hieraan getoetst te worden. Volgens het APA Roeselare ligt het terrein in een “**zone voor algemene woongebieden**” (artikel 1.1), waarvoor volgende stedenbouwkundige voorschriften gelden:

“Het betreft een gebied dat per definitie meervoudig (mengbestemming, dubbelbestemming, samengestelde bestemming, nabestemming) kan worden beschouwd. De algemene woongebieden zijn derhalve bestemd voor **wonen**, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare

nutsvoorzieningen, voor verblijfsrecreatieve voorzieningen en voor agrarische bedrijven voor zover ze bestaande zijn. (...)"

De aanvraag valt evenwel ook binnen de contouren van het **BPA nr. 14 Noord** (MB 30-7-1992) én **een verkaveling** (schepencollege dd. 4-7-2011) die het APA verfijnen.

Gezien de ligging binnen een verkaveling zijn de aldaar geldende voorschriften in eerste instantie van toepassing. De verkaveling bestemt het aanvraagperceel in een "zone voor appartementen" alwaar onderstaande voorschriften van toepassing zijn:

...

De PSA merkt op dat de aanvraag afwijkt van de verkavelingsvoorschriften inzake de voorziene bouwhoogte, nu een kroonlijsthoogte voorzien wordt van 12,30m i.p.v. 10m. Hierbij wordt echter ook gewezen op de mogelijkheid om een beperkte afwijking op de kroonlijsthoogte toe te staan in toepassing van art. 4.4.1 VCRO. Dit omwille van het feit dat:

- de verkavelingsvoorschriften expliciet 4 bouwlagen toelaten
- de verkavelingsvoorschriften een vrije keuze van dakvorm voorzien
- het BPA nr. 14 vermeldt dat een bouwlaag een maximum hoogte mag hebben van 3m
- de opgelegde kroonlijsthoogte van 10m niet realistisch is rekening houdende met de huidige bouwnormen.

Aanvrager is het hier niet mee eens stellende dat het ontwerp zich volledig confirmeert naar de verkavelingsvoorschriften, met inbegrip van het voorschrift inzake de maximale kroonlijsthoogte.

Het ontwerp voorziet het bouwen van een appartementsgebouw met 3 volwaardige bouwlagen met kroonlijsthoogte van 9,20m en een vierde teruggetrokken bouwlaag. Deze vierde bouwlaag bevindt zich als het ware binnen het toegelaten gabarit van een hellend dak (helling 60°). Indien aanvrager zou kiezen voor een hellend dak met helling 45° zou de vierde bouwlaag zeer beperkt buiten dit gabarit komen te liggen. De deputatie treedt dit standpunt bij. Van een afwijking qua kroonlijsthoogte is dan ook geen sprake. De aanvraag is in overeenstemming met de vigerende voorschriften.

De PSA poneert dat het ontwerp niet voor vergunning in aanmerking komt nu er 4 parkeerplaatsen ontworpen worden aan de korte zijgevel van de Wolstraat. Deze ruimte wordt niet voorzien op het grafisch plan horende bij de behoorlijk vergunde verkaveling en dient derhalve onbebouwd/onverhard te blijven.

Aanvrager heeft daaromtrent een beperkte wijziging in het parkeersysteem aangebracht die werd vertaald in beperkte aangepaste plannen (plan 1/7, plan 2/7 en plan 7/7) Hierbij worden de 4 gewraakte parkeerplaatsen gesupprimeerd. In de garage worden twee autoliften geplaatst die de 4 gesupprimeerde parkeerplaatsen compenseren. Deze beperkte planaanpassing kadert binnen de mogelijkheid zoals voorzien in art. 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. Het betreft een loutere herinrichting van de voorziene parkeerplaatsen, zodat deze planaanpassing geenszins betrekking heeft op een essentiële wijziging.

Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de opmerking van de PSA.

Het ontwerp voldoet zowel aan de in de verkavelingsvoorschriften opgelegde normen als aan de recent aangenomen gemeentelijke parkeerverordening

- verkaveling voorziet 1 garage of openluchtstelplaats per woongegelegenheid
- gemeentelijk parkeerverordening voorziet 1,33 parkeerplaatsen per woongegelegenheid
- ontwerp voorziet 40 parkeerplaatsen voor 30 woongegelegenheden (19 bovengrondse en 21 ondergrondse)

Wat betreft de opmerking van het schepencollege (en gemeentelijke dienst mobiliteit in haar ongunstig advies) waar men aangeeft niet akkoord te zijn met de realisatie van haakse parkeerplaatsen, dient er op gewezen dat de 18 parkeerplaatsen langs de lange gevel van de Wolstraat nu eenmaal goedgekeurd werden in de verkavelingsvoorschriften, wat het

recht geeft aan aanvrager om deze te benutten. In de verkaveling worden de buitenstandplaatsen voor personenwagens op een gedetailleerde manier (en bijna geheel op maat van het voorliggende woonproject) uitgewerkt. Van aanvragers kan niet verweten worden dat men toepassing maakt van de in de verkaveling voorziene parkeermogelijkheden.

Tot slot wijst de PSA dat de terrassen achteraan het gebouw 80cm uitkragen over de in de verkaveling vastgestelde bouwzone.

Overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften zijn uitsprongen voor balkons toegelaten als volgt:

- voor de voorkant: maximaal 1m*
- voor de zijkanten: maximaal 1m*
- voor de achterkant: maximaal 2m*

De voorziene terrassen voldoen integraal aan de verkavelingsvoorschriften die een vertaling zijn van de in het BPA opgenomen stedenbouwkundige voorschriften. Huidige aanvraag voorziet kleinere uitsprongen van 0,80m.

In toepassing van art. 4.3.1, §2 VCRO wordt in een gebied dat geordend wordt door een plan van aanleg de aftoetsing van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften beschouwd als een toetsing aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening waarbij beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening worden gebracht.

Bijgevolg worden de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, en dient een navolgende aanvraag die zich volledig confirmeert naar deze voorschriften niet opnieuw getoetst te worden aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. De provinciale dienst waterlopen verleent een voorwaardelijk gunstig advies. Mits het volgen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening op hemelwaterputten, moet worden besloten dat de aanvraag geen schadelijke effecten op de waterhuishouding zal teweegbrengen.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overeenkomstig art. 4.3.1, §2 VCRO wordt in een gebied dat geordend wordt door een plan van aanleg de toetsing van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften beschouwd als een toetsing aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening.

Zoals hoger aangehaald beantwoordt huidige aanvraag volledig aan de vigerende stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften.

Een bijkomende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is dan ook niet aan de orde.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een meergezinswoning met 30 woonegelegenheden op een lot van een geldende verkaveling (lot 28) binnen de bebouwde agglomeratie van Roeselare; dat mits beperkte aanpassing van de plannen (betreft enkel een herschikking van de parkeerplaatsen) de aanvraag verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften; dat de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften tevens de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening impliceert;

...

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de heer Cedric PANTE en mevrouw Marieke VANTOURNHOUT vorderen met een aangetekende brief van 20 september 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1718-RvVb-0048-A.

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 en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de artikelen 13 en 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna: Decreet Natuurbehoud), de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.26/1 VCRO, van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM), van de artikelen 9, 10 en 14 van het besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009 met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer (hierna: Soortenbesluit) en van bijlage I bij dit besluit, artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna: Natuurbesluit) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij bij het beoordelen van de aanvraag geen zorgvuldige natuurtoets uitgevoerd en heeft zij te weinig rekening gehouden met de aanwezige fauna en flora op en rond het perceel. Zij wijst erop dat onmiddellijk naast de op te richten meergezinswoning een grote vijver of poel gelegen is en hier bijzonder waardevolle natuur aanwezig zou zijn. Ter ondersteuning hiervan citeert de verzoekende partij een gedeelte van een verslag van vzw Natuurpunt en voegt zij uittreksels toe waaruit blijkt dat de cijfers van overzet van amfibieën door vzw Natuurpunt ter hoogte van deze poel zeer hoog zijn.

De verzoekende partij meent dat er geen *in concreto* onderzoek is uitgevoerd om na te gaan of er al dan niet vermijdbare schade kan ontstaan aan de natuurwaarden in de omgeving en voert aan dat de tussenkomende partij en de verwerende partij de aanwezigheid van de poel negeren. De beschrijvende nota van de tussenkomende partij gaat niet in op de aanwezigheid van de poel of op de impact van het aangevraagde op de poel. Daarenboven is de project-m.e.r.-screeningsnota volgens de verzoekende partij zelfs misleidend nu hierin wordt aangeduid dat er “geen andere werkzaamheden of voorzieningen” nodig zijn, terwijl verder in de nota wordt gesteld dat bronbemaling, het kappen van bomen en graafwerken vereist zijn en terwijl ook de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij de beoordeling van de bezwaren heeft erkend dat voorzieningen zullen worden getroffen om de vijver te verstevigen bij het uitvoeren van de grondwerken. Ook de verwerende partij zelf maakt geen enkele afweging met betrekking tot de aanwezige natuurwaarden. Volgens de verzoekende partij bevat de bestreden beslissing geen zorgvuldige natuurtoets, zelfs niet indien deze samen wordt gelezen met het administratief dossier.

Een natuurtoets is bovendien niet overbodig, aangezien de meergezinswoning is voorzien tot vlakbij de perceelsgrens en bijgevolg tot vlakbij de oever van de poel op het aanpalende lot. Het is bovendien nog niet helemaal duidelijk waar de oever van de poel gelegen is. Hoe dan ook kan volgens de verzoekende partij uit het administratief dossier duidelijk afgeleid worden dat er ingrijpende grondwerken zullen plaatsvinden op het perceel, dat de natuurelementen op het perceel zelf integraal zullen verdwijnen, ook indien deze bij de oever van de vijver zouden betrokken zijn, en dat de perceelafsluitingen van de gelijkvloerse tuinen tot tegen de rand van de vijver een nefaste impact zullen hebben op de poel en de aanwezige fauna en flora.

De verzoekende partij wijst er vervolgens op dat de natuurtoets een horizontale en niet-gebiedsgerichte maatregel is, die van toepassing is ongeacht de stedenbouwkundige bestemming van een perceel.

Ook zijn er met betrekking tot de poel en haar natuurwaarden uitdrukkelijk bezwaren geformuleerd, waarover de verwerende partij in de bestreden beslissing slechts overweegt dat de verzoekende partij deze ongegrond heeft verklaard in haar weigeringsbeslissing. Deze motivering kan evenwel niet volstaan in het licht van het devolutief karakter van het administratief beroep. Gelet op het feit dat er in de bezwaren uitdrukkelijk werd verwezen naar de mogelijke aantasting van natuurwaarden, kon een natuurtoets dan ook niet ontbreken.

Verder wijst de verzoekende partij nog op de diverse verleende interne adviezen, waarin uitdrukkelijk strenge voorwaarden zijn geformuleerd met het oog op het beschermen van de poel en haar diversiteit. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar haalde deze adviezen aan en stelde voor om de aanvraag te vergunnen, mits het naleven van de hierin opgenomen voorwaarden. Ook bij de behandeling van de bezwaren stelde de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat de voorwaarde zich opdringt *“dat de poel voor de rest niet betrokken mag worden bij de realisatie van het project, noch als buffer, noch bij de bronbemaling beïnvloed mag worden”*. In de bestreden beslissing is hiervan niets terug te vinden. De verwerende partij verleent de vergunning ook niet onder de voorwaarden van de interne diensten, noch motiveert zij waarom zij afwijkt van deze adviezen. Bij het afwijken van adviezen geldt nochtans een verstrengde motiveringsplicht.

De verzoekende partij uit vervolgens kritiek op de project-m.e.r.-screeningsnota, die volgens haar onvoldoende informatie bevat met betrekking tot de aanwezige natuurwaarden. Ook maakte de verwerende partij geen enkele beoordeling van de project-m.e.r.-screeningsnota.

Voorts stelt de verzoekende partij dat diverse van de aanwezige fauna en florasoorten in en rond de poel effectief beschermd zijn door het Soortenbesluit en dat tal van diersoorten ook voorkomen op de rode lijsten die in uitvoering van artikel 5 van het Soortenbesluit werden vastgesteld. Overeenkomstig artikel 10 van het Soortenbesluit is het opzettelijk en betekenisvol verstoren van beschermde diersoorten verboden en artikel 14 van het Soortenbesluit beschermt ook de nesten, voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze diersoorten. Volgens de verzoekende partij staat het zo goed als vast dat er ingrepen op de poel en de onmiddellijke omgeving zullen plaatsvinden, met nefaste impact op de leefomstandigheden, voortplanting, voedsel en het voortbestaan van de beschermde diersoorten ter plaatse. In het dossier wordt ook de afwijking op grond van artikel 20 van het Soortenbesluit niet toegepast.

Tevens benadrukt de verzoekende partij dat er met betrekking tot de poel en haar omgeving sprake is van kleine landschapselementen zoals omschreven in artikel 2, 6° van het Decreet Natuurbehoud. Zij wijst op artikel 7, eerste lid, 6° van het Natuurbesluit dat bepaalt dat het wijzigen van kleine landschapselementen zoals moerassen en waterrijke gebieden verboden is en stelt dat

het bezwaarlijk ontkend kan worden dat er sprake is van een waterrijk gebied en zelfs van een moerassige omgeving rondom de poel.

2.

De verwerende partij stelt vast dat de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing geen rekening heeft gehouden met het Soortenbesluit en stelt zich vragen bij het belang van de verzoekende partij bij het middel.

Zij merkt op dat de aanvraag gelegen is binnen de contouren van het BPA 'Noord' en binnen een vergunde verkaveling. De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. Bovendien bevat de verkavelingsvergunning, zoals verleend door de verzoekende partij, geen verwijzing naar het Soortenbesluit.

3.

De tussenkomende partij wijst erop dat de natuurtoets niet onderworpen is aan een specifieke motiveringsplicht en dat het volstaat dat uit de bestreden beslissing of uit de stukken van het dossier blijkt dat rekening is gehouden met de effecten van de aanvraag op de natuurwaarden. Zij verwijst naar de project-m.e.r.-screeningsnota en stelt vast dat de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing hieromtrent heeft geoordeeld dat uit het aanvraagdossier blijkt dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn. De tussenkomende stelt zich de vraag welke belangenschade de verzoekende partij kan doen gelden bij dit middel en werpt een exceptie op.

Volgens de tussenkomende partij is er geen sprake van vermijdbare schade, gelet op de ligging van het project binnen een behoorlijk vergunde en niet-ervallen verkaveling. Uit de beoordeling van de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften, wat ook werd aangegeven in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Omwille van deze overeenstemming kan er hoogstens sprake zijn van onvermijdbare schade, die niet binnen het toepassingsgebied valt van de natuurtoets in de zin van artikel 16 van het Natuurbehoudsdecreet.

In ondergeschikte orde wijst de tussenkomende partij nog op het feit dat de aanvraag enkel betrekking heeft op lot 28 en dat de in de verkaveling voorziene groenzones geen betrekking hebben op lot 28. De aanwezige vijver bevindt zich op lot 29 en is expliciet aangeduid als groenzone. Uit het aanvraagdossier blijkt afdoende dat de aanvraag geen betrekking heeft op de groenelementen op lot 29 en hier ook niet aan raakt. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar kwam tot eenzelfde besluit bij de behandeling van de bezwaren.

4.

De verzoekende partij meent dat de exceptie van de verwerende partij dat zij geen argumentatie zou kunnen laten gelden met betrekking tot het Soortenbesluit en de exceptie van de tussenkomende partij dat zij uit een gebrekkige project-m.e.r.-screeningsnota geen rechten kan putten omdat zij in eerste aanleg heeft overwogen dat de opmaak van een project-MER geen meerwaarde zou zijn, moeten worden verworpen. Beide excepties gaan immers voorbij aan het devolutief karakter van het administratief beroep. Ook slaan beide excepties maar op een beperkt onderdeel van het middel. Bovendien geeft de tussenkomende partij een verkeerde lezing aan de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg aangezien hierin uitdrukkelijk is overwogen dat het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet gevolgd wordt en de beslissing verscheidene weigeringsmotieven omvat, zodat een motief met betrekking tot de project-m.e.r.-screeningsnota niet vereist was. Ook impliceert het feit dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel was dat een project-MER geen meerwaarde vormt,

niet dat de verzoekende partij geen gebreken in de project-m.e.r.-screeningsnota kan aanvoeren in huidige procedure.

De verzoekende partij benadrukt dat uit de bestreden beslissing of uit het administratief dossier niet blijkt dat de verwerende partij haar zorgplicht is nagekomen en dat zij concrete elementen heeft aangehaald om aan te tonen dat er natuurwaarden aanwezig zijn die ernstige schade kunnen lijden. De verwerende en de tussenkomenende partij ontkennen niet dat er geen rekening is gehouden met de poel.

Voor zover de verwerende partij aanvoert dat ook de verkavelingsvergunning van 18 juni 2001 niet verwijst naar het Soortenbesluit merkt de verzoekende partij op dat het Soortenbesluit dateert van 15 mei 2009. Ook de stelling van de tussenkomenende partij dat de poel enkel op lot 29 ligt en de aanvraag hier niet aan raakt wordt niet gevolgd door de verzoekende partij. Immers blijkt uit het administratief dossier dat er bomen gekapt zullen worden, dat graafwerken noodzakelijk zijn en dat voorzieningen getroffen zullen moeten worden om de vijver te verstevigen. Volgens de verzoekende partij zal de poel dan ook getroffen worden. Waar de tussenkomenende partij verwijst naar het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, stelt de verzoekende partij dat uit dit verslag eveneens blijkt dat het voor de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar onduidelijk is of aan de bestaande vijver al dan niet geraakt zal worden.

Tot slot voert de verzoekende partij aan dat de redenering van de tussenkomenende partij dat er enkel sprake kan zijn van onvermijdbare schade niet correct is aangezien het vermijdbare karakter niet wordt bepaald door het al dan niet bestaan van verkavelingsvoorschriften, hetgeen blijkt uit de door de Raad gehanteerde definitie.

Beoordeling door de Raad

1.1

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij geen onderzoek heeft gevoerd naar de effecten van de realisatie van het vergunde project op de aanwezige natuurwaarden in en rond de vijver, terwijl zij op grond van de natuurtoets diende te onderzoeken of de vergunningsplichtige activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan veroorzaken. Zij voert eveneens een schending van het Soortenbesluit en het Natuurbesluit aan, minstens dat de verwerende partij hiernaar geen onderzoek heeft gevoerd.

1.2

De verwerende en tussenkomenende partij werpen op dat de verzoekende partij niet over het vereiste belang bij het middel beschikt. De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij in haar beslissing in eerste administratieve aanleg geen rekening heeft gehouden met het Soortenbesluit zodat zij geen belang heeft bij de eventuele gegrondheid van het middel. De tussenkomenende partij wijst erop dat de verzoekende partij in haar beslissing met betrekking tot de project-m.e.r.-screeningsnota heeft geoordeeld dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn, zodat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel.

In zoverre de tussenkomenende partij aanvoert dat de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing heeft geoordeeld dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn, moet worden opgemerkt dat deze stelling berust op een verkeerde lezing van de weigeringsbeslissing in eerste aanleg en dus feitelijke grondslag mist. De overweging waarnaar de tussenkomenende partij verwijst, maakt immers deel uit van het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en niet van de beoordeling in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij, die de bestreden vergunning op andere gronden weigerde. Ook de omstandigheid dat de verzoekende partij het Soortenbesluit of de natuurtoets

niet heeft betrokken in haar weigeringsbeslissing, doet geen afbreuk aan de mogelijkheid om zich hierop te beroepen voor de Raad.

De excepties worden verworpen.

2.1

Artikel 16, §1 van het Decreet Natuurbehoud bepaalt:

“ ...

In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.

...”

De zorgplicht die dit artikel omvat, houdt de verplichting in voor elke vergunningverlenende overheid ervoor te zorgen dat door het toelaten van een handeling of activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, ongeacht de aard of het voorwerp van de aanvraag, en ongeacht de planologische bestemming van het gebied. Deze natuurtoets dient dus ook gemaakt te worden in het geval dat de beoogde handelingen en werken verenigbaar zijn met de planologische bestemming van het betrokken gebied. Uit de parlementaire voorbereiding (*Parl.St. VI.Parl. 1996-97, nr. 690/1, p. 6-7 en 11*) blijkt immers dat de natuurtoets een zogenaamde “horizontale” en “niet-gebiedsgerichte maatregel” is, die overal van toepassing is, ongeacht de bestemming van een perceel.

De natuurtoets beoogt het voorkomen, herstellen of beperken van ‘vermijdbare’ schade aan natuur. In de parlementaire voorbereiding wordt vermijdbare schade omschreven als “*schade die kan vermeden worden door de activiteit op een andere wijze uit te voeren (bvb. met andere materialen, op een andere plaats,...)*” (Voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, *Parl.St. VI.Parl. 2001-02, nr. 967/1, p. 17*).

Artikel 16, §1 van het Decreet Natuurbehoud legt op zich geen bijzondere formele motiveringsplicht op. Of het vergunningverlenend bestuursorgaan de in artikel 16, §1 opgelegde zorgplicht is nagekomen moet blijken uit de bestreden beslissing zelf, minstens uit de stukken van het dossier. Rekening houdende met de vereisten van de Motiveringswet is het noodzakelijk, maar voldoende dat uit de bestreden beslissing zelf blijkt dat de opgelegde zorgplicht is nagekomen. Het gevoerde onderzoek kan ook blijken en ondersteund worden door de administratieve stukken van het dossier. De Raad kan derhalve slechts rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven, zoals ondersteund door het administratief dossier.

2.2

Artikel 10, §1, eerste lid Soortenbesluit bepaalt als volgt:

“ ...

§ 1. Ten aanzien van specimens van beschermde diersoorten zijn de volgende handelingen verboden :

(...)

3° het opzettelijk en betekenisvol verstoren, in het bijzonder tijdens de perioden van de voortplanting, de afhankelijkheid van de jongen, de overwintering en tijdens de trek.

...”

Artikel 14, §1 Soortenbesluit bepaalt:

“ ...

§ 1. Het is verboden de nesten van beschermde vogelsoorten of de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van andere beschermde diersoorten dan vogels opzettelijk te vernielen, te beschadigen of weg te nemen.

...’

2.3

De artikelen 7 tot en met 10 Natuurbesluit geven uitvoering aan artikel 13 Decreet Natuurbehoud, en bevatten “voorwaarden voor het wijzigen van vegetaties of kleine landschapselementen”.

Artikel 7, eerste lid, 6° Natuurbesluit luidt als volgt:

“ ...

Onverminderd het bepaalde in artikel 9 van het decreet, is het wijzigen van de volgende vegetaties of kleine landschapselementen en hun vegetaties verboden:

(...)

6° moerassen en waterrijke gebieden;

...”

De bijlage V bij het Natuurbesluit bevat een omschrijving van de vegetatie van onder meer “moerassen en waterrijke gebieden” met verwijzing naar karteringseenheden van de biologische waarderingskaart.

De beschrijving van vegetaties en kleine landschapselementen is tevens opgenomen in Omzendbrief LNW/98/01 van 10/11/1998 ‘betreffende algemene maatregelen inzake natuurbehoud en wat de voorwaarden voor het wijzigen van vegetatie en kleine landschapselementen betreft volgens het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu’.

3.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen. Uit de beoordeling en de stukken van het dossier moet blijken dat er op correcte wijze rekening is gehouden met de effecten van de aanvraag op de bestaande natuurwaarden.

4.1

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met 30 woongelegenheden. Onmiddellijk aansluitend bij het aanvraagperceel bevindt zich een vijver met oppervlakte van 2.176 m². Deze vijver is opgenomen in de verkaveling als lot 29 en is bestemd als ‘groenzone’.

4.2

De natuurtoets is van toepassing ongeacht de stedenbouwkundige bestemming van een perceel.

De verwerende en de tussenkomende partij kunnen niet overtuigen waar zij stellen dat er geen sprake kan zijn van ‘vermijdbare schade’ aangezien het aangevraagde in overeenstemming is met

de verkavelingsvoorschriften en dat er bijgevolg hoogstens sprake kan zijn van 'onvermijdbare schade'. 'Onvermijdbare schade' is deze die zich naar aanleiding van de realisatie van een bepaald project op een bepaalde locatie hoe dan ook zal voordoen, welke aanpassingen men aan het project ook doet en welke maatregelen men ook neemt. De omstandigheid dat de aanvraag voor de bouw van een meergezinswoning op lot 28 in overeenstemming zou zijn met de verkavelingsvoorschriften, brengt niet met zich mee dat er geen vermijdbare schade kan optreden aan de natuurwaarden van de vijver, die op het naastgelegen lot 29 is gelegen, en dat geen maatregelen vereist zouden zijn om deze schade te voorkomen.

4.3

Wat betreft de toepassing van het Soortenbesluit, maakt de verzoekende partij aannemelijk dat diverse dier- en plantensoorten in en rond de vijver als beschermde soorten zijn aangeduid in bijlage 1 bij het Soortenbesluit. De verzoekende partij somt deze soorten op met verwijzing naar gegevens over het voorkomen van deze soorten en de overzet van amfibieën ter hoogte van de Wolstraat en de poel (stuk 5).

De poel is volgens de verzoekende partij een van de belangrijkste voortplantingsplaatsen voor amfibieën in Roeselare (bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, alpenwatersalamander en volgens de gegevens waarnaar ze verwijst waarschijnlijk ook kamsalamander). Ook uit het advies van de gemeentelijke dienst groen en leefmilieu blijkt dat de vijver een belangrijke leef- en voortplantingsplaats is van vier amfibieënsoorten.

De verwerende en tussenkomende partijen betwisten niet dat de vijver een leef- en voortplantingsplaats is voor diverse soorten die beschermd zijn op grond van het Soortenbesluit.

Het Soortenbesluit verbiedt het opzettelijk en betekenisvol verstoren van beschermde diersoorten (artikel 10) en het vernielen of beschadigen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van beschermde diersoorten (artikel 14, §1).

De uitvoering van het aangevraagde project, op het perceel naast de betrokken vijver, kan gevolgen hebben op de beschermde diersoorten en hun voortplantingsplaats in de zin van artikel 10 en artikel 14, §1 Soortenbesluit.

4.4

Wat betreft de toepassing van het verbod tot wijziging van bepaalde vegetaties, meer bepaald die van "waterrijke gebieden en moerassen" (artikel 7, eerste lid, 6° Natuurbesluit) moet vooreerst worden vastgesteld dat voor het terrein geen kartering van de biologische waarderingskaart is gekend.

De verzoekende partij maakt aannemelijk dat de vijver als een "waterrijk gebied" te beschouwen is. Het betreft een vijver met een vrij aanzienlijke oppervlakte (volgens de verkavelingsvergunning een oppervlakte van 2.176 m²). Het begrip "waterrijke gebieden" wordt in artikel 2 van het Decreet Natuurbehoud ruim gedefinieerd als "*gebieden met moerassen, vennen, veen- of plasgebieden, natuurlijk of kunstmatig, blijvend of tijdelijk, met stilstaand of stromend water, zoet, brak of zout, met inbegrip van zeewater, waarvan de diepte bij eb niet meer is dan zes meter*". De vijver voldoet aan deze definitie.

Het decreet Natuurbehoud en het Natuurbesluit bevatten geen omschrijving van welke activiteiten worden verstaan onder het "wijzigen" van de beschermde vegetaties. Uit onder artikel 10 van het Natuurbesluit en de voormelde Omzendbrief LNW/98/01 blijkt wel dat ook het "*rechtstreeks of onrechtstreeks wijzigen van de waterhuishouding door drainage, ontwatering, dichten of het wijzigen van het overstromingsregime van vegetatie*" als een vegetatiewijziging te beschouwen is.

Zoals de verzoekende partij aanvoert, blijkt uit het administratief dossier dat voor de uitvoering van het gevraagde project onder meer een bronbemaling en graafwerken noodzakelijk zijn. Hieruit volgt dat voor de uitvoering van het aangevraagde project handelingen zullen worden gesteld die een vegetatiewijziging tot gevolg kunnen hebben.

4.5

Uit het voorgaande volgt dat de bepalingen inzake de natuurtoets, artikel 10 en 14, §1 van het Soortenbesluit en artikel 7, eerste lid, 6° van het Natuurbesluit van toepassing zijn op de aanvraag.

5.

In de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren werd gewezen op de aanwezige natuurwaarden in en rond de vijver.

Ook in het advies van de gemeentelijke dienst milieu wordt hierop gewezen. In dit advies wordt gesteld dat de poel behoort tot de rijkste leef- en voortplantingsplaatsen van vier amfibieënsoorten en dat de bestaande poel volledig intact moet blijven en niet mag worden leeg getrokken. De gemeentelijke dienst milieu verleende gunstig advies mits de nodige voorzorgsmaatregelen worden genomen ter bescherming van de naastgelegen poel:

“ ...

Om aan bovenstaande voorwaarden te voldoen, zal bij de bouw van het appartementsgebouw en vooral de ondergrondse parking aandacht besteed moeten worden aan de naastgelegen poel.

Maw. de bestaande poel moet volledig intact blijven. Dit betekent onder meer dat:

- *Het waterpeil van de aanwezige poel ten allen tijde behouden moet blijven.*
- *Alle maatregelen genomen moeten worden om de biodiversiteit van de poel te behouden, te bewaren en te versterken, gezien de uitzonderlijke natuurwaarden van deze poel.*
- *Niet alleen alles in het werk gesteld moet worden om de amfibieën er te behouden, maar ook hun biotoop. De aanwezige flora, de beschutting die ze zoeken in de randen van de poel en de dichte omgeving én de waterkwantiteit/-kwaliteit en samenstelling van het water moeten hierbij integraal bewaard blijven.*
- *Men geen maaierwerken, graafwerken, ... in de nabije omgeving van de poel mag uitvoeren. Dit om de rust- en verblijfplaats van de amfibieën niet te verstoren.*

...”

6.

Bij de beoordeling van de aanvraag dient de verwerende partij, daarbij tevens rekening houdend met de ingediende bezwaren en het advies van de gemeentelijke dienst milieu, te onderzoeken welke waardevolle, al dan niet door het Soortenbesluit en Natuurbesluit beschermde, natuurelementen aanwezig zijn op en in de omgeving van het terrein. De verwerende partij dient te onderzoeken of het vergunnen van de meergezinswoning schade aan de natuur kan toebrengen en in bevestigend geval, hoe die schade vermeden of hersteld kan worden. Dit onderzoek moet blijken uit de bestreden beslissing en steun vinden in de stukken van het administratief dossier.

Met de verzoekende partij wordt vastgesteld dat de bestreden beslissing geen natuurtoets bevat en het aspect ‘natuur’ niet aan bod komt in de bestreden beslissing. Uit de motieven van de bestreden beslissing valt niet af te leiden of de verwerende partij het mogelijks bestaan van vermijdbare schade aan de natuur onderzocht heeft. Met betrekking tot de ingediende bezwaren stelt de verwerende partij enkel dat de verzoekende partij deze ongegrond heeft verklaard, hetgeen

bovendien niet correct is aangezien de verzoekende partij hieromtrent geen standpunt heeft ingenomen in haar weigeringsbeslissing. Uit de bestreden beslissing blijkt niet waarom de verwerende partij geen rekening houdt met de in het advies van de gemeentelijke milieudienst gestelde voorwaarden.

Uit de bestreden beslissing blijkt evenmin of de verwerende partij onderzocht heeft welke gevolgen het aangevraagde project heeft voor de beschermde diersoorten, meer bepaald of deze soorten betekenisvol worden verstoord, of hun voortplantingsplaatsen of rustplaatsen worden vernield of beschadigd in de zin van artikel 10 en 14, §1 Soortenbesluit. Evenmin blijkt of de verwerende partij heeft onderzocht of het aangevraagde project een wijziging veroorzaakt in de zin van artikel 7, eerste lid, 6° Natuurbesluit.

In de mate dat de tussenkomende partij aanvoert dat de verwerende partij ervan uit kon gaan dat het project geen aanleiding zou geven tot vermijdbare schade aan de natuur en aldus niet verplicht was tot het opnemen van een natuurparagraaf aangezien de verzoekende partij in haar beslissing de m.e.r.-screeningsnota inhoudelijk beoordeeld heeft en hieromtrent stelde dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn, kan zij niet worden bijgetreden. Zoals reeds gebleken is bij de beoordeling van het belang bij het middel, gaat de tussenkomende partij uit van een foutieve lezing van de bestreden beslissing. De overweging waarnaar zij verwijst komt uit het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij heeft hieromtrent geen standpunt ingenomen en weigerde de bestreden vergunning op andere gronden.

Voorts wordt vastgesteld dat uit geen enkel document in het administratief dossier, ook niet uit de project-m.e.r.-screeningsnota, blijkt dat de verwerende partij rekening houdt met de effecten van de aanvraag op de natuur of dat de mogelijke effecten van de aanvraag op de natuur zelfs maar onderzocht zouden zijn.

7.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in haar motiveringsplicht en zorgvuldigheidsplicht inzake de natuurtoets is tekort geschoten, minstens blijkt niet uit de stukken van het dossier dat enig verder onderzoek werd gevoerd naar de voorgeschreven zorgplicht.

Uit de bestreden beslissing blijkt evenmin of de verwerende partij onderzocht heeft of het aangevraagde project beschermde diersoorten betekenisvol verstoort, hun voortplantingsplaatsen of rustplaatsen beschadigt in de zin van artikel 10 en 14, §1 Soortenbesluit of een wijziging veroorzaakt in de zin van artikel 7, eerste lid, 6° Natuurbesluit.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.3.1, §§1-2 en 4.4.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet kon volstaan met te stellen dat een bijkomende beoordeling niet

noodzakelijk is omdat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften. Volgens de verzoekende partij faalt deze motivering zowel in feite als in rechte. Zij merkt vooreerst op dat de verkavelingsvoorschriften in dit geval de verwerende partij niet van een verdere toets aan de goede ruimtelijke ordening ontslaan. Artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO bepaalt immers zelf dat het vermoeden van verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening enkel geldt in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen. Verwijzend naar de parlementaire voorbereiding stelt zij ook dat zelfs de tijdsgeest en veranderingen van de bestaande omgeving kunnen verantwoorden waarom alsnog de relevante aandachtspunten, ondanks vervat in de verkavelingsvoorschriften, in rekening kunnen worden gebracht.

Volgens de verzoekende partij zitten niet alle relevante aandachtspunten en criteria, die van belang zijn bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, vervat in de verkavelingsvoorschriften. Zo ontbreken voorschriften met betrekking tot het aantal appartementen en het mogelijke programma, wordt de keuze van de bouwmaterialen grotendeels vrij gelaten en zijn er geen architecturale voorwaarden naar vorm, schaal en volume opgenomen. De verzoekende partij wijst hierbij op haar weigeringsbeslissing, waarin zij uitdrukkelijk overwoog dat haakse parkeerplaatsen omwille van de verkeersveiligheid niet meer kunnen worden toegestaan en er nood is aan een meer groene voortuinzone, dat het voorzien van 30 woongelegenheden de ruimtelijke draagkracht overschrijdt en eveneens dat het project visueel niet inpasbaar is in de omgeving op het vlak van vormtaal en uitstraling. Daarenboven werd hierop ook gewezen in de bezwaren en benadrukte ook de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat er sprake is van een vrij zwaar programma voor de omgeving. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was dan weer van oordeel dat de vier extra parkeerplaatsen strijdig waren met het verkavelingsplan maar gaf ook aan dat de vraag zich stelde of er niet gestreefd dient te worden naar een reducering van het aantal appartementen.

Gelet op het voorgaande uit de verzoekende partij dan ook kritiek op het gebrek aan beoordeling in de bestreden beslissing, dit terwijl diverse relevante criteria niet vervat zijn in de verkavelingsvoorschriften en verscheidene stukken uit het administratief dossier op deze problemen wijzen.

De verzoekende partij voert ten overvloede aan dat de verwerende partij verkeerdelijk tot het besluit is gekomen dat de voorziene terrassen in overeenstemming zijn met de verkavelingsvoorschriften. De terrassen achteraan kragen immers 80 centimeter uit over de in de verkaveling vastgestelde bouwzone. Dit betreft wel degelijk een afwijking van de verkavelingsvoorschriften, ondanks het feit dat de uitsprongen kleiner zijn dan toegelaten in de verkavelingsvoorschriften. De verzoekende partij stelt zich hierbij tevens de vraag of een afwijking wel verleend kan worden, nu de verwerende partij in een beslissing waarin eenzelfde problematiek aan bod kwam, geen afwijking toestond. De verzoekende partij mag dan ook rechtmatig verwachten dat de verwerende partij artikel 4.4.1 VCRO correct toepast.

2.

De verwerende partij meent dat de verzoekende partij onterecht voorhoudt dat een bijkomende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening aan de orde zou zijn. Zij verwijst naar de beoordeling in de bestreden beslissing met betrekking tot de toetsing aan de verkavelingsvoorschriften.

3.

Volgens de tussenkomende partij omvat de verkavelingsvergunning voorschriften met betrekking tot alle decretale beoordelingscriteria zoals opgenomen in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, met name de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik en dichtheid, bodemreliëf en hinder in de ruime zin. De verkavelingsvoorschriften omvatten een vertaling van de

in het BPA 'Noord' opgenomen stedenbouwkundige voorschriften. Het aangevraagde is hiermee in overeenstemming, zodat het tevens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Verwijzend naar rechtspraak van de Raad van State en de Raad stelt zij dat de beoordeling van de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften volstaat om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

Zij verwijst tevens naar rechtspraak waarin gewezen wordt op het feit dat eens een verkavelingsvergunning is verleend, het recht vast staat om er te bouwen volgens de voorgeschreven voorwaarden en dit recht geschonden wordt wanneer de vergunningverlenende overheid de stedenbouwkundige vergunning weigert om ongeldige redenen. De tussenkomende partij merkt hierbij op dat ook de Raad van State oordeelt dat geen grieven geuit kunnen worden tegen een stedenbouwkundige vergunning voor een meergezinswoning, wanneer het nadeel dat voortvloeit uit een dergelijk grootschalig programma voortvloeit uit de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg of verkavelingsvergunning.

Wat betreft de kritiek van de verzoekende partij dat de terrassen aan de achterzijde afwijken van de verkavelingsvoorschriften, stelt de tussenkomende partij dat de aanvraag in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften en dat in die zin ook geoordeeld is in de bestreden beslissing.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat voor zover de tussenkomende partij meent subjectieve rechten te kunnen verkrijgen uit een verkavelingsvergunning, zij niet gevolgd kan worden aangezien een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 4.2.22 VCRO wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Ook de insinuatie van de tussenkomende partij dat het bestaan van de verkavelingsvergunning het belang bij het middel van de verzoekende partij onder druk zou zetten overtuigt niet. De verzoekende partij voert immers aan dat de verkavelingsvoorschriften niet voldoende gedetailleerd zijn om te kunnen spreken van een vermoeden van verenigbaarheid en eveneens dat de aanvraag afwijkt van de verkavelingsvoorschriften. De verwijzing naar de rechtspraak van de Raad en de Raad van State is dan ook niet relevant. De verzoekende partij geeft immers afdoende aan dat verscheidene aandachtspunten niet geregeld zijn in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit wordt tevens indirect toegegeven door de tussenkomende partij, nu zij aangeeft dat gekozen is voor 'verdichting' maar verder niet specificeert welk programma aanvaardbaar kan zijn.

De verzoekende partij stelt verder dat zij in haar verzoekschrift wees op verscheidene aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2 VCRO die niet vervat zitten in de verkavelingsvoorschriften, waarop de verwerende en de tussenkomende partij niet ingaan.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat het BPA 'Noord' en de verkavelingsvergunning niet alle relevante criteria en aandachtspunten van de goede ruimtelijke ordening regelen, zodat de verwerende partij zich wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet kon beperken tot de vaststelling dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de bouw van een meergezinswoning met dertig wooneenheden.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO dient het vergunningverlenend bestuursorgaan op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt verder dat wanneer een gebied geordend wordt door een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zover dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Enkel wanneer het plan van aanleg of de verkavelingsvergunning de voor de goede ruimtelijke ordening bepalende aandachtspunten niet bevat, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan de aanvraag nog te toetsen aan de aandachtspunten en criteria overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO.

3.1

De aanvraag is gelegen binnen de contouren van het BPA 'Noord' en binnen de vergunde, niet-vervallen verkaveling 'V1242/1'.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat een bijkomende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet aan de orde is, aangezien de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften.

3.2

De verkavelingsvergunning bevat voorschriften over de bestemming (meergezinswoningen), de plaatsing van de hoofdgebouwen (inplanting vastgesteld op verkavelingsplan), de maximaal toegelaten bouwdiepte, de dakvorm (vrij), de bouwhoogte (maximaal vier bovengrondse bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van tien meter) en de gevelmaterialen (vrije keuze van bouwmaterialen). Het BPA 'Noord' bevat geen verdere gedetailleerde voorschriften.

Met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat de verkavelingsvoorschriften en de stedenbouwkundige voorschriften in het BPA 'Noord' niet in die mate gedetailleerd zijn dat de vergunningverlenende overheid zou zijn vrijgesteld van de toetsing van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Het BPA 'Noord', noch de verkavelingsvergunning bevatten gedetailleerde voorschriften die de woondichtheid behandelen en regelen. De stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften bevatten enkel de omvang van het gebouw op zich en niet het aantal toegestane woongelegenheden. Ook wat betreft de keuze van bouwmaterialen wordt de vrijheid gelaten aan de vergunningsaanvrager.

Omwille van de ontstentenis van gedetailleerde voorschriften inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, zeker wat betreft in dit geval het aandachtspunt van de woondichtheid, beschikt de verwerende partij terzake nog steeds over een discretionaire bevoegdheid en dient zij hieromtrent te motiveren bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij kon bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dan ook niet volstaan met te stellen dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Noord' en met de verkavelingsvoorschriften.

Deze vaststelling geldt des te meer nu de verzoekende partij de weigering van de bestreden vergunning onder meer steunde op het feit dat het voorziene programma van dertig woongelegenheden te zwaar is voor de omgeving en de ruimtelijke draagkracht van het terrein zou overschrijden en eveneens op het feit dat het project zich visueel niet inpast in de omgeving. Voormelde aspecten zijn dus zeker relevant binnen het beoordelingskader van de ruimtelijke

ordering zodat de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften in dit geval dan ook niet volstaat om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

4.

Voor zover de verzoekende partij aanvoert dat de voorziene terrassen aan de achterzijde strijdig zijn met de verkavelingsvoorschriften aangezien deze 80 centimeter uitkragen over de in de verkavelingsvoorschriften vastgestelde bouwzone, kan zij niet worden bijgetreden.

Artikel 3 van de verkavelingsvoorschriften bepaalt onder meer dat de maximaal toegelaten bouwdiepte voor de appartementen vijftien meter bedraagt en dat uitsprongen voor balkons aan de achterkant toegelaten zijn voor maximaal twee meter.

Het ontwerp voorziet in een bouwdiepte van vijftien meter en een uitsprong voor terrassen aan de achterkant van 80 centimeter. De Raad stelt vast dat het aangevraagde in overeenstemming is met artikel 3 van de verkavelingsvoorschriften, aangezien de voorziene uitsprong aan de achterkant minder bedraagt dan de maximaal toegelaten uitsprong van twee meter. De verzoekende partij toont dan ook geen strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften aan.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 3 en 8 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 (hierna: DIWB), het preventiebeginsel en het voorzorgsbeginsel zoals vervat in artikel 6, 2° en 4° DIWB, artikel 4.2.19, §1 VCRO, de artikelen 3, §1 en 4, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: Watertoetsbesluit) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat de aanvraag de watertoets niet doorstaat. Zij wijst erop dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, waardoor de verwerende partij gehouden is tot een meer zorgvuldige watertoets. Ook waren er in de onmiddellijke omgeving in 2016 overstromingen en wateroverlast, hetgeen de stad Roeselare heeft aangezet tot een actieplan.

De verzoekende partij acht de motivering inzake de watertoets in de bestreden beslissing niet afdoende en zorgvuldig. Er is immers geen onderzoek gevoerd naar de verenigbaarheid van de vergunningsplichtige activiteit met het watersysteem en de relevante doelstellingen en beginselen vervat in de artikelen 5, 6 en 7 DIWB, worden niet betrokken in de beoordeling.

Ook de mogelijke schadelijke effecten op de fauna en flora van de naastgelegen poel zijn niet onderzocht (zie ook eerste middel).

Zij stelt vervolgens dat de onderdelen in de waterparagraaf bovendien niet volstaan om tot een positieve watertoets te besluiten. Hierin wordt enkel verwezen naar het advies van de provinciale

dienst waterlopen en naar de hemelwaterverordening. Dit advies heeft eveneens enkel betrekking op het voldoen aan de hemelwaterverordening. Nochtans impliceert de omstandigheid dat er voldaan is aan de hemelwaterverordening niet noodzakelijk dat de aanvraag de watertoets doorstaat. Integendeel blijkt uit het dossier dat er ter zake heel wat opmerkingen werden geformuleerd. Zo staat op het formulier ter controle van de voorwaarden uit de verordening hemelwater dat het hemelwater op natuurlijke wijze zal infiltreren naast de overdekte constructies of naast of door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem, terwijl uit het advies blijkt dat het perceel gelegen is in een gebied met moeilijk infiltreerbare gronden. Ook wordt in de bezwaren gewezen op de waterproblematiek en formuleerde de dienst water tal van voorwaarden.

De verzoekende partij stelt vast dat de tussenkomen de partij zonder meer lijkt uit te gaan van infiltratie in de bodem, terwijl uit de adviezen duidelijk blijkt dat het perceel gelegen is in een gebied waar moeilijk wordt geïnfiltreerd. De verwerende partij gaat hier niet op in in de bestreden beslissing. Bovendien blijkt uit het administratief dossier dat de infiltratiegraad van de gronden op heden als 'onbekend' wordt beschouwd. Het is de verzoekende partij dan ook onduidelijk hoe de verwerende partij tot een positieve watertoets kon besluiten, zelfs zonder het opleggen van enige voorwaarde. De verwerende partij negeert de adviezen van de dienst water en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de hierin geformuleerde voorwaarden. Ook worden de bezwaren met betrekking tot de overstromingsrisico's niet behandeld en wordt er met geen woord gerept over de impact op het grondwater door de ondergrondse werken op het perceel. De verwerende partij kon dan ook niet besluiten dat de aanvraag de watertoets doorstaat.

2.

De verwerende partij stelt dat de bestreden beslissing een formele motivering omvat met betrekking tot de watertoets en citeert deze.

3.

De tussenkomen de partij stelt dat de verwerende partij terecht naar het voorwaardelijk gunstig advies van de provinciale dienst waterlopen verwees om te oordelen dat het project geen aanleiding zal geven tot schadelijke effecten op de waterhuishouding. Deze dienst verleende immers een voorwaardelijk gunstig advies op grond van de uitgebreide motiveringsnota uit het aanvraagdossier waarin gemotiveerd wordt dat een hemelwaterput met een totale opslagcapaciteit van 60.000 liter voor de aanvraag mogelijk is. De bestreden beslissing kon dan ook op dit advies steunen om te besluiten dat het project geen aanleiding zal geven tot schadelijke effecten op de waterhuishouding.

4.

De verzoekende partij stelt vast dat noch de verwerende partij, noch de tussenkomen de partij betwisten dat de aanvraag gelegen is in overstromingsgevoelig gebied en dat zij niet ingaan op de concrete argumenten uit het verzoekschrift.

Gelet op de ligging van het perceel in overstromingsgevoelig gebied, de moeilijke infiltreerbaarheid van de gronden, de voorwaarden opgelegd in de adviezen van de interne diensten, de opgeworpen bezwaren hieromtrent en het feit dat geen rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de poel, kan de verzoekende partij niet volstaan met een toets aan de hemelwaterverordening. Volgens de verzoekende partij wordt hiermee de impact die artikel 8 DIWB en het Watertoetsbesluit moeten hebben op de vergunning geridiculiseerd.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB volgt dat de beslissing waarbij een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de 13 in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken hetzij dat ten gevolge van de werken waarvoor een vergunning wordt verleend, geen schadelijke effecten ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, hetzij dat zulke effecten wél kunnen ontstaan, maar dat ze door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Indien dit niet mogelijk is, moet de vergunning worden geweigerd. Bovendien moet de vergunningverlenende overheid bij het nemen van de beslissing de doelstellingen en beginselen van de artikelen 5 en 6 DIWB toetsen.

De vergunningverlenende overheid beoordeelt als orgaan van actief bestuur in het kader van de doelstellingen van het DIWB of door de aangevraagde constructies een schadelijk effect moet verwacht worden voor het watersysteem.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen.

2.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.

Uit het dossier en uit de bestreden beslissing blijkt dat het bouwperceel gelegen is in mogelijks overstromingsgevoelig gebied en in niet-infiltratiegevoelig gebied. In de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren wordt gewezen op bestaande waterproblematiek.

De gemeentelijke dienst water adviseert voorwaardelijk gunstig. In dit advies worden de volgende voorwaarden opgelegd:

“ ...

- *De vijver is eigendom van de stad Roeselare en kan dus niet als buffer dienen voor privé doeleinden.*
- *De uitvoering van de bemaling voorleggen aan de diensten ten einde de vijver niet leeg te trekken. (de architect is op de hoogte)*
- *Hoogspanningscabines mogen niet in de ondergrondse garage geplaatst. (de architect is op de hoogte)*
- *Ook moet aan de ingang van de ondergrondse garages een overstromingspeil aangebracht 30 cm boven het straatpeil(dus eerst 30 cm opwaarts dan pas naar beneden) en een verwijderbare hemelwaterstuw aangebracht van min. 1,00 meter hoog. (de architect is op de hoogte en de bouwheer neemt dit mee in uitvoeringsdossier)*

- *Er moet een pompput met pomp aangebracht op het laagste punt in de kelder. (de architect is op de hoogte en er wordt een pomp geplaatst)*
 - *Infiltratieproeven uitvoeren voor het bepalen van de grondwaterstand en de kf-waarden voor de waterdoorlatendheid van de grond. Indien de groene parkings niet kunnen infiltreren moet er gebufferd worden aan 41 l/m².*
 - *Verkrijgen van gunstig advies van de Provincie*
- ...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn voorwaardelijk gunstig advies met betrekking tot de bezwaren omtrent de waterproblematiek dat de aanvraag niet zal resulteren in bijkomende wateroverlast ten opzichte van de huidige situatie maar stelt verder wel vast dat op heden geen zekerheid bestaat dat het regenwater effectief zal infiltreren in de grond aangezien de infiltratiegraad van de ondergrond op heden onbekend is. Hij wijst erop dat in het advies van de dienst water bijkomende infiltratieproeven zijn opgelegd om dit te onderzoeken en dat in dit advies ook wordt voorzien in bijkomende maatregelen in functie van de waterhuishouding. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat deze bijkomende maatregelen worden opgevolgd in overleg met de dienst water, die deze voorwaarden oplegt ter verstrenging van de geldende normen, rekening houdende met de gekende waterproblematiek.

3.2

De bestreden beslissing bevat volgende watertoets:

“ ...

De aanvraag is gelegen in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied. De provinciale dienst waterlopen verleent een voorwaardelijk gunstig advies. Mits het volgen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening op hemelwaterputten, moet worden besloten dat de aanvraag geen schadelijke effecten op de waterhuishouding zal teweegbrengen.

...”

Gelet op de doorheen de procedure ingediende bezwaren en de verleende adviezen stelt de Raad samen met de verzoekende partij vast dat de beoordeling in de bestreden beslissing niet kan volstaan. Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt niet waarom de verwerende partij het advies van de gemeentelijke dienst water niet bijtreedt en geen rekening houdt met de in dit advies opgelegde voorwaarden.

De verwerende en de tussenkomende partij kunnen niet worden bijgetreden waar zij stellen dat het volstaat dat de verwerende partij in navolging van het advies van de provinciale dienst Waterlopen heeft geoordeeld dat, mits voldaan is aan de gewestelijke hemelwaterverordening, het aangevraagde de watertoets doorstaat. Het advies van de gemeentelijke dienst water bevat verscheidene voorwaarden waaraan de verwerende partij niet zomaar voorbij kan gaan in de bestreden beslissing. Het niet-bindend karakter van dit advies verhindert immers niet dat de verwerende partij ertoe gehouden is om in het licht van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel te motiveren waarom zij voorbijgaat aan de in dit advies opgelegde voorwaarden.

Tevens blijkt niet dat de verwerende partij een onderzoek heeft gevoerd naar de mogelijke schadelijke effecten op de poel en de daar aanwezige fauna en flora. Overeenkomstig artikel 3, §2, 17° DIWB omvatten de schadelijke effecten die moeten onderzocht worden ook de effecten op de fauna en de flora. Bij de beoordeling van het eerste middel is reeds vastgesteld dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij de effecten op natuur onderzocht heeft.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen ten laste van de verwerende partij.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste 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.

3.

Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv ACASA PROJECTS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 juli 2017, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van appartementen op een perceel gelegen te 8800 Roeselare, Wolstraat 7 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 0866C 2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 februari 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO