

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 28 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-1024  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0469-SA

Verzoekende partijen	1. mevrouw <b>Yolande VANDENDAELE</b> 2. mevrouw <b>Iolande VAN LANCKER</b>  vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de heer <b>Johan VAN DRIESSE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Flora WAUTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Kruishoutem, Goedlevenstraat 6

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 maart 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse van 18 september 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaand pand tot woonproject met een commerciële sokkel op de percelen gelegen te 9600 Ronse, Watermolenstraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummers 917Z, 928B, 929A, 929B, 930A en 931E.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 mei 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 29 mei 2018 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 7 augustus 2018 met nummer RvVb/S/1718/1159 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 april 2019.

Advocaat Sander KAIRET *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Flora WAUTERS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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 16 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “verbouwen en uitbreiden van een bestaand pand tot woonproject met een commerciële sokkel” op de percelen gelegen te 9600 Ronse, Watermolenstraat 1.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘kleinstedelijk gebied Ronse’, goedgekeurd op 22 december 2008. In dit ruimtelijk uitvoeringsplan werd geen specifieke bestemming toegekend aan de percelen, zodat de bestemming van het gewestplan van kracht blijft.

De percelen zijn gedeeltelijk gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘De Vrijheid in Ronse’ (hierna: RUP ‘De Vrijheid in Ronse’), voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 mei 2017 en definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 16 oktober 2017. De bekenmaking hiervan vond nog niet plaats. De percelen zijn deels aangeduid als ‘categorie 2’ en opgenomen binnen het ensemble ‘Watermolenstraat 3, 5, 7/9, 11 en Kaatspelplein 9,10’.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 juni 2017 tot en met 11 juli 2017, dient de eerste verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 14 september 2017 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 18 september 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“  
...

#### **4) Openbaar Onderzoek**

...

C) De opgesomde argumenten kunnen als volgt becommentarieerd worden:

1) ONGEGROND - De aangetekende brief ter kennisgeving van het openbaar onderzoek werd verzonden op 05.06.2017, een week voor de start van het openbaar onderzoek. De affiche moest uiterlijk aangeplakt zijn op 12.06.2017. Het kan dus voorkomen dat de brief toegekomen is op een moment dat de affiche nog niet aangeplakt was. Maar dit is geen onregelmatigheid. De bezwaarindieners zijn ruim op tijd en op een correcte manier in kennis gesteld van het openbaar onderzoek.

Door de aanvragers werden ons voorts foto's bezorgd waaruit blijkt dat de affiche op een conforme wijze werd aangeplakt.

2) ONGEGROND - Het poortgebouw met de inkom tot het voormalige cinemacomplex telt 3 bouwlagen en een zadeldak en vormt de basis voor de nieuwe volumes ter vervanging van de woningen met huisnummer 3, bestaande uit twee en een halve bouwlaag, en huisnummer 5, bestaande uit twee bouwlagen. Het gabariet van het bestaande poortgebouw wordt doorgetrokken naar de aanpalende woningen. De opmerking dat de aanpalende woningen lager zijn en uitsluitend ééngezinswoningen betreffen kan niet worden bijgetreden. Als referentie wordt in het bezwaarschrift als omliggende bebouwing enkel verwezen naar het herenhuis van de bezwaarindieners en de aanpalende woning met huisnummer 7 ook in eigendom van de bezwaarindieners. De gangbare bouwhoogte in de watermolenstraat bedraagt twee en een halve bouwlaag, maar er zijn ook gebouwen bestaande uit 3 bouwlagen zoals bijvoorbeeld Watermolenstraat 4, recht tegenover het aangevraagde project. De bebouwing langs de Sint-Hermesstraat en het Kaatsspelplein beschikken doorgaans over twee of twee en een halve bouwlaag. De voorgestelde hoogte kan dus niet als extreem beschouwd worden in de omgeving. De vergelijking wordt gemaakt met de woning met huisnummer 7, terwijl net die woning een buitenbeentje vormt in het straatbeeld, en bij uitbreiding dit hele stadsdeel. Het sterke schaalcontrast bestaat bovendien niet enkel ten opzichte van de te realiseren nieuwbouw, maar net ook ten opzichte van de herenwoning van de bezwaarindieners zelf.

In de omgeving zijn er niet uitsluitend ééngezinswoningen, er werden reeds meerdere meergezinswoningen vergund met een gelijkaardig aantal woonentiteiten (vb. project Wijnstraat - Watermolenstraat 14 entiteiten en Aimé Delhayeplein 11 entiteiten) en een zelfde densiteit. Een zekere mate van kwaliteitsvolle verdichting moet binnen de stadskern zeker mogelijk zijn. Door de bezwaarindieners wordt ook onterecht beweerd dat de volledige site wordt dicht gebouwd. Zo wordt tussen de achterbouw en hun perceelsgrens een groenzone aangelegd en wordt het project voorzien van een binnenplein met groenaanleg.

3) ONGEGROND - De ramen die worden voorzien ter hoogte van de voorgevel volgen de ritmiek van de te slopen bebouwing. Ook de grootte van de ramen is gelijkaardig. Een mogelijke inkijk vanuit deze ramen in de aanpalende gebouwen van de bezwaarindieners is onbestaande. De vernieuwde achterbouw in de tuinzone heeft wel ramen en een terras die westelijk gericht zijn. Daarbij dient evenwel vermeld te worden dat de afstand met de perceelsgrens van de bezwaarindieners 6.13m tot 8.88m bedraagt, en dat er op de perceelsgrens een muur van 1.80m staat. Door de aanvragers werd ons naar aanleiding van het bezwaarschrift een extra plan bezorgd, waaruit blijkt dat de 45°-regel, zoals veelvuldig gehanteerd bij dit soort van binnengebiedontwikkelingen, voor alle raamopeningen wordt gerespecteerd. Dit impliceert dat de mogelijke inkijk die ontstaat aan deze zijde niet buiten proportie is, gelet op de bestaande stedelijke context. Bovendien beschikken de meeste entiteiten die gebruik zullen maken van de raamopeningen aan de westzijde niet over een woonfunctie. Het terras ter hoogte van de verdieping op het plat

dak voldoet eveneens aan de 45° regel en zal worden voorzien van groenbeplanting (groenscherm) om inkijk zoveel mogelijk te vermijden.

4) *ONGEGROND* - Het perceel is niet gelegen binnen een mogelijks- of effectief gevoelig gebied voor overstromingen. Door de nabijheid van de Molenbeek werd het dossier ook overgemaakt voor advies aan de provincie Oost - Vlaanderen Dienst Integraal Waterbeleid. De watertoets werd uitgevoerd. Uit het advies blijkt dat de beoogde werken geen schadelijk gevolg zullen hebben voor plaatselijke waterhuishouding mits het naleven van de gewestelijke en stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

Op het binnenplein en palend aan het perceel van de bezwaarindieners is er groenaanleg voorzien.

5) *ONGEGROND* - Het project voorziet inderdaad geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Het voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein is in een kernstedelijke context geen strikte vereiste. Ondergronds parkeren zou betekenen dat er heel wat erfgoed gesloopt zou moeten worden. Een dergelijke oplossing is tevens te vermijden gelet op de ligging naast de Molenbeek. Parkeren op het gelijkvloers zou een belangrijke negatieve impact hebben op de belevingswaarde, vanop het openbaar domein, en vanop de site zelf. Rekening houdende met de ligging, nabij alle stedelijke voorzieningen, is het niet ondenkbaar dat het autobezit lager zal zijn dan in een meer perifeer gelegen omgeving. Ten slotte ligt het projectgebied ook vlak naast de nieuwe randstedelijke parking Familia, waar voldoende ruimte is om eventuele parkeernoden op te vangen. Dit parkeerterrein werd net aangelegd om de auto zoveel mogelijk uit het historisch centrum te houden. Een afweging van de voor- en nadelen van de verschillende opties doet besluiten dat de huidige oplossing, zonder parkeerplaatsen op eigen terrein, te verdedigen is."

...

## **7) Toetsing goede ruimtelijke ordening**

...

### **B) Functionele inpasbaarheid**

De beoogde activiteiten, wonen, diensten en een commerciële functie, zijn verenigbaar met de actuele bestemming woongebied. Bij de afweging spelen echter meerdere elementen een rol zoals beschikbare oppervlakte, voldoende natuurlijke verlichting en verluchting, wooncomfort en een logische en functionele indeling. Deze elementen worden verder besproken.

### **C) Cultuurhistorische aspecten**

De bestaande gebouwen zijn niet beschermd als monument, maar zijn wel opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed met volgende vermelding: (...);

De gebouwen bevinden zich in een verwaarloosde staat en staan reeds geruime tijd leeg. De gebouwen voldoen niet langer aan de huidige normen qua comfort en isolatie. De sloop ervan en het vervangen door nieuwbouw is aanvaardbaar indien de nieuwe gebouwen refereren naar de kenmerken die eigen zijn aan de omgeving waar de site zich in bevindt (de Vrijheid). Concreet wordt de gevel van het voormalig parochiaal centrum behouden en terug in ere hersteld (uniforme afwerking), en wordt de voorgevel het nieuwbouwgedeelte voorzien van stijlfiguren die appelleren aan typische kenmerken van de Vrijheid: een natuurstenen plint, nadruk op verticaliteit en ritme van raampartijen, een kroonlijst benadrukt door een fors uitgewerkte goot. Bepaalde horizontale lijnen van het voormalig parochiaal centrum worden doorgetrokken. De naam "Familia" wordt ook in het nieuwe ontwerp geïntegreerd. Ook de overige volumes op het binnenplein zijn gemerkt door een hoog ritme van raampartijen en nadruk op verticaliteit. Het voorgestelde kleurenpalet (licht kleur) inzake afwerking van de gevel sluit aan bij de rest van de Vrijheid.

Het uiteindelijke project houdt rekening met het straatbeeld, de aanpalende bebouwing en met de historische korrel.

*De voormalige cinematoegang zal de verbinding vormen tussen de Kleine markt en Sint-Hermeskerk (oude stad) en de nieuwe groene stadsparking gelegen aan de achterzijde van de bebouwing langs de Sint-Hermesstraat en Watermolenstraat.*

#### *D) Bodemreliëf*

*De aanvraag vereist geen ingrijpende wijzigingen in het reliëf van de bodem.*

#### *E) Mobiliteit*

*In het mobiliteitsadvies dd. 13 juli 2017 wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van minstens 15 voertuigen. Deze plaatsen zijn in de onmiddellijke omgeving beschikbaar (parking Familia), maar niet op eigen terrein en dus ook niet gegarandeerd. Op drukke momenten kan de parking Familia vol staan. Zoals eerder reeds gesteld zijn er argumenten om te motiveren dat er geen parking op eigen terrein aanwezig is. Er moeten voldoende en kwalitatieve alternatieven aanwezig zijn: bijvoorbeeld voor elektrische fietsen. Mits er gekozen wordt voor een gestapelde oplossing zijn er alles samen 24 plaatsen voorzien (inpandig). De keuze voor een gestapelde oplossing blijkt uit de 'gegevens betreffende de constructie' (16 + 8). Dit voldoet aan de norm opgelegd in het advies van de mobiliteitsambtenaar. Gelet op de mogelijke problematiek inzake parkeren, en om ook ruimte te bieden aan de fietsen van de klanten van de handelszaak, wordt evenwel een extra aantal fietsstelplaatsen gevraagd: 10 plaatsen. Deze zouden kunnen ingericht worden langsheen de beek, in de groenstrook ten westen van de beek.*

*In het advies van de mobiliteitsambtenaar wordt ook gewag gemaakt van een tekort aan bergruimte (stockage afval). Dit dient opgelost te worden: er dienen bestaande ruimtes toegewezen worden voor het plaatsen van de afvalcontainers. Een oplossing kan bestaan in het verplaatsen van fietsenstalling naar een nieuwe oplossing buiten (zie eerder) en het aanwenden van de vrijgekomen ruimtes als afvalberging.*

#### *F) De schaal en de visueel-vormelijke elementen*

*De site omvat de gebouwen met huisnummers 3, 5, 9 en 10. De bedoeling van het project is de realisatie van een inbreidingsproject met meerdere woonentiteiten en meerdere commerciële activiteiten. De projectzone wordt ontwikkeld als een gesloten bouwblok rond een centraal binnenplein. Het poortgebouw wordt als basis gebruikt voor de nieuwe volumes aan straatzijde. Het gabariet en de ritmiek van dit gebouw worden behouden en doorgetrokken naar de nieuwe constructies. Binnen het ontwerp wordt voor het te behouden poortgebouw gebruik gemaakt van een gevelafwerking met wit pleisterwerk, houten ramen naar historisch model en een poort in donker houten latwerk. Het aanpalende volume krijgt een afwerking licht-beige gevelmetselwerk met gekaleide voeg en een plint ter hoogte van het gelijkvloers in lichtgrijs beton. Ook het zoveel mogelijk behouden van de bestaande openingen (voordeuren) draagt hier aan bij. De verticaliteit in het project wordt gerespecteerd. De gevelopeningen zijn symmetrisch en uniform over alle bouwlagen. De vleugels in het binnengebied zijn nieuw. De hoogte van het volume aan westzijde varieert tussen de twee en drie bouwlagen. De vleugel ten noorden telt drie bouwlagen en is ook voorzien van een onderdoorgang naar de achtergelegen stadsparking. Beide volumes worden uitgevoerd in een lichtbeige gevelmetselwerk met gekaleide voeg. De constructies worden deels voorzien van een platform en deels met een lichthellend groendak. Het verticale ritme van de voorgevel wordt door de raamverdeling ook doorgetrokken voor de gebouwen in het binnengebied. Het project beantwoordt dan ook niet aan de gangbare bouwdieptes van 20.00m ter hoogte van het gelijkvloers en 12.00m op de verdieping. De site kan dan ook niet beschouwd worden als een normale ingesloten tuinzone bij een rijbebouwing. Met uitzondering van 1 privétuin bij een woning aan de westzijde wordt het achtergelegen gebied omgeven door de achterzijde van een school, de stadsparking en een groene omgeving. De voorziene nieuwbouwvleugels in het binnengebied veroorzaken*

geen buiten proportionele hinder ten aanzien van de aanpalende sites. Ten opzichte van de enige privétuin bij een woning wordt voldoende afstand behouden en wordt steeds de 45°-regel gerespecteerd.

Binnen het project wordt ook de mogelijkheid voorzien voor het aanbrengen van gevelgroen aan de voorzijde.

Het project vormt visueel en vormelijk een meerwaarde voor de omgeving, met een zekere harmonie tussen het deels te behouden poortgebouw en de nieuwbouwvolumes. Er wordt een hedendaagse vertaling gemaakt van sommige architecturale decoratieve elementen, maar met de nodige aandacht voor de historische detaillering, materialiteit en sfeer.

#### G) Ruimtegebruik

Het project beoogt het omvormen van een cinemacomplex en twee ééngezinswoningen tot een meergezinswoning met commerciële sokkel.

Het voorliggende dossier speelt een rol in het stadsvernieuwingsproject van de Vrijheid waarbij het een schakel vormt tussen de oude, historische stad en de nieuwe groene stadsrandparking 'Familia'.

Er wordt gewerkt rond een binnenplein dat publiek toegankelijk is en een aanvulling is van reeds bestaande pleintjes binnen de "Vrijheid" zoals de Kleine Markt, plein aan de Passage en binnenplein Hoge Mote.

Het gelijkvloers wordt ingericht met 3 handelsruimtes. Twee duplex-handelsruimtes (gelijkvloers en kelder) van respectievelijk 102.00m<sup>2</sup> en 173.00m<sup>2</sup> en een derde ruimte met een oppervlakte van 120.00m<sup>2</sup>. Verder zijn er twee kantoorruimtes met een oppervlakte van 60.00m<sup>2</sup> en een duplex (gelijkvloers en 1ste verdieping) met een oppervlakte van 237.00m<sup>2</sup>. Verder telt het gelijkvloers twee fietsenbergingen, de traphallen en liften naar de woonentiteiten op de verdieping en een technisch lokaal voor het onderbrengen van een elektriciteitskabine. Het project voorziet in totaal 10 woonentiteiten, 4 ter hoogte van de 1ste verdieping en 2de verdieping en twee entiteiten op de 3de verdieping met aanvaardbare oppervlaktes tussen de 94.00m<sup>2</sup> en 143.00m<sup>2</sup>.

De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan de stedelijke dienst huisvesting. In het advies wordt gesteld dat de plannen geen duidelijkheid bieden welke ruimte is voorbehouden voor het plaatsen van diftarcontainers. Wat dit betreft wordt verwezen naar de bespreking van het mobiliteitsadvies, waar dezelfde opmerking werd gemaakt. Voorts kan het advies huisvesting gevolgd worden wanneer gesteld wordt dat de woonlokalen bereikbaar moeten zijn voor rolstoelgebruikers, rollators en kinderwagens. Hiertoe wordt verwezen naar de van toepassing zijnde verordening integrale toegankelijkheid. Het advies huisvesting bevat tenslotte nog een aantal aandachtspunten en aanbevelingen (verluchting, verlichting, inbraakbeveiliging) waar rekening mee gehouden kan worden bij de verdere uitwerking van het project.

...

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 18/09/2017 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de **VERGUNNING** af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

..."

Tegen deze beslissing tekent onder meer de eerste verzoekende partij op 30 oktober 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 december 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 9 januari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 februari 2018 ongegrond en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### 2.5 De juridische aspecten

##### A. Aangaande het openbaar onderzoek

*De door appellant aangehaalde opmerking betreffende de gebrekkige aanplakking van de affiche van het openbaar onderzoek kan er niet in resulteren dat het gevraagde niet voor vergunning in aanmerking kan komen. Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaarschrift ingediend, door de derde-beroepinstellers, die als rechtstreeks aanpalende eigenaars persoonlijk aangetekend op de hoogte werden gesteld van het openbaar onderzoek, waardoor de bekendmaking aan beroepinstellers zelf alvast correct gebeurde. De opmerking dat derden, die niet persoonlijk werden aangeschreven, niet goed geïnformeerd werden, wordt niet voldoende aangetoond.*

*Het stadsbestuur geeft in haar beslissing aan dat door de aanvrager foto's werden bezorgd waaruit blijkt dat de affiche op een correcte wijze werd aangeplakt. Er zijn onvoldoende gegevens om te besluiten dat het openbaar onderzoek niet conform gebeurde.*

*In elk geval dient vastgesteld dat appellant op de hoogte was van de mogelijkheid tot inzage van het dossier en tot instellen van een bezwaar, wat zij ook deden, zodat appellant geen belang heeft bij de aangevoerde schending.*

##### B. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

*Een functie als meergezinswoning is principieel in overeenstemming met de van toepassing zijnde gewestplanbestemming woongebied. Kantoren, diensten, handel en horeca zijn functies die eveneens verenigbaar zijn in het woongebied.*

*Aldus kan geoordeeld worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).*

##### C. Het gemeentelijk RUP "De Vrijheid te Ronse"

*Het terrein van de aanvraag is gedeeltelijk gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "De Vrijheid te Ronse", definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 16 oktober 2017. De procedure tot goedkeuring van het RUP verliep aldus binnen dezelfde periode als onderhavige vergunningsaanvraag (ontvangstbewijs 16 mei 2017 en beslist door het college van burgemeester en schepenen op 18 september 2017).*

*Conform artikel 2.2.25 VCRO treedt het gemeentelijk RUP in werking veertien dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.*

*Op heden vond deze bekendmaking nog niet plaats, zodat het RUP nog niet in werking trad.*

*Krachtens artikel 4.3.2 VCRO kan een vergunning worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*Het betreffende RUP heeft tot doel de historische kern De Vrijheid beter leesbaar te maken en terug een afzonderlijk herkenbaar geheel te laten vormen. Het RUP werd opgesteld ter realisatie van het behoud en de versterking van de identiteit van de bebouwing.*

*In het RUP is de bouwplaats aangeduid als 'categorie 2' en opgenomen binnen het ensemble 'Watermolenstraat 3, 5, 7/9, 11 en Kaatspelplein 9,10'.*

*Er kan opgemerkt dat in het van het RUP deel uitmakende 'Witboek' schetsen van het concrete project 'Familia' als voorbeeld werden opgenomen.*

*Het voorgestelde project kadert binnen de mogelijkheden van het RUP en is er niet strijdig mee.*

## 2.6 De goede ruimtelijke ordening

*Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*...*

*De bouwplaats heeft betrekking op een voormalig cinemacomplex dat gelegen is langs de Watermolenstraat-Kaatspelplein, en dit over een totale straatbreedte van ca. 35 m. De bestaande bebouwing, zowel op de site als in de omgeving, wordt gekenmerkt door een aaneengesloten typologie. De bouwplaats bevindt zich aan de rand van de historische kern De Vrijheid en ligt nabij de Sint-Hermeskerk. De bestaande gebouwen op de bouwplaats zijn niet beschermd doch wel opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De site kent een diepte van ca. 35 m en paalt achteraan aan de Molenbeek en een in aanleg zijnde stadsparking.*

*De aanvraag beoogt de herontwikkeling van de op heden leegstaande site tot een meergezinswoning met commerciële functies. Het ontwerp voorziet in een gesloten bouwblok rond een centraal binnenplein. Zowel via de zijde van het historische centrum als vanaf de stadsparking zal via een onderdoorgang, en achteraan bijkomend via een brugje over de beek, toegang kunnen genomen worden tot het binnenplein. De site wordt door de mogelijke doorsteek gezien als schakel tussen de oude binnenstad en de stadsparking, als 'Poort naar de Vrijheid'. Aan de straatzijde wordt het poortgebouw behouden en gerenoveerd; alle overige bebouwing wordt nieuw gebouwd. In totaal biedt het project plaats aan 10 woonentiteiten en 5 handels-/kantoorruimtes. Het project wordt opgevat als autovrij: er is geen parkeergelegenheid op het eigen terrein.*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft zowel bij de beoordeling van de bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek (zie rubriek 1.5) als in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (zie rubriek 1.6) de voor deze aanvraag relevante aspecten vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO (functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, hinderaspecten, ...) zeer uitvoerig besproken en beoordeeld, en is tot een besluit gekomen dat integraal kan onderschreven worden in deze beroepsprocedure.*

*Het betreft hier een project dat zoals blijkt uit het dossier een uitvoerig ontwerp- en voortraject doorlopen heeft.*

*Het project kadert binnen de visie die door de stad werd opgesteld voor het stadsdeel De Vrijheid, zoals tenandere blijkt uit het gegeven dat schetsen van het project als voorbeeld werken opgenomen in het witboek voor dit gebied. Met het stadsvernieuwingsproject De Vrijheid zet het stadsbestuur erop in om het historische stadscentrum op te waarderen, o.a. door het behoud en het versterken van het specifieke karakter en de eigenheid van de bebouwing en door de ontwikkeling van een groen en autoluw gebied (maximaal weren van doorgaand verkeer in de kleine centrumstraten, o.a. door de aanleg van groene randparkings).*

*In de beslissing van het stadsbestuur wordt aangegeven dat het voorliggende dossier een rol speelt in het stadsvernieuwingsproject van de wijk De Vrijheid waarbij het een schakel vormt tussen de oude, historische stad en de nieuwe groene stadsrandparking 'Familia'.*



*Het nieuwe binnenplein dat publiek toegankelijk zal zijn, wordt gezien als een aanvulling van reeds bestaande pleintjes binnen De Vrijheid.*

*Het stadsbestuur, als beste kenner van de plaatselijke situatie, beoordeelt de aanvraag positief en kadert dit als in overeenstemming met de opgestelde ontwikkelingsvisie voor dit ruimere gebied.*

*De klacht van appellant inzake belangenvermenging door het betrokken ontwerp bureau, staat los van de beoordeling van voorliggende vergunningsaanvraag. In elk geval kan opgemerkt dat het niet abnormaal of uitzonderlijk is dat een studiebureau dat een globale ontwerpvisie voor een ruimer gebied opmaakt, ook binnen dit gebied individuele bouwprojecten kan uitwerken.*

*Naar functies wordt een samengaan van appartementen en commerciële activiteiten op deze locatie, binnen het woongebied en het stedelijk gebied, zonder meer goed inpasbaar bevonden. In de omgeving zijn meergezinswoningen reeds niet vreemd, zodat een bepaalde mate van verdichting hier ook kan verdragen worden. Gelet op de ligging aan de rand van het winkelgebied is de plek geschikt voor commerciële activiteiten.*

*Naar impact op het straatbeeld wordt vastgesteld dat het bestaande poortgebouw wordt behouden en gerenoveerd en dat het gabariet hiervan, zijnde 3 bouwlagen en een zadeldak, wordt doorgetrokken over de volledige voorgevelbreedte. Door de renovatie van een gedeelte van de voorgevel, en door de afwerking van het nieuwbouwgedeelte met bijzondere aandacht voor vormgeving, ritmiek en materiaalgebruik, blijft de historische referentie behouden, wat op deze manier de leesbaarheid van het terrein en haar omgeving ten goede. Het project wordt uitgevoerd met gepast respect voor de historische gelaagdheid. Gelet op de verwaarloosde staat van de achtergelegen gebouwen kan de sloop van de geïnventariseerde gebouwen, met uitzondering aldus van het te behouden poortgebouw, worden aanvaard.*

*Het doorgetrokken gabariet aan de straatzijde is hoog doch niet uitzonderlijk in de omgeving. Bijvoorbeeld aan het Kaatspelplein, recht tegenover de kerk, alsook in de Watermolenstraat, recht tegenover de bouwplaats, komt een dergelijk gabariet van 3 volwaardige bouwlagen onder dakvolume terug.*

*Appellant kan bijgetreden dat er op heden een sterk contrast ontstaat met de aan de bouwplaats palende woning Watermolenstraat 7-9, die slechts bestaat uit 1 bouwlaag onder hellend dak. Dergelijke typologie is evenwel uitzonderlijk in het omgevende straatbeeld, waarbij de bebouwing toch minstens 2 volwaardige bouwlagen telt. Een belangrijke vaststelling daarbij is tevens dat de opmerking van beroepsindieners dat hun woning 7-9 volgens het ontwerp RUP als laagbouw moeten her- of verbouwd worden, intussen achterhaald is door de definitieve vaststelling van het RUP, waarin volgende aanpassing werd opgenomen:*

*...*

*Op basis van bovenstaande kan besloten dat het gabariet wel degelijk inpasbaar is ook in de onmiddellijke omgeving.*

*Voor wat betreft de bouwdiepte wordt het standpunt van het college van burgemeester en schepenen gevolgd dat de aanvraag niet kan bekeken als een traditionele rijwoning, zodat de standaard bouwdieptes hier niet als referentie dienen. Het betreft de ontwikkeling van een binnengebied, en waarbij het terrein aan de achterzijde paalt aan een stadsparking, een school en een groene omgeving. Om deze reden kan het ontwerp als een gesloten bouwblok rond een centraal plein, met bebouwing in een u-vorm tot tegen de achterste perceelsgrens, hier wel stedenbouwkundig worden aanvaard.*

*Langs de achterzijde, zijde stadsparking, wordt eveneens een volwaardige straatgevel opgetrokken wat langs deze kant de beeldkwaliteit ten goede komt en de overgang en ingang naar het historisch stadscentrum accentueert.*

*Ten opzichte van de links aanpalende percelen, zijde eigendommen appellant, wordt een voldoende bouwvrije zone/groenzone gevrijwaard en wordt minstens de 45° regel gerespecteerd. Een dergelijke afstand is afdoende in dit stedelijk gebied om voldoende privacy voor omwonenden te garanderen. Het project binnen deze stedelijke context, overstijgt niet de aard van wat kan verwacht worden aan hinder op deze locatie.*

*De gevraagde hoogte van 2 en veelal 3 bouwlagen onder plat dak voor de nieuwe vleugels is, rekening houdend met de bouwdiepte, afwijkend, maar zoals reeds gesteld gelet op de specifieke context niet in die mate dat er sprake is van een onaanvaardbare schaalbreuk met de omgeving. Het gaat hier om een nieuwbouwwolume op een schakellocatie die in een andere stedenbouwkundige logica vervat zit dan standaard woningen.*

*In het project wordt architecturaal gezien bijzondere aandacht besteed aan materiaalgebruik, verhoudingen, detaillering, sfeer,... teneinde de nieuwe gebouwen in een -hedendaags vertaalde -harmonie te brengen met het bestaande te behouden poortgebouw en de karakteristieken van de wijk.*

*Het bouwproject is ontworpen zonder mogelijkheid tot het parkeren van auto's. De site zal wel vlot doorwaadbaar zijn voor zachte weggebruikers. Omtrent het parkeervraagstuk werd door het college van burgemeester en schepenen een uitvoerige afweging gemaakt van voor- en nadelen en werd besloten dat de huidige oplossing zonder parkeerplaatsen op eigen terrein te verdedigen is.*

*Het standpunt wordt ingenomen dat deze weloverwogen keuze kan worden gerespecteerd. De bouwplaats sluit aan op een in aanleg zijnde ruime publieke parking met 100 parkeerplaatsen. De verleende stedenbouwkundige vergunning voor de parking wordt door appellant nog aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, doch werd niet geschorst. De parking blijkt voornamelijk bedoeld voor toeristen en voor bezoekers van de binnenstad. Dergelijk gebruik dat zich voornamelijk overdag zal uiten, lijkt niet incompatibel met een benutting door de bewoners en bezoekers van de appartementen en bijhorende commerciële ruimtes, waarvan de autobelasting tenandere ook niet dient overschat te worden (10 woonentiteiten en 5 commerciële ruimtes). Het bestreden besluit gaat uit van een pragmatisch en toekomstgericht standpunt inzake de parkeerontwikkeling, wat kan worden gevolgd.*

*Zoals gevraagd door de brandweer dient de site over de Molenbeek bereikbaar te zijn voor de hulpdiensten.*

*Inzake woonkwaliteit wordt geoordeeld dat dit voldoende gewaarborgd wordt. De appartementen zijn afdoende ruim: zij beschikken over 2 à 3 slaapkamers met oppervlaktes tussen 94 m² en 143 m². De leefruimtes beschikken over voldoende lichtinval. Er is beschikking over buitenruimte; o.a. door inpandige en uitwandige terrassen, een gelijkvloerse tuin langs de westzijde, en het binnenplein. Bijkomend wordt groen ingevoegd door het werken met groendaken op de nieuwe vleugels met plat dak en door gevelgroen. In de adviezen van de dienst huisvesting en dienst mobiliteit van Ronse werd gewezen op de te beperkte fietsenstalplaatsen (10 extra plaatsen vereist) en de te beperkte (afval)bergruimte. De door het stadsbestuur terzake opgelegde voorwaarden als oplossing zijn relevant en dienen als bijzondere voorwaarden te worden overgenomen.*

*Ook de andere door de stad opgelegde flankerende maatregelen en voorwaarden (o.a. inzake naleving van de diverse uitgebrachte adviezen en voorwaarden inzake het*

*rioleringsstelsel) dienen te worden nageleefd teneinde de overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening te garanderen.*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag in overeenstemming wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening, onder de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden.*

#### 2.7 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 18 september 2017.*

*...*

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.

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

##### **A. Schending van artikel 4.8.11, tweede lid VCRO**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen stellen als eigenaars van woningen gelegen in de onmiddellijke omgeving hinder uit visueel oogpunt (licht en zichthinder), schending van de privacy en mobiliteitshinder te vrezen.

De eerste verzoekende partij beroept zich op het feit dat zij een bezwaar heeft ingediend en administratief beroep heeft aangetekend.

De tweede verzoekende partij stelt dat zij een belang heeft op procedureel niveau. Met een aangetekende brief van 29 januari 2018 aan de verwerende partij heeft zij laten weten dat zij zich niet kon vinden in de beoordeling tot dan toe en dat zij zelfs niet in de mogelijkheid was geweest om bezwaar in te dienen, ingevolge gebrekkige aanplakking bij het openbaar onderzoek. Door deze brief zou zij tussengekomen zijn bij het administratief beroep van eerste verzoekende partij. In de bestreden beslissing wordt vermeld dat er geen bewijs is van een niet conforme aanplakking, wat volgens de verzoekende partijen evenwel wel bewezen werd door de hogervermelde brief.

Zij heeft een procedureel belang en het kan haar niet worden verweten niet eerder te zijn tussengekomen, gezien de historiek en kritiek die ook door eerste verzoekende partij van bij aanvang werd geuit over de niet conforme aanplakking van de beslissing.

2.

De verwerende partij stelt vast dat in het verzoekschrift de tweede verzoekende partij erkent dat zij geen beroep bij de verwerende partij heeft ingesteld. Deze erkenning zou voldoende zijn om haar

verzoek tot vernietiging onontvankelijk te verklaren. Het toentertijd geldende artikel 4.8.11. VCRO voorzag immers niet in een overmachtsregeling.

Zij wijst erop dat de reden die tweede verzoekende partij aanbrengt omtrent het gebrek aan administratief beroep, irrelevant en ongegrond is.

Het al dan niet correct voeren van een openbaar onderzoek heeft geen invloed op de beroepsmogelijkheden van derden. Enkel de aanplakking van de vergunningsbeslissing is relevant. De verzoekende partij vermeldt hier niets over.

3.

Ook de tussenkomenende partij stelt vast dat de tweede verzoekende partij geen ontvankelijk administratief beroep heeft aangetekend bij de verwerende partij.

In tegenstelling met de beweringen van de verzoekende partijen, is het openbaar onderzoek volgens haar correct verlopen. In de aangetekende brief van 29 januari 2018 geven de verzoekende partijen ook niet aan dat zij geen kennis zouden hebben gekregen van de aanplakking van de stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen op 18 september 2017, noch dat deze aanplakking niet op correcte wijze zou gebeurd zijn.

Ook in het verzoekschrift wordt geen enkele reden vermeld waarom de verzoekende partijen menen dat de aanplakking van de vergunning niet correct zou zijn geweest, laat staan dat zij hierover een middel ontwikkelen.

4.

De wederantwoordnota van de verzoekende partijen wordt aangevuld met een uiteenzetting omtrent het vermeende feit dat de aanplakking van het openbaar onderzoek niet correct werd uitgevoerd, de aanplakking van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg niet correct is gebeurd en dat er geen bewijs zou zijn van een conforme aanplakking gedurende dertig dagen.

De verzoekende partijen trachten aan de hand van foto's aan te tonen dat de aankondiging van het openbaar onderzoek niet conform was aangeplakt, gezien het blad was afgeregend, afgevalen en nadien verwijderd.

Met betrekking tot de aanplakking van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, stellen de verzoekende partijen allereerst dat de vergunning foutief werd omschreven.

Zowel de bestreden beslissing als het attest van aanplakking omschrijft de aanvraag als Watermolenstraat 1 te Ronse, terwijl het voorwerp van de aanvraag ruimer is en ook Watermolenstraat 3 en 5 omvat. Uit de enige foto opgenomen bij het attest blijkt niet wat er omschreven staat als voorwerp.

De aanplakking gebeurde volgens het attest zelf enkel op het adres Watermolenstraat 1 en niet op 3 en 5, terwijl het adres Watermolenstraat 1 'de facto' gelegen is op het Kaatsspelplein.

Hieruit leiden de verzoekende partijen af dat de aanvraag schijnbaar enkel betrekking heeft op Watermolenstraat 1 en niet op de overige percelen, waar het 'diep' naar achter bouwen op verdiepingen op nr. 3 gesitueerd is, wat het meest cruciale element zou zijn omtrent het belang van de tweede verzoekende partij. De plaats van aanplakking ligt 'achter de hoek' van de Watermolenstraat op het Kaatsspelplein.

De aanplakking is misleidend en het kan de tweede verzoekende partij niet verweten worden niet diligent te zijn wanneer zij deze aanplakking niet heeft gezien of deze haar niet heeft verontrust, gezien de plaatsing ervan.

Tenslotte zou er geen bewijs zijn van een conforme aanplakking gedurende dertig dagen. Het attest van aanplakking geeft enkel aan dat er een aanplakking was sinds 2 oktober 2017, dewelke op 9 oktober 2018 is gecontroleerd. Het attest vermeldt niet dat de aanplakking gedurende dertig dagen heeft plaatsgehad, en evenmin kan dit er uit blijken nu de attestering vóór het verstrijken van de dertig dagen termijn is gebeurd en er geen tweede latere controle is die dit bevestigt of aantoonst.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het van toepassing zijnde artikel 4.8.11, §1, laatste lid VCRO bepaalt dat de persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de verwerende partij, geacht wordt te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

Zoals blijkt uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, vereist die bepaling niet louter dat een derde het hem ter beschikking staand georganiseerd administratief beroep instelt, maar dat hij het op een correcte, ontvankelijke wijze uitput (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-09, nr. 2011/1, 220). Een ontvankelijk ingesteld administratief beroep is dus een wettelijke vereiste voor een ontvankelijk rechterlijk beroep.

Het wordt door geen enkele partij betwist dat de tweede verzoekende partij geen administratief beroep heeft ingesteld bij de verwerende partij tegen de stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van 18 september 2017.

Artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO wijkt niet af van het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van de wet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling gemilderd kan worden. De geciteerde memorie van toelichting bevestigt dat de sanctie van uitsluiting uit de categorie van belanghebbenden bij het rechterlijk beroep niet toegepast mag worden wanneer het niet of niet correct instellen van het administratief beroep geen verwijtbaar gedrag uitmaakt, wat veronderstelt dat er sprake is “van een onoverkomelijke gebeurtenis waarop de verzoeker geen vat had en waardoor hij niet tijdig een administratief beroep kon instellen” en “de verzoeker al het mogelijke gedaan heeft om het voorval te vermijden”.

Het komt aan een verzoekende partij toe om aan te tonen dat zij niet bij machte was om tijdig administratief beroep in te stellen.

In het verzoekschrift beweert de tweede verzoekende partij tussengekomen te zijn bij het administratief beroep van de eerste verzoekende partij met een aangetekende brief van 29 januari 2018 aan de verwerende partij. De procedureregeling omtrent het administratief beroep voorziet evenwel niet de mogelijkheid tot een dergelijke tussenkomst en deze brief vormt in geen geval een administratief beroep zoals voorzien in artikel 4.8.11, §1, laatste lid VCRO.

Zij beroept zich in het verzoekschrift tevens op een procedureel belang omdat er geen correcte bekendmaking van het openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden.

De vraag of het openbaar onderzoek al dan niet op correcte wijze werd bekendgemaakt heeft evenwel geen relevantie met betrekking tot de vermeende schending van artikel 4.8.11, §1, laatste lid VCRO.

In het kader van deze bepaling is van belang dat de tweede verzoekende partij kan aantonen dat er sprake is van overmacht of misleiding bij de mogelijkheid om administratief beroep aan te tekenen, waarbij op nuttige wijze kan verwezen worden naar de aanplakking van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Met betrekking tot de aanplakking van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, stellen de verzoekende partijen allereerst dat de vergunning foutief werd omschreven.

Zowel de bestreden beslissing als het attest van aanplakking omschrijft de aanvraag als Watermolenstraat 1 te Ronse, terwijl het voorwerp van de aanvraag ruimer is en ook Watermolenstraat 3 en 5 omvat. De aanplakking zou ook enkel gebeurd zijn op het adres Watermolenstraat 1 en niet op 3 en 5, terwijl het adres Watermolenstraat 1 'de facto' gelegen is op het Kaatsspelplein.

Artikel 4.7.19, §2 VCRO luidt als volgt:

*“Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.*

*De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.*

*De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.”*

De Vlaamse Regering heeft (nog) geen bijkomende vormelijke, dan wel inhoudelijke vereisten opgelegd waaraan de aanplakking dient te voldoen.

Artikel 4.7.21, §3, 3° VCRO bepaalt dat het administratief beroep bij de verwerende partij op straffe van onontvankelijkheid wordt ingesteld binnen een termijn van 30 dagen die voor belanghebbende derden, zoals de verzoekende partijen, ingaat de dag na de startdatum van de aanplakking.

De voorbereidende werken (*Parl. St. VI. P., 2008-2009, stuk 2011, nr. 1, pp. 187-188, 557*) stellen hieromtrent het volgende:

*“Uitgangspunt voor de berekening van de beroepstermijn voor derden-belanghebbenden*

*...*

*De bewijslast om aan te tonen dat de aanvrager aan zijn aanplakkingsplicht heeft verzaakt, berust bij de persoon die het beroep instelt. Meestal zal dat gebeuren aan de hand van middelen die een vrije bewijswaarde hebben en die dus door de deputatie moeten worden gewaardeerd, het gaat dan bvb. om getuigenverklaringen of aanwijzingen waaruit een feitelijk vermoeden kan worden afgeleid.*

*Het is wenselijk dat op de aanplakkingsplicht een degelijk gemeentelijk overheidstoezicht wordt geïnstalleerd.”*

In het arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 8/2011 van 27 januari 2011 wordt met betrekking tot de aanplakking als vorm van bekendmaking van vergunningsbeslissingen en als start voor de berekening van de beroepstermijn het volgende overwogen:

“ ...

*Het feit dat de beroepstermijn voor vergunningsbeslissingen ingaat de dag na die van de aanplakking is ingegeven door het doel de vergunningsaanvrager zo snel mogelijk rechtszekerheid te verschaffen, wat niet mogelijk is wanneer de aanvang van de beroepstermijn afhangt van de kennisneming van de beslissing door de verzoeker. Daarbij vermocht de decreetgever rekening te houden met het feit dat het gaat om hetzij grote projecten, waarvan genoegzaam bekend zal zijn dat de vergunning werd verleend, hetzij projecten waarvan de weerslag is beperkt tot de onmiddellijke omgeving van de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De decreetgever kon dan ook redelijkerwijs ervan uitgaan dat de aanplakking een geschikte vorm van bekendmaking is om belanghebbenden op de hoogte te brengen van het bestaan van de vergunningsbeslissing.*

*Bovendien dient de bevoegde burgemeester erover te waken dat tot aanplakking wordt overgegaan en attesteert de burgemeester of zijn gemachtigde de aanplakking.*

...”

Met dit arrest heeft het Grondwettelijk Hof geoordeeld dat de aanplakking een geschikte vorm van bekendmaking is om belanghebbenden op de hoogte te brengen van het bestaan van een vergunningsbeslissing.

In zoverre de verzoekende partijen verwijzen naar de brief van de tweede verzoekende partij van 29 januari 2018 aan de verwerende partij, stelt de Raad vast dat deze brief geen melding maakt van een gebrekkige aanplakking van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De verzoekende partijen kunnen zich dan ook niet beroepen op dit stuk.

De verzoekende partijen verwijzen evenwel ook naar het attest van aanplakking van 12 oktober 2017.

In dit attest wordt bepaald dat een mededeling dat een vergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen op 18 september 2017 werd aangeplakt op 2 oktober 2017.

De aanvraag wordt in dit attest omschreven als het verbouwen en uitbreiden van een bestaand pand tot woonproject met een commerciële sokkel op het terrein met als adres Watermolenstraat 1.

Tevens wordt vermeld dat de gemeentelijke ambtenaar de aanplakking heeft gecontroleerd op 9 oktober 2017.

Verder bevat het attest een niet gedateerde foto waarop op een raam van het pand gelegen te Watermolenstraat 1 een witte affiche op een raam van het gelijkvloers te zien is. De foto is op enige afstand genomen waardoor de vermeldingen op de affiche op de foto niet leesbaar zijn.

De Raad volgt de tweede verzoekende partij in haar bewering dat er sprake kan zijn van misleiding.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen, het attest van aanplakking en de bestreden beslissing maken allen enkel melding van het adres Watermolenstraat 1, terwijl de

aanvraag ook de adressen Watermolenstraat 3 en 5 betreft. Er is geen enkele reden om te betwijfelen dat de aanplakking ook enkel het adres Watermolenstraat 1 zou vermelden.

De gebouwen gelegen op de verschillende bovenvermelde adressen vormen op geen enkele wijze een visuele eenheid, doch betreffen integendeel volledig afzonderlijke gebouwen.

Dit alles geldt des te meer gelet op het feit dat de tweede verzoekende partij stelt dat zij de meeste hinder zal ondervinden ten gevolge van het 'diep' naar achter bouwen op verdiepingen op het perceel gekend als Watermolenstraat 3 en de percelen Watermolenstraat 3 en 5 het dichtst gelegen zijn ten opzichte van haar woning.

De tweede verzoekende partij toont afdoende aan dat er sprake is van overmacht of misleiding bij de mogelijkheid om administratief beroep aan te tekenen.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen beroepen zich op de schending van de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken) waaronder artikel 5 als substantiële vormvereiste, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De eerste verzoekende partij zou reeds tijdens de bezwaartermijn (alook in haar administratief beroepschrift) opmerkingen gemaakt hebben over het openbaar onderzoek met bewijs van foto's waaruit blijkt dat de affiche van het openbaar onderzoek nog tijdens het lopende openbaar onderzoek niet conform was aangeplakt.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt overwogen dat de eerste verzoekende partij werd aangeschreven en dus geen belang heeft bij deze argumentatie. De verzoekende partijen zijn evenwel van mening dat de regels inzake het openbaar onderzoek procedurele regels van dwingende aard betreffen en de schending daarvan dan ook dient te leiden tot een weigering van de vergunning.

Met een aangetekende brief van 29 januari 2018 aan de verwerende partij heeft de tweede verzoekende partij laten weten dat zij in de onmogelijkheid was geweest om bezwaar in te dienen, ingevolge een gebrekkige aanplakking van het openbaar onderzoek.

Zij menen dat er door de gebrekkige bekendmaking van het openbaar onderzoek bijkomende bezwaren en bedenkingen hadden kunnen zijn van andere derden en verwijst daarbij naar rechtspraak van de Raad.

De verwerende partij overweegt hierover in de bestreden beslissing dat de opmerking dat derden, die niet persoonlijk werden aangeschreven, niet goed geïnformeerd werden, niet voldoende wordt aangetoond. Het stadsbestuur geeft in haar beslissing aan dat door de aanvrager foto's werden



bezorgd waaruit blijkt dat de affiche op een correcte wijze werd aangeplakt. Er zijn onvoldoende gegevens om te besluiten dat het openbaar onderzoek niet conform gebeurde.

Volgens de verzoekende partij diende de verwerende partij minstens de brief van de tweede verzoekende partij te onderzoeken op haar waarachtigheid, aangezien deze brief het tegendeel van bovenstaande overwegingen zou aantonen.

Er wordt ook niet geantwoord op de aangehaalde rechtspraak van de Raad waaruit zou blijken dat het indienen van bezwaar op zich niet afdoende is, omdat uit de gebrekkige aanplakking kan afgeleid worden dat desgevallend niet alle informatie of bezwaren kenbaar zijn en de overheid dus niet met kennis van zaken kan oordelen, wat leidt tot een onzorgvuldige beslissing.

2.

De verwerende partij beantwoordt het middel enkel in zoverre dit gebaseerd is op de situatie van eerste verzoekende partij aangezien het verzoek tot vernietiging in hoofde van tweede verzoekende partij onontvankelijk zou zijn.

De eerste verzoekende partij werd aangeschreven in het kader van het openbaar onderzoek en heeft ook een bezwaar ingediend in dit openbaar onderzoek. Een verzoekende partij heeft geen belang om een gebrek aan een openbaar onderzoek op te werpen, als dat gebrek haar niet verhinderd heeft alsnog een bezwaar in te dienen.

De verwerende partij heeft bovendien gemotiveerd geantwoord op de beroepsgrief van de eerste verzoekende partij, terwijl de vormvrije brief van tweede verzoekende partij niet expliciet werd behandeld (hoewel inhoudelijk wel beantwoord) nu dit geen ontvankelijk beroepsschrift was.

3.

De tussenkomende partij is van mening dat de eerste verzoekende partij geen belang heeft bij het middel. Zij hebben in het kader van het openbaar onderzoek immers een ontvankelijk bezwaarschrift ingediend.

Zij betwist de stelling dat het belang van de eerste verzoekende partij gesteund kan worden op het gegeven dat er zonder de gebrekkige bekendmaking van het openbaar onderzoek bijkomende bezwaren en bedenkingen van andere derden hadden kunnen zijn.

Een *actio popularis* waarbij men als derde het algemeen belang inroept, is onontvankelijk.

Met betrekking tot de tweede verzoekende partij wijst de tussenkomende partij op het feit dat zij geen ontvankelijk administratief beroep heeft aangetekend en dus verzaakt heeft aan haar recht om zich tot de Raad te wenden.

Tevens stelt zij vast dat de verzoekende partijen niet betwisten dat de in eerste administratieve aanleg verleende stedenbouwkundige vergunning op correcte wijze werd aangeplakt en de tweede verzoekende partij de kans had om een ontvankelijk beroep bij de verwerende partij aan te tekenen.

Indien de tweede verzoekende partij wenste gehoord te worden in het kader van het georganiseerd beroep bij de verwerende partij, had zij op een ontvankelijk wijze beroep moeten aantekenen, hetgeen zij niet gedaan heeft.

Ten gronde stelt de tussenkomende partij op basis van twee foto's dat de bekendmaking van het openbaar onderzoek op correcte wijze gebeurd is.

De verzoekende partijen beweren op basis van een foto dat de affiche zou zijn nat geregend, hierdoor in elkaar zou zijn gevallen en bijgevolg onleesbaar zou zijn geworden.

Zij acht dit zeer onwaarschijnlijk daar deze affiche aan de binnenzijde van een venster werd aangebracht. Zij merkt ook op dat de panden langs de achterzijde vrij gemakkelijk te betreden waren door derden om eventueel de affiche te beschadigen.

Ten slotte benadrukt zij dat de eerste verzoekende partij niet ontkent dat zij als aanpalende eigenaar persoonlijk per aangetekende brief op de hoogte werd gebracht van het openbaar onderzoek.

4.

De verzoekende partijen beweren dat het feit dat de eerste verzoekende partij zelf bezwaar indiende, niet betekent dat zij niet kan verwijzen naar het onwettig karakter van het openbaar onderzoek omdat het vergunningverlenend bestuursorgaan onmogelijk met kennis van zaken kan geoordeeld hebben omtrent alle bezwaren die bij een juiste aanplakking van het openbaar onderzoek wel zouden binnengekomen zijn.

Het feit dat de tweede verzoekende partij laat weten in de administratief beroepsprocedure dat de aanplakking niet conform was en zij dit niet heeft gezien, toont aan dat niet alle bezwaren, opmerkingen en bedenkingen mee in het beraad van de vergunningverlenende overheid zijn genomen.

De Raad zou reeds herhaaldelijk geoordeeld hebben dat het openbaar onderzoek een substantiële pleegvorm is, waarvan het mankement niet kan worden rechtgetrokken.

Ten gronde tracht de tussenkomen partij enkel het tegendeel inzake de juiste/foute aanplakking aan te tonen, met foto's zonder datum en die precies aantonen dat het aanplakingsbiljet op de plaats hing zoals aangetoond door de verzoekende partijen. Het feit dat de verzoekende partijen wel gedateerde foto's voorleggen die een neergeregend of afgevallen aanplakbiljet tonen, bewijst haar bewering over het niet conform karakter.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Daargelaten de vraag of de eerste verzoekende partij belang heeft bij dit middel, kan niet ontkend worden dat de tweede verzoekende partij belang heeft bij het middel.

Bij een niet correcte bekendmaking van het openbaar onderzoek werd de tweede verzoekende partij immers de mogelijkheid ontnomen om een bezwaar in te dienen tijdens het openbaar onderzoek. De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm. Het openbaar onderzoek biedt de mogelijkheid aan belanghebbenden om bezwaren en opmerkingen mee te delen aan het vergunningverlenende bestuursorgaan, die daardoor over de nodige inlichtingen en gegevens kan beschikken om met kennis van zaken te oordelen.

Tevens heeft de Raad hierboven reeds geoordeeld dat het verzoek tot vernietiging van de tweede verzoekende partij ontvankelijk is.

2.

Artikel 5 Besluit Openbare Onderzoeken bepaalt:

“ ...

*Minstens vanaf de dag na de ontvangst van één van de documenten, genoemd in artikel 4, tot de dag van de beslissing over deze aanvraag, moet de aanvrager een bekendmaking aanplakken op een plaats waar het betrokken goed paalt aan een openbare weg, of indien het goed aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen. Indien het goed niet paalt aan een openbare weg, gebeurt de aanplakking aan de dichtstbijzijnde openbare weg. De aanvrager houdt hierbij rekening met de onderstaande voorwaarden.*

*(...)*

*Deze bekendmaking wordt met zwarte letters gedrukt op een gele affiche van minimaal A2 formaat met als opschrift 'BEKENDMAKING VERGUNNINGSAANVRAAG'.*

*De aanvrager gebruikt een correct ingevuld formulier volgens model I, gevoegd als bijlage I bij dit besluit, in geval van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Hij gebruikt een correct ingevuld formulier, volgens model II, gevoegd als bijlage II bij dit besluit, ingeval van een verkavelingsaanvraag of een aanvraag tot verkavelingswijziging.*

*De bekendmaking wordt aangebracht op een schutting, op een muur of op een aan een paal bevestigd bord, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, op ooghoogte en met de tekst gericht naar de openbare weg. De bekendmaking wordt tijdens de hele duur van de aanplakking goed zichtbaar en goed leesbaar gehouden.*

*...*

De verzoekende partijen stellen dat de bekendmaking van het openbaar onderzoek niet op correcte wijze is verlopen.

Zij staven hun bewering op twee foto's die ook toegevoegd werden aan zowel het bezwaar als het administratief beroepschrift van de eerste verzoekende partij.

Op deze foto's is het gebouw gelegen Watermolenstraat 1 te zien. Achter het raam is een gele affiche op te merken in een toestand die het onmogelijk maakt om de daarop aangebrachte vermeldingen te lezen. Op de voorgrond van één van deze foto's is een verkeersbord aanwezig met vermelding van de data 6 juli 2017 en 9 juli 2017, terwijl het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 12 juni 2017 tot en met 11 juli 2017. Geen enkele partij betwist dat deze foto's werden genomen gedurende de bezwaarperiode.

Op basis van deze foto's tonen de verzoekende partijen afdoende aan dat de bekendmaking van het openbaar onderzoek niet op correcte wijze is verlopen.

De tussenkomen partij verwijst naar twee foto's in haar schriftelijke uiteenzetting die op dezelfde locatie een op het eerste zicht correct uitgehangen gele affiche tonen, doch zonder enige mogelijkheid tot datering van deze foto's.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt overwogen dat door de aanvragers foto's werden bezorgd waaruit blijkt dat de affiche op een conforme wijze werd aangeplakt.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de opmerking dat derden, die niet persoonlijk werden aangeschreven, niet goed geïnformeerd werden, niet voldoende wordt aangetoond. Het stadsbestuur geeft in haar beslissing aan dat door de aanvrager foto's werden bezorgd waaruit blijkt dat de affiche op een correcte wijze werd aangeplakt. Er zijn onvoldoende gegevens om te besluiten dat het openbaar onderzoek niet conform gebeurde.

De Raad gaat ervan uit dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij verwijzen naar de hoger besproken foto's zoals opgenomen in de schriftelijke uiteenzetting.

Gelet op de aanwezigheid van bovenvermelde foto's van de verzoekende partijen in het administratief dossier volstaat het niet voor de verwerende partij om te verwijzen naar foto's bijgebracht door de tussenkomende partij. De foto's van de tussenkomende partij tonen hoogstens aan dat op een onbekende datum de bekendmaking op een correcte wijze werd aangeplakt, doch niet dat de bekendmaking tijdens de hele duur van de aanplakking goed zichtbaar en goed leesbaar wordt gehouden, zoals vereist door artikel 5 Besluit Openbare Onderzoeken.

Het middel is gegrond.

## **B. Vijfde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen beroepen zich op de schending van artikel 4.2.19, §1 VCRO, het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (hierna: Toegankelijkheidsverordening), de watertoets en het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij licht toe dat artikel 4.2.19, §1 VCRO vereist dat de in een stedenbouwkundige vergunning opgelegde voorwaarden duidelijk en precies moeten zijn.

Voor wat betreft de fietsenberging en afvalberging wordt in het bestreden besluit de volgende voorwaarde opgenomen:

*"er dient bijkomende ruimte gecreëerd te worden voor het plaatsen van de afvalcontainers en voor 10 extra fietsen (bovenop de voorziene 24 plaatsen). Dit kan door intern te schuiven met de voorgestelde functies (fietsenstalling — berging) en/of voorzien van een bijkomende berging buiten het gebouw.*

*Een oplossing kan bestaan in het verplaatsen van fietsenstalling naar een nieuwe oplossing buiten (zie eerder) en het aanwenden van de vrijgekomen ruimtes als afvalberging."*

De verzoekende partijen houden voor dat dit de mogelijkheid schept om zonder een plan te voorzien, aanpassingen aan het geheel te doen en dat geheel vrij aan de aanvrager de optie wordt gegeven om zijn grondplan, kelderplan en tuin (binnenplein) anders in te richten en zelfs een extra constructie te voorzien buiten het gebouw om een afvalberging en fietsenberging te voorzien.

Ook de opgelegde voorwaarden inzake watertoets en toegankelijkheid zouden te vaag zijn en zouden onmogelijk voldoende zorgvuldig en gemotiveerd kunnen zijn, nu dit niet controleerbaar is en afhankelijk van de aanvrager zelf.

2.

De verwerende partij is van mening dat de voorwaarde inzake bijkomende fietstelplaatsen duidelijk is.

De bestreden beslissing legt 10 bijkomende fietsstalplaatsen op, zodat het totaal aantal stelplaatsen (34) ruim meer is dan het aantal dat de mobiliteitsambtenaar van stad Ronse had voorgesteld, waarbij zij verwijst naar de motivering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. De redenering en berekening is duidelijk. Waar deze te voorzien zijn is niet bepaald, nu het plaatsen van een fietsenrek vrijgesteld is van vergunningsplicht en in de feiten ook niet echt relevant is.

Inzake de afvalberging verwijst de verwerende partij eveneens naar de redenering van het college van burgemeester en schepenen, waaruit zou blijken dat er afdoende bergingen zullen zijn. Waar deze exact zullen ingeplant worden, is ruimtelijk insignificant, alleszins vrijgesteld van vergunningsplicht, en onbelangrijk voor de verzoekende partijen. Het op plan aanduiden van deze bergingen, zoals de verzoekende partijen eisen, is zinloos nu deze zonder enige vergunning elders zouden kunnen worden ingericht.

Zij meent tenslotte dat de opmerkingen inzake de voorwaarden ter naleving van hemelwater- en toegankelijkheidsverordeningen elke ernst missen. Vooreerst is het belang van de verzoekende partijen hierbij onduidelijk. Verder zouden er geen problemen inzake de watertoets of toegankelijkheid vastgesteld worden.

3.

De tussenkomende partij acht het middel onontvankelijk daar de verzoekende partijen geen belang zouden hebben bij het middel.

De verzoekende partijen geven op geen enkele wijze aan op welke manier de door hen voorgehouden, doch geenszins bewezen onregelmatigheid een invloed uitoefent dan wel kan uitoefenen op de draagwijdte van de genomen beslissing of hen een waarborg heeft ontnomen of als gevolg heeft de bevoegdheid van de steller van de handeling te beïnvloeden.

Met betrekking tot de gegrondheid van het middel, stelt zij dat het plaatsen van een fietsenstalling op het binnenplein vrijgesteld is van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 2.1 besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (hierna: Vrijstellingenbesluit) en het voorzien van een extra berging overeenkomstig artikel 2.1.11 Vrijstellingenbesluit.

In de bestreden beslissing wordt gesuggereerd om een extra fietsenstalling buiten te plaatsen en de vrijgekomen ruimten als afvalberging te gebruiken. De opgelegde voorwaarde is dan ook voldoende duidelijk en precies geformuleerd, houdt verband met een aspect van goede ruimtelijke ordening en heeft bovendien betrekking op een bijkomstig element van de aanvraag.

Verder stelt zij dat het middel op het punt van de watertoets en de toegankelijkheid dermate vaag is dat het tussenkomende partij niet toelaat zich adequaat te verdedigen. Het recht van verdediging in hoofde van tussenkomende partij wordt dan ook geschonden. Ook de voorwaarden inzake de watertoets en de toegankelijkheid werden precies geformuleerd, ze zijn ondubbelzinnig, ze houden verband met aspecten van goede ruimtelijke ordening en hebben betrekking op bijkomende elementen van de aanvraag.

4.

De verzoekende partijen antwoorden dat het verweer dat het vervangen of verplaatsen van de constructie niet vergunningsplichtig is, niet de essentie van het middel vormt, dat handelt over de creatie van de onduidelijke voorwaarden die niet afdwingbaar zijn.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de bestreden beslissing worden volgende voorwaarden opgelegd:

“ ...

8) *Er dient bijkomende ruimte gecreëerd te worden voor het plaatsen van de afvalcontainers en voor 10 extra fietsen (bovenop de voorziene 24 plaatsen). Dit kan door*

*intern te schuiven met de voorgestelde functies (fietsenstalling - berging) en/of het voorzien van een bijkomende berging buiten het gebouw.*

9) *Een oplossing kan bestaan in het verplaatsen van fietsenstalling naar een nieuwe oplossing buiten (zie eerder) en het aanwenden van de vrijgekomen ruimtes als afvalberging.*

*... ”*

Verder verwijzen de verzoekende partijen naar volgende overwegingen in de bestreden beslissing:

*“ ...*

*Mits strikte naleving van voorwaarden zoals opgelegd door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid en het college van burgemeester en schepenen wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

*(...)*

*Het naleven van de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid dient als voorwaarde opgelegd bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning.*

*... ”*

Dit wordt vertaald naar volgende opgelegde voorwaarde:

*“ ...*

*De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.*

*... ”*

2.

Nog los van de summiere wijze waarop het middel is geformuleerd inzake de schending van Toegankelijkheidsverordening, geven de verzoekende partijen niet aan in welk opzicht haar belangen geschaad kunnen zijn door de ingeroepen schending van regelgeving die enkel en alleen in functie staat van de toegang van mindervaliden tot publiek toegankelijke gebouwen. De verzoekende partijen beweren niet dat zij een handicap hebben die hun bewegingsvrijheid ernstig belemmert, in de zin van de door haar ingeroepen wetgeving. De verzoekende partijen beroepen zich op regelgeving waarvan de schending hen niet kan benadelen. Het middel beoogt dus enkel belangen te beschermen die geheel vreemd zijn aan het belang waarop de verzoekende partijen zich beroepen ter adstructie van de ontvankelijkheid van hun beroep.

Dit onderdeel van het vijfde middel wordt verworpen.

3.

Met betrekking tot het naleven van de voorwaarden zoals opgelegd door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid en het college van burgemeester en schepenen, stellen de verzoekende partijen dat er niet nader bepaalde elementen worden aangehaald die vrijheid geven aan de aanvrager om ongecontroleerd of oncontroleerbaar toevoegingen aan het dossier te doen.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten en de middelen moet bevatten. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden worden.

De verzoekende partijen verwijzen zelf naar niet nader bepaalde elementen. Bovendien is niet duidelijk welke voorwaarden zij specifiek bekritiseren en op welke wijze zij aanleiding zouden geven tot een verwezenlijking door enig toedoen van de aanvrager en/of ze de uitvoering van de vergunde handelingen afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Ook dit onderdeel van het vijfde middel wordt verworpen.

4.

De verzoekende partijen hebben wel belang bij de achtste en negende voorwaarde die opgelegd werden door de verwerende partij. Het voorzien van bijkomende fietsstallingen heeft immers betrekking op het mobiliteitsaspect, waarop de verzoekende partijen kritiek uiten.

Deze voorwaarden leggen op dat er bijkomende ruimte dient gecreëerd voor het plaatsen van de afvalcontainers en voor 10 extra fietsen (bovenop de voorziene 24 plaatsen).

Zij stelt in deze voorwaarden ook een aantal mogelijkheden voor, met name het intern te schuiven met de voorgestelde functies (fietsenstalling - berging) en/of het voorzien van een bijkomende berging buiten het gebouw en het verplaatsen van fietsenstalling naar een nieuwe oplossing buiten en het aanwenden van de vrijgekomen ruimtes als afvalberging.

Reed uit de formulering van de vermelde voorwaarden blijken de voorwaarden een aantal suggesties te bevatten, doch het is uiteindelijk niet duidelijk of er intern geschoven wordt met functies of een fietsenstalling buiten wordt voorzien en of voldoende ruimte wordt voorzien voor afvalberging.

Hierdoor wordt hieromtrent een grote keuzevrijheid verleend aan de aanvrager. Deze voorwaarden zijn dan ook onvoldoende precies.

Het vermeende feit dat het plaatsen van een fietsenstalling of het voorzien van een extra berging niet vergunningsplichtig zou zijn, doet daar geen afbreuk aan omdat beide opties een wijziging van de vergunde plannen zouden inhouden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. De overige middelen**

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

## **VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET**

Overeenkomstig artikel 37 DBRC-decreet kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, onder meer de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan een nieuwe beslissing dienen te worden gesteld.

Nu de formaliteit van het openbaar onderzoek onmiskenbaar als een substantiële pleegvorm moet worden aangemerkt en onder het eerste middel werd vastgesteld dat deze substantiële pleegvorm werd geschonden, is de Raad van oordeel dat de loutere vernietiging van de bestreden beslissing op zich niet kan volstaan om de in het eerste middel van dit arrest vastgestelde onwettigheid te herstellen.

Het komt de Raad dan ook passend voor dat de verwerende partij, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, de nodige schikkingen treft om een nieuw openbaar onderzoek te organiseren over de aanvraag.

Om het openbaar onderzoek met de nodige zorgvuldigheid te kunnen organiseren en de resultaten op zorgvuldige wijze te beoordelen, acht de Raad het aangewezen dat aan de verwerende partij een langere termijn dan gebruikelijk wordt gegund om een nieuwe beslissing te nemen. Een termijn van vijf maanden lijkt hiertoe in alle redelijkheid voldoende garanties te bieden.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Johan VAN DRIESSCHE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 februari 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaand pand tot woonproject met een commerciële sokkel op de percelen gelegen te 9600 Ronse, Watermolenstraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummers 917Z, 928B, 929A, 929B, 930A en 931E.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste verzoekende partij en dit binnen een termijn van vijf maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in 'Bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet'.
5. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 mei 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT