

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1354 van 19 juli 2016
in de zaak 1213/0588/SA/6/0549

In zake:

1. de heer **Jan LANNEAU**
2. mevrouw **Paula DECLERCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan VANSUYT
kantoor houdende te 8930 Menen-Lauwe, Lauwbergstraat 110
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

het **OCMW ZWEVEGEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marc COTTYN
kantoor houdende te 9300 Aalst, Leopoldlaan 48
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 mei 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling West-Vlaanderen, van 22 maart 2013, waarbij aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een opvang LOI (Lokaal Opvang Initiatief) na de sloop van een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8550 Zwevegem, Blokkestraat 5 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 477M4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 22 oktober 2013 met nummer S/2013/0243 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de eerste kamer.

Het schorsingsarrest van 22 oktober 2013 met nummer S/2013/0243 is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 30 oktober 2013.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 8 november 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

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

2.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 6 mei 2014 voor de eerste kamer, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

De kamervoorzitter stelde de zaak in dezelfde staat van voortzetting naar de openbare zitting van 17 juni 2014 en gaf aan de tussenkomenende partij de mogelijkheid een eventuele bemiddeling te overwegen.

Op de zitting van 17 juni 2014 werd vastgesteld dat de partijen niet tot een akkoord zijn gekomen over een eventuele bemiddeling en werd de zaak in beraad genomen.

3.

Met een beschikking van 30 maart 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen de behandeling van het annulatieberoep vervolgens toegewezen aan de zesde kamer.

Met een tussenarrest van 6 april 2016 heeft de voorzitter van de zesde kamer de heropening van de debatten bevolen teneinde de behandeling van het beroep te hernemen voor de anders samengestelde zetel.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 april 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan VANSUYT heeft het woord gevoerd voor de verzoekende partijen.

De verwerende partij en tussenkomenende partij verschijnen schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

Het OCMW ZWEVEGEM verzoekt met een aangetekende brief van 25 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De tussenkomende partij deelt per brief van 12 april 2016 mee:

“Gelieve te willen noteren dat mijn cliënte, het OCMW Zwevegem, wenst af te zien van de verderzetting van de procedure.

De procedure tot verkoop van het gebouw, gelegen in de Blokkestraat (Z)5 te 8550 Zwevegem, werd opgestart, waardoor de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet meer aan de orde is....”

In een email van 14 april 2016 verduidelijkt de tussenkomende partij dat zij afstand wenst te doen van de tussenkomst in de procedure.

Er zijn geen redenen die zich verzetten tegen de inwilliging van de gevraagde afstand van de tussenkomst in deze procedure.

De afstand van de tussenkomst wordt vastgesteld.

IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partijen vragen in hun wederantwoordnota om de antwoordnota van de verwerende partij uit de debatten te weren wegens de laattijdigheid van de indiening ervan.

Volgens de verzoekende partijen is het inleidend verzoekschrift op 6 juni 2013 betekend aan de verwerende partij, die echter pas op 30 september 2013 een antwoordnota ingediend heeft. Elk daarop volgend verweer moet volgens de verzoekende partijen eveneens uit de debatten geweerd worden.

De griffier van de Raad heeft, overeenkomstig artikel 25, tweede lid Procedurebesluit, een afschrift van het verzoek tot voortzetting aan de verwerende partij bezorgd met een aangetekende brief van 19 november 2013 en aan de verwerende partij de mogelijkheid geboden om binnen een vervaltermijn van dertig dagen een antwoordnota in te dienen overeenkomstig artikel 28, §2, 2° Procedurebesluit.

De verwerende partij heeft haar antwoordnota tijdig ingediend met een aangetekende brief van 22 november 2013.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie van de verzoekende partijen.

2.

Op de openbare zitting van 26 april 2016 leggen de verzoekende partijen een aanvullende nota neer.

Overeenkomstig artikel 4.8.25 VCRO, zoals dat gold ten tijde van het indienen van het beroep, kunnen de partijen ter zitting geen bijkomende stukken overmaken aan de Raad.

Dit artikel staat er evenwel niet aan in de weg dat de Raad acht mag slaan op bijkomende stukken, die nog niet gekend waren op het ogenblik van het indienen van het beroep en die relevant kunnen

zijn voor de beoordeling van het beroep, met respect voor de rechten van de andere procespartijen en het tegensprekelijk karakter van de procedure.

In hun aanvullende nota wijzen de verzoekende partijen op de volgens hen “zeer sterk gewijzigde omstandigheden”, die de vernietiging des te meer zouden verantwoorden. De gewijzigde omstandigheden die de verzoekende partijen aanvoeren zijn het te koop stellen van het pand door de tussenkomende partij en de opname van het pand in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed bij besluit van 28 november 2014 van de administrateur-generaal van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken te menen, heeft het te koop stellen van het pand niet tot gevolg dat de bestreden beslissing zonder voorwerp wordt of louter om reden van de eigendomsoverdracht vernietigd moet worden. Het te koop stellen van het pand door de tussenkomende partij is een feitelijk nieuw gegeven, maar heeft geen stedenbouwkundige relevantie gelet op het zakelijk karakter van de stedenbouwkundige vergunning. De verzoekende partijen hadden reeds in hun verzoekschrift gewezen op de mogelijke verkoop van het pand, wat ook bij de bespreking van hun enig middel (zie verder in onderdeel VII) aan bod komt.

Verder stelt de Raad vast dat het pand reeds was opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing. Dit blijkt uit het administratief dossier, in het bijzonder het advies van 16 oktober 2012 van het Agentschap Onroerend Erfgoed. De opname in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed is dus geen nieuw gegeven.

De Raad acht om bovenvermelde redenen de gegevens die worden aangevoerd in de aanvullende nota niet relevant ter beoordeling van het beroep. De aanvullende nota wordt uit de debatten geweerd.

V. FEITEN

Op 28 september 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een opvang LOI (Lokaal Opvang Initiatief) + het slopen van een meergezinswoning”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgesteld gewestplan ‘Kortrijk’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 20 januari 2006.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 oktober 2012 tot en met 27 november 2012, dienen de verzoekende partijen één van de twee bezwaarschriften in.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, dienst Archeologie, brengt een gunstig advies uit op 22 oktober 2012.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen, verleent op 12 november 2012 een gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem adviseert op 24 januari 2013 gunstig onder de volgende voorwaarden:

“ ...

- De nodige voorzieningen dienen getroffen te worden om de stabiliteit van de aanpalende panden na de sloop te waarborgen en eventuele schade te vermijden;
- De vrijgekomen gevels van de aanpalende panden dienen afgewerkt te worden teneinde waterschade en vochtinsijpeling te voorkomen;
- De muren van de nieuwbouwvolumes dienen volledig te worden afgewerkt met gevelmetselwerk.

...”

De verwerende partij beslist op 22 maart 2013 als volgt een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

Het openbaar onderzoek

(...)

Eerste bezwaar:

Het project voorziet niet in autobergplaatsen, waardoor een grotere parkeerdruk op het openbaar domein zou ontstaan. Er wordt dan voor de garage van de bezwaarder geparkeerd. De fietsenberging van het pand is achteraan het gebouw gelokaliseerd, wat vermoedelijk aanleiding zal geven tot het stallen van fietsen op het voetpad, wat hinderlijk zou zijn voor voetgangers. Bezwaarder vreest tevens dat de bewoners op zijn plat dak zouden komen, wat in het verleden al gebeurd is. Ze kijken dan binnen in zijn atelier. Verder vreest de bezwaarder voor schade aan zijn eigendom tijdens de werken.

Hij vreest ook voor de veiligheid en de bereikbaarheid van zijn gasflessen. In het verleden kwamen er ratten onder de omheining, die aten het kippenvoer op.

Aanvrager beoogt het slopen van het huidige gebouw en te vervangen door een nieuwbouw, juist omdat het huidige gebouw niet langer voldoet aan de huidige eisen op het vlak van brandveiligheid, verwarming, isolatie, hygiëne ed. Dit zou een eind moeten maken aan onhygiënische toestanden zoals de rattenplaag.

Deze nieuwbouw zal de buurt opwaarderen. Gezien het gebouw bestemd is voor de huisvesting asielzoekers zijn garages niet noodzakelijk.

Uiteraard dienen de werken nauwlettend uitgevoerd te worden zonder schade aan de eigendommen van de naburen te veroorzaken. Het is zeker interessant om in dialoog te treden over de werken die aan de gemene delen uitgevoerd worden. Dit bezwaar is echter burgerlijk van aard, het is ontvankelijk doch ongegrond. Het dak is feitelijk niet toegankelijk, er zijn geen deuren die uitgeven op het platte dak. Het raam in gang 2 die uitgeeft op het dak begint op 0.42m. Bijgevolg kunnen we stellen dat er geen toegang is tot het dak en is dit bezwaar ontvankelijk doch ongegrond.

In het tweede bezwaar wordt gevraagd de muren aan het eind van de bebouwing van het nummer 7 af te werken met metsel- en voegwerk. Deze vraag wordt meegenomen in de voorwaarden, Dit bezwaar is ontvankelijk en gegrond. Verder dient de schade tijdens en na de werken volledig hersteld te worden. Er mag geen overlast veroorzaakt worden door wateroverlast bij het uitvoeren van de werken.

Uiteraard dienen de werken nauwlettend uitgevoerd te worden zonder schade aan de eigendommen van de naburen te veroorzaken. Het is zeker interessant om in dialoog te treden over de werken die aan de gemene delen uitgevoerd worden. Dit bezwaar is burgerlijk van aard, ze is ontvankelijk doch niet gegrond.

...

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het bestaande pand is gelegen langs de Blokkestraat (gemeenteweg) in het centrum van de gemeente en maakt deel uit van een historische rijbebouwing uit de tussenoorlogse

periode. De omgeving wordt gedomineerd door kleine arbeiderswoningen, afgewisseld met enkele grotere woningen/handelspanden in de schaduw van de fabrieksgebouwen van Bekaert-Betafence. De smalle huiskavels palen aan de achterzijde aan een private ontsluitingsweg, destijds aangelegd in functie van levering en opslag voor de magazijnen/ateliers in de Otegemstraat. De private oprit is toegankelijk vanuit de Blokkestraat en uitgegroeid tot een garageweg, waarlangs diverse garages en garageboxen werden opgericht. De bebouwing op het terrein bestaat uit een voormalig winkel-woonhuis met een typerende voorgevel met art-deco elementen. Het pand, bestaande uit een hoofdvolume met twee bouwlagen en zadeldak en een uitbouw aan de achterzijde, is thans eigendom van het OCMW Zwevegem en wordt gebruikt voor de opvang van vluchtelingen. Het pand voldoet niet langer aan de huidige eisen op het vlak van brandveiligheid, verwarming, isolatie ed. en verkeert bovendien in een slechte bouwfysische toestand. De aanvraag betreft het slopen van het bestaande pand en het bouwen van een nieuwe meergezinswoning.

Het project voorziet in de 7 studio's, 2 slaapkamers, een binnenterras en een technische ruimte. Het hoofdvolume, met grondvlak 10,00m x 9,50m, bestaat uit twee bouwlagen en is afgewerkt met een dakpannen zadeldak. De kroonlijst van het gebouw sluit aan op de kroonlijst van het pand links, de nokhoogte bedraagt 11,49m. In het dak (straatzijde) bevindt zich tevens een dakkapel met een breedte van circa 7m. Aan de achterzijde van de hoofdvolume strekt zich een binnenterras uit met een oppervlakte van circa 35 m². Het nevenvolume achteraan, bestaande uit één bouwlaag met plat dak, is aangebouwd tegen bestaande nevenvolumes op de aanpalende percelen. Het nevenvolume volgt de bouwdiepte van het aanpalende perceel links maar strekt zich 6,32m dieper uit in vergelijking met de bebouwing op het perceel rechts. De burens (rechts) verklaarden zich schriftelijk akkoord met deze aanvraag. De meergezinswoning is toegankelijk via een nieuw inkomsas in de voorgevel en trappenhal (rechts). De voorgevel van het nieuwe gebouw voorziet verder in een ritmisch patroon van ramen. In de achtertuin van de meergezinswoning is een bijkomend terras, een hellend vlak en een tiental fietsenbergingen voorzien. Het project voorziet in twee hemelwaterputten van respectievelijk 15.000L en 5.200L. De verdere onbebouwde ruimte wordt ingericht met betonklinkers (links) en een grasplein (198m²) ten behoeve van de wooneenheden.

...

Watertoets

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ontwikkeling met het oog op ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

Het project situeert zich in het centrum van de gemeente en het stedelijk woonweefsel, dat gekenmerkt wordt door een hoge bebouwingsgraad en een menging van functies (wonen en handel/diensten). Voor zover rekening gehouden wordt met de omgevende bebouwing kan verdichting op deze locatie aanvaard worden. De oprichting van een meergezinswoning, zoals voorzien in het ontwerp, is in overeenstemming met de geldende plannen van aanleg en verstoort het straatbeeld niet. Het bestaande pand vertoont ernstige gebreken op het vlak van veiligheid, comfort en bouwfysische toestand is heel slecht. Gezien de bouwfysische toestand is het behoud van het pand, dat is opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, nagenoeg niet mogelijk; een kwalitatieve verbouwing van het bestaande pand is om economische redenen evenmin haalbaar. De afbraak biedt mogelijkheden voor een kwalitatieve nieuwbouw op deze locatie, zonder hierbij de ruimtelijke draagkracht te overschrijden.

Mits het afwerken van de vrijgekomen gevels van het aanpalende pand teneinde waterschade en vochtinsijpeling te voorkomen, is de afbraak ruimtelijk aanvaardbaar. Het nieuwbouwwolume sluit harmonieus aan bij de aanpalende bebouwing qua voorbouwlijn, kroonlijsthoogte en gabarit. Door middel van een uniforme bouwhoogte en gevelindeling wordt een kwalitatief geheel gevormd met de aanpalende bebouwing. De bouwdiepte van het nieuwe volume is gelijkaardig aan de omgevende bebouwing en overstijgt de ruimtelijke draagkracht niet. Zoals is aangegeven in het bezwaarschrift voorziet het ontwerp niet in autobergplaatsen. Deze zijn niet noodzakelijk gezien het gebouw bestemd is voor de huisvesting van asielzoekers. Het gebouw zal fungeren in een LOI (lokaal opvang initiatief) van het OCMW Zwevegem. Het ontwerp draagt bij tot een rationele stedenbouwkundige aanleg binnen de principes van goede plaatselijke ruimtelijke ordening en met respect voor de bestaande bebouwing. Het project combineert een hogere bebouwingsdichtheid met voldoende onbebouwde ruimte, die nodig is voor een goede woon- en verblijfskwaliteit. De gebruikte materialen, het gabarit en de vormgeving van het nieuwe volume zijn in overeenstemming met een stedelijke woontypologie en vormen geen abnormale hinder voor de aanpalende woningen. Gezien de werken ten behoeve van de tijdelijke opvang voor 7 gezinnen uitgevoerd worden, gelet er voldaan is aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid, gelet op het feit dat de aanvraag geen grote ruimtelijke impact heeft op de omgeving, overwegende het resultaat van het openbaar onderzoek en de evaluatie ervan, kunnen we stellen dat voorliggende aanvraag ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is.

Algemene conclusie

Overwegend bovenstaande motivering; overwegend het gunstig advies, eventueel met opgelegde voorwaarden, van zowel het college van burgemeester en schepenen als Onroerend Erfgoed is het project aanvaardbaar.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager die ertoe verplicht is

...

2° de volgende voorwaarden na te leven:

- de vondstmeldingsplicht zoals vermeld in artikel 8 van het decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 (en latere wijzigingen) moet gerespecteerd worden.*
- de muren aan het eind van de bebouwing van het nummer 7 af te werken met metsel- en voegwerk.*

..."

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen, als rechtstreekse buren, over het rechtens vereiste belang te beschikken om bij de Raad beroep in te stellen omdat zij grote hinder zullen ondervinden van de bestreden beslissing. De met deze beslissing vergunde appartementen zijn niet voorzien van een garage, waardoor er volgens verzoekende partijen parkeerproblemen zullen ontstaan in de Blokkestraat.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen om bij de Raad beroep in te stellen. Zij stelt dat de vermeende hinder louter hypothetisch is en niet gestaafd wordt met documenten. De bestaande meergezinswoning zou nu reeds dienen voor de huisvesting van vluchtelingen en geen aanleiding geven tot parkeerproblemen in de Blokkestraat. De nieuwbouw zal volgens de verwerende partij dan ook weinig aan deze situatie veranderen.

De verwerende partij geeft voorts aan dat de meeste woningen achteraan over garages beschikken, zodat er in de straat zelf voldoende parkeergelegenheid is. De verwerende partij verwijst daartoe naar foto's van de straat en parkeerplaatsen in de omgeving. Ze stelt tevens dat parkeren voor de nieuwe bewoners wellicht niet noodzakelijk is, aangezien vluchtelingen slechts zelden over een auto beschikken.

De verwerende partij stelt verder dat de verzoekende partijen er bij de bespreking van hun enig middel tevergeefs op wijzen dat de stijgende parkeerdruk nadelig is voor hun handelszaak, terwijl die volgens de verwerende partij niet gevestigd is in de Blokkestraat, maar in de Otegemstraat.

3.

In hun wederantwoordnota benadrukken de verzoekende partijen dat alle professionele klanten worden ontvangen in het magazijn in de Blokkestraat, waar ook materiaal en gasflessen geleverd worden. Omwille van de veiligheid zouden de leveringen in de onmiddellijke nabijheid moeten gebeuren.

De verzoekende partijen voeren verder aan dat door het bouwen van een meergezinswoning met negen wooneenheden zonder één parkeerplaats de parkeerdruk in de Blokkestraat dermate zal toenemen dat er geen parkeerplaats zal zijn in de onmiddellijke omgeving van het magazijn van de verzoekende partijen in de Blokkestraat, zodat de leveringen van gasflessen enkel manueel getransporteerd kunnen worden over het voetpad, tegen de voorschriften in. Voorts stellen de verzoekende partijen dat afwezigheid van parkeermogelijkheden op lange termijn tot commerciële schade zal leiden. De Blokkestraat is volgens de verzoekende partijen nu al overbelast door het verkeer van en naar de firma Bekaert.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dus niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij kan ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO om een beroep in te dienen bij de Raad.

Ter beoordeling van het bestaan van het belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het hele verzoekschrift.

2.

De verzoekende partijen maken aan de hand van de door hen bijgebrachte foto's voldoende aannemelijk dat zij ingevolge de bestreden beslissing parkeerhinder kunnen ondervinden. De ingeroepen hinder wordt voldoende concreet omschreven in het verzoekschrift en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing. Uit deze foto's blijkt dat de Blokkestraat nu reeds voor een groot deel wordt ingenomen door wagens die er geparkeerd staan. Het belang van de verzoekende partijen dient om deze redenen te worden aanvaard. De mogelijke parkeerhinder door die de verzoekende partijen aanvoeren, is voldoende persoonlijk en direct. Zij beschikken dus over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie van de verwerende partij.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Enig Middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen formuleren als volgt hun enig middel, waarin ze de schending inroepen van de beginselen van behoorlijk bestuur en van de motiveringsplicht:

“ ...

Het betreft de bouw van een appartementsblok met zeven (7) wooneenheden.

De plannen voorzien evenwel geen enkele garage of andere parkeermogelijkheid op het private terrein voor de bewoners van het op te richten gebouw.

Het behoort tot de essentiële hedendaagse beginselen van ruimtelijke ordening en stadsplanning dat nieuwe gebouwen minstens één (1) parkeerplaats voorzien per wooneenheid. In de Gemeente Zwevegem wordt dit beginsel bij nieuwbouw normaal ook gerespecteerd.

De bestreden beslissing daarentegen verleent een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een appartementsblok zonder ook maar één garage of parkeergelegenheid op privaat terrein.

De bestreden beslissing leidt er toe dat de parkeerdruk in de Blokkestraat onaanvaardbaar zal worden, doordat de bewoners (en hun bezoekers) van het op te richten gebouw allen op de openbare weg zullen moeten parkeren.

Dat verzoekers niet alleen de Blokkestraat bewonen ten private titel, maar eveneens een handelszaak uitbaten (sanitair en verwarming), waardoor hun klanten geen parkeermogelijkheid zullen hebben op de openbare weg in de Blokkestraat.

Bovendien staat het op te richten gebouw op een groot terrein van minstens 900m² waardoor er ruimschoots voldoende parkeergelegenheden kunnen gecreëerd worden op het achterliggende terrein, mits het voorzien van een doorgang voor voertuigen aan de straatzijde. Dat bij het bouwen van een volledig gesloten bebouwing het achterliggende terrein volledig afgesloten zal worden van de straatzijde en aldus definitief onbruikbaar zal worden als parking. De bestreden beslissing schendt de beginselen van behoorlijk bestuur in de volgende mate:

- *De stedenbouwkundige ambtenaar maakt een ongeoorloofde én ongemotiveerde afwijking van het geldende principe te Zwevegem dat elke nieuwbouw met meerdere wooneenheden ten minste één parkeergelegenheid per wooneenheid moet voorzien op privaat terrein*
- *De bestreden beslissing veroorzaakt een buitensporige overlast voor de buurtbewoners in de Blokkestraat en de omringende straten door een nieuwbouw appartementsblok te vergunning zonder ook maar één private parkeergelegenheid.*
- *De bestreden beslissing schendt de motiveringsplicht in zoverre het op geen enkele wijze motiveert waarom een appartementsgebouw zonder private parkeergelegenheid zou kunnen worden opgetrokken in het centrum van Zwevegem.*

...

2.

De verwerende partij betwist in haar antwoordnota bij het vernietigingsberoep de ontvankelijkheid van het enig middel. Volgens de verwerende partij komt het aan de verzoekende partijen toe om op duidelijke wijze de geschonden geachte rechtsregel te omschrijven, wat zij niet doen.

Verwerende partij meent dat de eerste twee argumenten van de verzoekende partijen bezwaarlijk als een middel kunnen worden beschouwd, aangezien zij niet de schending van een bepaalde rechtsregel betreffen.

De verwerende partij antwoordt vooreerst dat het zogenaamd verplicht oprichten van een garage bij een nieuwbouw in Zwevegem niet als een beginsel van behoorlijk bestuur kan worden beschouwd. Uit niets zou immers blijken dat er in Zwevegem een dergelijke verplichting zou bestaan.

Volgens de verwerende partij zou enkel het argument dat er niet zou worden gemotiveerd waarom er geen garages mogelijk zijn, als een schending van een rechtsregel en derhalve als een middel beschouwd kunnen worden. De verzoekende partijen zouden echter evenmin verduidelijken of zij de schending inroepen van de materiële of van de formele motiveringsplicht. De verwerende partij stelt dat zij in de bestreden beslissing in elk geval voldoende beantwoordt en motiveert waarom er geen parkeerplaatsen worden voorzien.

3.

In hun wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen wat reeds werd uiteengezet in hun verzoekschrift. Bijkomend roepen zij de schending in van artikel 1.1.4. VCRO en 4.3.1, §1 en §2 VCRO wegens een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige toetsing van de goede ruimtelijke ordening, de formele motiveringsplicht zoals voorzien in artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

Volgens verzoekende partijen staat het vast dat de bestreden beslissing manifest in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, vermits de bouw van een meergezinswoning voor het verblijf van zeven gezinnen wordt voorzien, zonder een parkeerplaats op privaat terrein. Dit zou meteen ook een schending van de formele motiveringsverplichting vormen aangezien de bestreden beslissing onvoldoende is getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen menen dat de motivering van de bestreden beslissing onvoldoende en onverantwoord is om volgende vier redenen.

Ten eerste houdt de bestreden beslissing volgens de verzoekende partijen niet voldoende rekening met de bestemming van het goed op lange termijn. De bestreden beslissing waarbij een vergunning wordt verleend zonder dat parkeergelegenheid wordt voorzien zou niet naar recht verantwoord zijn omdat de motivering van deze beslissing slechts gebaseerd is op de huidige functie, terwijl de bestemming van dit perceel kan wijzigen naar een residentiële functie of de tussenkomende partij het perceel zou kunnen verkopen aan een privé-investeerder of een huisvestingsmaatschappij.

Ten tweede stellen de verzoekende partijen dat de redenering dat asielzoekers geen auto hebben, geen steek houdt. De verzoekende partijen stellen dat de asielzoekers ook bezoekers kunnen ontvangen en dat het personeel dat in het LOI werkzaam is, eveneens moet parkeren.

Ten derde stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij ten onrechte niet is ingegaan op de redelijke eis van de verzoekende partijen om achteraan een parking te voorzien, hoewel het perceel daartoe voldoende groot is.

Ten vierde zou de verwerende partij tevens de motiveringsplicht schenden doordat de bestreden beslissing de richtlijnen van de gemeente Zwevegem niet volgt. Zij verwijzen daartoe naar een email en naar uittreksels van ruimtelijke uitvoeringsplannen van zones die grenzen aan Blokkestraat.

Tot slot wijzen de verzoekende partijen erop dat de bestreden beslissing een onredelijke verstoring van de parkeerdruk in de Blokkestraat veroorzaakt. Ze stellen dat de Blokkestraat reeds volledig verzadigd is op het gebied van parkeergelegenheid. De verwerende partij is volgens hen onzorgvuldig omdat zij er geen rekening mee houdt dat er op het adres van de verzoekende partijen dagelijks gasflessen worden geleverd, vlak naast het pand van de aanvraag. Door de onverantwoorde impact op de parkeercapaciteit miskent de bestreden beslissing de veiligheidsvoorschriften zoals voorzien in het ARAB inzake de opslag en verhandeling van brandbare en ontplofbare stoffen, waaronder gasflessen.

Beoordeling door de Raad

1.

In beginsel moet een middel om op ontvankelijke wijze in de debatten te kunnen worden gebracht, uiteengezet worden in het verzoekschrift

Er kan dan ook niet aanvaard worden dat verzoekende partijen tijdens de procedure, desgevallend nadat een uitspraak betreffende de vordering tot schorsing is tussen gekomen, hun vordering op een andere rechtsgrond baseren dan in het inleidend verzoekschrift het geval was.

De verzoekende partijen beroepen zich pas voor het eerst in hun wederantwoordnota op de schending van artikel 1.1.4. VCRO en artikel 4.3.1. §1 en §2 VCRO wegens een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige toetsing van de goede ruimtelijke ordening, de formele motiveringsplicht zoals voorzien in artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 en het zorgvuldigheidbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De Raad kan geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van de middelen zoals uiteengezet in de wederantwoordnota, wanneer blijkt dat deze reeds in het inleidend verzoekschrift hadden kunnen verwoord worden en dus niet aangemerkt kunnen worden als nieuwe gegevens. Ook middelen die de openbare orde raken moeten in principe in het inleidend verzoekschrift worden ontwikkeld, tenzij de grondslag ervan pas naderhand aan het licht kon komen.

Door bovenvermelde schendingen in de wederantwoordnota in te roepen geven de verzoekende partijen een andere wending aan het middel die zij in hun verzoekschrift hebben uiteengezet. Een dergelijke bijsturing en uitbreiding kan niet op onontvankelijke wijze in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

De bovenvermelde schendingen die pas in de wederantwoordnota zijn aangevoerd, zijn dan ook onontvankelijk.

2.

In hun verzoekschrift roepen de verzoekende partijen de schending in van de beginselen van behoorlijk bestuur en van de motiveringsplicht.

De uiteenzetting van de middelen vormt een essentieel onderdeel van het verzoekschrift, omdat het andere partijen toelaat om zich te verdedigen tegen de grieven die ten aanzien van de bestreden beslissing worden aangevoerd, en de Raad in staat stelt de gegrondheid van de grieven te onderzoeken. Een middel moet duidelijk zijn. De onduidelijkheid van een verzoekschrift schendt immers het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van de verdediging van de andere partijen.

Een onduidelijk middel kan evenwel worden aanvaard wanneer het door de partijen in redelijkheid kon worden begrepen en het recht van verdediging van die partijen niet werd geschaad. Een formulering die de andere partijen niet heeft verhinderd om te antwoorden op het middel is immers niet onduidelijk.

De Raad oordeelt dat het middel onontvankelijk is voor zover de verzoekende partijen in hun inleidend verzoekschrift de schending inroepen van 'de beginselen van behoorlijk bestuur'. De verzoekende partijen kunnen zich er immers niet toe beperken in algemene termen een schending van 'de beginselen van behoorlijk bestuur' in te roepen zonder aan te duiden welk beginsel zij geschonden achten en zonder aan te geven op welke wijze het betrokken beginsel wordt geschonden.

In de mate dat de verzoekende partijen de schending inroepen van de motiveringsplicht en de verwerende partij dit ook zo heeft begrepen, meer zelfs er een middel in leest, waarop zij heeft geantwoord, oordeelt de Raad dat het enig middel ontvankelijk is.

3.

De verzoekende partijen verduidelijken in het verzoekschrift niet of zij zich beroepen op een schending van de materiële of de formele motiveringsplicht.

Om aan de op hem rustende formele motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

Het afdoende karakter van de motivering in de zin van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, betekent dat de motieven pertinent moeten zijn, dit wil zeggen duidelijk met de beslissing moeten te maken hebben en dat ze draagkrachtig moeten zijn, dit wil zeggen dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen. De motiveringsplicht vereist echter niet dat alle in een bezwaarschrift opgeworpen argumenten uitdrukkelijk en punt na punt moeten worden beantwoord.

De Raad mag zijn beoordeling niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het

vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

4.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt in zoverre op geen enkele wijze wordt gemotiveerd waarom, in afwijking van de geldende principes of de richtlijnen van de gemeente, een meergezinswoning zonder private parkeergelegenheid zou kunnen worden opgetrokken in Zwevegem.

Vooreerst kan worden vastgesteld dat noch het gewestplan of het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarin het aangevraagde is gelegen, noch een stedenbouwkundige verordening die op de aanvraag van toepassing is een stedenbouwkundig voorschrift bevat met een verplichting inzake het voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein. Er zijn dus op het perceel van de aanvraag geen stedenbouwkundige voorschriften van toepassing die parkeernormen bevatten of de aanleg van parkeerplaatsen opleggen.

De verzoekende partijen verwijzen naar diverse ruimtelijke uitvoeringsplannen in de gemeente die echter niet van toepassing zijn op de bouwplaats, aangezien het perceel van de aanvraag niet in het plangebied van één van deze ruimtelijke uitvoeringsplannen is gelegen. Uit de stedenbouwkundige voorschriften van ruimtelijke uitvoeringsplannen die gelden voor andere locaties in de gemeente, kan geen algemeen gekend principe of vast beleid van de gemeente Zwevegem worden afgeleid. Dit is des te meer het geval daar de diverse ruimtelijke uitvoeringsplannen ook verschillende voorschriften bevatten op het vlak van parkeerbeleid en daardoor uiting geven aan een gedifferentieerd beleid inzake parkeerplaatsen.

De verzoekende partijen brengen geen document bij waaruit een algemeen principe blijkt dat een parkeerplaats per wooneenheid moet worden voorzien en verwijzen slechts in algemene bewoordingen naar *'de essentiële hedendaagse beginselen van ruimtelijke ordening en stadsplanning'* en naar *'het geldende principe te Zwevegem'*, zonder nadere verduidelijking.

5.

De aanvraag beoogt de sloop van een bestaand pand voor opvang van asielzoekers en de bouw van een LOI in de vorm van een meergezinswoning met zeven studio's, twee slaapkamers, een binnenterras en een technische ruimte. De aanvraag omvat een tiental fietsbergingen, maar geen autobergplaatsen.

In de bestreden beslissing worden de volgende motieven weergegeven die verband houden met het niet voorzien van parkeergelegenheid:

"Zoals is aangegeven in het bezwaarschrift voorziet het ontwerp niet in autobergplaatsen. Deze zijn niet noodzakelijk gezien het gebouw bestemd is voor de huisvesting van asielzoekers. Het gebouw zal fungeren in een LOI (lokaal opvang initiatief) van het OCMW Zwevegem."

De verzoekende partijen kunnen derhalve niet worden gevolgd wanneer zij stellen dat de bestreden beslissing wat (het gebrek aan) parkeerplaatsen betreft op geen enkele wijze wordt gemotiveerd. De bestreden beslissing wordt wel degelijk formeel gemotiveerd, nu er een motivering in de beslissing is opgenomen in antwoord op het door de verzoekende partijen ingediende bezwaar.

Zoals gesteld vereist de motiveringsplicht niet dat alle bezwaren uitdrukkelijk en punt na punt moeten worden beantwoord. De Raad oordeelt dat de motivering afdoende is, aangezien de beoordeling van het parkeeraspect niet kennelijk onredelijk is, noch kennelijk onzorgvuldig voorkomt. De verwerende partij heeft binnen haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid de bezwaren inzake de parkeerhinder niet aanvaard. De verzoekende partijen laten na concreet aan te tonen dat de motivering zou steunen op foute gegevens, dan wel kennelijk onredelijk zouden zijn.

Het loutere feit dat de verzoekende partijen zich niet kunnen vinden in het motief, maakt nog niet dat de motivering ondeugdelijk zou worden. Het louter bijbrengen van een foto op een niet nader bepaald tijdstip kan niet volstaan als bewijs van het bestaan van parkeerhinder. Evenmin wordt aangetoond dat vermeende parkeerhinder dermate zal toenemen dat het de grenzen van de normaal te verdragen hinder zal overschrijden.

6.

De verzoekende partijen stellen voorts dat de mogelijke parkeerhinder enkel werd beoordeeld in het licht van de huidige functie, met name de tijdelijke opvang van asielzoekers in een LOI, en geen enkele garantie biedt aangaande de toekomstige bestemming van het pand, die na verloop van tijd zou kunnen wijzigen. De verzoekende partijen menen dat de bestreden beslissing op dit punt niet afdoende werd gemotiveerd.

De verwerende partij kan bij de beoordeling van de aanvraag enkel rekening houden met het ontwerp en de gevraagde functie zoals deze blijkt uit het aanvraagdossier dat door de aanvrager is ingediend. Een eventuele functiewijziging is een toekomstige onzekere gebeurtenis die niet door de verwerende partij in de overweging dient te worden betrokken en die dan ook niet van aard is om de motivering van de bestreden beslissing aan te tasten. Integendeel, wanneer bij de beoordeling van de aanvraag zou worden uitgegaan van een toekomstige, onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven, zou de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel schenden.

Overigens zal voor een eventuele wijziging van bestemming of functie ingevolge artikel 4.2.1., 6° VCRO in samenhang gelezen met het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen mogelijk een nieuwe vergunningsaanvraag moeten worden ingediend en een nieuwe beslissing volgen. Een eventuele toekomstige functiewijziging maakt niet het voorwerp uit van de huidige vergunningsaanvraag en kan dus niet leiden tot een schending van de motiveringsplicht.

7.

De verzoekende partijen stellen tevens dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet afdoende de situatie in overweging heeft genomen dat de tussenkomende partij het perceel zou kunnen verkopen aan een private investeerder of een sociale huisvestingsmaatschappij.

Artikel 4.2.22, §1 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Het eigendomsrecht, en derhalve ook het al dan niet te koop aanbieden van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, staat los van de wettigheid van de vergunningsbeslissing en tast de vergunningsbeslissing dus geenszins aan.

Ten overvloede merkt de Raad nog op dat de vraag of de met de bestreden beslissing vergunde handelingen ook door een eventuele koper zullen worden uitgevoerd eveneens losstaat van de vraag naar de wettigheid van de vergunning. De verwerende partij noch de Raad heeft zich uit te spreken over de hypothese dat een eventuele koper van het pand de bestreden beslissing niet kan of niet wenst uit te voeren. Het toekomstige eigendomsstatuut en eventuele uitvoeringsproblemen

bij verkoop van het pand mogen voor het vergunningverlenend bestuursorgaan niet relevant zijn, enkel de concrete beoordeling van de aangevraagde handelingen kan een wettige beslissing ondersteunen.

Bovendien moet worden vastgesteld dat ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing geen sprake was van een verkoop van het pand, zodat het alleszins omstandigheden betreft waarmee de verwerende partij op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing geen rekening kon houden, vermits deze zich pas gemanifesteerd hebben na het nemen van de bestreden beslissing. De verwerende partij kon er dus geen rekening mee te houden, zodat dit niet tot de conclusie kan leiden dat de bestreden beslissing niet afdoende werd gemotiveerd.

De mogelijke verkoop van het pand kan evenmin op retroactieve wijze invloed hebben op de wettigheid van de bestreden beslissing.

De Raad is van oordeel dat de verwerende partij de gegevens van het dossier in feite en juridisch correct en zorgvuldig heeft beoordeeld. De door haar gegeven motivering over het aandachtspunt van de parkeerhinder is op basis van het voorliggend administratief dossier niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig te noemen.

Het enig middel wordt verworpen.

VIII. KOSTEN

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen vragen om de verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding. In de aanvullende nota vragen ze tevens om de tussenkomenende partij te veroordelen tot een rechtsplegingsvergoeding als vergoeding voor de kosten en het bijkomend procesrisico dat zij hebben gelopen.

Overeenkomstig artikel 4.8.28, §2 VCRO legt de Raad de kosten ten laste van de in het ongelijk gestelde partij. In onderhavige zaak zijn de verzoekende partijen de in het ongelijk gestelde partij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad stelt de afstand van tussenkomst in de procedure vast ten aanzien van de tussenkomende partij.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 juli 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO,

voorzitter van de zesde kamer,

met bijstand van

Nina HERRERIA-PASSAGE ,

toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO