

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0831
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0296/A

Verzoekende partij de nv **WSB HOLDINGS** met woonplaatskeuze te 8501 Kortrijk,
Groenestraat 1b

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 december 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 november 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kuurne van 19 juli 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van bestaande bebouwing en bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 8520 Kuurne, Harelbeeksestraat zn, met als kadastrale omschrijving sectie C, nummers 0233R, 0235N, 0235T.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 april 2018.

De heer Frank DELPORTE voert het woord voor de verzoekende partij
De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 25 april 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kuurne een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “slopen

van bestaande bebouwing en bouwen van een meergezinswoning” op de percelen gelegen te 8520 Kuurne, Harelbeeksestraat zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Kortrijk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 4 november 1977 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Centrum’ goedgekeurd op 7 november 2000, in een zone voor centrumfuncties.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 mei 2016 tot en met 10 juni 2016, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De hulpverleningszone Fluvia adviseert op 31 mei 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 19 juli 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

1.3 Toetsing van het project met de omgeving

Het voorstel bevindt zich op 260 m van het Marktpllein en op ongeveer 2,3 km van het station van Harelbeke. Een verdichting op deze locatie lijkt aangewezen.

Qua gevelmateriaal sluit het voorstel aan bij de nieuwe meergezinswoningen (Harelbeeksestraat 1 en 9). Er wordt echter wel gekozen voor donkerbruin aluminium schrijnwerk. Dit stemt niet overeen met het gebruikte schrijnwerk op het aanpalend perceel (donkergrijs).

Het gabariet is veel hoger dan de voorgeschreven maxima in het BPA (kroonlijsthoogte 7 m en nokhoogte 13 m), maar het sluit wel aan bij beide aanpalende woningen. Aan de westzijde gaat het over het gabariet van de nieuwe meergezinswoning, de oostelijke zijde is een bestaande/oudere maar recent gerenoveerde woning. Beide gabarieten zullen dus voor een langere periode behouden blijven.

Ook de voorgestelde terrassen (in voor- en achtergevel) wijken af van de voorschriften (enkel dakterrassen zijn toegelaten).

Door de groene inrichting van de achterliggende parkeerzone wordt een groen doorzicht gerealiseerd. Hierbij moet het groen aangeplant worden met streekeigen groen. De plannen geven hier geen duidelijkheid over. Bovendien moeten voldoende opschietende elementen (struiken, bomen, hoge hagen (1,5 m minimaal)) voorzien worden om het groene uitzicht van op het openbaar domein te garanderen.

Terrassen:

- het terras van app. 01 is verbonden aan een slaapkamer en een bureau maar niet rechtstreeks bereikbaar vanuit de leefruimte;*
- de terrassen op de verdieping zijn wel verbonden aan leefruimtes, er zijn ook terrassen voorzien aan de slaapkamers. De slaapkamerterrassen op de eerste verdieping zijn een meter diep. Die afmeting is naar functionaliteit niet ideaal.*

Oppervlaktenormering:

- de appartementen voldoen aan de oppervlakterichtlijnen van de gemeente maar zijn weinig functioneel ingericht.*

De afstanden voorzien voor de manoeuvreerruimte op de parking is te beperkt. Bij dwarsparkeren is een minimale circulatieruimte van 6 meter noodzakelijk. Momenteel is de minimale afstand 4,5 meter. Er is onvoldoende ruimte om het parkeren op een kwalitatieve manier te organiseren. De overliggende parkeerplaatsen zijn weliswaar schuinparkeerplaatsen, maar een minimale vrije breedte van 5,5 meter is zeker noodzakelijk. Bovendien neemt het parkeren de volledige binnenruimte in, zonder ruimte te laten voor – op zijn minst – medegebruik.

Momenteel is ook een deel van de fietsparking op de ondergrondse verdieping voorzien. Op zich is dit geen heel groot probleem – minder frequent gebruikte fietsen kunnen daar geplaatst worden, maar ideaal is dit niet. Zeker niet omdat de ondergrondse fietsparkeerplaats niet efficiënt bereikbaar is (de lift is te klein om fietsen in te plaatsen). In combinatie met het voorgaande, lijkt een ondergrondse garage een aantal problemen (onbereikbare ondergrondse fietsparkeerplaats, te krappe parking, binnengebied volledig ingenomen door parking, ...) op te lossen.

...

1.5 Beoordeling goede ruimtelijke ordening

Gelet op het openbaar onderzoek waarbij er één bezwaar/opmerking werd ingediend;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer;

Gelet op de resultaten van de watertoets:

Voorwaarden vanuit openbaar onderzoek:

- duidelijkheid scheppen over de gekozen afscheiding op de perceelsgrens met Harelbeeksestraat 3;*
- duidelijkheid scheppen over de gekozen afscheiding van het binnengebied.*

Aanbeveling vanuit watertoets:

- indien iedere woning wordt aangesloten op de hemelwaterput en een hemelwaterput van > 10.000 l wordt geplaatst, kan de infiltratievoorziening kleiner gedimensioneerd worden. Bij het aanvragen van een afwijking dienen procesgegevens inzake het benodigde volume te worden overgemaakt.*

Voorwaarden vanuit watertoets:

- voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2. van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1. van Vlarem II); met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2.§5;*
- de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2.§5 van Vlarem II;*
- de ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.*

Voorwaarden op basis van beoordeling ruimtelijke kwaliteit:

2. aanpassing afmeting circulatie parkeerplaatsen;

De voorziene parkeerplaatsen voor bewoners zijn niet kwalitatief en niet comfortabel bereikbaar.

Voorzien van kwalitatief terras bij app. 01, aansluitend aan leefruimte.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 19-07-2016 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 24 augustus 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 september 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 4 oktober 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 november 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen langs de Harelbeeksestraat in het centrum van Kuurne. Op het terrein van de aanvraag bevindt zich een woning en een atelier. Links palend aan de aanvraag bevindt zich een meergezinswoning. Rechts palend aan de aanvraag bevindt zich een woning bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak.

De omgeving wordt gekenmerkt door rijbebouwing, zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een openbare parking.

Het ontwerp voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 6 woongelegenheden. Het gebouw telt aan de voorzijde deels 2 en deels 3 bouwlagen en aan de achterzijde 2 bouwlagen en een hellend dak. Alle appartementen beschikken over een terras. Sommige appartementen hebben een terras zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde.

De achterliggende ruimte wordt ingericht met 8 parkeerplaatsen. Aan de straatzijde wordt 1 parkeerplaats voorzien.

Historiek:

Er werd door het CBS een vergunning verleend op 30 september 2014 voor het bouwen van een nieuwbouw meergezinswoning met 7 appartementen. Deze zal binnenkort vervallen.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De plaats van de aanvraag is gelegen in het BPA Centrum (dd. 7 november 2000) in een zone voor centrumfuncties. De typologie is gesloten bebouwing met een- of meergezinswoningen.

Volgens het BPA mag 100% bebouwd worden. Het gabariet is bepaald door een maximale kroonlijsthoogte van 7m, een nokhoogte van 13m en een bouwdiepte van 15m. Daarachter is nog een nevenvolume mogelijk. Volgens de zonevoorschriften is 1 parkeerplaats per woongelegheden nodig.

De aanvraag wijkt af voor wat de kroonlijsthoogte betreft ter hoogte van de voorgevel. De kroonlijsthoogte bevindt zich op 8,5m in plaats van op 7m. De hogere kroonlijst sluit aan bij de kroonlijst van het naastliggende volume, een vrij recent opgerichte meergezinswoning. De algemene voorschriften van het BPA bepalen dat bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, het nieuwe gebouw mag afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. In dit dossier wordt de kroonlijst- en nokhoogte van het links aanpalende gebouw overgenomen. Deze afwijking is conform de algemene voorschriften van het BPA. Naar de rechterbuur toe wordt de kroonlijst verlaagd zodat deze aansluit bij de rechterbuur.

In de beslissing van de gemeente wordt opgemerkt dat de terrassen op de verdieping (aan voor- en achtergevel) niet kunnen volgens het BPA omdat de voorschriften enkel dakterrassen toelaten. Voor de uitkragende terrassen die zich ter hoogte van de achtergevel bevinden (buiten de maximale bouwdiepte) lijkt het inderdaad niet gespecificeerd dat dit mogelijk is. Vooraan zijn uitbouwen mogelijk, dus ook onder de vorm van een terras, volgens de gabariettekeningen. Ook voor dakterrassen is er een artikel voorzien. De mogelijkheid om achteraan uitkragende terrassen buiten de bouwdiepte van 15m te voorzien is niet opgenomen in het BPA. De balkons achteraan zijn in strijd met de mogelijkheden van het BPA.

Art. 4.4.1 VCRO voorziet de mogelijkheid afwijkingen toe te staan van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft. Afwijkingen op de bestemming, de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen echter niet toegelaten worden. Het kan enkel gaan om beperkte afwijkingen en deze kunnen enkel vergund worden nadat een openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Omwille van het feit dat de buiten de bouwdiepte uitkragende terrassen achteraan enkel voorzien zijn op de eerste verdieping, op een behoorlijke afstand van de naastliggende percelen, dat de terrassen ondiep zijn (1m) en noordelijk gelegen, dat er op beide aangrenzende percelen bebouwing aanwezig is ter hoogte van de perceelsscheiding (die de inblik in de achtertuin bemoeilijkt) zou dit voor deze aanvraag eventueel aanvaard kunnen worden als een beperkte afwijking.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid gezien de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en er minstens 6 woongelegenheden voorzien worden met toegangsdeuren over meer dan 2 niveaus.

De inkom en de sassen zijn volgens het plan 1,5m breed wat net te smal is om een afgewerkte breedte te kunnen bekomen van 1,5m. Naast het plan werd een principeddoorsnede getekend waarbij aangegeven is dat de brutobreedte 1,52m is en dat gewerkt wordt met ingewerkte plinten zodat een netto-breedte van 1,5m bekomen wordt. Mits de sassen en de inkom werkelijk een ruwbouwbreedte hebben van 1,52m voldoet de aanvraag aan de toegankelijkheidsverordening.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 05.07.2013) gezien de aanvraag ingediend werd na 1 januari 2014. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken en verhardingen vanaf 40 m².

Er wordt een hemelwaterput voorzien met een inhoud van 10.000 liter en een infiltratievoorziening met een inhoud van 4.100 liter. De verhardingen achteraan zijn waterdoorlatend. De aanvraag voldoet aan de hemelwaterverordening.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggende project heeft immers een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gezien de ligging in het centrum van Kuurne, op een boogscheut van het marktplein, is een vorm van verdichting, in deze aanvraag een meergezinswoning, een goede oplossing. Ook op het links aanpalende perceel bevindt zich een meergezinswoning evenals een paar percelen verder aan de rechterkant. Het voorzien van een meergezinswoning is functioneel inpasbaar. Dit blijkt ook uit de bepalingen van het RUP die zowel een- als meergezinswoningen toelaten voor de plaats van de aanvraag.

Het gebouw beantwoordt qua schaal aan de bepalingen van het BPA. Het gebouw leunt qua gabariet nauw aan bij het links aanpalende gebouw.

De eerste 15m vanaf de rooilijn wordt ingenomen door de meergezinswoning. De volledige achtertuinzone wordt ingenomen voor het parkeren van wagens. De wagens worden deels dwars en deels schuin geparkeerd. Er is ook een kleine oppervlakte voorzien voor een fietsenstalplaats en een terras voor de gelijkvloerse woongelegheden. Op de resterende strookjes wordt groen voorzien. Het is niet duidelijk welke groenaanplanting voorzien zal worden.

Op het links aanpalende perceel zijn er bijgebouwen voorzien in de achtertuinzone. Rechts is er een eengezinswoning met tuin.

Enerzijds zijn er teveel parkeerplaatsen voorzien om vlot te kunnen manoeuvreren en anderzijds is het niet aangewezen om de volledige achtertuin in te nemen voor 8 parkeerplaatsen. Naar de rechterburen toe geeft dit hinder bij het gebruik van hun achtertuin. Het zou op zich al beter zijn om de onderdoorrit links te voorzien.

In de achtertuin blijft niet meer dan wat restruimte over voor het planten van struiken of een haag langs de achterste perceelsgrens en de zijperceelsgrens. Ook de buitenruimte bij het gelijkvloerse appartement is zeer beperkt (zie verder). Voor een gemeenschappelijke buitenruimte blijft geen plaats meer over. Er kunnen vragen gesteld worden bij het ruimtegebruik. Er kan op gewezen worden dat in het vorige ontwerp een ondergrondse parkeerkelder was voorzien. In dit geval blijft er achteraan ruimte over voor een grotere private buitenruimte bij het gelijkvloerse appartement en eventueel nog een gemeenschappelijke buitenruimte. De gemeente suggereert in de beslissing dat een ondergrondse parking de voorkeur geniet.

Op de hoorzitting stelt de aanvrager dat een ondergrondse garage voor geluidshinder zal zorgen doordat er gewerkt wordt met een autolift. Dergelijke geluidshinder kan perfect opgevangen worden door een geluidsscherm of geluidsisolatie te voorzien zodat het geluid van de autolift niet hoorbaar is bij de burens.

Door de gemeente wordt in de beslissing aangegeven dat de manoeuvreerruimte op de parking te beperkt is. De minimale tussenafstand tussen de dwarsparkeerplaatsen en de schuine parkeerplaatsen bedraagt 4,5m. Voor dwarsparkeren wordt in de regel een tussenafstand van 6 m gevraagd. Voor schuinparkeren onder een hoek van 45° is 4,5m voldoende. Een tussenafstand van 4,5m voor dwarsparkeren is dan ook onvoldoende. Volgens de beslissing van de gemeente is minstens een tussenruimte nodig van 5,5m breedte.

In het beroepsschrift wordt betwist dat 4,5m onvoldoende zou zijn. Dit wordt echter niet concreet met stukken gestaafd.

De afsluiting met de rechterbuur werd verkeerd aangeduid op het plan. Dit wordt aangegeven door de rechterbuur in zijn bezwaar bij het openbaar onderzoek. Er is aangegeven op het plan dat er overal een betonafsluiting met een hoogte van 2,1m is voorzien terwijl er enkel een betonafsluiting is voor de eerste 2,4m en verder een draadafsluiting van 1,5m hoogte met klimop. Zonder bijkomende groenvoorziening is er

nog inkijk mogelijk bij de burens. Het zou beter zijn om een bredere groenstrook te voorzien naar de rechterbuur toe en eventueel de toegang te verleggen naar de linkerzijperceelsgrens.

Op het gelijkvloers is een ruimte voorzien voor het stallen van fietsen (bereikbaar via een deur in de doorrit). Er is voorzien om fietsen te parkeren aan beide zijden van de fietsenberging. Dit is echter niet realistisch omdat een tussenruimte van 0,5m om te manoeuvreren te weinig is.

De fietsparking in de kelder is enkel bereikbaar via de lift. De interne trap is niet geschikt om met de fiets in de kelder te geraken (bocht van 180° in de trap en daarna nog door sas van ongeveer 1,7m breed terug met bocht 90°). De lift is echter ook beperkt qua diepte (1,3m) zodat het evenmin evident is om met de fiets in de kelder te geraken.

Volgens het RUP moet iedere woongelegenheden voorzien zijn van een private buitenruimte. In de beslissing van de gemeente wordt er terecht op gewezen dat de balkons aan de achtergevel, die een breedte hebben van 1m, weinig kwalitatief zijn als buitenruimte. Er kan op gewezen worden dat deze appartementen ook een balkon hebben ter hoogte van de voorgevel.

In de beslissing van de gemeente wordt erop gewezen dat een aantal terrassen enkel via de slaapkamer bereikbaar zijn. In het beroepschrift wordt er terecht weerlegd dat het terras op het gelijkvloers ook via de bureauhoek bereikbaar is en dat deze bureauhoek één geheel vormt met de leefruimte. Het terras gelijkvloers is echter niet breed (6,5 m lengte, 2 m breedte) zodat ook hier vragen kunnen gesteld worden bij de bruikbaarheid. De breedte is onvoldoende om op een comfortabele manier een tafel te kunnen plaatsen met aan weerszijden stoelen.

De terrassen op de eerste verdieping achteraan zijn wel enkel via de slaapkamers bereikbaar.

In de beslissing van de gemeente wordt aangegeven dat de appartementen niet functioneel ingericht zijn, hoewel ze qua oppervlakte voldoen aan de normen die de gemeente voorop stelt. Dit wordt niet verder gespecificeerd in de beslissing. Op het eerste zicht is een behoorlijke leefruimte voorzien met een kookhoek die groter is dan een rij kasten tegen de wand. Er is een aparte bergingruimte voorzien. Er is een badkamer en een apart toilet. De slaapkamers zijn niet zo ruim in oppervlakte maar er is telkens plaats voor een dubbel bed en kleerkast of een enkel bed, kleerkast en bureau.

Het voorzien van 6 woongelegenheden en het quasi volledig innemen van de achtertuintzone voor parkeren zorgt voor een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht. Ofwel wordt het aantal woongelegenheden verminderd en worden er maximum 4 parkeerplaatsen voorzien in de tuin, ofwel moet ondergronds parkeren voorzien worden.

5D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 6 woongelegenheden in het centrum van Kuurne.

De plaats van de aanvraag is gelegen in het BPA Centrum (dd. 7 november 2000) in een zone voor centrumfuncties. Het ontwerp voldoet grotendeels aan de voorschriften van het BPA. Enkel de uitkragende balkons achteraan op de eerste verdieping behoren niet tot de mogelijkheden van het BPA.

Omwille van het feit dat de buiten de bouwdiepte uitkragende terrassen achteraan enkel voorzien zijn op de eerste verdieping, op een behoorlijke afstand van de naastliggende

percelen, dat de terrassen ondiep zijn (1m) en noordelijk gelegen, dat er op beide aangrenzende percelen bebouwing aanwezig is ter hoogte van de perceelsscheiding (die de inkijk in de achtertuin bemoeilijkt) zou dit voor deze aanvraag eventueel aanvaard kunnen worden als een beperkte afwijking waarvoor art. 4.4.1. VCRO kan toegepast worden.

Mits de sassen en de inkom werkelijk een ruwbouwbreedte hebben van 1,52m (zoals op de detaildoorsnede) voldoet de aanvraag aan de gewestelijke toegankelijkheidsverordening.

Gezien de ligging in het centrum van Kuurne, op een boogscheut van het marktplein, is een vorm van verdichting, in deze aanvraag een meergezinswoning, een goede oplossing. Het BPA voorziet de mogelijkheid tot het oprichten van meergezinswoningen en in de directe omgeving bevinden zich al meergezinswoningen. Het voorzien van een meergezinswoning is functioneel inpasbaar.

Het gebouw beantwoordt qua schaal aan de bepalingen van het RUP.

De eerste 15 m vanaf de rooilijn wordt ingenomen door de meergezinswoning. De volledige achtertuinzone wordt ingenomen voor het parkeren van wagens. In de achtertuin blijft niet meer dan wat restruimte over voor het planten van struiken of een haag. Ook de buitenruimte bij het gelijkvloerse appartement is zeer beperkt. Enerzijds zijn er teveel parkeerplaatsen voorzien om vlot te kunnen manoeuvreren (de tussenruimte om te manoeuvreren is te smal) en anderzijds is het niet aangewezen om de volledige achtertuin in te nemen voor 8 parkeerplaatsen. Dit gaat ten koste van groenvoorziening, een gemeenschappelijke tuin en een comfortabele private buitenruimte voor het gelijkvloerse appartement.

Daarnaast is de fietsenberging in de kelder moeilijk bereikbaar en is de fietsenberging op het gelijkvloers ook weinig geschikt om fietsen langs beide zijden te plaatsen (er is maar 0,5m manoeuvreerruimte).

Het terras op het gelijkvloers is niet breed zodat vragen kunnen gesteld worden bij de bruikbaarheid. Ook de terrassen achteraan met een breedte van 1m zijn weinig functioneel.

Het voorzien van 6 woongelegenheden en het quasi volledig innemen van de achtertuinzone voor parkeren zorgt voor een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht. Ofwel wordt het aantal woongelegenheden verminderd en worden er maximum 4 parkeerplaatsen voorzien in de tuin, ofwel moet ondergronds parkeren voorzien worden.

Het beroep wordt ongegrond verklaard en de vergunning wordt geweigerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in het enig middel de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij uit met betrekking tot drie aspecten kritiek op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij wijst er vooreerst op dat een eerdere aanvraag vergund is waarin voorzien werd in tien ondergrondse parkeerplaatsen voor zeven woongelegenheden terwijl de stedenbouwkundige vergunning voor de thans voorliggende aanvraag wordt geweigerd. Zij betwist dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden omdat aan de overzijde 300 parkeerplaatsen zijn voorzien. Zij stelt dat de verwerende partij niet gevolgd kan worden voor zover zij de onwerkbaarheid van de parkeerplaatsen vaststelt. Er wordt immers voorzien in een manoeuvreerruimte van 4,5 meter. De verwerende partij heeft in haar beoordeling geen rekening gehouden met de objectieve normen (Neufert) en met de goede gebruiken. Zij wijst er op dat het 'Vademecum duurzaam parkeerbeleid' van het Departement Mobiliteit en Openbare werken voorziet in een manoeuvreerruimte van 4 meter voor schuinparkeren.

Een tweede punt van kritiek betreft de terrassen en de fietsberging. De verwerende partij houdt in haar beoordeling geen rekening met de noordelijke oriëntatie van de terrassen aan de achterzijde. Deze terrassen zullen hierdoor slechts beperkt gebruikt worden en niet als zonneterras. Met betrekking tot de kritiek inzake de te kleine lift en fietsenberging, stelt de verzoekende partij dat het plan duidelijk een ruimere liftkoker voorziet voor een ruimere lift en het middelonderdeel aldus feitelijke grondslag mist.

Ten slotte uit de verzoekende partij kritiek op de beoordeling van de ruimtelijke draagkracht. Zij stelt dat de ruimtelijke draagkracht de openbare ruimte betreft en niet de private ruimte. Daarenboven zijn er in de straat reeds diverse projecten aanwezig met gelijkgrondse parkeerplaatsen, waar geen verplichting was om ondergrondse parkeerplaatsen te voorzien. Volgens de verzoekende partij is er eveneens een tegenstelling tussen de bewering dat de ruimtelijke draagkracht zou worden overschreden door het voorzien van negen parkeerplaatsen en het feit dat er 300 parkeerplaatsen zijn voorzien aan de overzijde van het perceel.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij met haar uiteenzetting de Raad tracht aan te zetten tot het overschrijden van haar marginale toetsingsbevoegdheid.

De verwerende partij stelt dat het niet voorhanden zijn van specifieke normen inzake parkeerplaatsen geen afbreuk doet aan het feit dat dit aspect beoordeelt dient te worden in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Verder merkt zij op dat de parkeerplaatsen aan de overzijde deel uitmaken van een openbare parking en dat de mobiliteitsdruk van een privaat project niet volledig afgewenteld kan worden op het openbaar domein. Inzake de werkbaarheid van de parkeerplaatsen stelt zij vast dat de verzoekende partij tijdens de hoorzitting beweerde dat deze wel degelijk werkbaar waren, doch zonder deze bewering concreet te staven. Voorts volstaat de verwijzing naar het 'Vademecum duurzaam parkeerbeleid' evenmin, nu er *in casu* sprake is van een combinatie tussen dwars en haaks parkeren tegenover elkaar. Het vademecum stelt immers dat er bij het dwars parkeren langs een rijweg minimaal zes meter nodig is. Deze strook is in *casu* niet voorhanden en er is evenmin sprake van een rijweg. Ook moet er veel meer gemanoeuvreerd worden omdat er slechts één uitgang is en geen aansluiting op doorgaand verkeer.

Wat betreft de terrassen, wijst de verwerende partij er op dat deze zich zowel aan de voor- als achterzijde van het gebouw bevinden, met uitzondering van de dakverdieping, en dat deze een uiterst beperkte diepte hebben van 1 of 2 meter. De noordelijke oriëntatie rechtvaardigt niet de beperkte diepte van de meer gunstig georiënteerde terrassen. Daarenboven komt het voorzien van terrassen die geen meerwaarde bieden de woonkwaliteit niet ten goede, des te meer nu de volledige achtertuin is ingericht als parking.

De verwerende partij wijst wat betreft de te kleine lift en de fietsenberging op de plannen van de aanvraag. Uit deze plannen blijkt immers dat er slechts een bruikbare diepte van 1,3 meter is zodat het nauwelijks mogelijk is om samen met een fiets in de lift te passen. De bochten in de trappenhal en sas maken dat de trap geen waardig alternatief vormt. De moeilijk bereikbare ondergrondse fietsenberging komt de woonkwaliteit en het gebruiksgemak van de bewoners evenmin ten goede.

De verwerende partij stelt dat uit het voorgaande blijkt dat de aanvraag op verscheidene punten niet voldoende kwalitatief is en het project niet voldoet aan de hedendaagse normen van woonkwaliteit. De draagkracht van het perceel wordt overschreden en de aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Zij wijst er op dat de draagkracht zowel op het niveau van het perceel als dat van de omgeving bekeken dient te worden. De verwijzing van de verzoekende partij naar andere projecten in de omgeving is niet dienstig nu de aanvraag op haar eigen merites beoordeeld moet worden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betwist in essentie de zorgvuldigheid van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO dient het vergunningverlenend bestuursorgaan op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en dit met inachtneming van de aandachtspunten en criteria zoals vervat in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO en in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij telkens rekening houdend met de relevante in de omgeving bestaande toestand.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt hierbij over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het is aan de verzoekende partij die de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van het project betwist om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijke wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Het beginsel

verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.

Het aangevraagde betreft het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit zes woongelegenheden. De appartementen beschikken over een terras. Sommige appartementen hebben zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde een terras. Aan de achterzijde worden acht parkeerplaatsen voorzien en aan de straatzijde wordt één parkeerplaats voorzien. Aan de overzijde van de percelen bevindt zich een openbare parking.

De verwerende partij beoordeelt als volgt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

De eerste 15m vanaf de rooilijn wordt ingenomen door de meergezinswoning. De volledige achtertuinzone wordt ingenomen voor het parkeren van wagens. De wagens worden deels dwars en deels schuin geparkeerd. Er is ook een kleine oppervlakte voorzien voor een fietsenstalplaats en een terras voor de gelijkvloerse woongelegenheden. Op de resterende strookjes wordt groen voorzien. Het is niet duidelijk welke groenaanplanting voorzien zal worden.

Op het links aanpalende perceel zijn er bijgebouwen voorzien in de achtertuinzone. Rechts is er een eengezinswoning met tuin.

Enerzijds zijn er teveel parkeerplaatsen voorzien om vlot te kunnen manoeuvreren en anderzijds is het niet aangewezen om de volledige achtertuin in te nemen voor 8 parkeerplaatsen. Naar de rechterburen toe geeft dit hinder bij het gebruik van hun achtertuin. Het zou op zich al beter zijn om de onderdoorrit links te voorzien.

In de achtertuin blijft niet meer dan wat restruimte over voor het planten van struiken of een haag langs de achterste perceelsgrens en de zijperceelsgrens. Ook de buitenruimte bij het gelijkvloerse appartement is zeer beperkt (zie verder). Voor een gemeenschappelijke buitenruimte blijft geen plaats meer over. Er kunnen vragen gesteld worden bij het ruimtegebruik. Er kan op gewezen worden dat in het vorige ontwerp een ondergrondse parkeerkelder was voorzien. In dit geval blijft er achteraan ruimte over voor een grotere private buitenruimte bij het gelijkvloerse appartement en eventueel nog een gemeenschappelijke buitenruimte. De gemeente suggereert in de beslissing dat een ondergrondse parking de voorkeur geniet.

Op de hoorzitting stelt de aanvrager dat een ondergrondse garage voor geluidshinder zal zorgen doordat er gewerkt wordt met een autolift. Dergelijke geluidshinder kan perfect opgevangen worden door een geluidsscherm of geluidsisolatie te voorzien zodat het geluid van de autolift niet hoorbaar is bij de burens.

Door de gemeente wordt in de beslissing aangegeven dat de manoeuvreerruimte op de parking te beperkt is. De minimale tussenafstand tussen de dwarsparkeerplaatsen en de schuine parkeerplaatsen bedraagt 4,5m. Voor dwarsparkeren wordt in de regel een tussenafstand van 6 m gevraagd. Voor schuinparkeren onder een hoek van 45° is 4,5m voldoende. Een tussenafstand van 4,5m voor dwarsparkeren is dan ook onvoldoende. Volgens de beslissing van de gemeente is minstens een tussenruimte nodig van 5,5m breedte.

In het beroepschrift wordt betwist dat 4,5m onvoldoende zou zijn. Dit wordt echter niet concreet met stukken gestaafd.

De afsluiting met de rechterbuur werd verkeerd aangeduid op het plan. Dit wordt aangegeven door de rechterbuur in zijn bezwaar bij het openbaar onderzoek. Er is aangegeven op het plan dat er overal een betonafsluiting met een hoogte van 2,1m is voorzien terwijl er enkel een betonafsluiting is voor de eerste 2,4m en verder een draadafsluiting van 1,5m hoogte met klimop. Zonder bijkomende groenvoorziening is er nog inkijk mogelijk bij de burens. Het zou beter zijn om een bredere groenstrook te voorzien naar de rechterbuur toe en eventueel de toegang te verleggen naar de linkerzijperceelsgrens.

Op het gelijkvloers is een ruimte voorzien voor het stallen van fietsen (bereikbaar via een deur in de doorrit). Er is voorzien om fietsen te parkeren aan beide zijden van de fietsenberging. Dit is echter niet realistisch omdat een tussenruimte van 0,5m om te manoeuvreren te weinig is.

De fietsparking in de kelder is enkel bereikbaar via de lift. De interne trap is niet geschikt om met de fiets in de kelder te geraken (bocht van 180° in de trap en daarna nog door sas van ongeveer 1,7m breed terug met bocht 90°). De lift is echter ook beperkt qua diepte (1,3m) zodat het evenmin evident is om met de fiets in de kelder te geraken.

Volgens het RUP moet iedere woongelegenheden voorzien zijn van een private buitenruimte. In de beslissing van de gemeente wordt er terecht op gewezen dat de balkons aan de achtergevel, die een breedte hebben van 1m, weinig kwalitatief zijn als buitenruimte. Er kan op gewezen worden dat deze appartementen ook een balkon hebben ter hoogte van de voorgevel.

In de beslissing van de gemeente wordt erop gewezen dat een aantal terrassen enkel via de slaapkamer bereikbaar zijn. In het beroepsschrift wordt er terecht weerlegd dat het terras op het gelijkvloers ook via de bureauhoek bereikbaar is en dat deze bureauhoek één geheel vormt met de leefruimte. Het terras gelijkvloers is echter niet breed (6,5 m lengte, 2 m breedte) zodat ook hier vragen kunnen gesteld worden bij de bruikbaarheid. De breedte is onvoldoende om op een comfortabele manier een tafel te kunnen plaatsen met aan weerszijden stoelen.

De terrassen op de eerste verdieping achteraan zijn wel enkel via de slaapkamers bereikbaar.

In de beslissing van de gemeente wordt aangegeven dat de appartementen niet functioneel ingericht zijn, hoewel ze qua oppervlakte voldoen aan de normen die de gemeente voorop stelt. Dit wordt niet verder gespecificeerd in de beslissing. Op het eerste zicht is een behoorlijke leefruimte voorzien met een kookhoek die groter is dan een rij kasten tegen de wand. Er is een aparte bergingruimte voorzien. Er is een badkamer en een apart toilet. De slaapkamers zijn niet zo ruim in oppervlakte maar er is telkens plaats voor een dubbel bed en kleerkast of een enkel bed, kleerkast en bureau.

Het voorzien van 6 woongelegenheden en het quasi volledig innemen van de achtertuinzone voor parkeren zorgt voor een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht. Ofwel wordt het aantal woongelegenheden verminderd en worden er maximum 4 parkeerplaatsen voorzien in de tuin, ofwel moet ondergronds parkeren voorzien worden.

...

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij besluit dat, door het voorzien van zes woongelegenheden en het quasi volledig innemen van de achtertuinzone voor acht parkeerplaatsen, de ruimtelijke draagkracht van het perceel overschreden wordt. Het gelijkvloerse appartement beschikt dan ook slechts over een zeer beperkte buitenruimte zodat het voorzien van deze parkeerplaatsen ten koste gaat van de groenvoorziening, een gemeenschappelijke tuin en

een comfortabele private buitenruimte voor het gelijkvloerse appartement. Bovendien zijn er teveel parkeerplaatsen voorzien om vlot te kunnen manoeuvreren. Verder stelt de verwerende partij zich vragen bij het beperkte terras op het gelijkvloers en stelt zij dat de terrassen achteraan met een breedte van één meter weinig functioneel zijn. Daarenboven is de fietsenberging in de kelder moeilijk bereikbaar en is de fietsenberging op het gelijkvloers weinig geschikt om fietsen langs beide zijden te plaatsen.

4.

De verzoekende partij uit vooreerst kritiek op de stelling van de verwerende partij dat er te veel parkeerplaatsen zijn om vlot te kunnen manoeuvreren omdat de ruimte tussen de parkeerplaatsen te smal zou zijn. De verzoekende partij wijst er op dat de aanvraag voorziet in een afstand om te manoeuvreren van 4,5 meter, terwijl het “Vademecum duurzaam parkeerbeleid” een manoeuvreerruimte van 4 meter voor schuinparkeren voorziet.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling van de verwerende partij met betrekking tot dit aspect onjuist dan wel kennelijk onredelijk is. De aanvraag voorziet immers in vier parkeerplaatsen voor schuinparkeren en vier parkeerplaatsen voor dwarsparkeren. De verwerende partij zet in de bestreden beslissing uitdrukkelijk uiteen dat voor schuinparkeren onder een hoek van 45° een manoeuvreerruimte van 4,5 meter voldoende is, maar dat een tussenafstand van 4,5 meter voor dwarsparkeren onvoldoende is. De verwijzing naar de in het vademecum voorziene tussenafstand voor schuinparkeren overtuigt dan ook niet.

De verwerende partij zet in de bestreden beslissing gemotiveerd uiteen dat het stallen van fietsen aan beide zijden van de fietsenberging niet realistisch is, nu de tussenruimte om te manoeuvreren slechts 0,5 meter bedraagt. Zij stelt daarenboven vast dat de fietsparking enkel bereikbaar is via de lift en de interne trap en zet uiteen waarom de trap niet geschikt is om met de fiets in de kelder te geraken alsook dat het, gelet op de beperkte diepte van de lift, ook niet evident is om met de fiets in de kelder te geraken.

De verzoekende partij brengt hier louter tegen in dat *“een eenvoudige blik op het plan duidelijk maakt dat er een ruimere liftkoker voorzien is voor een ruimere lift”*. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij het klaarblijkelijk niet eens is met de beoordeling zoals die door de verwerende partij in de bestreden beslissing is gemaakt, maar zich enkel beperkt tot het poneren van een visie die tegengesteld is aan die van de verwerende partij. De verzoekende partij brengt geen concrete en pertinente elementen aan waaruit zou blijken dat de verwerende partij zich op onjuiste gegevens baseert of een kennelijk onredelijke of onzorgvuldige beslissing neemt.

Eenzelfde vaststelling kan gedaan worden met betrekking tot de bewering van de verzoekende partij dat de beoordeling onzorgvuldig is, nu de verwerende partij geen rekening houdt met de noordelijke oriëntatie van de terrassen aan de achterzijde. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat de terrassen achteraan een breedte hebben van één meter, hetgeen weinig kwalitatief is als buitenruimte en dat zij zich tevens vragen stelt bij de bruikbaarheid van het terras op het gelijkvloers dat tevens een beperkte breedte heeft. Door louter te wijzen op de noordelijke oriëntatie van deze terrassen, toont de verzoekende partij de kennelijke onredelijkheid van deze beoordeling niet aan.

4.3

De Raad merkt verder op dat de verzoekende partij verkeerdelijk voorhoudt dat met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht louter gekeken dient te worden naar het openbaar domein en niet naar de private ruimte.

De verzoekende partij kan evenmin gevolgd worden waar zij stelt dat er een tegenstelling is in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht, nu er enerzijds gesteld wordt dat het voorzien van negen parkeerplaatsen de ruimtelijke draagkracht overschrijdt, terwijl er aan de overkant 300 parkeerplaatsen zijn. De verwerende partij overweegt immers dat de ruimtelijke draagkracht overschreden wordt door het voorzien van zes woongelegenheden én het quasi volledig innemen van de achtertuinzone voor parkeren. Een dergelijke bezetting gaat immers ten koste van groenvoorziening, een gemeenschappelijke tuin en een comfortabele private buitenruimte voor het gelijkvloerse appartement. De omstandigheid dat er aan de overkant 300 parkeerplaatsen zijn, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk.

Eenzelfde vaststelling kan gedaan worden met betrekking tot de bewering van de verzoekende partij dat er in de straat diverse projecten zijn gebouwd met gelijkgrondse parkeerplaatsen. De verzoekende partij gaat hiermee voorbij aan het gegeven dat de verwerende partij zowel voorstelt om het aantal woongelegenheden en parkeerplaatsen te verminderen als het voorzien van ondergronds parkeren. De verzoekende partij kan dan ook niet gevolgd worden waar zij stelt dat de verwerende partij ondergronds parkeren 'verplicht'. De verzoekende partij maakt in haar verzoekschrift niet aannemelijk dat de beoordeling van de verwerende partij op dit punt kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn.

5.

De verzoekende partij slaagt er niet in om op onderbouwde wijze aan te tonen dat de verwerende partij de overeenstemming van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de ruimtelijke draagkracht, foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 mei 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH