

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0073
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0196/A

Verzoekende partij	de heer Jeroom PAUWELS vertegenwoordigd door advocaat Tim DE KETELAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Bondgenotenlaan 155A
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de bvba APRIVO vertegenwoordigd door advocaat Peter PAREZ met woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 143

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 december 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nevele van 29 juni 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van de bestaande bebouwing met behoud van de bestaande voorgevel en het bouwen van een apotheek met woonst op de percelen gelegen te 9850 Vosselare (deelgemeente van Nevele), Langemunt 95-97, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers 1F5 en 1V4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 29 maart 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 juni 2017.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Thomas EYSKENS *loco* advocaat Peter PAREZ voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verzoekende partij verschijnt schriftelijk.

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 31 maart 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nevele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van de bestaande bebouwing, behouden van bestaande voorgevel en het bouwen van een apotheek met woonst” op de percelen gelegen te 9850 Vosselare (deelgemeente Nevele), Langemunt 95-97.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woongebied.

Het bestaande gebouw is samen met de links aanpalende woningen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 35596).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 april 2015 tot en met 11 mei 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen adviseert op 30 april 2015 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 29 juni 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 17 juli 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 september 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 22 september 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 oktober 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

2.2 De toegankelijkheidstoets

Op basis van de voorgebrachte plannen bedraagt de publiek toegankelijke ruimte minder dan 150 m², namelijk 147,03 m². Bijgevolg zijn enkel artikels 22 en 23 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van toepassing.

Volgens de bij het dossier gevoegde nota toegankelijkheid voldoet de aanvraag aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid. Een glazen toegangsdeur met securit veiligheidsglas garandeert een vrije doorgang van 90 cm, de toegangshoogte bedraagt meer dan 2,09 m en het niveauverschil tussen voetpad en inkom apotheek wordt tot een minimum herleid, zijnde minder dan 2 cm. Een voldoende ruime voorbehouden parkeerplaats is voorzien op eigen terrein.

*Uit dit alles dient besloten dat de hieromtrent geformuleerde bezwaren niet worden bijgetreden.
(...)*

2.4.4 Rooilijn

De derde beroeper werpt op dat door het voorzien van een publicitaire inrichting aan de voorgevel van het pand de aanvraag in strijd is met het rooilijndecreet.

Evenwel dient opgemerkt dat deze voorziening, zijnde een apothekerskruis dat 1,33 m uitsteekt op de voorgevel en 0,96 m hoog, geplaatst wordt op ongeveer 6,45 m boven het voetpad en bijgevolg niet onderhevig is aan het rooilijndecreet.

Het hieromtrent ingediende bezwaar wordt niet bijgetreden.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggend project beoogt het slopen van de bestaande bebouwing met behoud van de bestaande voorgevel en het bouwen van een apotheek met woonst.

Zoals beschreven in punt 1.5 maakt de bouwplaats deel uit van een ruimer woongebied met een gediversifieerde bebouwing. Dit gebied betreft geenszins een woonwijk en omvat naast de woonfunctie nog verschillende voorzieningen en functies zoals een grootwarenhuis, horeca en tankstation. De invoeging van een apotheek doet hier geen afbreuk aan, het betreft immers de realisatie van een dienstenfunctie die nauw verbonden is met de plaatselijke bevolking.

Tevens is er geen sprake van de realisatie van een grootschalige handelszaak. Het betreft een bescheiden, bruto 173 m², handelszaak die duidelijk is afgestemd op de plaatselijke bevolking en bebouwing. De omvang van de handelszaak doet niet vermoeden dat er een grote instroom van bijkomende verkeersbewegingen te verwachten is. Bijgevolg zal de hinder op de omgeving ook beperkt of onbestaand zijn. Ook de invloed op de plaatselijke mobiliteit zal beperkt zijn. Het ontwerp voorziet voor langparkeerders, zijnde de uitbaters van de apotheek, voldoende parkeergelegenheid achteraan op eigen terrein. Verder werd ter plaatse vastgesteld dat de weg Lange Munt voldoende is uitgerust om kortparkerend bezoekersverkeer op te vangen. Geenszins is er sprake van een woonstraat met een druk bezettingsprofiel inzake parkeerplaatsen.

Uit dit alles dient besloten dat er geen sprake is van een verhoging van de verkeersdruk die zou kunnen leiden tot een verstoring van de levenskwaliteit van de omliggende bewoners. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden niet bijgetreden.

Op basis van de voorgebrachte plannen wordt de toegang / ontsluiting van achterliggende percelen niet in het gedrang gebracht en wordt een toestand bekomen die haalbaar lijkt. Tevens dient opgemerkt dat de werken beperkt blijven tot het eigendom van de aanvrager en de nodige

maatregelen worden getroffen om nieuwe rechtstreekse zichten te ontnemen. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden niet bijgetreden.

Voorliggend project geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren en is in overeenstemming met de plaatselijke aanleg. Het ontwerp is qua maatvoering en materiaalgebruik voldoende afgestemd op de omgevende bebouwing. De overige percelen van het bouwblok hebben gelijkaardige bezettingen. De op de verdieping ingerichte woning is voldoende ruim, wordt op een voldoende manier voorzien van de nodige lichtinval en beschikt over een kwalitatieve buitenruimte zonder hinderlijk te zijn voor de aanpalende percelen.
..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

A. Schending van artikel 60 Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij werpt op dat de tussenkomende partij nalaat om haar statuten en de beslissing om in rechte te treden voor te leggen, zodat de tussenkomst onontvankelijk, minstens ontoelaatbaar is.

2.

De tussenkomende partij verwijst naar de artikelen 3 en 16 van het Procedurebesluit en stelt dat de exceptie rechtsgrond mist, aangezien het verzoek tot tussenkomst door een advocaat is ingediend.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij zich laat bijstaan door een advocaat. De tussenkomende partij is dus overeenkomstig artikel 60 Procedurebesluit niet verplicht een afschrift van haar statuten, de akte van aanstelling van haar organen en het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden, bij het verzoekschrift te voegen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

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 voert de schending aan van artikel 1.1.4, 4.3.1 en 4.3.5 VCRO, van artikel 19, §3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 houdende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en “de overschrijding van de beoordelingsbevoegdheid door de vergunningverlenende overheid”.

De verzoekende partij zet uiteen dat artikel 19, §3 van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning, zelfs indien de aanvraag bestaanbaar is met de geldende gewestplanvoorschriften, geweigerd moet worden indien ze strijdig is met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij betwist niet dat de percelen waarop de aanvraag betrekking hebben, gelegen zijn in een woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag (apotheek met woonst) qua bestemming hiermee zou kunnen overeenstemmen. In de bestreden beslissing wordt echter nagelaten een concrete en precieze omschrijving te geven van de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, en vervolgens concreet en precies te motiveren waarom de op te richten constructie en haar functie (apotheek met woonst) met deze in de onmiddellijke omgeving en de bestaande ruimtelijke ordening verenigbaar zijn.

De verzoekende partij bespreekt volgende criteria die naar haar mening relevant zijn:

- de functionele inpasbaarheid

De verzoekende partij zet uiteen dat de bestreden beslissing dit criterium niet uitdrukkelijk behandelt. Wel wordt gesteld dat het woongebied waarvan de bouwplaats deel uitmaakt “naast de woonfunctie nog verschillende voorzieningen en functies (omvat) zoals een grootwarenhuis, horeca en tankstation. De invoeging van een apotheek doet hier geen afbreuk aan, het betreft immers de realisatie van een dienstenfunctie die nauw verbonden is met de plaatselijke bevolking.” De verwerende partij laat volgens de verzoekende partij echter na om de beweerde aanwezige nevenfuncties concreet aan te duiden. Met vage en niet-bewezen elementen kan geen rekening worden gehouden. Het enige tankstation in de omgeving is op een afstand van ongeveer een kilometer gelegen, wat niet relevant is voor de beoordeling van de concrete plaatselijke ruimtelijke ordening. Met uitzondering van een restaurant (hoek Langemunt-Vosselaredorp) en het grootwarenhuis Aldi (eerder gesitueerd aan de Landegemstraat), is er geen ander gebouw in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats dat een andere functie dan de woonfunctie heeft. De verzoekende partij stelt dat, in tegenstelling tot de beoordeling door de verwerende partij, de Langemunt een straat is met uitsluitend woningen. Er is dus geen sprake van “verschillende voorzieningen en functies”.

- de mobiliteitsimpact

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij bij de motivering over de mobiliteitsimpact de essentie van de zaak verliest. In de ruimere dan onmiddellijke omgeving zijn er reeds twee apotheken aanwezig, op respectievelijk 1,608 km en 1,338 km (verplaatsing met de wagen) en 0,727 km en 0,857 km (te voet) (bron: www.geopunt.be). De apotheek van de tussenkomende partij is een overplaatsing van Gent naar Nevele. De ruime omvang van de apotheek doet wel degelijk vermoeden dat het de bedoeling is om veel cliënteel aan te trekken. Het cliënteel zal afkomstig zijn uit de ruime omgeving en zal zich verplaatsen met een wagen. De verwerende partij

laat na enige berekening uit te voeren over het vereiste aantal parkeerplaatsen in functie van het cliënteel en kan dus niet met kennis van zaken tot de bestreden beslissing komen.

De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij tevens intern tegenstrijdig. De drie voorziene parkeerplaatsen zijn blijkbaar voorbehouden voor "de uitbaters van de apotheek", zodat geen parkeerplaatsen voor cliënten op de eigen percelen is voorzien. Hoger in de bestreden beslissing (beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project) laat de verwerende partij echter uitschijnen dat deze parkeerplaatsen wel voorzien zijn voor het cliënteel. De aanwending van de parkeerplaatsen op het eigen perceel door het cliënteel wordt ook aangehaald bij de 'toegankelijkheidstoets'. Het zou frappant zijn dat er voor mindervaliden aan de achterzijde parkeerplaatsen zijn voorbehouden, aangezien de toegang aan de achterzijde tot de apotheek voor mindervaliden wordt gehinderd door de aanwezigheid van drie trappen.

De verzoekende partij wijst erop dat de woningen in de Langemunt bestaan uit gesloten bebouwing. De woningen hebben geen oprit of inpandige garages. De bewoners zijn aangewezen op de Langemunt voor het stallen van hun wagen. Het openbaar domein kan de extra instroom van het cliënteel niet aan voor het parkeren van voertuigen. Thans is bovendien al sprake van parkeerproblemen en het moeilijk kruisen van het doorgaand verkeer omwille van de aanwezigheid van geparkeerde voertuigen (hetgeen toegelaten is aan beide zijden van de straat).

Volgens de verzoekende partij situeert de verwerende partij de aanvraag bovendien op andere en niet-bestaande perceelsnummers. De naastgelegen verbindingsweg maakt geen deel uit van de aanvraag, laat staan dat de tussenkomen partij er rechten op kan laten gelden. Uit de inhoud van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij rekening houdt met deze verbindingsweg en duidelijk niet op de hoogte is van de ontsluitingswijze van en naar de bouwplaats. Ter plaatse is er een verbodsbord, zodat het cliënteel de achtergelegen parkeerplaatsen niet kunnen bereiken via de Langemunt, tenzij ze op foutieve wijze gebruik maken van andermans eigendom.

- de schaal

De verwerende partij laat volgens de verzoekende partij na om bij de bespreking van de goede ruimtelijke ordening aandacht te hebben voor de hoogte, de breedte, het volume en de inplanting van het project en de vraag of dit project, omwille van haar schaal, in overeenstemming is met de omliggende bebouwing. De bestreden beslissing bevat enkel een loutere beschrijving van het project zonder te beoordelen of dit project past in de plaatselijke goede ruimtelijke ordening. Gelet op het feit dat de aanvraag deel uitmaakt van een waardevolle rij van gekoppelde arbeiderswoningen (waaronder deze van de verzoekende partij) dringt een beoordeling in die zin zich eens te meer op.

- het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing louter een beschrijving geeft van het project. Op geen enkele wijze neemt de verwerende partij een standpunt in of de bouwdiepte en de volledige benutting/verharding van het perceel wel plaatselijk aanvaardbaar is.

Nochtans had de verzoekende partij aangegeven dat er sprake is van *"een zeer diepe bouwdiepte, meer bepaald 19,13m, zowel op de gelijkvloers- als eerste verdieping (terras). Dit is allesbehalve een 'gangbare' bouwdiepte op verdieping, in het bijzonder bij smalle en ondiepe percelen gelegen in een landelijke gemeente. Het is zonneklaar dat er sprake is van een te hoge dichtheid omwille van overbebouwing, zeker t.o.v. de percelen in de onmiddellijke omgeving. De ruimtelijke draagkracht van de percelen wordt overschreden"*.

De verzoekende partij heeft ook opgeworpen dat de complementaire functie (handel) groter is dan de woonfunctie (147,03m² vs. 130,24m²). De verwerende partij meent op onredelijke wijze hieromtrent geen standpunt te moeten innemen.

De verzoekende partij voegt hier nog aan toe dat het vergunde project niet in verhouding staat tot de grootte van het perceel.

- visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten

De verwerende partij laat na om bij de bespreking van de goede ruimtelijke ordening voldoende aandacht te hebben voor de afwerking, stijl en materiaalkeuze en om te beoordelen of dit in overeenstemming is met de omliggende en aaneengesloten bebouwing. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden niet bijgetreden.

Ook hier is de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij intern tegenstrijdig. Bij het punt 'erfgoed' wordt aangehaald dat "de bestaande voor- en zijgevel behouden [wordt binnen het project]". Bij beschrijving van de omgeving (punt 1.5) wordt op correcte wijze aangehaald dat enkel "de bestaande voorgevel" wordt behouden.

De uitbreiding van het gebouw beperkt zich hoegenaamd niet tot de achterzijde. Ook de zijgevel wordt immers volledig opnieuw opgericht met creatie van een nieuwe typologie en andere materialen dan in de onmiddellijke omgeving zijn aangewend. De verzoekende partij vraagt zich af op welke wijze het gebruik van een antracietkleurige gevelsteen voor de zijgevel en de achtergevels, aluminium zichtscheren en dergelijke "voldoende afgestemd" is op de omgevende bebouwing. Nergens komt dit gevelmateriaal voor en de kleur van het materiaal wijkt af, zeker ten opzichte van rode bakstenen en dakpannen.

De verzoekende partij uit tevens kritiek op de overweging dat "dergelijke manier van uitbreiden ook waarneembaar is bij de overige woningen die deel uitmaken van het geheel". Het huidige project is het eerste initiatief tot het aanpassen en/of verbouwen van de "vijf arbeidershuisjes en een vroegere herberg". De andere woningen - waaronder deze van de verzoekende partij - zijn tot op heden niet uitgebreid, laat staan grondig verbouwd of voorzien van opvallende gevelbekleding.

De verwerende partij oordeelt kennelijk onredelijk door te stellen dat "aan de visuele belevingswaarde van het geheel niet geraakt wordt".

- het bodemreliëf

De verzoekende partij stelt dat dit criterium niet wordt besproken in de bestreden beslissing. De verwerende partij is zelfs niet op de hoogte of het bodemreliëf wordt gewijzigd.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

De verzoekende partij stelt dat ook deze criteria niet expliciet worden besproken.

De verwerende partij laat tevens na aan te halen of er voor dit gebied bepaalde visies zijn (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan).

Voor het overige verwijst de verzoekende partij naar de bespreking van de hierboven vermelde punten waaruit blijkt dat de verwerende partij de bestaande toestand van de onmiddellijke omgeving manifest foutief beoordeelt.

Om bovenvermelde redenen meent de verzoekende partij dat de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend. In alle redelijkheid kon ze nooit een stedenbouwkundige vergunning hebben afgeleverd.

2.

De verwerende partij verwijst naar de beoordeling die is opgenomen in de bestreden beslissing en waaruit volgens haar duidelijk blijkt dat zij alle relevante criteria van de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld.

Uit de bestreden beslissing en het administratieve dossier blijkt vooreerst dat het aangevraagde wel degelijk gelegen is in een woongebied met een gediversifieerde bebouwing en een gediversifieerde kern die bestaat uit verschillende functies. Het oordeel dat de functionele inpasbaarheid van een apotheek in deze bestaande ruimtelijke ordening bestaanbaar is met de plaatselijke toestand, nu dit immers de realisatie betreft van een lokale dienstenfunctie, is geenszins kennelijk onredelijk.

Uit de bestreden beslissing blijkt ook het mobiliteitsaspect afdoende werd beoordeeld. Uit het dossier blijkt niet dat er zich in de Langemunt op heden reeds een parkeer- of doorstromingsprobleem zou voordoen. Zowel de impact van kortparkeren (in de Langemunt) als langparkeren (op de drie voorziene parkeerplaatsen) werd correct ingeschat en beoordeeld. De bestreden beslissing is niet intern strijdig.

Wat de ontsluiting betreft blijkt uit de plannen en het dossier dat de voorziene parkeerplaatsen kunnen worden bereikt via de rechtsgelegen weg en via de achtergelegen parkingsite van de supermarkt. Het eigendomsstatuut van deze ontsluitingswegen is een burgerrechtelijke kwestie waarover de verwerende partij in de administratieve beroepsprocedure niet kan en mag oordelen.

Ook de schaal, bouwdichtheid en ruimtegebruik van het aangevraagde project werden mee in overweging genomen. De bestreden beslissing vermeldt in de omschrijving van het project (onder meer) dat nagenoeg het volledige perceel overbouwd wordt. Deze bebouwingssituatie verschilt niet bijzonder veel van de vorige bestaande situatie. Het is ook een feitelijk correcte vaststelling dat de aangevraagde bouwdiepte (19m à 17m) in de omgeving zeker gangbaar is. Dit blijkt alleen al uit de ingediende plannen. Tot slot wijzigt ook de achterliggende bebouwing niets aan de voorgevels die bestaan uit een rij gekoppelde arbeiderswoningen.

Dat de handelsfunctie qua ruimtegebruik de woonfunctie in oppervlakte zou overstijgen, heeft geen belang voor de verenigbaarheid van de aanvraag met de plaatselijke ordening.

Daarnaast kan de verzoekende partij evenmin ernstig beweren dat de verwerende partij geen rekening zou hebben gehouden met de visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van de aanvraag. De feitelijke vaststellingen zijn niet foutief, nu de voorgevel en minstens een deel van de zijgevel worden behouden en deze dus blijven aansluiten bij de omgevende bebouwing (zijnde een 'rij van vijf arbeidershuisjes en een herberg'). Voor zover 'oud en nieuw' elkaar raken in het ontwerp werd dit terecht als een visueel aanvaardbare vormgeving beschouwd.

Tot slot bestaat er geen decretale verplichting om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zoals de verzoekende partij lijkt te menen. Integendeel, ruimtelijke structuurplanning kan niet als beoordelingsgrond voor een stedenbouwkundige vergunning dienen.

3.

De tussenkomende partij voegt hier in haar schriftelijke uiteenzetting nog aan toe dat de verwerende partij terecht rekening heeft gehouden met een grootwarenhuis op het aangrenzende perceel, omliggende horeca, alsook diensten. Zij illustreert dit met een uittreksel van de bouwplannen en foto's van de omliggende omgeving.

Ook wat de zogenaamde mobiliteitsimpact betreft waagt de verzoekende partij zich volgens de tussenkomende partij meermaals aan een verkeerde interpretatie van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij meent vooreerst te kunnen vaststellen dat het cliënteel van de nieuwe apotheek uit de "ruime omgeving" zal komen omwille van de nabijheid van twee andere apothekers binnen een straal van respectievelijk 1,3 en 1,6 km, en dat dit cliënteel zich gelet op de landelijke context met de wagen zal verplaatsen. Deze argumentatie is hoogst merkwaardig. Men mag

redelijkerwijze verwachten dat juist omwille van de landelijke context een groot deel van de apotheekbezoekers te voet of met de fiets zullen komen. Het overige cliënteel wordt grotendeels verwacht van de bezoekers van het aanliggend grootwarenhuis Aldi, dat over een parking beschikt van 76 standplaatsen. Indien er bovendien geen rekening zou mogen worden gehouden met de aanwezigheid van het tankstation op ongeveer 1 km, kan er zeker geen rekening worden gehouden met de zogenaamde nabijheid van andere apotheken op meer dan 1 km. De relatieve nabijheid van deze andere apothekers is dan ook volledig irrelevant ter beoordeling van deze bouwvergunning.

De bestreden beslissing is niet intern tegenstrijdig door te stellen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien op eigen terrein voor langparkeerders (het personeel van de apotheek) en dat er tevens voldoende plaats is op de weg om het kort parkerend bezoekersverkeer op te vangen. Dit bezettingsprofiel werd ter plaatse vastgesteld door middel van een plaatsbezoek. Bovendien zijn er in tegenstelling tot wat verzoeker beweert wel degelijk opritten alsook garages voorzien in de straat. Overigens is het toegelaten langs beide zijden van de straat te parkeren. Deze straat heeft geen druk bezettingsprofiel. Er is voldoende parkeergelegenheid voor de bezoekers van de apotheek op de weg.

Daarnaast is er geen feitelijk probleem inzake toegankelijkheid van de achterliggende percelen. Deze zijn toegankelijk voor de langparkeerders en zijn overigens voldoende ruim. De aanpalende eigenaars hebben immers van het grootwarenhuis bekomen dat er de erfdienstbaarheid van doorgang behouden bleef tussen hun respectievelijke woningen en de parking van het grootwarenhuis.

Ten slotte wijst de tussenkomende partij erop met betrekking tot de kritiek betreffende het voorzien van een parkeerplaats voor personen met een handicap, dat er ingevolge het Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid geen wettelijke verplichting is om zulk een parking te voorzien. De publiek toegankelijke ruimte bedraagt immers minder dan 150 m².

Inzake de kritiek op de beoordeling van de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, stelt de tussenkomende partij vooreerst dat geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn opgelegd. De specifieke kenmerken van de omgeving van het betrokken terrein zijn dan ook doorslaggevend in de beoordeling. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de overige percelen van het bouwblok een gelijkaardige terreinbezetting hebben. Langs de linkerzijde wordt de volledige beschikbare bouwdiepte benut, langs de rechterzijde wordt de bouwdiepte beperkt tot 13,2 m. De bouwdiepte vertoont geen afwijkend karakter ten opzichte van de andere gebouwen in de straat, die over een gelijkwaardige of identieke bouwdiepte beschikken. Verder zijn de afmetingen van dit woon- en handelsproject merkkelijk kleiner dan courant in gelijkaardige projecten. De ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt dan ook niet overschreden.

De tussenkomende partij wijst er op dat er geen overdreven formalisme vereist is bij het motiveren van bestuurshandelingen. De verwerende partij heeft gelet op de concrete feitelijke omstandigheden van het dossier een redelijke, duidelijke, niet tegenstrijdige, juiste, concrete en pertinente motivering verschaft.

De tussenkomende partij stelt verder dat de aantijgingen van de verzoekende partij inzake de visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten uitermate vaag zijn en ongegrond. Het project voorziet dat de bestaande woning zal worden afgebroken, met behoud van de beeldbepalende gevel die gerenoveerd zal worden. Meer bepaald zullen de voorgevels van de twee woningen integraal worden behouden en wordt de zijgevel rechts deels herbouwd in de originele stijl van de voorgevel, waarbij ook in de detaillering en materiaalgebruik de erfgoedwaarde wordt gehandhaafd. De uitbreiding van de woning is een hedendaagse vormgeving en

materiaalkeuze die naadloos aansluit bij het bestaande gabarit. De materiaalaanwending is in harmonie met deze van de bebouwing in de omgeving die gekenmerkt wordt door een verscheidenheid in materiaalaanwending. In de bestreden beslissing wordt wel degelijk een onderscheid gemaakt tussen het behouden van het historische waardevolle oude gedeelte en het compacter vormgegeven nieuwe gedeelte. Verder is het belangrijk te benadrukken dat zowel het agentschap Onroerend Erfgoed, als de gemeentelijke erfgoedraad een gunstig standpunt innamen.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota om te beginnen dat in tegenstelling tot de bewering van de tussenkomende partij, het grootwarenhuis niet is gelegen op het aangrenzende perceel. De tussenkomende partij slaagt er niet in om andere diensten in de onmiddellijke omgeving aan te duiden.

De verzoekende partij blijft bij haar stelling dat de mobiliteitsimpact niet afdoende is beoordeeld. De verwerende partij heeft nagelaten om een concrete inschatting te maken van het aantal bezoekers en de parkeerbehoefte. In haar antwoordnota stelt de verwerende partij voor het eerst dat "de voorziene parkeerplaatsen kunnen worden bereikt via de rechtsgelegen weg en via de achtergelegen parkingsite van de supermarkt". Niet alleen mag men geen rekening houden met nieuwe motieven om de bestreden beslissing te ondersteunen maar deze motivering is bovendien foutief.

Wat de schaal van het project betreft, stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij in haar antwoordnota toevoegt dat de bebouwingssituatie niet bijzonder veel verschilt van de vorige bestaande situatie, wat niet in de bestreden beslissing is opgenomen. Uit de plannen blijkt dat de bebouwde oppervlakte door het aangevraagde project ernstig toeneemt en dat de omgeving zodoende een zwaardere bebouwingsdichtheid te verduren krijgt.

Verder verwijst de verwerende partij in de antwoordnota naar "de ingediende plannen" - en dus niet naar een motivering in de bestreden beslissing – om te stellen dat "de aangevraagde bouwdiepte in de omgeving zeker gangbaar is". Ook met deze aanvullende motivering kan geen rekening worden gehouden.

De overweging in de antwoordnota dat "de voorgevel en minstens een deel van de zijgevel worden behouden" is foutief, aangezien de zijgevel niet wordt behouden. Ook de tussenkomende partij erkent in haar antwoordnota dat enkel "de voorgevels van de twee woningen integraal worden behouden" en dat "de zijgevel rechts deel[s] wordt herbouwd in de originele stijl".

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat de wettigheidskritiek van verzoekende partij erop neer komt dat de motieven, opgenomen in de bestreden beslissing, op hun beurt onvoldoende zouden zijn gemotiveerd. De motiveringsplicht reikt echter niet zo ver dat motieven van motieven moeten worden gegeven. Het volstaat dat de uitdrukkelijk weergegeven motivering steun vindt in het administratief dossier, opdat het afdoende karakter daarvan wordt aangetoond. De verwerende partij verwijst derhalve terecht naar het administratief dossier.

De verzoekende partij gaat er ten onrechte van uit dat de aandachtspunten en criteria, waarvan sprake in artikel 4.3.1, §2 VCRO als ware één voor één moeten worden behandeld door de vergunningverlenende overheid en dat zulks ook uitdrukkelijk dient te blijken uit de vergunningsbeslissing. Enkel de aandachtspunten en criteria "voor zover noodzakelijk of relevant"

moeten bij de beoordeling worden betrokken. Het is uiteraard niet aannemelijk dat een relatief kleinschalig verbouwingsproject als het voorliggende, in redelijkheid moet worden gekwalificeerd als een schaaloverschrijdend bouwwerk met evidente hinder en impact op alle mogelijk denkbare facetten van de ruimtelijke ordening. Het middel verliest uit het oog dat niet alle aandachtspunten en criteria noodzakelijk of relevant zijn voor de beoordeling van de aanvraag, minstens niet in gelijke mate, zodat ook de motiveringsplicht ten aanzien van de bedoelde aandachtspunten en criteria niet op een gelijke wijze geldt.

Dit geldt des te meer nu de verzoekende partij terecht niet aanvoert dat de functie van een apotheek niet thuishoort in een woongebied. Een apotheek is per hypothese functioneel inpasbaar in een woongebied, los van de aanwezigheid van overige functies. De verwijzing naar overige functies betreffen in wezen overvloedige motieven. De regelmatigheid van de bestreden beslissing wordt dan ook niet bepaald door het al dan niet vermelden van andere functies dan de woonfunctie. De bewering dat geen bijkomende andere functies worden aangevoerd, mist daarom doel.

Het uitgangspunt van de verzoekende partij over de mate waarin de vergunningverlenende overheid de mobiliteit die verband houdt met de vergunde constructie, zou dienen te onderzoeken, is kennelijk onredelijk en manifest overdreven. Het betreft geen aanvraag waarvoor de opmaak van een mobiliteitsstudie vereist is. De beslissing is niet intern tegenstrijdig. Het is inderdaad de bedoeling dat de apotheekuitbaters, die langparkeerders zijn, parkeren op het eigen terrein, zonder dat dit uitsluit dat de overblijvende parkeerplaatsen (op eigen terrein) door cliënteel worden gebruikt. Er is geen sprake van een intern tegenstrijdige motivering. De tussenkomen partij beschikt over een privaatrechtelijk recht van doorgang over de betrokken weg, zodat de toegang bruikbaar is. Het is irrelevant dat de weg niet in eigendom is van de tussenkomen partij.

Het is niet kennelijk onredelijk dat de vergunningverlenende overheid van oordeel is dat het aangevraagde de grenzen van de draagkracht van het betrokken huizenblok niet overschrijdt. In ieder geval toont de verzoekende partij het tegendeel niet aan.

Het aandachtspunt van de "visueel vormelijke elementen" en de "cultuurhistorische aspecten" vertaalt de verzoekende partij naar een eis inzake het behoud van de bestaande zijgevel. Het gaat niet om erfgoed dat onderworpen is aan een beschermingsmaatregel die zulk een bouwverbod principieel oplegt. Er valt trouwens niet in te zien dat géén werken aan de zijgevel zouden worden uitgevoerd, nu de achterliggende volumewijziging uiteraard een ingreep aan de zijgevel veronderstelt. Een gedeeltelijke of zelfs gehele sloop van de gevel met daarna een wederopbouw ervan, beantwoordt aan het behoud van de zijgevel.

Voor zover verzoekende partij zich stoort aan de overweging dat "dergelijke manier van uitbreiden ook waarneembaar (is) bij de overige woningen die deel uitmaken van het geheel", moet worden vastgesteld dat de bestaande bebouwing van het betrokken huizenblok, inderdaad wordt gekenmerkt door aanbouwen aan de achtergevelzijde, zoals ook blijkt uit de luchtfoto. De verzoekende partij toont niet aan dat deze overweging zonder grondslag is, noch dat er sprake zou zijn van een kennelijke onredelijke beoordeling. Dit is ook niet het geval.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert aan dat in het kader van de goede ruimtelijke ordening de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid, niet (behoorlijk) onderzocht zijn.

2.

De verzoekende partij roept zowel de schending in van artikel 19 van het Inrichtingsbesluit als van artikel 4.3.1 VCRO. Zowel artikel 19 van het Inrichtingsbesluit als artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO bepalen dat een vergunning dient geweigerd te worden wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 19 van het Inrichtingsbesluit is nog sprake van verenigbaarheid met de “goede plaatselijke ordening”. Sinds de inwerkingtreding van de VCRO wordt de overeenstemming met de “goede ruimtelijke ordening” beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten, criteria en beginselen zoals opgesomd in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

Deze eventueel relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO. Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorgaande procedure verstrekte adviezen punt per punt moet beantwoorden of weerleggen.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om al dan niet een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van het legaliteitstoezicht op de bestreden beslissing, kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

3.1.

De verzoekende partij voert vooreerst aan dat de verwerende partij een gebrekkige motivering heeft gegeven wat betreft de functionele inpasbaarheid van de apotheek met woonst. De verzoekende partij betwist niet dat de aanvraag (apotheek met woonst) in beginsel verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van woongebied. De verwerende partij zou volgens de verzoekende partij echter onvoldoende hebben onderzocht of een apotheek in deze woonomgeving kan worden vergund en een tegenstrijdige en niet gedetailleerde of onbehoorlijk onderbouwde omschrijving geven van de relevante onmiddellijke omgeving.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de omgeving met recht omschrijft als een woongebied met een gediversifieerde bebouwing. De verwerende partij overweegt dat het gebied geenszins een (loutere) woonwijk betreft en naast de woonfunctie nog verschillende voorzieningen en functies bevat zoals een grootwarenhuis, horeca en tankstation. Zij concludeert in de bestreden beslissing dat de invoeging van een apotheek hieraan geen afbreuk doet, aangezien het immers de realisatie van een dienstenfunctie betreft die nauw verbonden is met de plaatselijke bevolking.

De verzoekende partij toont geenszins aan dat de omschrijving van de omgeving door de verwerende partij op onjuiste gegevens steunt. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift zelf aangeeft dat er zich een restaurant bevindt op de hoek van de Langemunt en Vosselaredorp en dat er een grootwarenhuis in de omgeving aanwezig is. De tussenkomende partij wijst er bovendien op dat dit grootwarenhuis om de hoek gelegen is op een aangrenzend perceel. Dat het grootwarenhuis haar adres op de straat om de hoek heeft, zoals de verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota, is irrelevant en doet uiteraard geen afbreuk aan de vaststelling dat de nabije omgeving correct werd omschreven. Dat er volgens de verzoekende partij behalve dit grootwarenhuis en restaurant verder geen voorzieningen te vinden zijn in de directe omgeving ontkracht het oordeel van de verwerende partij niet.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, is het feit dat de verwerende partij eerder in de bestreden beslissing de omgeving omschrijft als een gediversifieerde kern die in hoofdzaak bestaat uit residentiële kavels afgewisseld met horeca, diensten en een grootwarenhuis geenszins onverzoenbaar met de omschrijving in de rubriek 'goede ruimtelijke ordening' dat het gebied geen (loutere) woonwijk is aangezien ze naast de woonfunctie nog verschillende voorzieningen en functies zoals een grootwarenhuis, horeca en tankstation bevat.

3.2.

Voorts voert de verzoekende partij kritiek op de overwegingen inzake de mobiliteitsimpact van het voorwerp van de bestreden beslissing.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de apotheek volgens de verwerende partij een bescheiden handelszaak is, die afgestemd is op de plaatselijke bevolking. De verwerende partij overweegt verder dat de omvang van de handelszaak niet doet vermoeden dat er een grote instroom van bijkomende verkeersbewegingen te verwachten is. De hinder op de omgeving zal volgens haar dan ook beperkt of onbestaand zijn en de invloed op de plaatselijke mobiliteit zal beperkt zijn. De verwerende partij wijst erop dat voor langparkeerders, zijnde de uitbaters van de apotheek, in het ontwerp voldoende parkeergelegenheid voorzien is achteraan op het eigen terrein. Verder werd ter plaatse vastgesteld dat de Langemunt voldoende is uitgerust om kort parkerend bezoekersverkeer op te vangen. Het gaat hier volgens de verwerende partij geenszins om een woonstraat met een druk bezettingsprofiel inzake parkeerplaatsen.

Uit dit alles besluit de verwerende partij dat er geen sprake is van een verhoging van de verkeersdruk die zou kunnen leiden tot een verstoring van de levenskwaliteit van de omliggende bewoners.

De verzoekende partij beweert dat de vergunde apotheek ten dienste zou staan van cliënteel uit de ruimere omgeving aangezien er reeds twee andere apotheken gevestigd zijn in de gemeente Nevele binnen een straal van 3 km ten opzichte van de bouwplaats, die volgens haar bovendien een hoge omzet hebben. De verzoekende partij maakt naar het oordeel van de Raad niet aannemelijk dat de vergunde apotheek een mobiliteitsdruk teweeg zal brengen die de lokale capaciteit overstijgt. Met het loutere feit dat er in de gemeente twee andere apotheken gevestigd zijn, wordt niet aangetoond, ongeacht de omzet van deze andere apotheken, dat de voorliggende apotheek als dusdanig meer is dan een bescheiden handelszaak, zoals ze omschreven wordt door de verwerende partij in de bestreden beslissing. De verzoekende partij beweert dat de Langemunt niet geschikt is om de parkeerdruk van het kort parkerende bezoek van klanten op te vangen, maar laat na om deze stelling op concrete wijze te onderbouwen en aannemelijk te maken.

De verzoekende partij bekritiseert verder dat de verwerende partij enerzijds overweegt dat de parkeerplaatsen die achteraan het terrein gelegen zijn de parkeerbehoefte van de uitbaters (langparkeerders) kunnen opvangen, terwijl zij anderzijds in de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project lijkt te overwegen dat die parkeerplaatsen voor het publiek bestemd zijn. Zij wijst verder nog op de beoordeling van de toegankelijkheid van de apotheek door de verwerende partij waarbij de voldoende ruime voorbehouden parkeerplaatsen op eigen terrein werden weerhouden.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, is de bestreden beslissing niet tegenstrijdig. In de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project duidt de verwerende partij aan dat het niet bebouwde gedeelte van het terrein wordt aangelegd als parking. In totaliteit worden er drie parkeerplaatsen ingericht. De verwerende partij kon op grond van deze gegevens tot het oordeel komen dat de achterliggende parkeerplaatsen de parkeerbehoefte voor de uitbaters kunnen opvangen dan wel dienst doen in het kader van de toegankelijkheid van de apotheek.

Uit hetgeen hierboven is uiteengezet blijkt dat de verwerende partij in alle redelijkheid tot haar besluit is gekomen dat de aanvraag geen problematische mobiliteitsdruk met zich mee zal brengen.

Met betrekking tot de bereikbaarheid van de achterliggende parkeerplaatsen duidt de tussenkomende partij aan dat zij beschikt over een privaatrechtelijk recht van doorgang over de betrokken weg. In zoverre de verzoekende partij kritiek voert op de mogelijkheid tot ontsluiting over deze weg, merkt de Raad op dat noch hij, noch het vergunningverlenend bestuursorgaan hiervoor bevoegd is. Een stedenbouwkundige vergunning wordt conform artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten, zodat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen beslissing inhoudt betreffende deze rechten. Geschillen over burgerlijke rechten zoals de voorliggende discussie met betrekking tot de ontsluiting middels erfdienstbaarheid op de rechtsgelegen weg, behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van de eventueel betrokken burgerlijke rechten.

3.3.

Vervolgens bekritiseert de verzoekende partij de beoordeling van de verwerende partij voor wat betreft de aandachtspunten schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

Met betrekking tot de schaal voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij niet naar behoren oordeelt of het project overeenstemt met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder gelet op de waardevolle rij van gekoppelde arbeiderswoningen. Zij betoogt voorts dat de verwerende partij niet op de hoogte is van het volume van het nieuwe project, de toename ervan en de verhouding ten opzichte van de bestaande woningen.

De verwerende partij omschrijft het betrokken perceel en de voorgestelde werken als volgt:

“ ...

De bouwplaats omvat de kadastrale percelen nrs. 1v4(deel) en 1f5(deel), en is gelegen langs de noordoostzijde van de Langemunt, zijnde een voldoende uitgeruste gemeenteweg, ter hoogte van de aansluiting op de wegen Landegemstraat, Vosselaredorp en Damstraat.

De bouwplaats is ongeveer 235 m² groot, rechthoekig van vorm en paalt over een breedte van 12,28 m aan de voorliggende weg.

De bebouwing op het eigendom bestaat uit een residentiële woning en omvat historisch 2 arbeiderswoningen die werden samengevoegd tot één geheel. De bebouwing op het eigendom is samen de links aanpalende woningen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt als volgt omschreven: “Vijf arbeidershuisjes en een vroegere herberg (nr. 97), zogenaamd “estaminet bij wwe De Ruyck”. Opgetrokken in neotraditionele baksteenstijl uit eind 19de eeuw. Enkel- en dubbelhuisjes van twee en drie traveeën en één bouwlaag onder zadeldak (pannen). Drie deurrisalieten uitlopend in getrapte dakvensters, waarvan één verdwenen. Getoogde muuropeningen met waterlijstje. Entablement met muizetand en paneeltjes”. Het rechts aanpalende en achterliggende perceel is bebouwd in functie van een supermarkt en parking. Links achteraan wordt aangesloten op tuinkavels bij de links aanpalende huizenrij. Deze kavels worden ontsloten / zijn bereikbaar via de site van de supermarkt en maken op die manier de verbinding naar de omliggende wegen. De inrichting van deze tuinkavels bestaat uit garages, bijgebouwen en tuinen.

Voorliggend project beoogt het slopen van de bestaande bebouwing met behoud van de bestaande voorgevel en het bouwen van een apotheek met woonst. Volgens de voorgebrachte plannen wordt in eerste instantie voorzien in de sloop van de bestaande bebouwing, behoudens de voorgevel van de woning die behouden blijft. Gekoppeld aan te behouden voorgevel wordt een nieuw gebouw opgericht. Het straatgabariet, één bouwlaag en een tweede bouwlaag onder zadeldak, blijft behouden, langs de achterzijde wordt een uitbreiding voorzien onder platte bedaking, deels één bouwlaag en deels 2 bouwlagen. Het gedeelte met 2 bouwlagen (dakrandhoogte 6,65 m) is voorzien tot op 2,85 m van de linkse perceelsgrens, het gedeelte met één bouwlaag (dakrandhoogte 3,4 m) loopt door tot zowel de linkse als rechtse perceelsgrens. Nagenoeg het volledige perceel wordt overbouwd, langs de linkerzijde wordt de volledige beschikbare bouwdiepte benut, langs de rechterzijde wordt de bouwdiepte beperkt tot 13,2 m. De bestaande voorgevel wordt gerestaureerd, de nieuwe gevelvlakken van het gebouw worden afgewerkt met deels een rode gerecupereerde gevelsteen (voor bestaande profiel met hellende bedaking) en deels een zwarte gevelsteen (voor de uitbreiding met platte bedaking). De hellende dakvlakken worden afgewerkt met een gerecupereerde rode dakpan.

Binnen het gebouw wordt op het gelijkvloers een apotheek ingericht. Op de verdieping wordt een woning ingericht. De woning beschikt over een buitenruimte op de platte bedaking van de gelijkvloerse verdieping. Het open gedeelte langs de perceelsgrens wordt afgesloten met een ondoorzichtig aluminium zichtscherm.

Het niet bebouwde gedeelte van het eigendom wordt aangelegd als parking. In totaliteit worden 3 parkeerplaatsen ingericht.

...”

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij beweert, beperkt de verwerende partij zich bij de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening niet tot de vaststelling dat de landelijke gemeente Vosselare een gediversifieerde kern heeft. In de bestreden beslissing wordt overwogen dat, gelet op het feit dat er voor het betrokken terrein geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften gelden, de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend zijn. Het voorwerp van de aanvraag wordt omschreven als een bescheiden handelszaak in een woonwijk die naast de woonfunctie verschillende voorzieningen omvat. Verder wordt er besloten dat het project geen aanleiding geeft tot stedenbouwkundige bezwaren en in overeenstemming is met de plaatselijke aanleg. De verwerende partij stelt dat het ontwerp qua maatvoering en materiaalgebruik voldoende afgestemd is op de omgevende bebouwing. Zij wijst er ten slotte op dat de overige percelen van het bouwblok gelijkaardige bezettingen hebben.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze vaststellingen onjuist dan wel kennelijk onredelijk zijn. Het is niet noodzakelijk dat de verwerende partij zich ervan vergewist wat de exacte toename van dat volume ten opzichte van de bestaande woning of ten opzichte van de andere bestaande bebouwingen bedraagt. Er wordt door de verzoekende partij ook niet aangetoond waarom dit noodzakelijk zou zijn. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich rekenschap heeft gegeven van de omvang van de werken en van het feit dat de overige percelen van het bouwblok gelijkaardige bezettingen hebben. De verzoekende partij betwist dit laatste overigens niet. De verzoekende partij toont niet aan dat een gedetailleerde vergelijking van het bouwvolume noodzakelijk was voor de verwerende partij om tot haar besluit te komen.

Met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht kan de verzoekende partij niet gevolgd worden waar zij stelt dat de verwerende partij niet heeft gemotiveerd waarom de aanvraag aanvaardbaar is ten opzichte van bestaande omgeving. Uit het voorgaande blijkt immers dat de verwerende partij, weliswaar summier, heeft besloten dat het perceel een bezetting krijgt die gelijkaardig is aan overige percelen in de omgeving. Waar de verzoekende partij wijst op haar argumenten aangebracht in het kader van het administratief beroep, dient te worden opgemerkt dat de verwerende partij als orgaan van actief bestuur er niet toe gehouden is om punt per punt alle beroepsargumenten te beantwoorden of te weerleggen. De verzoekende partij toont niet aan dat het oordeel terzake van de verwerende partij onjuist dan wel kennelijk onredelijk is.

3.4.

Verder hekelt de verzoekende partij ook de beoordeling inzake de visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten. Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij geen aandacht voor de keuze van afwerking of de overeenstemming daarvan met de omliggende aaneengesloten bebouwing. Ook vindt zij de bestreden beslissing tegenstrijdig.

De bestaande bebouwing op het perceel bestaat uit een residentiële woning en omvat twee vroegere arbeidswoningen die werden samengevoegd tot één geheel. De bestaande woning is samen met de linksaanpalende negentiende-eeuwse arbeidershuisjes opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De werken omvatten het slopen van de bestaande bebouwing met behoud van de bestaande voorgevel en het bouwen van een apotheek met woonst. Er wordt een moderne uitbreiding voorzien aan de achterzijde die gedeeltelijk de rechterzijde beslaat. De uitbreiding wordt, afwijkend van de bestaande bebouwing, in zwarte gevelsteen voorzien.

De verwerende partij besluit de gunstige adviezen van het agentschap voor Onroerend Erfgoed en van de gemeentelijke erfgoedraad van Nevele bij te treden. Zij is van mening dat het voorliggende

project voldoende maatregelen bevat om de bestaande erfgoedwaarde te beschermen. Zij overweegt dat de voor- en zijgevel behouden wordt, waardoor niet geraakt wordt aan de visuele belevingswaarde van het geheel. De uitbreiding van het gebouw langs de achterzijde met een nieuwe en afwijkende vormgeving is volgens de verwerende partij ruimtelijk aanvaardbaar en wijzigt de erfgoedwaarde niet. Zij verwijst ook op de overige woningen die deel uitmaken van het geheel waarbij dergelijke manier van uitbreiden ook waarneembaar is. Zij besluit dat er een duidelijk onderscheid ontstaat tussen het behouden historisch waardevolle, oude gedeelte en het compacter vormgegeven nieuwe gedeelte. Dergelijke werkwijze is volgens de verwerende partij algemeen gangbaar en aanvaardbaar binnen het vakgebied erfgoed.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat de bestreden beslissing tegenstrijdig is. De verzoekende partij wijst erop dat in werkelijkheid de uitbreiding gedeeltelijk ook de zijgevel zal beslaan. De tussenkomenende partij verduidelijkt dat enkel de voorgevel integraal behouden wordt en dat de rechterzijgevel deels herbouwd zal worden in de originele stijl. Ook uit de plannen blijkt dat het voorste gedeelte van de rechterzijgevel zal bestaan uit gerecupereerde rode gevelsteen. De verwerende partij is van oordeel dat door het behoud van de voor- en zijgevel niet geraakt wordt aan de visuele belevingswaarde van het geheel. De visuele belevingswaarde van het geheel blijkt onder meer uit de foto's in het dossier en de omschrijving in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het gaat hier in essentie om een vroegere herberg en een rij van vijf arbeidershuisjes die door hun visuele samenhang een eenvormig straatbeeld opleveren. De bemerking dat enkel de voorgevel integraal behouden wordt en dat de zijgevel deels herbouwd zal worden in dezelfde originele stijl en deels een moderne aanbouw zal bevatten, doet geen afbreuk aan het oordeel van de verwerende partij dat de visuele belevingswaarde behouden blijft.

De kritiek van de verzoekende partij op de overweging dat de aanvraag voldoende is afgestemd op de omgevende bebouwing, en op het feit dat het gevelmateriaal nergens voorkomt en dat de afwijking van de kleur van het materiaal kenmerkend is, lijkt aan te sturen op een opportuniteitsoordeel. Het betoog van de verzoekende partij getuigt van een andere opvatting van de goede ruimtelijke ordening, maar toont niet aan dat de in de bestreden beslissing gemaakte beoordeling kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partij toont evenmin een onjuistheid aan in het oordeel van de verwerende partij dat er gelijkaardige uitbreidingen bij de overige woningen uit het geheel waarneembaar zijn. Zowel uit de plannen als uit de door de tussenkomenende partij bijgebrachte luchtfoto blijkt dat er achterliggende bebouwingen aanwezig zijn bij de aanpalende woningen. Dat er voor het eerst met zulke gevelsteen gewerkt zou worden in de omgeving toont niet aan dat het oordeel van de verwerende partij onjuist dan wel kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat de verwerende partij geen rekening houdt met nieuw aangewende materialen, volume en afwerking van de nieuwbouw. Uit het voorgaande is gebleken dat de verwerende partij zich wel degelijk voldoende bewust is van het onderscheid tussen het historisch waardevolle, oude gedeelte en de compacte, moderne uitbreiding. Zij komt samen met het agentschap Onroerend Erfgoed en de gemeentelijke erfgoedraad tot het oordeel dat het gevraagde project voor vergunning in aanmerking komt omdat de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing niet in het gedrang komt. De verzoekende partij toont niet aan dat dit niet het geval is.

3.5.

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat de verwerende partij de elementen bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid niet besproken heeft, moet opgemerkt worden dat het vergunningverlenend bestuursorgaan krachtens artikel 4.3.1, §2 VCRO slechts gehouden is de aandachtspunten en criteria te betrekken bij haar beoordeling in zoverre deze noodzakelijk of relevant zijn.

De verzoekende partij zet niet uiteen waarom deze aandachtspunten en criteria noodzakelijkerwijze bij de beoordeling betrokken hadden moeten worden.

Uit de voorgaande volgt dat de verzoekende partij niet aantoont dat de verwerende partij een foutieve of kennelijk onredelijke beslissing heeft genomen.

4.

De verzoekende partij verwijst naar artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO op grond waarvan het vergunningverlenend bestuursorgaan over de mogelijkheid beschikt om beleidsmatige gewenste ontwikkelingen in rekening te brengen in haar beoordeling. Zij betoogt dat de verwerende partij nalaat aan te halen of er voor dit gebied al dan niet bepaalde visies zijn, zoals een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De Raad stelt echter vast dat deze bepaling echter enkel in de mogelijkheid voorziet voor de verwerende partij om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zonder dat zij hiertoe verplicht is en moet motiveren waarom ze hiervan geen toepassing maakt. Ingevolge artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO kan het de verwerende partij dan ook niet verweten worden dat zij niet heeft gemotiveerd of er al dan niet beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voorhanden zijn, en waarom zij van deze gebeurlijke beleidsmatige visies al dan niet toepassing maakt.

Met betrekking tot de vraag of er al dan niet een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorhanden is dat van toepassing is op onderhavig project, moet met de verwerende partij worden vastgesteld dat dergelijk onderzoek niet vereist is en dat overeenkomstig artikel 2.1.2, §7 VCRO een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond vormt bij het nemen van een vergunningsbeslissing.

5.

Tot slot voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.5 VCRO zonder toe te lichten op welke wijze deze bepaling geschonden wordt. Het middel is onontvankelijk in zoverre de schending van dit artikel wordt ingeroepen.

6.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 2.3.1, 4.3.1, §1, 1°, a) en 4.7.21 VCRO, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (hierna: Toegankelijkheidsverordening), en van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet.

De verzoekende partij zet uiteen dat een apotheek een publiek toegankelijk gebouw is waarop de Toegankelijkheidsverordening van toepassing is. De verzoekende partij meent alleszins belang te hebben bij dit middel, omdat zij lijdt aan een (erfelijke) spierziekte en er belang bij heeft dat de publiek toegankelijke ruimten in haar omgeving vlot toegankelijk zijn.

Met uitzondering van onder andere de bepalingen inzake toegangspaden, niveauverschillen, toegangen en deuropeningen, is de Toegankelijkheidsverordening niet van toepassing op

gebouwen met een totale publiek toegankelijke oppervlakte kleiner dan 150 m². Op basis van de loutere vermelding op de plannen van de tussenkomende partij, meent de verwerende partij dat "de publiek toegankelijke ruimte minder dan 150 m², namelijk 147,03 m² [bedraagt]". De verzoekende partij stelt echter vast dat de volledige gelijkvloerse verdieping, met uitzondering van de inkomhal en de berging, bestemd is als "apotheek". Uit de berekeningen van de verzoekende partij blijkt volgende oppervlakte van de apotheek (grote ruimte + diensten 1 – inkomhal): $(13,40 \times 12,28) + (3,98 \times 5,73) - 13,89 \text{ m}^2 = 173,4674 \text{ m}^2$. Alle bepalingen van de Toegankelijkheidsverordening zijn zodoende wel degelijk van toepassing, waarbij dient te worden vastgesteld dat de normbepaling van hoofdstuk III niet wordt nageleefd, laat staan wordt onderzocht door de verwerende partij.

Bovendien worden zelfs de minimumvereisten voor 'kleinere' gebouwen (artikelen 10, §1, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 22, 23, 24, 25 en 33 van de Toegankelijkheidsverordening) niet gerespecteerd.

Het traject naar de apotheek wordt immers niet aangeduid met "gids- of geleidelijnen".

De toegang aan de achterzijde tot de apotheek wordt gehinderd door de aanwezigheid van drie trappen, waarbij sprake is van een niveauverschil van minstens 50 cm. Artikel 18, tweede lid Toegankelijkheidsverordening schrijft echter uitdrukkelijk voor dat "niveauverschillen van meer dan 18 cm moeten overbrugd worden, ofwel met een trap in combinatie met een helling, ofwel met een trap in combinatie met een lift, ofwel met een helling in combinatie met een lift".

De verwerende partij meent bovendien dat het niveauverschil tussen het voetpad en de inkom van de apotheek "tot een minimum herleid [wordt], zijnde minder dan 2 cm". Artikel 18, eerste lid Toegankelijkheidsverordening bepaalt immers dat een niveauverschil tot 2 cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes niet overbrugd dient te worden met een helling. Volgens de verzoekende partij bedraagt het niveauverschil echter 4 cm (verschil pas voetpad +0.04 en vloer pas 0.00).

Na afwerking dient een deuropening een vrije doorgangshoogte van minstens 2,09 m te hebben (artikel 22, §1 Toegankelijkheidsverordening). In de bestreden beslissing meent de verwerende partij dat de toegangshoogte "meer dan" 2,09 m bedraagt, hoewel de plannen geen maataanduiding geven. De verzoekende partij heeft hierbij grote twijfels. De toegang tot de apotheek aan de voorzijde (bestaande uit "inkomdeur en vast bovenlicht in securitglas") heeft een hoogte van 3.05m. Nameting ter plaatse (van het bestaande bovenste raamkozijn) en de ingediende plannen, leert de verzoekende partij echter dat het bovenste vaste paneel meer dan 1m bedraagt. De inkomdeur kan zodoende nooit een minimumdoorgangshoogte garanderen van 2.09 m.

Verder stelt de verzoekende partij dat ook artikel 22, §2 Toegankelijkheidsverordening, dat een "vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 90 cm" na afwerking vereist, geschonden is. De ruwbouwmaten van de deuropening aan de voorzijde vermelden thans reeds een breedte van 93 cm, terwijl dit volgens de norm minstens 105 cm dient te zijn.

De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij intern tegenstrijdig, door enerzijds aan te nemen dat omwille van de beperkte oppervlakte enkel de artikelen 22 en 23 Toegankelijkheidsverordening van toepassing zijn en anderzijds rekening te houden met de bepaling inzake parkeerplaatsen (artikel 27) die evenwel van toepassing is op publiek toegankelijke ruimten met een oppervlakte van meer dan 150 m².

Volgens de verzoekende partij is de gehele verordening van toepassing. Hoewel de aanvrager over minstens één 'aangepaste parkeerplaats' dient te beschikken, wordt hiervan geen melding gemaakt op de goedgekeurde plannen. Een 'aangepaste parkeerplaats' dient zich minstens "zo dicht mogelijk bij de toegankelijke ingang van de constructie of bij de voetgangsuitgang van de parkeervoorziening" te bevinden. De aanvrager heeft enkel parkeerplaatsen voorzien aan de achterzijde. De toegang langs de achterzijde van de apotheek is bovendien verre van 'toegankelijk' (zie hoger). Bovendien dient de breedte van een 'aangepaste parkeerplaats' "bij dwarsparkeren en

schuinparkeren (...) minstens 350 cm" te bedragen. De door de verwerende partij goedgekeurde plannen maken melding van parkeerplaatsen met slechts een breedte van 250 cm.

2.

De verwerende partij stelt vooreerst dat zij voorbehoud maakt ten aanzien van het belang dat de verzoeker bij dit middel zou kunnen hebben, aangezien niet wordt aangetoond dat de verzoeker wegens actuele fysieke beperkingen moeite zou hebben met het betreden van publiek toegankelijke gebouwen die niet zouden voldoen aan de toegankelijkheidsvereisten van de voormelde verordening.

Ten gronde verwijst de verwerende partij naar de toegankelijkheidstoets in de bestreden beslissing. De aanvraag voldoet aan de toepasselijke artikelen 22 en 23 van de Toegankelijkheidsverordening. De verzoekende partij toont niet overtuigend aan dat de vaststellingen van de verwerende partij met betrekking tot de minimumdoorgangshoogte of minimumdoorgangsbreedte incorrect zouden zijn. Uit de plannen blijkt alvast dat aan deze vereisten werd voldaan.

Enkel de artikelen 22 en 23 Toegankelijkheidsverordening zijn van toepassing op de aanvraag. Artikel 3, derde lid Toegankelijkheidsverordening stelt immers dat deze verordening niet van toepassing is op handelingen aan gebouwen waarbij de totale publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 150 m². Deze oppervlakenorm voor publieke ruimte wordt met de aanvraag niet bereikt nu de ruimten die op de plannen als 'diensten' worden aangeduid niet publiek toegankelijk zijn maar dienen voor de (private) uitvoering van de farmaceutische handelingen. Het publiek toegankelijke winkelgedeelte van de apotheek bedraagt slechts 147,03 m².

Verschillende bepalingen die de verzoekende partij aanhaalt zijn in voorliggend geval niet van toepassing. Zo schrijft artikel 13 Toegankelijkheidsverordening niet voor dat de gids- en geleidelijnen dienen te worden aangebracht op het voetpad. De aangepaste ingang van de publiek toegankelijke apotheek geeft immers meteen uit op het voetpad dat ervoor ligt.

De opmerkingen in het kader van artikel 18 Toegankelijkheidsverordening over de vermeende beperkte toegankelijkheid aan de achterzijde van de apotheek (door de aanwezigheid van drie 'trappen') zijn evenmin relevant, nu de apotheek wel vlot toegankelijk is via de straatzijde.

Aan de ingang van de apotheek bevindt zich namelijk helemaal geen hoogteverschil van 4cm. Uit de plannen (grondplan en voorgevelplan) blijkt duidelijk dat de vloerpas aan de ingang 0.00 bedraagt. De +0.04 hoogte die de verzoeker voorhoudt als een niveauverschil ter hoogte van de ingang, blijkt uit de plannen slechts een niveauverschil te zijn ter hoogte van de rechterperceelshoek, nu het straatniveau daar inderdaad 4 cm hoger is dan ter hoogte van de ingang ingevolge een helling van de Langemunt.

Tot slot staat in de bestreden beslissing geenszins te lezen dat artikel 27 Toegankelijkheidsverordening met betrekking tot een 'aangepaste parkeerplaats' van toepassing zou zijn op de aanvraag. Dat de verwerende partij volledigheidshalve vaststelt dat de projectsite een voldoende ruime parkeerplaats op eigen terrein voorziet, doet hieraan niets af en vormt geen interne tegenstrijdigheid.

3.

De tussenkomenende partij voegt in haar schriftelijke uiteenzetting hieraan toe dat de verzoekende partij haar beweringen niet feitelijk hard maakt. Hoewel de bruto oppervlakte van de apotheek inderdaad 173,467 m² bedraagt, bedraagt de oppervlakte die voor het publiek toegankelijk is minder dan 150 m², namelijk 147, 03 m². Integendeel tot wat de verzoekende partij beweert, zullen de lokalen aangeduid als "diensten" niet toegankelijk zijn voor het publiek, wat blijkt uit het grondplan.

Als gevolg van artikel 3 lid 3 Toegankelijkheidsverordening is dit besluit niet van toepassing op gebouwen waar bij de totale publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 150 m², met uitzondering van artikel 10, §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33.

De authentieke deurbreedte van de oorspronkelijke inkomdeur wordt maximaal benut door het voorzien van een glazen toegangsdeur zonder omlijsting. De toegangshoogte bedraagt meer dan 2,09 m en het niveauverschil wordt tot een minimum herleid, zijnde minder dan 2 cm en niet 4 cm zoals verkeerdelijk geopperd door verzoeker. Dit blijkt overduidelijk het grondplan.

De inkom van de apotheek werd voorzien aan de straatkant. Deze zogenaamde “toegang” aan de achterzijde is geen publiek toegankelijke functie en dient dan ook niet te voldoen aan de vereisten van de Toegankelijkheidsverordening. Er is overigens ook geen wettelijke verplichting om een aangepaste parkeerplaats te voorzien. De publiek toegankelijke ruimte bedraagt immers minder dan 150 m², bovendien zijn er maar drie parkeerplaatsen voorzien.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota inzake het belang bij het middel dat zij in het administratieve beroep en in haar verzoekschrift heeft aangegeven te lijden aan een (erfelijke) spierziekte. De verzoekende partij heeft last om (publiek toegankelijke) gebouwen te betreden en zal gebruik moeten maken van een rolstoel.

Dat de ruimten die zijn aangeduid als ‘diensten’ niet publiek toegankelijk zijn blijkt nergens uit de bestreden beslissing, laat staan uit de ingediende plannen. Het uittreksel van het grondplan waarnaar de tussenkomende partij verwijst werd nooit ingediend, laat staan goedgekeurd door de verwerende partij.

Op moedwillige wijze geeft de verwerende partij aan dat de kwestieuze apotheek maar één ingang zou hebben (aan de voorzijde) aangezien ze stelt dat er geen lijnen dienen te worden aangebracht "op het voetpad". Op geen enkele wijze geeft de verwerende partij de situatie aan de achterzijde van het gebouw aan. In de antwoordnota stelt de verwerende partij dat de minder mobiele gebruiker de inkom aan de straatzijde kan gebruiken die wel vlot toegankelijk zou zijn. Dit is niet alleen foutief maar vooral grof. De verwerende partij verliest immers uit het oog dat de parkeerplaats voor mindervaliden is voorzien op het eigen perceel, aan de achterzijde. Een 'aangepaste parkeerplaats' dient zich “zo dicht mogelijk bij de toegankelijke ingang van de constructie of bij de voetgangersuitgang van de parkeervoorziening” te bevinden. Aan de straatzijde is er echter geen 'aangepaste parkeerplaats' voorzien, terwijl aan de achterzijde geen toegankelijke ingang is.

Het verweer van de tussenkomende partij dat er geen sprake is van een publiek toegankelijke toegang langs de achterkant, wordt volgens de verzoekende partij door niets gesteund.

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat het belang bij het middel terecht betwist wordt. Uit de rechtspraak blijkt dat de toegankelijkheidsregels belangen beogen te beschermen die in principe vreemd zijn aan het belang van doorsnee omwonenden. De loutere onbewezen bewering dat verzoekende partij lijdt aan een erfelijke spierziekte, volstaat niet ter weerlegging van deze exceptie.

Anders dan verzoekende partij voorhoudt, vermelden de goedgekeurde plannen wel degelijk 147, 03 m² als oppervlakte van het voor het publiek toegankelijke gedeelte van de apotheek, met uitsluiting van het personeelslokaal, de twee dienstenruimten, de private inkomhal en de fiets- en

vuilnisberging. Het is onjuist dat de tussenkomende partij dit plan voor het eerst in haar verzoekschrift tot tussenkomst zou hebben aangevoerd, dit betreft het goedgekeurde plan. Dit alles blijkt overigens ook uit het advies van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar en uit de bestreden beslissing.

Het middelonderdeel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

Wat betreft de toegang tot de apotheek stelt de tussenkomende partij dat het de bouwheer toekomt om de kenmerken van zijn aanvraag vast te stellen. Het is niet onwettig dat hierbij wordt gekozen voor een (gebruikelijke) oplossing van een ingang langs de straatzijde, met respect voor de toegankelijkheidsverordening. Het is evenmin onwettig dat de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de apotheek worden voorzien. De verzoekende partij vindt dit alles weliswaar "grof", maar dit is slechts een mening die juridisch niet pertinent is.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij het middel. Volgens de verwerende partij toont de verzoekende partij niet *in concreto* aan dat zij wegens actuele fysieke beperkingen moeite zou hebben met het betreden van publiek toegankelijke gebouwen. Ze zou als dan ook geen belang hebben bij de naleving van de Toegankelijkheidsverordening. De tussenkomende partij sluit zich hierbij aan en stelt dat uit de rechtspraak blijkt dat de toegankelijkheidsregels belangen beogen te beschermen die in principe vreemd zijn aan het belang van doorsnee omwonenden.

De Raad stelt vast dat met de bestreden beslissing een apotheek in woongebied vergund wordt. Een apotheek is een publiek toegankelijke handelszaak waarvan kan worden geacht dat deze gericht is op een cliënteel dat ook de omwonenden omvat. Ingevolge de Toegankelijkheidsverordening rusten er voorschriften op onderhavige aanvraag teneinde de toegankelijkheid te garanderen voor het publiek, waaronder de omwonenden uit de nabije omgeving dienen te worden begrepen.

De verzoekende partij woont enkele huizen verder van de vergunde apotheek en beroept zich als omwonende bovendien op een spierziekte en zet daarmee dus ook concreet uiteen dat zij belang heeft bij de toepassing van de toegankelijkheidsregels. De verwerende partij en de tussenkomende partij slagen er niet in om aan te tonen dat het belang van de verzoekende partij niet binnen het toepassingsbereik van de Toegankelijkheidsverordening valt. De verzoekende partij heeft belang bij het middel.

2.

De verwerende partij overweegt het volgende:

“ ...

2.2 De toegankelijkheidstoets

Op basis van de voorgebrachte plannen bedraagt de publiek toegankelijke ruimte minder dan 150 m², namelijk 147,03 m². Bijgevolg zijn enkel artikels 22 en 23 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van toepassing.

Volgens de bij het dossier gevoegde nota toegankelijkheid voldoet de aanvraag aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Een glazen toegangsdeur met securit veiligheidsglas garandeert een vrije doorgang van 90 cm, de toegangshoogte bedraagt meer dan 2,09 m en het niveauverschil tussen voetpad

en inkom apotheek wordt tot een minimum herleid, zijnde minder dan 2 cm. Een voldoende ruime voorbehouden parkeerplaats is voorzien op eigen terrein.

Uit dit alles dient besloten dat de hieromtrent geformuleerde bezwaren niet worden bijgetreden.

...

3.

Artikel 3, derde lid Toegankelijkheidsverordening luidt als volgt:

“Dit besluit is niet van toepassing op handelingen aan gebouwen, waarbij de totale publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 150 m². Met uitzondering van handelingen aan gebouwen, als vermeld in artikel 4 en 5, zijn de bepalingen van artikel 10, § 1, artikel 12 tot en met 14, artikelen 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33 wel van toepassing op de toegang tot die gebouwen. Die verplichting geldt niet bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.”

De “totale publiek toegankelijke oppervlakte” wordt in artikel 1, 22° Toegankelijkheidsverordening gedefinieerd als “de som van de voor het publiek toegankelijke oppervlaktes van de binnenruimtes, berekend tussen de binnenzijden van de buitenmuren, inclusief de oppervlakte die door de binnenmuren zelf wordt ingenomen, van de hele constructie na eventuele werken, inclusief bijgebouwen”.

De verzoekende partij kan niet worden bijgetreden waar zij stelt dat de totale publiek toegankelijke ruimte meer dan 150 m² bedraagt. Nazicht van de goedgekeurde plannen leert dat het voor publiek toegankelijke gedeelte van de apotheek 147,03 m² bedraagt. De ruimtes aangeduid als “diensten” zijn niet voor het publiek toegankelijk en worden niet weerhouden in de berekening van de totale publiek toegankelijke oppervlakte. De verzoekende partij toont niet aan dat de berekening van de verwerende partij onjuist is en evenmin dat de tussenkomende partij een foutieve of misleidende aanvraag zou hebben ingediend.

Ingevolge deze vaststelling zijn op grond van artikel 3, derde lid Toegankelijkheidsverordening de artikelen 10, §1, artikelen 12 tot en met 14, artikel 16, 18,19 en 22 tot en met 25 en artikel 33 van de Toegankelijkheidsverordening van toepassing op onderhavig project.

3.1.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, ontbreken geen gids- of geleidelijnen in de zin van artikel 13 van de Toegankelijkheidsverordening, aangezien de ingang van de apotheek rechtstreeks uitgaat op de straat.

3.2.

Artikel 18, eerste en tweede lid bepalen:

“Niveauverschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes.

Niveauverschillen van meer dan 18 cm moeten overbrugd worden, ofwel met een trap in combinatie met een helling, ofwel met een trap in combinatie met een lift, ofwel met een helling in combinatie met een lift.

...

Dat de toegang aan de achterzijde van de apotheek niet voldoet aan artikel 18, tweede lid Toegankelijkheidsverordening, is irrelevant aangezien de apotheek voor het cliënteel toegankelijk zal zijn langs de voordeur die uitgaat op de Langemunt. Uit het goedgekeurde grondplan blijkt niet dat de toegang aan de achterzijde opgevat is als een gebruikelijke toegang voor het publiek. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij meent, dient niet uitdrukkelijk op het bouwplan aangegeven te worden dat deze toegang louter voor de uitbaters en het personeel dient. In alle redelijkheid kan volstaan met de vaststelling dat de publiek toegankelijke ruimte in de apotheek bereikbaar is langs de toegang aan de straatzijde.

De verzoekende partij kan ook niet gevolgd worden waar zij beweert dat de ingang aan de straatzijde, in strijd met artikel 18, eerste lid Toegankelijkheidsverordening, een niveauverschil bevat van meer dan twee centimeter. Uit het grondplan van het vergunningsdossier blijkt dat de vloerplas ter hoogte van de ingang 0,00 bedraagt. Slechts ter hoogte van de rechterperceelshoek blijkt dat het niveauverschil +0,04 bedraagt. De verzoekende partij brengt geen gegevens bij waaruit blijkt dat de plannen onjuist zijn.

3.3.

Artikel 22 Toegankelijkheidsverordening bepaalt:

“§1. Voor toegangen of deuropeningen moet, na afwerking, een vrije doorgangshoogte van minstens 2,09 meter gegarandeerd worden.

§ 2. De ruwbouwmaten van toegangen of deuropeningen moeten minstens 105 cm breed zijn, zodat na afwerking een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 90 cm gegarandeerd wordt.

Voor wat de ruwbouwmaten betreft van toegangsdeuren als vermeld in artikel 5 alinea 1, 2 en 3 kan een minimale breedte van 100 cm volstaan, mits na afwerking een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 85 cm gegarandeerd wordt.”

De verzoekende partij beweert maar laat na om op concrete wijze aan te tonen dat de plannen geen vrije doorgangshoogte van minstens 2,09 m garanderen. Uit de plannen blijkt dat de toegang van de apotheek bestaat uit een inkomdeur met daarboven een vast bovenlicht in securitglas met een totale hoogte van ongeveer 3,05 m. Uit de plannen blijkt evenwel niet dat de doorgangshoogte ontoereikend is. Volgens de verzoekende partij blijkt uit eigen nameting ter plaatse dat dit bovenste paneel meer dan een meter bedraagt zodat de vrije doorgangshoogte onvoldoende zal zijn. De verzoekende partij steunt haar betoog echter op een loutere bewering die niet ondersteund wordt met concrete stukken.

De verzoekende partij betwist eveneens de overweging van de verwerende partij dat een vrije doorgangsbreedte van minstens 90 cm wordt voorzien, maar zij laat opnieuw na om de onjuistheid van deze overweging op concrete wijze aan te tonen.

3.4.

De argumentatie van de verzoekende partij omtrent de achtergelegen parkeerplaatsen en artikel 27 Toegankelijkheidsverordening is irrelevant. Uit het voorgaande is gebleken dat de verwerende partij met recht heeft geoordeeld dat de oppervlakte van de publiek toegankelijke ruimte van de apotheek minder dan 150 m² bedraagt zodat artikel 27 Toegankelijkheidsverordening niet van toepassing is op onderhavige aanvraag.

De loutere overweging in de bestreden beslissing dat er een voldoende ruime parkeerplaats voorhanden is aan de achterzijde impliceert niet dat de bepaling van toepassing is.

4.
Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.
De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) en 4.7.21 VCRO, van het decreet van 8 mei 2009 houdende de vaststelling en realisatie van de rooilijnen (hierna Rooilijnendecreet), en van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet.

De verzoekende partij zet uiteen dat de aanvraag strijdig is met artikel 16 e.v. van het Rooilijnendecreet, dat een bouwverbod oplegt om een constructie te bouwen of te herbouwen op en stuk grond dat door een rooilijn is getroffen. Het apothekerskruis dat aan de voorgevel is bevestigd, valt binnen de zone die getroffen is door de rooilijn.

Volgens de verzoekende partij stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte dat het apothekerskruis omwille van de plaatsing op ongeveer 6,45 m boven het voetpad niet onderhevig is aan het Rooilijnendecreet. De verwerende partij voegt daarmee op foutieve wijze bepalingen toe aan het Rooilijnendecreet.

2.
De verwerende partij antwoordt dat het apothekerskruis, dat aan de voorgevel van het betreffende gebouw wordt bevestigd, op ongeveer 6,45 m hoogte boven het voetpad, niet onderhevig is aan het Rooilijnendecreet. De rooilijn bepaalt de grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. Een hoogte van 6,45 m boven het voetpad maakt echter geen deel uit van de 'openbare weg'.

Artikel 16 Rooilijnendecreet legt enkel een verbod op tot het bouwen of verbouwen van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen. Dit verbod kan niet van toepassing worden geacht op een constructie die zich 6,45 m boven de grond bevindt.

3.
De tussenkomende partij voegt in haar schriftelijke uiteenzetting nog toe dat de rooilijn nog altijd over de grond loopt en niet verticaal 6 m hoog. Het middel is volledig ongegrond en mist feitelijke en juridische grondslag.

4.
De verzoekende partij voegt niets toe in haar wederantwoordnota.

5.
De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.
De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat ze ten overvloede opmerkt dat het bouwverbod, bepaald in artikel 16 van het Rooilijnendecreet, niet is geschonden nu het apothekerskruis niet "op een stuk grond" dat door een rooilijn is getroffen, wordt "gebouwd". Het apothekerskruis wordt gehecht aan de voorgevel die zelf de rooilijn niet overschrijdt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat de rooilijn in de voorliggende straat samenvalt met de voorgevel van de bouwplaats waartegen het apothekerskruis bevestigd wordt. De ligging van de rooilijn wordt niet betwist. De verzoekende partij voert aan dat artikel 16 Rooilijnendecreet geschonden wordt.

Artikel 16, eerste lid Rooilijnendecreet luidt als volgt:

“Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, is het verboden om een constructie in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te bouwen of herbouwen op een stuk grond dat door een nog niet gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, of om verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een nog niet gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie uit te voeren, tenzij het gaat om :

1° sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de nog niet gerealiseerde rooilijn of de achteruitbouwstrook wordt aangepast;

2° de verbouwing van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd monument of een constructie die deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap;

3° het aanbrengen van gevelisolatie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter. Indien een nog niet gerealiseerde rooilijn wordt overschreden, dan zal deze bij de latere onteigening aan de gevelisolatie worden aangepast.

...”

De Raad is samen met de verwerende partij en de tussenkomende partij van oordeel dat artikel 16 Rooilijnendecreet niet van toepassing is op de aanvraag. Het apothekerskruis dat 1,33 m zal uitsteken van de voorgevel en 0,96 m hoog is, wordt bevestigd aan de voorgevel op ongeveer 6,45 m boven het voetpad. Het apothekerskruis wordt dus niet gebouwd op een stuk grond dat getroffen is door een (nog niet gerealiseerde) rooilijn, zoals bepaald in artikel 16, eerste lid Rooilijnendecreet. De door de verzoekende partij geciteerde memorie van toelichting doet niet anders besluiten. Noch artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO noch het Rooilijnendecreet wordt met de bestreden beslissing geschonden.

2.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing op grond van dezelfde vaststelling zoals hierboven uiteengezet onder randnummer 1 dat het apothekerskruis niet onderhevig is aan het bouwverbod dat volgt uit het Rooilijnendecreet. De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet worden niet geschonden door de verwerende partij.

3.

Tot slot moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij niet uiteenzet op welke wijze de bestreden beslissing artikel 4.7.21 VCRO heeft geschonden, zodat het middel onontvankelijk is in de mate dat de schending van deze bepaling wordt ingeroepen.

4.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 september 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Yannick DEGREEF

Karin DE ROO