

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0379 van 20 mei 2014
in de zaak 1011/0399/A/8/0338

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bram VANDROMME en Jonathan HUYSENTRUYT
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Minister Tacklaan 51
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Truus VANDENDURPEL
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

2. het college van burgemeester en schepenen van de **stad KORTRIJK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heren [REDACTED] en [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 31 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 2 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van de tweede tussenkomen partij van 20 juli 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de nv [REDACTED] en de [REDACTED], onder wie de eerste tussenkomen partij, een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning, afgegeven op 12 augustus 1982, verleend.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de tweede kamer werd toegewezen, werd op 4 februari 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bart VANDROMME die voor de verzoekende partijen verschijnt, advocaat Truus VANDENDURPEL die voor de eerste tussenkomenende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij en de tweede tussenkomenende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de VCRO betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

De heer ████████, eerste tussenkomenende partij, verzoekt met een aangetekende brief van 18 maart 2011 om in het geding tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 23 maart 2011 vastgesteld dat de eerste tussenkomenende partij belanghebbende is in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO en heeft de tussenkomst toegelaten. Er bestaan geen redenen om anders te oordelen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad KORTRIJK, tweede tussenkomenende partij, verzoekt met een aangetekende brief van 17 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 23 maart 2011 vastgesteld dat de tweede tussenkomenende partij belanghebbende is in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO en tijdig en rechtsgeldig heeft beslist om tussen te komen. De voorzitter van de tweede kamer heeft de tussenkomst toegelaten. Er bestaan geen redenen om anders te oordelen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 8 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de nv [REDACTED] en de [REDACTED], onder wie de eerste tussenkomende partij (vervolgens: de aanvragers), bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning, afgegeven door de tweede tussenkomende partij op 12 augustus 1982.

De verkaveling, zoals oorspronkelijk vergund, bestaat uit acht kavels die voor de bouw van vrijstaande eengezinswoningen bestemd zijn. De aanvraag tot wijziging betreft de kavels zeven en acht. Kavel zeven wordt in twee kavels [REDACTED] en [REDACTED] opgesplitst, elk voor de bouw van een eengezinswoning bestemd. Kavel acht wordt voor de bouw van twee meergezinswoningen bestemd.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Kortrijk', vastgesteld bij koninklijk besluit van 4 november 1977, gedeeltelijk in woongebied, gedeeltelijk in recreatief parkgebied gelegen.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt.

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 20 januari 2006. Het wordt niet betwist dat dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geen specifieke voorschriften voor de betrokken percelen bevat en dat het gewestplan van toepassing blijft.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 11 juni 2009 tot en met 10 juli 2009 wordt gehouden, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen brengt op 30 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De tweede tussenkomende partij brengt op 14 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 14 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De tweede tussenkomende partij verleent op 20 juli 2010 een voorwaardelijke vergunning tot het wijzigen van de verkavelingsvergunning van 12 augustus 1982, met uitsluiting van lot acht, aan de aanvragers.

Tegen die beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 1 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 4 november 2010 om dit beroep in te willigen en de gevraagde verkavelingswijziging te weigeren. De beoordeling luidt als volgt:

“ ...

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Volgens het **gewestplan** Kortrijk is de gevraagde verkavelingswijziging **deels** gelegen in “**woongebied**” en **deels** gelegen in “**recreatief parkgebied**”.

Het wijzigen van de verkaveling wat betreft de delen in “woongebied” is verenigbaar met de gewestplanbestemming voor zover de aanvraag voldoet aan de principes van de goede ruimtelijke ordening (zie verder).

Wat betreft het deel van de verkavelingswijziging die gelegen is in “recreatief parkgebied” dient er evenwel op gewezen dat dit niet verenigbaar is met het gewestplan. De geldende gewestplanvoorschriften voor “recreatief parkgebied (...)” zijn:

(...)

De tuin van het lot ■■■ is gelegen in het recreatief parkgebied. Er dient op gewezen dat dergelijke tuinzone horende bij een residentiële woning inherent is aan het woongebied en aldaar te realiseren is. (...)

Een bijkomend probleem is het feit dat voor de **aan te leggen weg** binnen de verkaveling er **geen beslissing van de gemeenteraad** omtrent het tracé is. er kan verwezen worden naar artikel 4.2.17 §2 van de VCRO:

(...)

De aan te leggen weg zal dienen voor de toegankelijkheid van de appartementsgebouwen, waardoor het privaat karakter zal overschreden worden. Zo kan o.a. verwezen worden naar ■■■ (..) die stelt dat om de wegen in een verkaveling het statuut van private wegen te geven, het niet volstaat dat zij privé-eigendom te blijven. Ook het gebruik ervan moet privé blijven. Dit kan alleen als de verkaveling volledig voor het openbaar verkeer wordt afgesloten. Dit zal in voorliggend geval wellicht niet het geval zijn gezien de toegankelijkheid van de appartementsgebouwen zal dienen gegarandeerd te blijven (o.a. voor postbedeling, bezoekers, e.d.). Uit niets blijkt dat de verkaveling een privaat karakter zal hebben, zodat een beslissing van de gemeenteraad omtrent de aan te leggen weg noodzakelijk is.

Ook van belang is dat voorliggende aanvraag niet voldoet aan de bepalingen uit het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).

Onder artikel 4.1.8., 1° wordt immers gesteld dat:

(...)

Onder artikel 7.3.11, 2° paragraaf wordt gesteld:

(...)

Voorliggende verkavelingsaanvraag beslaat een **oppervlakte van meer dan 0,5 ha** zodat de bovenvermelde norm uit artikel 4.1.8 DGPB van toepassing is. Er dient vastgesteld dat hieraan niet wordt voldaan.

(...)

Er dient tenslotte op gewezen dat de aanvraag tot verkavelingswijziging niet is opgemaakt conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning. Volgens dit besluit dienen de te wijzigen stedenbouwkundige voorschriften verplicht weergegeven in **tabelvorm** met in de linkerkolom een toelichting per voorschrift en in de rechterkolom de bindende bepalingen. Dit is niet als dusdanig gebeurd.

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Los van de hoger vermelde legaliteitsbelemmering dient er tevens op gewezen dat voorliggende aanvraag niet evident is vanuit de goede ruimtelijke ordening:

In eerste instantie stelt zich sterk de vraag of de voorgestelde locatie wel geschikt is voor de bouw van appartementen, gezien de woonomgeving zich kenmerkt door de aanwezigheid van residentiële woningen. Aanvrager stelt dat er in de omgeving al heel wat appartementen aanwezig zijn. Er dient evenwel op gewezen dat al de vermelde appartementen rechtstreeks ontsloten zijn op de [REDACTED], een gewestweg die door de goede ontsluiting een veel grotere draagkracht heeft dan voorliggend gebied.

Ook de ligging palend aan de gebouwen van de ramenfabriek [REDACTED] is een aspect dat niet aan bod komt. De vraag stelt zich of de bouw van appartementen onmiddellijk naast de fabrieksgebouwen wel te verantwoorden is vanuit milieu- en ruimtelijk oogpunt. Op het eerste zicht lijkt het noodzakelijk om een zekere buffering en/of afstand te behouden.

Tenslotte wordt evenmin aandacht besteed aan de integratie met het aanpalende recreatieve parkgebied ten noordoosten van de bouwplaats.

*Gezien bovenstaande elementen is het aangewezen dat voor de omgeving van de bouwplaats een **ruimtelijk-stedenbouwkundige visie** wordt opgemaakt waarop de toekomstige ontwikkelingen in dit gebied zich kunnen richten.*

Na telefonisch overleg met de stad Kortrijk bleek dat voor dit gebied reeds een visie bestaat. Deze visie zit evenwel niet in het dossier en werd tot op heden ook nog niet doorvertaald in een gemeentelijk RUP.

Tenslotte kan erop gewezen dat de verkavelingsvoorschriften te summier zijn en er onvoldoende randvoorwaarden zijn ingeschreven teneinde een ruimtelijk kwalitatief project te garanderen. Zo ontbreken stedenbouwvoorschriften m.b.t. materiaalgebruik, de inrichting van de tuinzone, nutsvoorzieningen, aan te leggen verharding,...

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Voorliggende aanvraag is niet voor goedkeuring vatbaar omwille:

- De bestemming recreatief parkgebied is niet verenigbaar met de voorziene residentiële tuin bij het lot [REDACTED];*
- Er ontbreekt een beslissing van de gemeenteraad omtrent de aan te leggen wegenis;*
- De verkavelingswijziging voldoet niet aan de normen uit het decreet op het grond- en pandenbeleid.*

In bijkomende orde:

- Zijn de stedenbouwkundige voorschriften niet opgesteld in tabelvorm;*
- Is er niet aangetoond dat een project waarbij er twee appartementsgebouwen worden voorzien in een verkaveling met louter ééngezinswoningen en bovendien palende aan een landschapstuin, fabrieksgebouwen en een recreatief parkgebied verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.*

...

Na de hoorzitting van 9 november 2010 beslist de verwerende partij op 2 december 2010 om het beroep niet in te willigen en de gevraagde verkavelingswijziging onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Volgens het gewestplan Kortrijk is de gevraagde verkavelingswijziging deels gelegen in “woongebied” en deels gelegen in “recreatief parkgebied”.

Het wijzigen van de verkaveling wat betreft de delen in “woongebied” is verenigbaar met de gewestplanbestemming voor zover de aanvraag voldoet aan de principes van de goede ruimtelijke ordening.

Wat betreft het deel van de verkavelingswijziging die gelegen is in “recreatief parkgebied” dient er evenwel op gewezen dat dit niet verenigbaar is met het gewestplan.

(...)

De tuin van het lot [REDACTED] is gelegen in het recreatief parkgebied. Er dient op gewezen dat dergelijke tuinzone horende bij een residentiële woning inherent is aan het woongebied en aldaar te realiseren is. (...) Mits uitsluiting van het deel gelegen in recreatief parkgebied is de aanvraag wel degelijk juridisch aanvaardbaar.

De aan te leggen weg zal dienen voor de toegankelijkheid van de appartementsgebouwen, en zal een privaat karakter hebben. Het volstaat niet dat de wegen in een verkaveling het statuut van private wegen krijgen. Ook het gebruik ervan moet privé blijven. Dit kan alleen als de verkaveling volledig voor het openbaar verkeer wordt afgesloten. Door als voorwaarde op te leggen dat alle brievenbussen en huisvuil van de meergezinswoningen vooraan moeten worden voorzien aan de ontsluiting ter hoogte van de [REDACTED], wordt het privaat karakter van de wegenis gevrijwaard. Bijgevolg is een beslissing van de gemeenteraad omtrent de aan te leggen weg niet vereist.

Aangezien de aanvraag werd ingediend voor 1 september 2009 en dus vóór de inwerkingtreding van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, is het ontwerp niet onderhevig aan een sociale last.

(...)

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het project voorziet in wijziging van twee loten (7 en 8) van een bestaande niet-vervallen verkaveling teneinde de oprichting van 2 appartementsgebouwen achter een bestaand oud landhuis te kunnen voorzien. Tegelijk wordt lot 7 gesplitst in twee loten [REDACTED] en [REDACTED], bestemd voor woningbouw. In plaats van de ontsluiting te voorzien langs de [REDACTED], wordt de ontsluiting voorzien langs de [REDACTED]. Op die manier wordt de bestaande smalle toegangsweg tot het landhuis vanaf de [REDACTED], geflankeerd door waardevolle parkbomen, geenszins verbreed of fundamenteel gewijzigd.

Deze ontsluiting zal geen overlast veroorzaken voor de rest van de verkaveling. Enerzijds zal het aantal autobewegingen beperkt zijn, anderzijds takt de ontsluiting in het begin van de verkaveling aan op de bestaande verkaveling. De bijkomende autobewegingen maken bijgevolg slechts zeer kort gebruik van de wegenis van de bestaande verkaveling en passeren niet voorbij de woning van de verkaveling. De bestaande ééngezinswoningen behouden dus hun huidige woonkwaliteit.

De voorziene meergezinswoningen bevinden zich op ruime afstand van de aanpalende

percelen zodat niet kan worden ingezien hoe inkijk en schending van de privacy zich zou kunnen voordoen.

Mits naleving van de opgelegde voorwaarden, is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot het wijzigen van een bestaande verkaveling; dat de verkavelingswijziging de mogelijkheid voorziet tot het oprichten van twee meergezinswoningen; dat de ontsluiting gebeurt via een private wegenis; dat dit impliceert dat de postbedeling en huisvuil vooraan ter hoogte van de ontsluiting met de ■■■ plaats vindt; dat dit uitdrukkelijk als voorwaarde wordt opgelegd; dat het deel gelegen in recreatief parkgebied in strijd is met het gewestplan; dat om die reden dit deel uit de verkavelingsvergunning moet worden gesloten;
...”*

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 6 december 2010 aan de verzoekende partijen betekend. Het verzoekschrift is met een aangetekende brief van 31 december 2010 ingediend.

Daaruit volgt dat het beroep tot vernietiging binnen de in artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO bepaalde vervaltermijn van 30 dagen is ingediend.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De eerste tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij het beroep. Zij voert het volgende aan:

“ ...

*Het is immers zo dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om het rechtens vereiste belang te verschaffen. De verzoekende partij moeten het bestaan van hinder of nadelen **voldoende waarschijnlijk maken** (...).*

Welnu, meer dan stellen dat ze eigenaar of bewoner zijn van een woning in de onmiddellijke omgeving en dat de verkaveling, en bij uitbreiding ook de ruimere omgeving, visueel en esthetisch zal worden aangetast, doen verzoekende partijen niet. Zij maken niet aannemelijk waarin de concrete hinder of nadelen voor hen zelf zouden kunnen bestaan of hoe zij door de bestreden beslissing persoonlijk nadeel zouden kunnen lijden. In het verzoekschrift bijgevoegde luchtfoto toont enkel de ligging van de betrokken eigendommen aan t.o.v. de ‘gevraagde wijziging’. Wat zij van die wijziging zouden kunnen waarnemen en op welke manier hen dit schade zou kunnen berokkenen,

wordt niet aangetoond.

(...)

Wat tweede verzoekende partij betreft – die overigens zelfs geen rechtsstreeks zicht kan hebben op de gevraagde wijziging – kan overigens nog worden opgemerkt dat niet kan worden ingezien hoe een rechtspersoon visuele of esthetische hinder (hoe algemeen ook geformuleerd in het verzoekschrift) zou kunnen ondervinden door het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften.

...”

2.

De verzoekende partijen nemen als volgt standpunt in tegenover de exceptie van niet-ontvankelijkheid:

“ ...

Het is (...) duidelijk dat verzoekende partijen in hun verzoekschrift afdoende aantonen welke nadelen zij ervaren door de bestreden beslissing.

Vooreerst zijn verzoekende partijen eigenaar van of wonen op een perceel in de onmiddellijke omgeving van de percelen waarvoor de wijziging van de verkavelingsvergunning werd aangevraagd. (...)

Eerste verzoekende partij maakt deel uit van de verkaveling waarvoor een wijziging werd aangevraagd.

Dit werd ook al aangegeven in het inleidende verzoekschrift. Meer zelfs, er werd in het inleidend verzoekschrift ook een kaart gevoegd waaruit duidelijk blijkt dat verzoekende partijen over het rechtens vereiste belang beschikken.

Ten tweede geven verzoekende partijen ook andere redenen aan waarom zijn de huidige bestreden beslissing wensen aan te vechten:

- *Onder het mom van een “private weg” wordt een onwettig euvel vakkundig uit de weg geholpen;*
- *de nieuwe stedenbouwkundige voorschriften zorgen onmiskenbaar voor een visuele en esthetische aantasting van de bestaande verkaveling;*

Door de verkavelingswijziging wordt het tot op vandaag bestaande homogene – residentiële en groene – karakter van de verkaveling teniet gedaan.

Maar ook het residentieel en groene karakter van de omliggende woningen wordt aangetast.

- *Ten slotte zullen verzoekende partijen onmiskenbaar hinder ervaren door de uitvoering van de bestreden beslissing.*

Immers, indien deze meergezinswoningen worden opgericht en vergund, dan zal ook de “private” weg voor heel wat overlast zorgen voor beide verzoekende partijen.

De woning en het perceel van eerste verzoekende partij, met name de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED] (Kortrijk, [REDACTED]) kijkt immers uit op de ontsluitingsweg

die gepland wordt voor de appartementsblokken.

Maar ook de woning van tweede verzoekende partij (gelegen te [REDACTED] (Kortrijk, [REDACTED])) maakt wel deel uit van de wijk [REDACTED] en is tevens gelegen vlakbij de ontsluitingsweg van de nieuwe “meergezinswoningen”.

De hinder die voortvloeit uit de bestreden beslissing, werd overigens ook uitvoerig uiteengezet in randnummer 39 van het inleidend verzoekschrift van verzoekende partijen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen dienen zich aan als derden. Op grond van artikel 4.8.16. §1, eerste lid, 3° VCRO beschikken derden, natuurlijke personen dan wel rechtspersonen, over het rechtens vereiste belang als zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden.

2.

De eerste verzoekende partij toont aan dat zij eigenaar en bewoner is van een woning die deel uitmaakt van de verkaveling die met de bestreden beslissing wordt gewijzigd. Met de vergunde wijziging wordt kavel acht voor de bouw van twee appartementsgebouwen bestemd, daar waar de oorspronkelijk vergunde verkaveling enkel de bouw van vrijstaande eengezinswoningen toeliet. De eerste verzoekende partij argumenteert concreet dat met de bestreden beslissing het residentiële en groen karakter van de verkaveling en de onmiddellijke omgeving wordt aangetast. Zij wijst ook op de keuze in de bestreden beslissing voor de ontsluiting van de nieuw ontworpen kavel acht via de weg [REDACTED] waar zij woont en de te vrezen gevolgen van die keuze voor de mobiliteit en de parkeerdruk in de verkaveling.

Het belang van de eerste verzoekende partij is daarmee ruimschoots aangetoond.

3.

De tweede verzoekende partij is een naamloze vennootschap. In het verzoekschrift wordt het belang van de eerste en de tweede verzoekende partij op grond van dezelfde gegevens geadstrueerd zonder dat er enig onderscheid tussen de verschillende aard van de verzoekende partijen wordt gemaakt. Als rechtspersoon kan de tweede verzoekende partij niet onder de aangevoerde visuele en esthetische hinder lijden. Zij kan geen nadeel ondervinden dat uit de aantasting van het residentiële en groene karakter van de verkaveling en haar onmiddellijke omgeving bestaat. Dat geldt ook voor de onder randnummer 39 van het verzoekschrift aangevoerde impact van de mobiliteitsproblemen op het ‘rustieke, groene en residentiële karakter’ van de bestaande verkaveling, op de woonkwaliteit en de veiligheid van spelende kinderen.

Nergens in het verzoekschrift wordt er duidelijk gemaakt welke nadelige of hinderlijke impact de bestreden beslissing op de maatschappelijke belangen van de tweede verzoekende partij als rechtspersoon kan hebben.

De exceptie is ten aanzien van de tweede verzoekende partij gegrond.

Met ‘verzoekende partij’ wordt vervolgens enkel de eerste verzoekende partij bedoeld.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een tweede middel aan de schending van artikel 4.3.1, §2 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij wijst op artikel 4.3.1, §2 VCRO dat bepaalt hoe de goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld. Zij betoogt dat het tot de beoordelingsbevoegdheid van de Raad behoort om na te gaan of de verwerende partij van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen. De verzoekende partij citeert de motivering in de bestreden beslissing, en stelt dat die manifest gebrekkig is en niet strookt met de feitelijke en concrete gegevens van de zaak. Zelfs al zou die formeel volstaan, dan kan die motivering alleszins niet als afdoende worden beschouwd.

In een eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij het advies van haar administratie, dat wil zeggen het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet volgt. De verwerende partij neemt aldus een niet voor de hand liggende beslissing, zodat de formele motivering duidelijk moet maken waarom dat advies niet wordt gevolgd. De motivering mag zich niet beperken, aldus de verzoekende partij, tot het louter tegenspreken van het advies. De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing niet aangeeft waarom bepaalde argumenten uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet worden gevolgd. Zij vestigt de aandacht op meerdere bezwaren in dat verslag waarop de verwerende partij niet zou zijn ingegaan: of de bouw van appartementen, gelet op de residentiële bebouwing in de omgeving, wel strookt met de goede ruimtelijke ordening, of het vanuit milieuoogpunt en ruimtelijk oogpunt wel aangewezen is om appartementen te bouwen naast de fabrieksgebouwen van ramenfabriek [REDACTED] en dat de verkavelingsvoorschriften te summier zijn voor een ruimtelijk kwalitatief project.

De verzoekende partij meent dat de motivering van de bestreden beslissing ook niet afdoende is omdat er, behalve wat de verkeersoverlast betreft, nauwelijks wordt ingegaan op de concrete situatie en op de argumenten in haar administratief beroepschrift. Zo rept de bestreden beslissing met geen woord over het residentieel karakter van de woonwijk. Ook al hoeft de verwerende partij niet *in extenso* op alle ingeroepen argumenten te antwoorden, dan nog moet volgens de verzoekende partij uit het ontbreken van motieven om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet te volgen en het ontbreken van beschouwingen over het residentieel karakter van de verkaveling tot een schending van de formele motiveringsplicht worden besloten.

In een tweede middelonderdeel betoogt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing van kennelijke onredelijkheid getuigt en geen rekening houdt met de relevante feitelijke gegevens. Gelet op de aanwezigheid van residentiële woningen in de verkaveling, strookt de oprichting van appartementsgebouwen volgens haar niet met de goede ruimtelijke ordening en evenmin met het karakter van de verkaveling. Het toelaten van meergezinswoningen tast het fundamenteel karakter van de verkaveling – een residentiële verkaveling met eengezinswoningen – aan. De verwerende partij is verplicht, zo argumenteert de verzoekende partij, om de aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning te toetsen aan de feitelijke toestand die is ontstaan

door voordien verleende vergunningen en aan de specifieke kenmerken van de in de omgeving bestaande bebouwing.

De duidelijke bedoeling van de verkavelingsvergunning van 12 augustus 1982 is volgens de verzoekende partij om een open, groene en residentiële verkaveling te creëren. De voorschriften van die oorspronkelijke verkaveling laten enkel vrijstaande eengezinswoningen met hoogstens een verdieping toe met een maximale terreinbezetting van 33 procent. Met de door de bestreden beslissing vergunde wijziging gelden voor kavel acht voorschriften die meergezinswoningen toelaten met een kroonlijsthoogte van 14,50 meter hoog en drie bouwlagen. Dergelijke gebouwen horen volgens de verzoekende partij niet thuis in een verkaveling met residentiële, door eengezinswoningen gekenmerkte bebouwing. Aan de hand van foto's wil de verzoekende partij het groen en residentieel karakter van de verkaveling aantonen. De nieuwe verkavelingsvoorschriften zullen volgens haar tot een visuele en esthetische aantasting leiden en het bestaande homogene karakter van de verkaveling tenietdoen.

De verzoekende partij vervolgt dat niet enkel de bestaande verkaveling wordt aangetast. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening stopt niet aan de verkavelingsgrens. Ook het residentieel en groen karakter van de omliggende woningen, dat zij aan de hand van foto's wil visualiseren, wordt volgens de verzoekende partij aangetast. Zij besluit dat er in de onmiddellijke omgeving van de percelen waarvoor de verkavelingswijziging is aangevraagd, geen plaats is voor hoogbouw of appartementsgebouwen die de bestreden beslissing in het vooruitzicht stelt. De verzoekende partij noemt het onbegrijpelijk dat de verwerende partij, wat die onmiddellijke omgeving betreft, geen enkele toets aan de goede ruimtelijke ordening heeft gemaakt.

De verzoekende partij verwijt de verwerende partij dat zij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening evenmin de hinder naar behoren in rekening heeft gebracht, zoals nochtans vereist door artikel 4.3.1, §2 VCRO. Zij citeert de parlementaire voorbereiding betreffende die bepaling om aan te tonen dat ook de private hinder een onderdeel van de toets aan de goede ruimtelijke ordening uitmaakt.

Al in haar administratief beroepschrift, zo laat de verzoekende partij gelden, heeft zij gesteld dat de keuze voor de ontsluiting van de op te richten appartementsgebouwen via de weg ■■■ tot mobiliteitsproblemen en parkeerdruk zou leiden. Het project zou de realisatie van 28 wooneenheden inhouden, wat zou betekenen dat de verkaveling een onredelijk hoog aantal verkeersbewegingen te slikken krijgt. Haar woonkwaliteit zou aldus worden aangetast.

De verzoekende partij wijst erop dat de verwerende partij in de bestreden beslissing motiveert dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening *'mits naleving van de opgelegde voorwaarden'*. Een van die voorwaarden is dat de afhaling van vuilnis en de postbedeling ter hoogte van de weg ■■■ gebeuren, wat juist een ongunstig effect op haar woonkwaliteit zal hebben. De verzoekende partij verwijst ook naar het eerste middel waaruit blijkt dat er geen sprake is van een private weg en dat de opgelegde voorwaarden aldus geen oplossing kunnen bieden voor de mobiliteitsproblemen, de parkeerdruk en de ontsluiting. Naar het oordeel van de verzoekende partij zal zij door de afgifte van de wijzigingsvergunning onaanvaardbare hinder ondergaan en moet er ook om die reden tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening worden besloten.

2.

De eerste tussenkomende partij antwoordt dat de verwerende partij, anders dan de verzoekende partij voorhoudt, wel degelijk ingaat op de bezwaren van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt de aanvraag in hoofdorde niet voor vergunning in aanmerking omdat, aldus de eerste tussenkomende partij, de

voorzien residentieële tuin bij lot ■■■ niet in recreatief parkgebied thuishoort, een beslissing van de gemeenteraad over de aan te leggen wegenis ontbreekt en omdat de verkavelingswijziging niet voldoet aan de normen uit het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De eerste tussenkomende partij wijst erop dat de tuin gelegen in recreatief parkgebied uit de vergunning wordt gesloten en citeert de desbetreffende motieven in de bestreden beslissing. De andere twee bezwaren – het ontbreken van een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing en de toepasselijkheid van het genoemde decreet van 27 maart 2009 – weerlegt de verwerende partij uitdrukkelijk in de bestreden beslissing. Daarmee heeft de verwerende partij naar het oordeel van de eerste tussenkomende partij afdoende uiteengezet waarom er van de hoofdargumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt afgeweken.

Op het bijkomend bezwaar dat de verkavelingsvoorschriften niet in tabelvorm zijn opgesteld, antwoordt de eerste tussenkomende partij dat zoiets op het tijdstip van het indienen van de vergunningsaanvraag (8 juni 2009) nog geen verplichting uitmaakte. De eerste tussenkomende partij wijst er ook op dat de verwerende partij, hoewel die inderdaad moet aangeven waarom zij van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afwijkt, niet op elk punt van dat advies hoeft te antwoorden.

De eerste tussenkomende partij leest ook een tegenspraak in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waar die enerzijds wijst op de louter residentieële omgeving waarin er geen plaats voor meergezinswoningen zou zijn, en anderzijds oordeelt dat de leefkwaliteit van de bewoners van de appartementsgebouwen in de onmiddellijke nabijheid van de ramenfabriek niet gegarandeerd is.

De bestreden beslissing motiveert bovendien, aldus de eerste tussenkomende partij, dat de privacy, gelet op de ruime afstand van de aanpalende percelen, niet kan worden geschonden, en dat de bewoners van de verkaveling niet onder mobiliteitshinder zullen lijden en daarom hun woonkwaliteit behouden.

Op het verwijt dat de bestreden beslissing niet afdoende zou ingaan op de argumenten in het administratief beroepsschrift van de verzoekende partij, repliceert de eerste tussenkomende partij dat het vergunningverlenend bestuursorgaan dat in graad van beroep over een aanvraag uitspraak doet, niet optreedt als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur, zodat het niet verplicht is om alle in beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden. Het volstaat dat het vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen zijn beslissing verantwoord is, zodat belanghebbenden met kennis van zaken tegen die beslissing kunnen opkomen en de administratieve rechter zijn wettigheidstoezicht kan uitoefenen. De verwerende partij heeft daar volgens de eerste tussenkomende partij aan voldaan.

Op de kritiek dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de aanvraag niet aan de residentieële omgeving heeft getoetst en dat er in die omgeving geen plaats voor appartementsgebouwen is, antwoordt de eerste tussenkomende partij dat de door de verzoekende partij voorgelegde foto's juist aantonen dat er in de zeer onmiddellijke omgeving wel degelijk appartementsgebouwen voorkomen. De eerste tussenkomende partij verduidelijkt daarbij dat het perceel waarop de meergezinswoningen worden gepland, aan de ■■■ paalt, maar dat de ontsluiting op expliciete vraag van het vergunningverlenend bestuursorgaan langs de weg ■■■ gebeurt, gelet op de waardevolle woning langs de ■■■.

Het voorgelegde fotomateriaal toont volgens de eerste tussenkomende partij bovendien aan dat de geplande meergezinswoningen achteraan op kavel acht niet onmiddellijk zullen palen aan de

al bebouwde loten van de bestaande verkaveling, maar integendeel achter de nieuwe kavel zeven verborgen zullen zijn, ten opzichte waarvan zij, zoals in de bestreden beslissing wordt overwogen, voldoende afstand bewaren. De bestreden beslissing houdt dus niet in dat middenin een residentiële verkaveling een disproportioneel appartementsgebouw zal worden opgericht. De geplande meergezinswoningen komen achter de nieuwe kavel zeven en aan de rand van de bestaande verkaveling te liggen, als overgang naar het achterliggende industriegebied. De eerste tussenkomende partij meent om die redenen dat de verzoekende partij de feitelijke uitgangssituatie voor de beoordeling van de aanvraag niet correct, minstens zeer eenzijdig voorstelt. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een mix van eengezinswoningen en appartementen, en achterliggend ook industrie en ambacht.

Daaruit besluit de eerste tussenkomende partij dat de verwerende partij op basis van die gegevens wettig heeft kunnen oordelen dat de aanvraag verenigbaar met de omgeving is en dus tot de afgifte van de vergunning heeft kunnen besluiten. De eerste tussenkomende partij herinnert daarbij aan het marginale toezicht van de Raad die zich niet in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan kan stellen. Het blijkt niet dat de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid, aldus de eerste tussenkomende partij, op een kennelijk onredelijke of onzorgvuldige manier zou hebben uitgeoefend.

3.

De repliek van de tweede tussenkomende partij luidt als volgt:

“ ...

II.2.a. Artikel 4.3.1, §2 VCRO schrijft voor dat “de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: (...)”

De aanvraag werd wel degelijk getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Samen met het agentschap onroerend erfgoed, is de stad tot de volgende conclusies gekomen, die door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 25 september 2007 werden bekrachtigd:

- *Het behoud van het landhuis met voortuin en landschapstuin is essentieel;*
- *De omzoming van de landschapstuin kan vervolledigd worden zodat de achtergelegen grasvlakte kan verkaveld of bebouwd worden zonder impact op de waardevolle delen;*
- *Een aanpassing en herbestemming van het landhuis tot meergezinswoning kan aanvaard worden;*
- *De uitbreiding van het landhuis is mogelijk in functie van de herbestemming op de plaats waar vroeger de bijgebouwen stonden.*

Deze principes hebben betrekking op het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten.

Een inrichtingsstudie, opgemaakt door de stedelijke directie stadsplanning en -ontwikkeling werd opgemaakt en eveneens door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 14 april 2010 werd het volgende gesteld met betrekking tot de criteria gesteld in artikel 4.3.1, §2 VCRO:

“Bestemming (functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid):

De loten [REDACTED] en [REDACTED] zullen aangewend worden voor wonen, 2 vrijstaande

ééngezinswoningen. het lot 8 wordt gevoegd bij het achterliggende landgoed voor het realiseren van 2 kleinschalige meergezinswoningen. Wonen is de enige passende bestemming binnen deze residentiële omgeving van het ■■■ en landgoed ■■■.

Woontypologie, volume en verschijningsvorm (functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten):

De bouwvoorschriften voor het lot ■■■ en ■■■ voorzien de bouw van 2 ruime vrijstaande ééngezinswoningen in villastijl, cfr. de woningen in de omgeving, zodat de beoogde bebouwing past binnen de oorspronkelijke verkaveling.

De inplanting van 2 appartementsgebouwen zal gebeuren parallel met de gracht op de achtergelegen grasvlakte, de toegang wordt genomen via het ■■■, om het autoverkeer uit de waardevolle tuin te weren en de bouwvolumes worden beperkt tot 3 bouwlagen.

De bouw mogelijkheden op het terrein en de ontsluiting via het ■■■ werden door de directie stadsplanning en -ontwikkeling samen met het agentschap onroerend erfgoed bepaald en besproken met de eigenaar en bouwheer, waarbij het behoud van het landhuis met voortuin en landschapstuin ifv. het algemeen belang voorop stond.

Gelet op de inplanting op min. 50m achter de rooilijn van het ■■■ en achter de kavels ■■■ en ■■■ zal de impact van de bouwvolumes van de meergezinswoningen op het karakter van de bestaande verkaveling en op het bestaande landgoed minimaal zijn.

Ontsluiting (mobiliteitsimpact, hinderaspecten, gebruiksgenot, veiligheid):

De kavels ■■■ en ■■■ situeren zich langs het bestaande ■■■.

De locatie van het woonproject situeert zich dicht bij het ■■■ dan bij de ■■■ en zal ontsloten worden via het ■■■. Het ■■■ is aangelegd als zijstraat van de ■■■ en bestaat uit 2 delen een insteek met een normale rooilijnbreedte van 10m en een pijpenkop met een rooilijnbreedte van 8m. Het bijkomend woonproject heeft enkel impact op de insteek. Dit gedeelte heeft een wegprofiel dat normaliter gehanteerd wordt in residentiële woonbuurten met soortgelijke te verwachten bezetting. De bijkomende woongelegenheden zullen een normale impact hebben op geluid, verkeer en veiligheid.

De realisatie van een woonproject dat ontsloten wordt langs een bestaande openbare weg (■■■), aansluitend op een bestaande residentiële verkaveling, is in overeenstemming met de bestaande ruimtelijke en planologische context.

Parkeerplaatsen (mobiliteitsimpact, hinderaspecten, gebruiksgenot, veiligheid):

De parkeerdruk zal op eigen terrein worden opgevangen.

De relatie met het landgoed ■■■ (cultuurhistorische aspecten):

In het cbs dd. 25.09.2007 werd een principesbeslissing genomen, waarbij gesteld wordt dat het bouwen van meergezinswoningen op deze plaats principieel aanvaardbaar is, omwille van:

De ligging langs de ■■■,

Op aanpalend perceel en in de omgeving bevinden zich reeds appartementsgebouwen,

De grote oppervlakte van het perceel,

Parkeren kan op eigen terrein,

Grote afstanden tov. de perceelsgrenzen

De voorwaarden hiervoor zijn:

de inplanting van 2 appartementsgebouwen gebeurt parallel met de gracht op de achtergelegen grasvlakte mits de toegang wordt genomen via het ■■■, om het autoverkeer uit de waardevolle tuin te weren en de bouwvolumes worden beperkt tot 3 bouwlagen zoals in de voorgestelde visualisatie.

De bouw mogelijkheden op het terrein en de ontsluiting via het ■■■ werden door de

directie stadsplanning en -ontwikkeling samen met het agentschap onroerend erfgoed bepaald en besproken met de eigenaar en bouwheer, waarbij het behoud van het landhuis met voortuin en landschapstuin ivf. het algemeen belang voorop stond.

De verkavelingswijziging is in overeenstemming met de principesbeslissing en met de richtlijnen van de directie stadsplanning en -ontwikkeling en het agentschap onroerend erfgoed.”

De voorliggende verkavelingswijziging betreft de herschikking van het lot [REDACTED] in 2 percelen voor vrijstaande ééngezinswoningen en de toegangsweg tot het achtergelegen gebied. De bebouwing op de kavels [REDACTED] en [REDACTED] is gelijkaardig aan de huidige bebouwing in de verkaveling. Het lot [REDACTED] wordt uit deze verkaveling gesloten en wordt gevoegd bij het achterliggende landgoed, met de bedoeling een woonproject te realiseren waarbij verwijzend naar de eerdere beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 25/09/2007, beslist werd om de inplanting van de 3 bouwvolumes op het domein op volgende manier te realiseren:

- Twee bouwvolumes parallel met de gracht op de achtergelegen grasvlakte. De bouwvolumes worden beperkt tot 3 bouwlagen zoals in de voorgestelde visualisatie;
- De toegang wordt genomen via het [REDACTED], die een gemeenteweg is, om het autoverkeer uit de waardevolle tuin te weren;
- Eén volume aansluitend bij en in verhouding met het landhuis, in functie van de herbestemming tot meergezinswoning.

Aangezien deze verkavelingswijziging, de eerste fase voor de uitvoering van het principesakkoord voor de site uitmaakt, is de ruimtelijke beoordeling van de gehele site vereist, zoals in casu ook is gebeurd.

In het verslag van de stedenbouwkundig provinciaal ambtenaar werd er gesteld dat het aangewezen is dat er een ruimtelijk-stedenbouwkundige visie zou worden opgemaakt voor het gebied. Deze visie bestaat (cfr. principesbeslissing CBS d.d. 25 september 2007), maar is nog niet opgenomen in een gemeentelijk RUP. Bij de beoordeling van de verkavelingswijziging is er met deze visie wel degelijk rekening gehouden, zodat de deputatie geoordeeld heeft dat er op dit punt geen bijkomende motivering meer nodig was en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening correct is gebeurd en er geen sprake is van een schending van artikel 4.3.1, §2 VCRO.

II.2.b. Krachtens de artikelen 2 en 3 van de Wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen d.d. 29 juli 1991 moeten bestuurshandelingen uitdrukkelijk gemotiveerd zijn en de motivering moet de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.

Er wordt verwezen naar wat er onder II.2.a. werd uiteengezet en waarbij aangeduid werd dat artikel 4.3.1, §2 VCRO niet werd geschonden en dat de bestuurshandeling door de deputatie wel degelijk goed en afdoende werd gemotiveerd.

II.2.c. Onder II.2.a. werd aangeduid dat artikel 4.3.1, §2 VCRO niet werd geschonden, zodat van een schending van de materiële motiveringsverplichting via schending van artikel 4.3.1, §2 VCRO dan ook geen sprake kan zijn.

II.2.d. Onder II.2.a. werd aangeduid dat artikel 4.3.1, §2 VCRO niet werd geschonden. Van een schending van de zorgvuldigheidsplicht via schending van artikel artikel 4.3.1, §2 VCRO kan dan ook geen sprake zijn.

II.2.e. Een schending van het redelijkheidsbeginsel veronderstelt dat de overheid bij het nemen van haar beslissing kennelijk onredelijk heeft gehandeld. Dit wil zeggen dat zij op evidente wijze een onjuist gebruik heeft gemaakt van haar beleidsvrijheid (R.v.St., Janssens, nr. 184.519, 24 juni 2008). Onder II.2.a. werd aangeduid dat artikel 4.3.1, §2 VCRO niet werd geschonden. Van een schending van het redelijkheidsbeginsel via schending van artikel artikel 4.3.1, §2 VCRO kan dan ook geen sprake zijn.

Bovendien heeft de Raad van State in haar arrest nr. 64.637 van 20 februari 1997 uitdrukkelijk gesteld dat wanneer er een schending van de motiveringsplicht wordt aangevoerd, er niet tegelijkertijd een schending van het redelijkheidsbeginsel kan aangevoerd worden (R.v.St., b.v.b.a. Aftapolie Maes-Eelen, nr. 64.637, 20 februari 1997) ...”

4.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij als volgt op het verweer van de eerste tussenkomende partij:

“ ...

Wat de beroepsargumenten betreft van verzoekende [partij] in de procedure voor verwerende partij, stelt (...) tussenkomende partij dat er geen verplichting bestaat in hoofde van verwerende partij om op alle in het beroep aangevoerde argumenten te antwoorden, maar het zou volstaan om in de beslissing zelf duidelijk aan te geven door welke redenen haar beslissing werd genomen.

Vooreerst staat vast dat verwerende partij het advies van haar eigen administratie niet volgt bij haar beslissing.

Het valt volgens verzoekende [partij] ook niet te ontkennen dat bepaalde argumenten van de PSA niet worden ontmoet door verwerende partij. Geen van de tussenkomende partijen ontkennen dat trouwens. (...)

Op onderstaande argumenten wordt door verwerende partij niet ingegaan:

- Het is sterk de vraag of in deze omgeving, gelet op de aanwezigheid van residentiële woningen, de bouw van appartementen wel strookt met de goede ruimtelijke ordening;
- Het is sterk de vraag of het vanuit milieu en ruimtelijk oogpunt aangewezen is om appartementen te bouwen naast de fabrieksgebouwen van ramenfabriek [REDACTED];
- De verkavelingsvoorschriften zijn te summier voor een ruimtelijk kwalitatief project;

Stellen dat enkel de conclusie van de PSA van belang zou zijn bij de beoordeling van verwerende partij van de aanvraag en het verslag van de PSA, strookt niet met de waarde die kan worden gehecht aan het verslag van de PSA.

Meer zelfs, blijktbaar is (...) tussenkomende partij wel erg selectief in watdeze conclusie van het verslag van de PSA zou bevat, nu ze niet ingaat op het vijfde punt van deze conclusie, met name:

“In bijkomende orde:

- Is er niet aangetoond dat een project waarbij er twee appartementsgebouwen worden voorzien in een verkaveling met louter ééngezinswoningen en bovendien palende aan een landschapstuin, fabrieksgebouwen en een recreatief parkgebied verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg.”*

Zoals reeds aangegeven is hierover geen woord terug te vinden in de bestreden beslissing.

Ten tweede dient verwerende partij inderdaad niet in extenso te antwoorden op alle door verzoekende [partij] ingeroepen argumenten, maar het kan bezwaarlijk worden ontkend dat met geen woord wordt gerept over het residentieel karakter van de bestaande verkaveling, wat nochtans als een van de belangrijkste beoordelingselementen hoort bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

(...)

Met betrekking tot het tweede onderdeel stelt (...) tussenkomende partij dat verzoekende [partij] selectief [zou] zijn om de bestaande toestand van de onmiddellijke omgeving te schetsen, nu in de onmiddellijke omgeving wel degelijk appartementen en zelfs industrie/ambacht voorkomt

Op basis van die gegevens zou verwerende partij wettig kunnen oordelen dat het gevraagde in de omgeving past.

Ter zake wenst (...) tussenkomende partij uw Raad ook nog te wijzen op haar beperkte bevoegdheid met betrekking tot het wettigheidsstoezicht die zij kan uitoefenen op de bestreden beslissing.

Dit gaat niet op.


Gelet op de aanwezigheid van de residentieële woningen in de verkaveling, kan het oprichten van appartementsblokken geenszins stroken met de goede ruimtelijke ordening en het karakter van de verkaveling.

Het toelaten van meergezinswoningen tast het fundamenteel karakter van de verkaveling als residentieële woonverkaveling met eengezinswoningen aan.

Verzoekende [partij] [gaf] reeds aan in [het] inleidend verzoekschrift dat uit de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 12 augustus 1982 duidelijk blijkt dat men een residentieële verkaveling (en wijk) wou creëren. Dit blijkt ook uit de tot op vandaag geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Het residentieële en groene karakter van de verkaveling – en bij uitbreiding de wijk – staat onmiskenbaar vast.

Dat verzoekende [partij] een vertekend beeld [zou] schetsen, klopt niet.

De aanvraag situeert zich binnen de verkaveling “”. Zoals uit de foto’s van verzoekende [partij] blijkt, staan op alle andere percelen van deze verkaveling enkel residentieële eengezinswoningen.

Door voor lot 8 stedenbouwkundige voorschriften toe te laten waarbij meergezinswoningen zijn toegelaten, drie bouwlagen mogelijk worden en een kroonlijsthoogte van 14,5 meter aanvaardbaar wordt, wordt de goede ruimtelijke ordening geschonden.

Dergelijke stedenbouwkundige voorschriften zorgen voor een visuele en esthetische aantasting van de verkaveling en zullen het tot op vandaag bestaande homogene karakter van de verkaveling teniet doen.

Het opdrijven van de woondensiteit in deze residentiële woonwijk is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en tast het algemeen karakter van de verkaveling aan.

Grote gebouwen passen niet in een residentiële bebouwing. (...) Appartementsgebouwen of meergezinswoningen in een wijk met uitsluitend eengezinswoningen horen daar niet. (...)

De nabijgelegen percelen waarvan hun perceel en woning tevens in de straat ■■■ is gelegen, maar geen deel uitmaken van de verkaveling an sich, zijn eveneens residentieel.

Dat dit niet zou stroken met de realiteit, is het licht van de zon ontkennen, nu verzoekende [partij] zelfs foto's [voegt] van deze residentiële woningen.

Wat betreft de meergezinswoningen in de "onmiddellijke" omgeving, moet erop worden gewezen dat de ontsluiting hiervan steeds onmiddellijk via de ■■■ gebeurt.

In casu wenst men de meergezinswoningen te ontsluiten via het ■■■, met als gevolg de ernstige hinder die daaruit voortvloeit voor verzoekende [partij].

Wat deze hinder betreft, [verwijst] verzoekende [partij] uitdrukkelijk naar randnummer 39 van [het] inleidend verzoekschrift.

Het is onbegrijpelijk dat verwerende partij zelfs nalaat een toetsing te maken van de goede ruimtelijke ordening wat dit residentiële karakter betreft en met geen woord rept over het karakter van de onmiddellijke omgeving en de impact van de komst van de mastodonten van meergezinswoningen in deze omgeving.

..."

Het verweer van de tweede tussenkomende partij beantwoordt de verzoekende partij als volgt:

" ...

Tussenkomende partij stelt dat de aanvraag wel degelijk getoetst werd aan de goede ruimtelijke ordening nu de Stad, samen met het Agentschap Onroerend Erfgoed, tot de nodige conclusies daaromtrent zou zijn gekomen enerzijds bij beslissing van 25 september 2007 en anderzijds bij de beslissing van het CBS die uiteindelijk de vergunning verleende (...).

Gelet op de motiveringen van deze beide beslissingen, zouden de bepalingen, die door verzoekende [partij] worden ingeroepen, niet geschonden zijn.

Dit gaat uiteraard niet op.

Verzoekende [partij] [vecht] bij uw Raad het besluit aan van de deputatie van de provincie West – Vlaanderen van 2 december 2010 waarbij het beroep van (onder meer) verzoekende [partij] tegen de beslissing dd. 20 juli 2010 van het CBS ontvankelijk en ongegrond wordt verklaard en waarbij aldus een vergunning wordt verleend tot het wijzigen van de verkavelingsvergunning onder de voorwaarden dat het deel gelegen in recreatief parkgebied uit de vergunning wordt gesloten en de vuilnis en postbedeling van de meergezinswoningen vooraan ter hoogte van de ■■■ dienen te gebeuren.

Overeenkomstig artikel 4.7.21 §1, lid 1 VCRO onderzoekt verwerende partij bij de behandeling van het beroep de aanvraag in haar volledigheid.

Het staat aldus vast dat van het georganiseerd administratief beroep een devolutive werking uitgaat met als gevolg dat verwerende partij aldus in beroep uitspraak doet over de aanvraag op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag en zonder daarbij gebonden te zijn door de argumenten die werden aangewend door (...) tussenkomen- de partij in eerste (administratieve) aanleg.

De beslissing van verwerende partij komt aldus, mede gelet op artikel 4.7.21 §8 VCRO, in de plaats van de beslissing van (...) tussenkomen- de partij.

Het is voor verzoekende [partij] aldus niet duidelijk in welke mate de motivering van en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door (...) tussenkomen- de partij in voorgaande beslissingen nog relevant kan zijn bij de beoordeling van de motivering van huidig bestreden beslissing.

De enige relevante motivering is deze van verwerende partij. En deze motivering is niet afdoende. Hierop wordt door (...) tussenkomen- de partij niet ingegaan.

Bovendien, uit het beroepschrift van verzoekende [partij], zoals ingediend bij verwerende partij (...), blijkt genoegzaam dat ook de beslissingen van (...) tussenkomen- de partij, waarnaar wordt verwezen, voor ernstige (wettigheids)kritiek vatbaar zijn.

Wat de schending van het redelijkheidsbeginsel betreft en de verwijzing naar arrest nr. 64.637 van de Raad van State, [wenst] verzoekende [partij] nog te wijzen op hetgeen Prof. Dr. [REDACTED] over de verhouding tussen beide algemene beginselen van behoorlijk bestuur schrijft:

“En eigenlijk is er geen verschil tussen het redelijkheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel. Wat zijn motieven anders dan de redenen van een bestuurshandeling, en hoe kunnen redenen aanvaardbaar zijn als ze niet redelijk zijn?

Heel precies kan men stellen dat het redelijkheidsbeginsel een aspect is van het motiveringsbeginsel. Het motiveringsbeginsel is erg ruim, en zelfs al beperkt men het tot het “afdoende” karakter, omvat het vele aspecten (...): de motivering moet duidelijk zijn, niet tegenstrijdig, juist, pertinent, concreet, precies en volledig.

Als een motivering aan al deze eisen voldoet, dan volgt de ultieme toets of de conclusie, het ingelijke besluit dus, niet “kennelijk onredelijk” is. In die zin is het redelijkheidsbeginsel het “laatste” aspect van het motiveringsbeginsel.” (...)

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO wordt een vergunning geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met, aan de ene kant, de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken, en aan de andere kant met de goede ruimtelijke ordening.

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO onder meer:

“ ...

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

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

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

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij een wijziging van de verkavelingsvergunning van 12 augustus 1982 voor acht kavels. De oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften bestemden alle kavels voor de bouw van vrijstaande eengezinswoningen met hoogstens een verdieping. Met de vergunde wijziging wordt kavel zeven in twee kavels (■ en ■) opgesplitst, die elk voor de bouw van een eengezinswoning worden bestemd. Kavel acht wordt voor de bouw van twee meergezinswoningen van drie bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 14,50 meter bestemd. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet blijken dat de verwerende partij de aanvraag heeft getoetst aan de ruimtelijke ordening in de omgeving en aan de specifieke kenmerken van de in die omgeving bestaande bebouwing.

De omgeving van de aanvraag wordt in de bestreden beslissing als volgt beschreven:

“ ...

De plaats van de aanvraag is gelegen binnen de stedelijke bebouwde kern van Kortrijk, in het gebied dat ingesloten is tussen de [] en de [] (N43). De verkaveling wordt ten oosten begrensd door het zgn. “landgoed [] met bijhorend classicistisch landhuis”, ten noordwesten door een recreatief parkgebied langs de Leie en ten noordoosten door het industriegebied van de Raamfabriek [].

...”

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

“ ...

Het project voorziet in wijziging van twee loten ([] en []) van een bestaande niet-vervallen verkaveling teneinde de oprichting van 2 appartementsgebouwen achter een bestaand oud landhuis te kunnen voorzien. Tegelijk wordt lot [] gesplitst in twee loten [] en [], bestemd voor woningbouw. In plaats van de ontsluiting te voorzien langs de [], wordt de ontsluiting voorzien langs de []. Op die manier wordt de bestaande smalle toegangsweg tot het landhuis vanaf de [], geflankeerd door waardevolle parkbomen, geenszins verbreed of fundamenteel gewijzigd.

Deze ontsluiting zal geen overlast veroorzaken voor de rest van de verkaveling. Enerzijds zal het aantal autobewegingen beperkt zijn, anderzijds takt de ontsluiting in het begin van de verkaveling aan op de bestaande verkaveling. De bijkomende autobewegingen maken bijgevolg slechts zeer kort gebruik van de wegenis van de bestaande verkaveling en passeren niet voorbij de woning van de verkaveling. De bestaande ééngezinswoningen behouden dus hun huidige woonkwaliteit.

De voorziene meergezinswoningen bevinden zich op ruime afstand van de aanpalende percelen zodat niet kan worden ingezien hoe inkijk en schending van de privacy zich zou kunnen voordoen.

Mits naleving van de opgelegde voorwaarden, is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...”

Die motivering bevat geen argumenten waaruit kan blijken dat de vergunde aanvraag tot wijziging verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is. Een concrete beschrijving van en toets aan de in de omgeving bestaande bebouwing ontbreekt. De verwerende partij overweegt enkel dat de voorziene ontsluiting van de meergezinswoningen niet tot verkeersoverlast voor de bewoners van de verkaveling zal leiden en dat, gelet op de ruime afstand van de aanpalende percelen en de in het vooruitzicht gestelde meergezinswoningen, de persoonlijke levenssfeer niet zal worden geschonden. Die overwegingen volstaan niet als beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Evenmin afdoende is de overweging dat de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is ‘mits naleving van de opgelegde voorwaarden’. De uitsluiting van het deel gelegen in recreatief parkgebied is een voorwaarde die ertoe strekt om de aanvraag volledig bestaansbaar met de bestemming te maken en staat los van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Ook vreemd aan de goede ruimtelijke ordening is de tweede voorwaarde, opgelegd om het privaat karakter van de toegangsweg tot de meergezinswoningen te vrijwaren, dat de afhaling van het vuilnis en de postbedeling ter hoogte van de weg [] moeten gebeuren.

3.

De motivering van de bestreden beslissing klemmt des te meer daar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar ongunstig verslag uitdrukkelijk de vraag heeft opgeworpen *'of de voorgestelde locatie wel geschikt is voor de bouw van appartementen, gezien de woonomgeving zich kenmerkt door de aanwezigheid van residentiële woningen'*. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst voorts op *'de ligging aanpalend aan de gebouwen van de ramenfabriek [REDACTED]'*, en noemt dat *'een aspect dat niet aan bod komt'*. Het verslag vervolgt dat *'de vraag (...) zich (stelt) of de bouw van appartementen onmiddellijk naast de fabrieksgebouwen wel te verantwoorden is vanuit milieu- en ruimtelijk oogpunt'* en wijst erop dat het op het eerste gezicht *'noodzakelijk (lijkt) om een zekere buffering en/of afstand te behouden'*. Wat volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar evenmin aan bod komt, is *'de integratie met het aanpalende recreatieve parkgebied ten noordoosten van de bouwplaats'*. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit tot een ongunstig advies onder meer omdat *'er niet (is) aangetoond dat een project waarbij er twee appartementsgebouwen worden voorzien in een verkaveling met louter ééngezinswoningen en bovendien palende aan een landschapstuin, fabrieksgebouwen en een recreatief parkgebied verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg [is]'*. De verwerende partij doet niet meer dan de conclusie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing te citeren. Zij laat in haar beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening de vermelde expliciete bezwaren in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onbeantwoord.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft ook uitdrukkelijk het bezwaar gemaakt dat *'de verkavelingsvoorschriften te summier zijn en dat er onvoldoende randvoorwaarden zijn ingeschreven teneinde een ruimtelijk kwalitatief project te garanderen. Zo ontbreken stedenbouwvoorschriften m.b.t. materiaalgebruik, de inrichting van de tuinzone, nutsvoorzieningen, aan te leggen verharding, ...'*. Ook over dat bezwaar bewaart de verwerende partij in de bestreden beslissing het stilzwijgen.

4.

De eerste tussenkomende partij voert aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk afdoende motiveert waarom zij van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afwijkt. Zij wijst erop dat de verwerende partij het in recreatief parkgebied gelegen tuingedeelte uit de vergunning heeft gesloten, motiveert waarom een beslissing van de gemeenteraad over de geplande toegangsweg, anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt, niet vereist is en expliciet weerlegt dat de aanvraag onder het toepassingsgebied van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid valt. De eerste tussenkomende partij verlegt daarmee de aandacht naar de argumenten in het verslag waarop de verwerende partij wel uitdrukkelijk is ingegaan. De vaststelling blijft onverlet dat nergens in de motivering van de bestreden beslissing de specifieke kenmerken van de in de omgeving van het perceel bestaande bebouwing concreet bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening worden betrokken. Ook onverlet blijft de vaststelling dat in de motivering van de bestreden beslissing evenmin de onder randnummer 3 vermelde bezwaren in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betreffende de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening worden ontmoet. Het is niet omdat die bezwaren 'in bijkomende orde' worden geuit, dat de verwerende partij met die bezwaren geen rekening hoeft te houden.

Voorts stelt de eerste tussenkomende partij dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een tegenspraak zou bevatten waar er enerzijds wordt gewezen op de louter residentiële omgeving waarbinnen geen plaats voor meergezinswoningen zou zijn, en anderzijds op de achterliggende ramenfabriek, *'dat niet de leefkwaliteit van de bewoners van het appartementsgebouw niet zou kunnen garanderen'*. Nog daargelaten de vraag of dat wel een

tegenspraak te noemen valt, kan er met die argumentatie geen rekening worden gehouden omdat ze een *a posteriori* motivering uitmaakt. Het is uit de motivering van de bestreden beslissing dat moet blijken waarom de bezwaren van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet worden bijgetreden.

De eerste tussenkomende partij laat ter verantwoording van de bestreden beslissing nog gelden dat er in de onmiddellijke omgeving meerdere appartementsgebouwen voorkomen en dat het dus geenszins gaat om een uitsluitend residentiële omgeving zonder enig appartementsgebouw, maar om een mix van eengezinswoningen en appartementen. Ook dat is een *a posteriori* motivering die niet in aanmerking kan worden genomen. De verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening moet in de vergunningsbeslissing worden gemotiveerd, niet in een schriftelijke uiteenzetting. Het was aan de verwerende partij om in de bestreden beslissing de aanwezigheid van meergezinswoningen in de omgeving van de aanvraag concreet bij haar beoordeling te betrekken. De eerste tussenkomende partij kan dat niet in haar plaats doen. Door dat vast te stellen, treedt de Raad niet buiten zijn wettigheidsstoezicht.

5.

Ook de argumentatie die de tweede tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting aanvoert, kan niet ter verantwoording van de bestreden beslissing in aanmerking worden genomen. De tweede tussenkomende partij verwijst naar haar principiële beslissing van 25 september 2007 en citeert de motivering van haar in eerste administratieve aanleg uitgebrachte advies van 14 april 2010. Het gemis aan uitdrukkelijke motivering in de bestreden beslissing zelf kan daardoor niet worden goedge maakt.

Het blijkt niet dat de bestreden beslissing steunt op feitelijk correcte en in redelijkheid aanvaardbare motieven.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel wordt niet onderzocht omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad KORTRIJK is ontvankelijk.
3. Het beroep van de tweede verzoekende partij is onontvankelijk.
4. Het beroep van de eerste verzoekende partij is ontvankelijk en gegrond.
5. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 december 2010, waarbij aan onder meer de eerste tussenkomende partij de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 12 augustus 1982 wordt verleend voor de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
6. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste verzoekende partij en dat binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
7. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, voor de helft ten laste van de verwerende partij en voor de helft ten laste van de tweede verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Geert DE WOLF