

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 30 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1266
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0679-A

Verzoekende partij	de nv PIENS 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 OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. de nv KORTRIJKSE TOREN vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Isabelle VERHELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B 2. het college van burgemeester en schepenen van de stad DEINZE vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 juni 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 april 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 12 december 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een woning met handelsruimte op het perceel gelegen te 9800 Deinze, Gaversesteenweg 60, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 450E3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 juli 2018 om in de procedure tot vernietiging (vrijwillig) tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat haar met een beschikking van 2 oktober 2018 toe in de debatten.

De tweede tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat haar met een beschikking van 2 oktober 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 9 juli 2019.

Advocaat Klaas DE PAUW *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Thomas QUINTENS *loco* advocaten Steve RONSE en Isabelle VERHELLE voert het woord voor de eerste tussenkomende partij .

Advocaat Anne-Sophie CLAUS *loco* advocaat Paul AERTS voert het woord voor de tweede tussenkomende partij .

De verwerende 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 verzoekende partij dient op 24 augustus 2017 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “bouwen van een woning met handelsruimte (na afbraak van de bestaande constructie” op het perceel gelegen te 9800 Deinze, Gaversesteenweg 60.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het op 6 april 2012 goedgekeurd provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze’, dat er geen specifieke bestemmingsvoorschriften aan toekent.

Het perceel paalt aan gewestweg N35 De Panne-Gavere.

Op de aanvraag is het op 27 maart 2014 door de verwerende partij goedgekeurd algemeen bouwreglement van de stad Deinze van toepassing.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 oktober 2017 tot en met 8 november 2017, dient de eerste tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

De brandweer adviseert op 2 oktober 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 11 december 2017 ongunstig:

“...

Het advies is om uit voorzorgsprincipe en om het toekomstig beleid niet te hypothekeren deze aanvraag voorlopig te weigeren aangezien de streefbeeldstudie niet beëindigd is en de mogelijks nieuwe rooilijn nog niet gekend is.

...”

De tweede tussenkomende partij weigert op 12 december 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 18 januari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 maart 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 20 maart 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 april 2018 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 5 maart 2018;

(...)

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom is gelegen centraal binnen de verstedelijkte kern van de stad Deinze, dichtbij de stationsomgeving. Het eigendom maakt er deel uit van het denses bebouwde lint langs de gewestweg N35, ter plaatse gekend als de Gaversesteenweg, en zijnde een voldoende uitgeruste invalsweg naar het centrum.

De Gaversesteenweg wordt gekenmerkt door een dicht en sterk geperceleerde aaneengesloten lintbebouwing van rijwoningen, aangevuld met andere functies zoals handel, diensten en kleinbedrijf.

De bouwplaats is gelegen langs de oostzijde van de Gaversesteenweg ter hoogte van de kruising met de omleidingsweg de Volhardingslaan. Het perceel heeft een straatbreedte van ongeveer 5m en is bij benadering 40m diep. Heden is het terrein bebouwd met een rijwoning bestaande uit 3 bouwlagen onder zadeldak. De bestaande bebouwing heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van 27,46m, de bouwdiepte op verdieping 1 bedraagt 14,25m, de bouwdiepte op verdieping 2 bedraagt 7,53m. De kroonlijsthoogte aan de straatzijde bedraagt ca. 9m, de nokhoogte 11,66m.

Op het rechtsaanpalende perceel bevindt zich eveneens een rijwoning van 2 bouwlagen onder mansardedak. Links paalt het eigendom aan het winkelcentrum 'De Driespoort' met insteekweg naar de achterliggende parkeerplaatsen en winkels.

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de bestaande woning en het oprichten van een nieuwbouw woning met handelsruimte op het gelijkvloers. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 27,46m zoals in de bestaande toestand en wordt volledig ingericht als handelsruimte met achteraan een tuinkamer voor privé-gebruik.

Op de eerste verdieping wordt een bouwdiepte van 14,25m gerealiseerd met daarachter een terras tot op een diepte van ca 18,50m. De bouwdiepte op de tweede verdieping bedraagt 8,13m. De kroonlijsthoogte vooraan bedraagt 9,02m, achteraan is de kroonlijst 6,63m hoog, het gebouw wordt afgewerkt met een zadeldak met nokhoogte 11,62m. De gelijkvloerse achterbouw is 3,25m hoog onder plat dak. De achterbouw op de eerste verdieping heeft een hoogte van 6,40m onder plat dak. Langs het dakterras worden zichtschermen geplaatst met hoogte 1,60m.

1.5 Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld:

“Tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 10/10/2017 tot en met 8/11/2017 werd één bezwaarschrift ingediend, hierna kort samengevat:

1. De stedenbouwkundige verordening algemeen bouwreglement Deinze wordt niet gevolgd.

- Een te beschermen ééngezinswoning wordt omgevormd tot een meergezinswoning.*
- Er heerst onduidelijkheid over de afvoer van verbrandingsgassen en afvoerkanalen van het regenwater.*
- Er wordt geen aparte rechtstreekse toegang voorzien tot elke functie.*
- Er wordt geen fietsenstalling voorzien die toegankelijk is vanaf de openbare weg.*

2. Er wordt een mobiliteitsprobleem gecreëerd.

- Er werd geen parking voorzien voor klanten en personeel voor de voorziene handelsvestiging.*

De aanvraag behelst de sloop van een bestaande rijwoning en de oprichting van een half open bebouwing met een handelszaak en een appartement op de bestaande plaats. De voorziene bebouwing wordt ingeplant op dezelfde plaats, op de rooilijn en rechts aansluitend aan de bestaande bebouwing met een breedte van +/- 5m06 op een diepte van +/- 27m46 voor de gelijkvloerse verdieping.

De nieuwbouw wordt voorzien op drie volwaardige bouwlagen aan de straatzijde, afgewerkt met een zadeldak.

De bouwdiepte op de eerste verdieping is voorzien op +/- 14m25, de tweede verdieping met een diepte van +/- 8m41.

De kroonlijsthoogte wordt voorzien op +/- 8m96 aan de straatzijde en +/- 6m63 aan de tuinzijde. De nokhoogte wordt voorzien op +/- 11m62.

Overwegende dat de voorziene bebouwing niet aanzien kan worden als een meergezinswoning, conform het bouwreglement. In de definitie wordt een gebouw als een meergezinswoning beschouwd als het gebouw bestaat uit minimum twee woonentiteiten. Dit is in deze aanvraag niet het geval, aldaar er slechts één woonentiteit voorzien wordt en één handelsruimte;

Dit gebouw betreft bijgevolg geen te beschermen ééngezinswoning die omgevormd wordt tot een meergezinswoning.

Overwegende dat de aanvraag voorziet in de splitsing van het gebouw in twee functies, zijnde één woonentiteit en één handelsruimte.

Overwegende dat de woonentiteit enkel bereikbaar is vanuit de handelsruimte.

Overwegende dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 2.14 van de stedenbouwkundige verordening algemeen bouwreglement Deinze dat stelt dat elke hoofdfunctie bereikbaar dient te zijn zonder dat een andere functie dient betreden te worden.

Overwegende dat een fietsenberging geen verplichting kent vanuit de stedenbouwkundige verordening algemeen bouwreglement Deinze, aangezien het voorziene gebouw niet als meergezinswoning voorzien wordt.

Overwegende dat in alle redelijkheid dient gesteld te worden dat de voorziene mobiliteitsimpact voor een handelsruimte met een netto vloeroppervlakte van 80 m² niet van die aard is dat er een mobiliteitsprobleem ontstaat.

Het bezwaar kan beschouwd worden als ontvankelijk en gegrond voor wat betreft het niet bereikbaar zijn van de meerdere functies zonder dat de andere functie betreden dient te worden.”

1.6 Motieven beslissing college van burgemeester en schepenen
(...)

1.7 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant haalt volgende argumenten aan:

1. Het algemeen bouwreglement Deinze wordt niet geschonden:

Appellant merkt vooreerst op dat de motivering van het college intern tegenstrijdig is waar zij eerst stelt dat de aanvraag in overeenstemming is met de verordening om later bij de beoordeling van de bezwaren te concluderen dat er toch een strijdigheid zou zijn.

Appellant stelt vast dat de perceelsbreedte slechts 4,96m bedraagt en dus minder dan 5m waardoor de bepaling van artikel 2.14 van de verordening niet van toepassing is. Immers, de maat van 5 meter op plan houdt rekening met wachtmuren die te paard staan en dus geen deel van de voorgevel uitmaken.

In ondergeschikte orde kan een afwijking krachtens artikel 4.4.1. VCRO worden gemaakt, temeer daar het de bedoeling is om het gebouw als één geheel ter beschikking te stellen, waarbij de uitbater van de handelsruimte eveneens het woongedeelte zou betrekken.

Uiterst ondergeschikt is appellant van mening dat de verplichting om in twee onderscheiden toegangen te voorzien enkel geldt indien er sprake is van meerdere hoofdfuncties. In casu betreft de handelsruimte een nevenfunctie, complementair aan de woonfunctie. Voormeld artikel van de verordening is dan ook niet van toepassing.

2. Het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer

- appellant stelt vast dat het advies van Wegen en Verkeer intern tegenstrijdig is en derhalve onwettig, dat de aanvraag op vandaag voldoet aan de bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies.

- artikel 4.3.1. §2, 2° VCRO is in casu niet van toepassing, beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kunnen slechts in rekening worden gebracht bij de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, met betrekking tot de aandachtspunten vermeld in 1° van voormeld artikel.

Het college van burgemeester en schepenen heeft echter bij de beoordeling van de aanvraag geen enkele opmerking gemaakt m.b.t. bovenstaande aandachtspunten.

Appellant merkt op dat de studies waarnaar het college van burgemeester en schepenen verwijst, nog niet concreet zijn. Er is heden geen plan, geen ontwerp, geen nieuwe rooilijn,

- de zogenaamde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voldoen niet aan de voorwaarden gesteld door de vaste rechtspraak en interpretatie eraan gegeven. Vooreerst dient een vergunningverlenende overheid deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bekend te maken. Dit is hier niet het geval, meer nog, er is niet eens sprake van enig 'document'.

Bovendien is de weigering louter ingegeven op grond van de vrees dat de aanvraag mogelijks een hypotheek zou leggen op het uit te werken beleid. Louter toekomstige, bovendien hypothetische en zeer vage plannen, behelzen geen beleidsvisie die zich kan laten gelden bij het al dan niet vergunnen van een stedenbouwkundige vergunning

2. Motivering

2.5 De juridische aspecten

a) Overeenstemming met gewestplan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

b) Toetsing aan algemeen bouwreglement Deinze

De aanvraag is op volgende punten in strijd met het algemeen bouwreglement:

- artikel 2.14: elke hoofdfunctie dient bereikbaar te zijn zonder dat een andere functie dient betreden te worden.

Om de woonentiteit te bereiken, dient men via de handelsruimte te gaan.

- artikel 3.3.1: het venster van de slaapkamer achteraan is kleiner dan de verplichte minimum oppervlakte van 1m².

De voorschriften van een verordening hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

De afwijking op artikel 2.14 kan stedenbouwkundig worden aanvaard. Artikel 2.14 voorziet in een uitzonderingsbepaling, wanneer de gevelbreedte van het gebouw kleiner is dan 5m, vervalt de verplichting om een rechtstreekse toegang naar de woonentiteit te voorzien. De gevelbreedte van de nieuwbouw bedraagt 5,23m, waardoor de aanvraag net buiten deze uitzonderingsbepaling valt. Het voorzien van een afzonderlijke inkom naar de woonentiteit biedt hier weinig meerwaarde naar woonkwaliteit. Op het gelijkvloers wordt een tuinkamer voorzien, horende bij de woonentiteit, waardoor sowieso door de handelsruimte dient gegaan om deze te bereiken. Dit sterkt het vermoeden dat de woonentiteit zal worden bewoond door de gerant van het handelspand, zoals appellant in zijn beroepsschrift aangeeft. Binnen het architecturale ontwerp kan de toegang tot de woonentiteit zoals voorligt, worden verdedigd.

Wat de oppervlakte van het raam voor de achterste slaapkamer betreft, dient bij eventuele vergunning als voorwaarde te worden opgelegd dat het veluxraam bij de achterste slaapkamer een oppervlakte van minimum 1m² moet hebben. Immers, het voorschrift werd in het algemeen bouwreglement opgenomen om de woonkwaliteit te verzekeren. Een minimum van 1m² is wenselijk om een slaapkamer van voldoende natuurlijke verlichting en verluchting te kunnen voorzien.

c) Advies agentschap Wegen en Verkeer

Het agentschap voor Wegen en Verkeer bracht op 11 december 2017 een ongunstig advies uit met betrekking tot de aflijning van de werken, zie punt 1.4.1. In het advies wordt vermeld dat:

"...Het advies is om uit voorzorgsprincipe en om het toekomstig beleid niet te hypothekeren deze aanvraag voorlopig te weigeren aangezien de streefbeeldstudie niet beëindigd is en de mogelijks nieuwe rooilijn nog niet gekend is. ...".

De stad Deinze heeft dit advies gevolgd.

Appellant is van mening dat dit advies niet dient gevolgd, wegens interne tegenstrijdigheden. Verder wordt benadrukt dat de inplanting van het gebouw is gebeurd conform de bepalingen van de geldende rooilijn, en waarbij de bouwlijn samenvalt met de rooilijn.

Het is inderdaad correct dat de voorgestelde inplanting is gebeurd conform de bepalingen van de geldende rooilijn.

Uit het advies blijkt evenwel dat de aanvraag uit voorzorg negatief wordt geadviseerd om het toekomstige mobiliteitsbeleid binnen de stad Deinze en specifiek langs de gewestweg N35 niet te hypothekeren, louter verwijzen naar de bestaande rooilijn kan bezwaarlijk als motiverende factor worden beschouwd en houdt geen rekening met een mogelijks gewijzigde beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Het verstrekte advies wordt dan ook bijgetreden. Het betreft immers de enige sluitende garantie dat in afwachting van voltooiing van de streefbeeldstudie, opgemaakt door de wegbeheerder voor het oplossen van de verkeersproblematiek en de leefbaarheid langs het betrokken gedeelte van de Gaversesteenweg, het toekomstig gewenste beleid niet wordt gehypothekeerd. Het zou niet van een goed bestuur getuigen mocht op vandaag een stedenbouwkundige vergunning verleend worden voor de oprichting van een nieuwe gebouw om bij wijze van spreken morgen vast te stellen dat de aanvraag niet voldoet aan de mogelijks nieuwe rooilijn, noodzakelijk om een oplossing te bieden aan de plaatselijke mobiliteitsproblematiek.

Navraag bij het Agentschap Wegen en Verkeer leert dat de mobiliteitsstudie die de Stad Deinze momenteel opmaakt, met inbegrip van streefbeeld, nog dit jaar wordt gefinaliseerd.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op het ongunstig advies van de wegbeheerder kan geen vergunning worden verleend gezien in dit geval de aanvraag mogelijks een negatieve impact heeft op de plaatselijke mobiliteitsproblematiek en de toekomstig beleidsmatig gewenste ontwikkeling ervan. Dergelijke aspecten, duurzame ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteitsimpact, zijn tevens beoordelingselementen met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening, zoals bepaald in artikels 1.1.4. en 4.3.1. VCRO.

Hieruit dient besloten dat de aanvraag de goede plaatselijke aanleg in het gedrang brengt.
...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

De eerste tussenkomende partij wijst op de bevoegdheid van de Raad om ambtshalve de ontvankelijkheid van het beroep na te gaan en stelt dat 11 juni 2018 de laatst mogelijke dag was om beroep in te dienen, maar dat zij niet weet of de poststempel van die datum voorhanden is.

Beoordeling door de Raad

De door de eerste tussenkomende partij geformuleerde vraag naar een onderzoek van de tijdigheid van het ingestelde vernietigingsberoep door de Raad kan niet begrepen worden als het aanvoeren van een exceptie.

Dat onderzoek betreft evenwel de openbare orde en behoort ambtshalve de Raad toe. Uit het dossier blijkt dat de vordering (ingediend met een aangetekende brief van 11 juni 2018) tijdig is ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat zij als aanvrager van de vergunning en indiener van het administratief beroep een evident belang heeft.

2.

De eerste tussenkomende partij stelt dat de aanvraag door de heer Patrick PIENS ingediend is, zodat de verzoekende partij zich een verkeerde hoedanigheid, met bijhorend belang aanmeet.

Volledigheidshalve stelt zij ook vast dat geen hinder of nadelen aangevoerd zijn. Het beroep is volgens haar onontvankelijk.

Beoordeling door de Raad

Overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO in de toepasselijke versie kan een beroep worden ingesteld bij de Raad door onder meer *“de aanvrager van de vergunning of van het as-builtontest, de persoon die de melding heeft verricht, respectievelijk de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing, of die deze constructie feitelijk gebruikt”*.

Om over het rechtens vereiste belang als aanvrager van de bestreden vergunning te beschikken, is vereist dat de partij die zich op dergelijk belang beroept, de werkelijke aanvrager van de vergunning is.

Uit de feitelijke gegevens en de stukken van het dossier van de aanvraag blijkt dat de heer Patrick PIENS de aanvraag heeft ingediend ‘voor PIENS NV’. De vaststelling dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en de bestreden beslissing melding maken van ‘de aanvraag van de heer PIENS’ doet daaraan geen afbreuk.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.7.21 en 4.7.23 VCRO en het besluit van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake de stedenbouwkundige- of verkavelingsvergunningen (hierna: Beroepenbesluit) juncto artikel 4.3.1 §1 d) en §2, 1° VCRO, van het rechtszekerheidsbeginsel, het continuïteitsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet).

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat het doorslaggevend motief '*beleidsmatig gewenste ontwikkelingen*' in navolging van het ongunstig advies van het agentschap Wegen en Verkeer) niet volstaat om de vergunning te weigeren.

Zij acht zich disproportioneel beperkt in haar eigendomsrecht omdat op louter hypothetische en vage gegevens gesteund wordt: er is alleen een onafgewerkte streefbeeldstudie, waarin één van de mogelijke scenario's een verbreding van de N35 inhoudt. Het is niet zeker of en wanneer dit plan zal uitgevoerd worden, laat staan hoe de verbreding zich zal manifesteren en welke gevolgen dit heeft op de onmiddellijke omgeving.

Zeker nu zij tijdens de hoorzitting een precedent van 14 september 2017 met gunstig advies van het agentschap Wegen en Verkeer neerlegde, en er desondanks, zonder verantwoording, door dezelfde partij anders wordt geoordeeld, is er volgens haar sprake van willekeur.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de '*navraag bij AWV*' als (enige) verantwoording hiervoor niet uit het dossier blijkt. Opnieuw willekeur dus, minstens is het geen afdoende of pertinent motief in verhouding tot de stukken die wel in het dossier zitten.

2.

De verwerende partij antwoordt ten aanzien van het eerste onderdeel dat de opmaak van een streefbeeld een niet betwist feit is. De daaruit volgende heraanleg van de N35, als gewenste ruimtelijk ontwikkeling, kadert in de opmaak van het door de gemeenteraad van de stad Deinze op 28 juni 2018 goedgekeurd mobiliteitsplan dat de heraanleg binnen de drie jaar ter hoogte van de bouwplaats voorziet. Het mobiliteitsplan is dus niet onzeker, minstens niet meer onzeker dan een voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan als mogelijke weigeringsgrond volgens de VCRO. De beroepsargumentatie is volgens haar zorgvuldig en gemotiveerd beoordeeld.

Het tweede onderdeel is volgens de verwerende partij geen wettigheidskritiek en is bijgevolg onontvankelijk. Het is volgens de verwerende partij in elk geval ongegrond omdat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar navraag heeft gedaan, met het in de bestreden beslissing gegeven antwoord tot gevolg. Het louter in vraag stellen van die beweringen toont de onjuistheid ervan niet aan.

3.

De eerste tussenkomende partij merkt bijkomend op dat de verzoekende partij niet geantwoord heeft op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het precedent steunt bovendien op een (gunstig) advies van AWV van 19 december 2016 en betreft gebouwen op ruime afstand van de rooilijn, terwijl in voorliggende aanvraag net de rooilijn het probleem is.

De eerste tussenkomende partij stelt tevens de vraag naar het belang bij het tweede middelonderdeel.

4.

De tweede tussenkomenende partij benadrukt de volgende gegevens in verband met de ontwikkeling van het mobiliteitsplan. Na een oriëntatienota van 2013, en een infomoment op 3 juni 2015, is in augustus 2017 een synthesesnota opgesteld. Het ontwerp-mobiliteitsplan is vastgesteld op 29 maart 2018, met een nieuw infomoment op 16 april 2018. Het mobiliteitsplan is definitief vastgesteld op 28 juni 2018.

Zij acht het niet kennelijk onredelijk om bij toepassing van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° b) VCRO de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met verwijzing naar het mobiliteitsplan (op dat ogenblik) in opmaak dat o.a. als oplossing voor de mobiliteitsproblemen een stadsring voorziet:

“Er wordt een nieuwe verbinding gemaakt vanaf de N35 Gaversesteenweg door site Colle naar N43 Gentstraat. Deze nieuwe weg (stationsboulevard) wordt gekoppeld aan pendelparking Oost zodat deze rechtstreeks bereikbaar wordt vanaf het hogere wegennet. Hierdoor zal het verkeer naar en van de pendelparking niet langer gebruikt moeten maken van de Gampelaredreef, Kouterlosstraat en Poelstraat. Sluipverkeer doorheen Petegem en het stadsbos krijgt hierdoor een alternatief. Om deze nieuwe weg te kunnen realiseren dient een RUP te worden opgemaakt. Na realisatie van de stationsboulevard zullen maatregelen worden genomen om het doorgaan verkeer in de doortocht (Kortrijkstraat, Gentstraat) te ontmoedigen.” (zie mobiliteitsplan p. 22).

Het verlenen van de vergunning zou de uitwerking van dit mobiliteitsplan en de inplanning van de stationsboulevard hypothekeren.

Ook de tweede tussenkomenende partij stelt het belang bij het tweede middelonderdeel in vraag, omdat de verwerende partij na een gebeurlijke vernietiging niet anders kan dan vaststellen en overwegen dat het mobiliteitsplan op 28 juni 2018 definitief vastgesteld is.

Beoordeling door de Raad

1.

Het is niet betwist dat het aangevraagde gebouw, zoals het bestaande, op de (toen nog) geldende rooilijn komt te staan. Evenmin is betwist dat een toekomstig mobiliteitsplan als *‘beleidsmatig gewenste ontwikkeling’* het decisief motief van de weigeringsbeslissing is.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 2° VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beoordeelt de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Ze dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar kan ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, zoals onder meer het ruimtegebruik, de mobiliteitsimpact, hinderaspecten en veiligheid in het algemeen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak

om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of ze op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan (in het licht van het rechtszekerheidsbeginsel) slechts in rekening gebracht worden voor zover dit voldoende duidelijk is vastgelegd en openbaar is gemaakt. De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid overweegt daarover het volgende (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 125):

“ ...

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de “goede ruimtelijke ordening” in de eerste plaats rekening met de in de omgeving bestaande toestand.

Doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria kunnen in rekening worden gebracht. Er zal daarbij wel rekening worden gehouden met de Raad van State-rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, bvb. om de collectieve voorzieningen opnieuw in de steden en gemeenten te concentreren, die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt.

... ”

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kunnen voortvloeien uit de ruimtelijke structuurplannen, maar ook uit andere bestuursdocumenten. Indien de verwerende partij er toepassing van maakt, gebiedt de zorgvuldigheidsplicht haar om, haar beslissing concreet en precies te motiveren en aandacht te hebben voor de bezwaren van de verzoekende partij.

3.

De verwerende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar delen de ruimtelijke visie van de tweede tussenkomende partij. Gezien de mogelijke negatieve impact van de aanvraag op de plaatselijke mobiliteitsproblematiek en het ongunstig advies van de wegbeheerder (in het kader van een streefbeeldstudie in opmaak voor het oplossen van de verkeersproblematiek voor het tussen de Boomstraat en de Volhardingslaan gelegen gedeelte van de Gaversesteenweg, (waar ook het bouwperceel ligt), willen zij verhinderen dat het door de stad Deinze gewenste beleid ter ontsluiting van de stadskern gehypothekeerd wordt.

De Raad stelt vast dat de argumentatie vervat in het administratief beroepschrift van de verzoekende partij vermeld wordt in onderdeel 1.7 van de bestreden beslissing. Zowel het advies van het agentschap Wegen en Verkeer als het beweerdelijk niet voorhanden zijn van enig (ontwerp-)beleidsdocument komen aan bod.

In onderdelen 2.5 c) en 2.6 van de bestreden beslissing, betreft de verwerende partij de argumentatie over het advies van het agentschap Wegen en Verkeer ook bij haar beoordeling. Zij stelt dat uit het advies duidelijk blijkt dat men het toekomstig mobiliteitsbeleid van de stad Deinze, en specifiek langs de N35, niet wil hypothekeer. Zij treedt die visie bij en oordeelt dat het van onbehoorlijk bestuur zou getuigen om nu nog een nieuw gebouw op de thans geldende rooilijn toe te staan in afwachting van het voltooiën van de streefbeeldstudie en een mogelijke toekomstige nieuwe rooilijn om de plaatselijke mobiliteitsproblematiek op te lossen. Om dit kracht bij te zetten, en te laten zien dat de gewenste beleidsmatige ontwikkelingen geen vluchtige scenario's (meer) zijn, voegt zij hier nog aan toe dat de mobiliteitsstudie van de stad Deinze, met inbegrip van het streefbeeld, nog in 2018 zal gefinaliseerd zijn.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij niet kan verweten worden geen rekening te hebben gehouden met de argumentatie van de verzoekende partij, noch kan haar in dit opzicht verweten worden dat zij het pleidooi van de verzoekende partij, tijdens de hoorzitting, over de aan de eerste tussenkomende partij op 14 september 2017 verleende stedenbouwkundige vergunning voor het perceel Gaversesteenweg 54 niet uitdrukkelijk in de weigeringsbeslissing vermeldt. Zoals uit die vergunning van 14 september 2017 blijkt, dateert het advies van het agentschap Wegen en Verkeer in die zaak al van 19 december 2016, wat meer dan een jaar eerder is in verhouding tot het advies in voorliggende zaak. Het voorwerp van beide aanvragen is bovendien verschillend. Waar het nu om afbraak en nieuwbouw op de (geldende) rooilijn gaat, zonder voorgeschiedenis, gaat het in de vergunning van de eerste tussenkomende partij om een heraanvraag om zicht te krijgen op de bestaande, te regulariseren toestand, weg van de rooilijn, en om deze op correcte wijze aan een openbaar onderzoek te kunnen onderwerpen. In die zin, is die vergunning van 14 september 2017 een niet-dienstig gegeven ter beoordeling van voorliggende aanvraag, zodat de verwerende partij er in de bestreden beslissing niet hoefde op in te gaan. Om te voldoen aan de motiveringsplicht volstaat het dat de verwerende partij de draagkrachtige motieven vermeldt waarop zij haar beslissing over de voorliggende aanvraag baseert.

De verwerende partij beoordeelt, zoals hoger vermeld, de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening op discretionaire wijze, weliswaar binnen de decretale krijtlijnen. De verzoekende partij toont niet aan dat de beslissing op dat punt steunt op onjuiste feitenvinding of onzorgvuldig onderzoek. Evenmin toont zij aan dat de beslissing onvoldoende gemotiveerd is of steunt op kennelijk onredelijke motieven.

Het middel zoals ontwikkelt in het tweede middelonderdeel is geen wettigheidskritiek, minstens wordt het onvoldoende ontwikkeld en toont de verzoekende partij niet aan in welke mate dit onderdeel tot vernietiging kan leiden. Het staat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overigens vrij om zelfstandig inlichtingen in te winnen vooraleer advies te formuleren. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing voldoende blijkt op welke gegevens dit advies wordt gesteund. Uit het feit dat deze navraag heeft gedaan om de stand van zaken van het in opmaak zijnde mobiliteitsplan te kennen, getuigt integendeel van een zorgvuldig voorafgaand onderzoek terzake. De visie van de verzoekende partij dat zulks duidt op willekeur wordt niet gestaafd en is een louter gratuite bewering.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de eerste tussenkomende partij wordt verworpen.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partijen niet ten laste van de verzoekende partij te leggen aangezien de tussenkomende partijen zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure. Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partij van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard.

De verzoekende partij kan moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in de procedure. Door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partij, bestaat het risico dat ze financieel wordt afgeschrikt om een beroep in te stellen

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv KORTRIJKSE TOREN en het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze zijn ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van elk van de tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 30 juli 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH