

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 oktober 2018 met nummer RvVb/A/1819/0123
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0658/A

Verzoekende partij	mevrouw Els DECOUTERE vertegenwoordigd door advocaat Ellen HEYMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2830 Willebroek, Mechelsesteenweg 26
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Marnix VERSLYPE , wonende te 8930 Menen, Schonekeerstraat 72

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen van 21 november 2016 ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden en volgens beperkt aangepast plan voor het bouwen van twee commerciële ruimtes op een perceel gelegen te 8930 Menen, Zwanenkouter z.n., met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 0161P 8.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 11 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 24 oktober 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 juni 2018.

Advocaat Ellen HEYMANS voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Marnix VERSLYPE verschijnt in persoon en voert het woord als tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting

3.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 14 juli 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “bouwen van twee commerciële ruimtes” op een perceel gelegen te 8930 Menen, Zwanenkouter.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Kortrijk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 4 november 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium’, goedgekeurd op 25 juni 2015. De aanvraag betreft evenwel geen vakantiewoning.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 5 december 1979.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 augustus 2016 tot en met 17 september 2016, dient de verzoekende partij een van de veertien bezwaarschriften in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 21 november 2016 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Er werden 14 bezwaarschriften ingediend.

Elf van de veertien bezwaarschriften zijn identiek.

De bezwaarschriften handelen over:

Er kan zomaar niet worden afgeweken van de verkavelingsvoorschriften, wat hier wel het geval is. De vraag is niet in overeenstemming met de 'goede ruimtelijke ordening' omdat:

- *De schaal is niet in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving. Het is niet omdat een constructie mogelijk is in een RUP of een verkaveling dat die automatisch moet worden toegelaten.*
- *De densiteit van de bebouwing. Het perceel wordt quasi vol gebouwd, er zijn geen (groen) buffers met de burens, men bouwt parkings en terras tot tegen de perceelsgrens.*
De mobiliteitsimpact kan niet worden onderzocht omdat er geen gegevens zijn over de aard van de geplande activiteiten. In ieder geval zal er sowieso extra verkeer zijn aan de voor- en achterzijde vanwege particulieren (klanten) en leveranciers.
- *Onvoldoende parkeerruimte. Het type commerciële ruimte moet normaliter bepalen hoeveel parkeerruimte er dient voorzien te worden, maar deze bebouwing krijgt vrijgeleide voor om het even welke exploitatie. Het is geenszins zeker dat 2 parkeerplaatsen voor 2 commerciële ruimtes voldoende zijn*
- *Hinder door circulatie via het recht van overgang via de private garagekoer. Vragen zich af of de stad vergunningen kan toestaan die een verzwaring van erfdienstbaarheden met zich meebrengen. Twee parkeerplaatsen voor twee 'commerciële ruimtes' volstaan niet, zodat de klanten bij gebrek aan parking zich op de private garagekoer gaan parkeren en aldus beletten dat de gebruikers van de garage hun garage in- of uitrijden en er bovendien gevaarlijke situaties ontstaan.*
- *Geluidshinder: kan niet afgetoetst worden gezien er geen zicht is op de activiteiten die zullen uitgevoerd worden in de twee commerciële ruimtes.*
Bij het exploiteren van een herberg zal er ongetwijfeld geluidhinder zijn.
Aan de overzijde van het voetpad geeft het raam van de burens rechtstreeks uit op het terras, waardoor er inkijk is.
- *Veiligheid: het brandrisico wordt verzwakt. De toegang van bv. brandweerwagens kan zeker niet via de Julien Cagniestraat wegens te smalle doorgang en is ook moeilijk via de Leiestraat.*
- *Ligt niet aan een voldoende uitgeruste weg.*
De garagekoer is geenszins een voldoende uitgeruste weg. Vooraan is er evenmin een voldoende uitgeruste weg.
Het is in feite een tweedelijsbebouwing, waar totaal andere voorschriften gelden en commerciële ruimtes uitgesloten zijn.
- *Watertoets.*
De verkavelingsvoorschriften dateren van meer dan 20 jaar geleden en werden niet opnieuw onderzocht. In hoeverre strookt deze nog met de huidige situatie?
Bovendien is er niets voorzien betreffende de wateropvang van de aangrenzende ondergrondse garages, waar het perceel dit thans duidelijk opvangt.
- *Feitelijke toestand*
Hieruit blijkt duidelijk dat dit ontoegankelijk is als toegang voor commerciële ruimtes.
- *Mede-eigendom garagecomplex Zwanen kouter.*
Uit het inplantingsplan blijkt duidelijk dat op een schuine spie grond zoals aangeduid op het plan in de basisakte (eigendom garagecomplex) een deel van het gebouw wordt opgericht en dus zomaar wordt ingenomen zonder enig akkoord. Plan gehecht aan de basisakte werd in bijlage gevoegd. Vroegere kadasterplannen verschillen van het laatste kadasterplan. Kadasterplannen bewijzen absoluut geen eigendomsrechten en er is een duidelijk plan bij de oprichting van het garagecomplex en de gehele verkaveling. Deze spie heeft de bedoeling om werken langs de zijmuur mogelijk te maken.
- *Stukken van aanvrager in dossier geven geen juiste weergave.*

M.b.t. de toegang langs de garagekoer wordt een foto genomen uit een bepaalde hoek zodat daar de indruk gegeven wordt dat er achteraan een weg loopt. Er wordt met geen woord gerept dat het in feite over een private garagekoer gaat.

Wat de watertoets betreft dient opgemerkt te worden dat er geen sporen te zien zijn van de afloop van de ondergrondse garages.

Een brandweerwagen kan onmogelijk langs de toegangsweg achteraan het pand bereiken.

- *De bezwaarindiener is niet bij machte geweest om al de gegevens van het dossier te kunnen inschatten, omdat er afschrift werd geweigerd van de documenten in het dossier (die niet gedekt zijn door het auteursrecht) en omdat er geen gegevens over de weigering van voorgaande bouwvragen beschikbaar waren. Zo kon niet worden nagegaan in welke mate aan vroegere weigeringsmotieven is tegemoet gekomen.*

Enkele eigenaars/bewoners van de meergezinswoning aan westzijde van het bouwproject hebben volgende bezwaren geuit

- *Vrezen voor verlies van zicht naar de plaats toe en zicht op een blinde muur.*
- *Vrezen voor verlies van zonlicht en lichtinval en een waardevermindering van het appartement*
- *Vrezen ervoor dat er in de toekomst extra woongelegenheden boven de commerciële ruimtes zullen worden opgericht.*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

1) Afwijking van de verkavelingsvoorschriften:

Het ingediende project is voor het overgrote deel in overeenstemming met de voorschriften van de goedgekeurde verkaveling

Conform artikel 4.4. 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Gezien de afwijkingen enkel betrekking hebben op de dakvorm en de dakmaterialen, kan er dus wel degelijk afgeweken worden van de verkavelingsvoorschriften. Hiertoe werd een openbaar onderzoek georganiseerd.

De bezwaren m.b.t. de afwijking op de verkavelingsvoorschriften worden ongegrond verklaard.

2) Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

Zoals eerder aangehaald is het ingediende project voor het overgrote deel in overeenstemming met de voorschriften van de goedgekeurde verkaveling.

De commerciële ruimtes worden opgericht binnen de daartoe bestemde zones zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De gabarieten vallen binnen de toegelaten maxima, de voorgestelde materialen zijn constructief en esthetisch verantwoord en de totale perceelsbezetting blijft beperkt tot de daarvoor bestemde bouwzones. Het uitzicht en het karakter van de goedgekeurde verkaveling wordt door de voorgestelde afwijkingen niet gewijzigd.

De schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke aspecten werden bepaald in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde

verkaveling. De aanvraag is verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en de plaatselijke aanleg en overstijgt de ruimtelijke draagkracht niet.

De bebouwing wordt bewust laag gehouden om de diverse doorkijken over het perceel maximaal te behouden en een optimale bezonning voor de aanpalende gebouwen te garanderen. In die optiek wordt gekozen voor een plat dak in plaats van een hellend dak. De verhardingen voor de aanleg van de parking en het zonneterras worden uitgevoerd in kleinschalige waterdoorlatende materialen. Een gedeelte van de parking wordt ingericht als groenzone. Het zonneterras sluit aan ter hoogte van het bestaande openbaar domein en wordt aangelegd met eenzelfde materiaalkeuze (waterdoorlatende klinkerverharding)

De aspecten in de bezwaren m.b.t. de schaal en de densiteit van de bebouwing worden ongegrond verklaard.

Mobiliteitsimpact / Milieutoets

De twee (private) parkeerplaatsen aan noordzijde van het terrein zijn voorbehouden voor de uitbaters van de commerciële ruimtes, nl. 1 parkeerplaats per uitbater.

Gelet op de beperkte oppervlakte van de commerciële ruimtes - de publiek toegankelijke ruimte per commerciële ruimte bedraagt ongeveer ca. 66,50m² - zijn er geen noemenswaardige verkeersgenererende effecten te verwachten.

Net zoals voor de omliggende commerciële ruimtes (handelszaken, horeca, ...) kunnen de bezoekers van de nieuwe commerciële ruimtes gebruik maken van de openbare parking op Lauweplaats.

Op vlak van mobiliteit zijn er geen problemen te verwachten.

Gezien het voorgenomen project voorkomt op bijlage III van het project-MER-besluit werd er bij de aanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd, waarbij de milieueffecten inzake mobiliteit, visuele impact, waterhuishouding, natuurlijke of ruimtelijke kwetsbare gebieden werden onderzocht (zie rubriek 'MER screening' infra). Rekening houdend met de aard en eerder beperkte omvang van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving, kan geconcludeerd worden dat het project geen aanzienlijke effecten zal veroorzaken.

De aspecten in de bezwaren m.b.t. de mobiliteit, geluidshinder en de watertoets worden ongegrond verklaard.

Verzwarende gevestigde erfdienstbaarheid / Mede-eigendom garagecomplex Zwanenkouter

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (zie artikel 4.2.22. § 1). Dit betekent dat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning geen enkele beslissing inhoudt omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Volgens een constante rechtspraak van de Raad van State mag een vergunningverlenende overheid zelf dan ook geen burgerrechtelijke overwegingen laten meespelen bij het vellen van een oordeel over een aanvraag.

In de bezwaren wordt onder andere de verzwarende gevestigde erfdienstbaarheid (garagekoer) aangehaald, en worden de eigendomsgrenzen van het perceel van de aanvraag in twijfel getrokken. Dit zijn burgerrechtelijke aangelegenheden, waarover het college geen uitspraak kan doen.

De aspecten in de bezwaren m.b.t. de erfdienstbaarheid en eigendomsgrenzen worden ongegrond verklaard.

Verzwaren brandrisico

Voor voorliggende aanvraag werd advies gevraagd aan Fluvia (zonaal brandpreventiebureau). Het advies, ontvangen op 23/08/2016 is voorwaardelijk gunstig.
(...)

Watertoets

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (05/07/2013) is van toepassing op voorliggende aanvraag.

Voor betrokken project werd de watertoets uitgevoerd. Uit het ingediende ontwerp (de plannen) en de bijgevoegde 'controle van de voorwaarden uit die verordening hemelwater' wordt aangetoond dat het ontwerp voldoet aan de verordening hemelwater en verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.
(...)

Onterecht wordt er aangehaald dat er niets voorzien is betreffende de wateropvang van de aangrenzende ondergrondse garages op het terrein. De opvang van het hemelwater dient op eigen terrein te gebeuren. Er kan niet afgewaterd worden op of naar aanpalende percelen.

De aspecten in de bezwaren m.b.t. de watertoets worden ongegrond verklaard.

Voldoende uitgeruste weg

De aanvraag is gelegen op lot 23 en 24 van een op datum van 05/12/1979 door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

De goedkeuring van deze verkaveling bevestigt dat deze gelegen is langs een volledig uitgeruste gemeenteweg. De kavels worden via het voorliggende openbaar domein ontsloten naar zowel de Zwanenkouter als de Leiestraat (gemeentewegen).

De aspecten in de bezwaren m.b.t. de voldoende uitgeruste weg worden ongegrond verklaard.

M.b.t. de stukken in het dossier en de feitelijke toestand

In de beschrijvende nota wordt wel degelijk vermeld dat er zich parkeergarages bevinden aan noordzijde van het terrein. Ook dat er voor de uitweg via de private parking aan noordzijde een levenslange overeenkomst van erfdienstbaarheid is, maakt deel uit van de beschrijvende nota.

De bezwaren m.b.t. de watertoets en de brandveiligheid werden eerder reeds behandeld (zie supra).

De feitelijke toestand biedt voldoende plaats om de commerciële ruimtes en de private parkeerplaatsen achteraan het perceel op een vlotte manier te kunnen bereiken.

Niet bij machte geweest om al de gegevens van het dossier te kunnen inschatten

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 19/08/2016 tot en met 17/09/2016 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen

(...)

3) Bezwaren van enkele eigenaars/bewoners van de meergezinswoning aan westzijde:

De afstand tussen de oostgevel van de meergezinswoning en de westgevel van het bouwproject bedraagt minstens 12m. Het gebouw wordt bewust laag gehouden om de diverse doorkijken over het perceel maximaal te behouden en een optimale bezonning voor de aanpalende gebouwen te garanderen. In die optiek wordt gekozen voor een plat dak in plaats van een hellend dak.

Bijkomend dient opgemerkt dat de bezwaren uitgaan van eigenaars/bewoners die een appartement hebben, ofwel langs zuidwestzijde (gelijkvloers) van voorliggende aanvraag, ofwel op de eerste of tweede verdieping van de meergezinswoning.

Gelet op de afstand tussen beide gebouwen onderling en de situering van de appartementen van de klagers (inplanting en hoogte) ten opzichte van het bouwproject, heeft voorliggende aanvraag weinig of geen invloed op het verlies van zicht, zon of licht voor de aanpalende meergezinswoning.

De aspecten in de bezwaren m.b.t. verlies van zicht, zon en licht worden ongegrond verklaard.

Algemene conclusie:

Rekening houdende met alle bovenvermelde argumenten worden de bezwaren ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

(...)

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en, regels rond ontbossen

(...)

De aanvraag is gelegen op lot 23 en 24 van een op datum van 05/12/1979 door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling nummer 1020/1, bij ruimte Vlaanderen bekend onder het nummer 5.00/34027/1020.1.

De voor deze aanvraag relevante voorschriften luiden als volgt:

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het bouwen van twee commerciële ruimtes.

Het perceel waarop deze aanvraag betrekking heeft is gelegen in de Zwanenkouter en maakt deel uit van een goedgekeurde verkaveling in een binnengebied tussen de Menenstraat, de Julien Cagniestraat en de Leiestraat, in het centrum van deelgemeente Lauwe.

Het terrein ligt ingesloten tussen verschillende gebouwen. Aan de noordzijde van het terrein bevinden zich parkeergarages. Aan zuidzijde bevindt zich een meergezinswoning, omvattende 5 bouwlagen met vijfde bouwlaag geïntegreerd in het dak. Aan westzijde bevindt zich een meergezinswoning, omvattende 4 bouwlagen met vierde bouwlaag geïntegreerd in het dak. Aan oostzijde bevinden zich een aantal handelszaken met bovenliggende woonfunctie.

Het openbaar domein aan zuidzijde van het perceel betreft een wandelpad dat een verbinding vormt tussen de Zwanenkouter (westelijk gelegen) en de Leiestraat (oostelijk gelegen). Op het terrein is er een merkelijk hoogteverschil aanwezig. De parking aan noordzijde ligt ongeveer 1,35 m lager dan het voetpad aan zuidzijde.

Voor de uitweg (wagens) via de private parking aan noordzijde van het perceel, bestaat een levenslange overeenkomst van erfdienstbaarheid.

De aanvraag voorziet in het bouwen van 2 commerciële ruimtes op de loten 23 en 24 van de goedgekeurde niet-ervallen verkaveling.

De commerciële ruimtes worden aaneengeschaakeld gebouwd. Ze omvatten één bouwlaag en worden afgewerkt met platte daken onder een kroonlijst van 3,60 m boven het niveau van het voetpad aan zuidzijde van het perceel. Gelet op het aanwezige niveauverschil op het terrein (-1,35 m) ligt de kroonlijst aan achterzijde op een hoogte van 4,95 m boven het afgewerkte maaiveld. Het ondergronds gedeelte wordt ingericht als kruipkelder en bevat de nodige voorzieningen voor de omvang, buffering en infiltratie van het hemelwater.

De commerciële ruimtes worden ingeplant binnen de grenzen van de zones voor bebouwing, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Ze hebben elk een gevelbreedte van 6,50 m en de bouwdiepte blijft beperkt tot maximum 12m. Ze beslaan elk een oppervlakte van 78,00 m².

Aan de noordzijde van het terrein worden 2 parkeerplaatsen aangelegd. Deze zijn voorbehouden voor de uitbaters van de commerciële ruimtes, nl. 1 parkeerplaats per uitbater. De toegang tot de parkeerplaatsen wordt genomen langs de achterzijde van het terrein, via een bestaande garageweg, die ontsluiting krijgt naar de Julien Cagniestraat.

Voor de uitweg (wagens) via de private parking aan noordzijde van het perceel, bestaat een levenslange overeenkomst van erfdienstbaarheid. De bestaande afsluitingen blijven behouden. Ter hoogte van de inrit wordt een dubbele poortconstructie (hoogte 1,80 m) geplaatst. De oprit met circulatiezone en de parkeerplaatsen beslaan samen een oppervlakte van 64 m² en worden aangelegd met een waterdoorlatende grindverharding. Langs de achtergevel van de commerciële ruimtes wordt een tegelpad van 14 m² aangelegd.

De rest van het achterliggende terrein wordt aangelegd met groen (26 m²). Naast 1 van de commerciële ruimtes (aan oostzijde) wordt een zonneterras van 47,41 m² aangelegd, ten dienste van deze commerciële ruimte en met zicht op het binnenpleintje. Dit terras sluit aan ter hoogte van het bestaande openbaar domein en wordt aangelegd met eenzelfde materiaalkeuze (waterdoorlatende klinkerverharding). Het niveauverschil tussen het zomerterras en de lager gelegen parkeerzone voor de uitbaters wordt overbrugd door de plaatsing van een trapconstructie. Voor de veiligheid wordt ter hoogte van het terras en de trapconstructie een borstwering van 1,00 m geplaatst.

(...)

Het ontwerp wijkt af van volgende voorschriften van de goedgekeurde verkaveling

- *Dakhelling : zadeldak tussen 35° en 55°*
- *Dakmaterialen : Uitsluitend pannen of leien zijn toegelaten voor de zichtbare delen, alle helle tinten zijn uitgesloten. Golfplaten zijn toegelaten bij alleenstaande bebouwing of bij een groep gebouwen met eenzelfde architecturaal voorkomen.*

Afwijkingsvoorstel

Platte daken, afgewerkt met epdm dichtung.

(...)

De bezwaren werden ongegrond verklaard.

Bijgevolg worden de voorgestelde afwijkingen gunstig geadviseerd.

(...)

In het project werden er geen afwijkingen vastgesteld t.o.v. de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 11 december 2008.

Functionele inpasbaarheid

Het voorliggende ontwerp beoogt het bouwen van 2 commerciële ruimtes binnen een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling. De voorgestelde functies passen binnen de goedgekeurde verkaveling.

Mobiliteitsimpact

De twee (private) parkeerplaatsen aan noordzijde van het terrein zijn voorbehouden voor de uitbaters van de commerciële ruimtes, nl. 1 parkeerplaats per uitbater.

Gelet op de beperkte oppervlakte van de commerciële ruimtes – de publiek toegankelijke ruimte per commerciële ruimte bedraagt ongeveer ca 66,50 m² - zijn er geen noemenswaardige verkeersgenererende effecten te verwachten.

Net zoals voor de omliggende commerciële ruimtes (handelszaken, horeca, ...) kunnen de bezoekers van de nieuwe commerciële ruimtes gebruik maken van de openbare parking op Lauweplaats.

Op vlak van mobiliteit zijn er geen problemen te verwachten.

De schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen

De beoogde werken staan in functie van de in te richten commerciële ruimtes, waarbij de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke aspecten werden bepaald in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde verkaveling. Er wordt voldoende aandacht besteed aan een kwalitatieve opbouw en architecturale kwaliteit.

De voorgestelde afwijkingen zijn zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig aanvaardbaar. De aanvraag is verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en de plaatselijke aanleg en overstijgt de ruimtelijke draagkracht niet.

(...)

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

4.3.5. Uitgeruste weg

De kavels worden via het voorliggende openbaar domein ontsloten naar zowel de Zwanenkouter als de Leiestraat, volledig uitgeruste gemeentewegen.

4.3.6. Maximum volume bedrijfswoningen

Niet van toepassing.

4.3.7. Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid is in beperkte mate van toepassing. De voor publiek toegankelijke oppervlakte bedraagt ongeveer 66,50m² per commerciële ruimte (netto oppervlakte). De checklist toegankelijkheid werd bij de aanvraag gevoegd.

De minimale hoogtes en doorgangbreedtes van de toegangsdeuren tot de commerciële ruimtes worden aangehouden. De publiek toegankelijke ruimtes zijn vlak en vlot te doorkruisen en er zijn geen niveauverschillen binnenin. Door de ontwerper worden er verder geen afwijkingen gesignaleerd.

Het niveauverschil binnen/buiten ter hoogte van de 2 individuele toegangen tot de commerciële ruimtes mag echter niet meer dan 2 cm bedragen. Onder deze voorwaarde voldoet de aanvraag aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

(...)

ADVIES

GUNSTIG

VOORWAARDEN

- Het niveauverschil binnen/buiten ter hoogte van de 2 individuele toegangen tot de commerciële ruimtes mag niet meer dan 2 cm bedragen.
- De voorwaarden van het advies van Fluvia dienen strikt nageleefd te worden.
- ...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het oordeel van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en verleent op 21 november 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college legt de voorwaarden op zoals voorgesteld door haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 februari 2017 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. Zijn advies wordt bijna integraal overgenomen in de bestreden beslissing, mits toevoeging van enkele bedenkingen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vat het als volgt samen:

“ ...

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Voorliggende aanvraag strekt tot de bouw van 2 aangebouwde commerciële ruimtes.

De aanvraag is conform de geldende verkaveling dd. 5/12/1979 (loten 23 en 24) met uitzondering van de vereiste dakvorm (een plat dak i.p.v. een hellend) en de bijhorende dakmaterialen (epdm i.p.v. dakpannen of leien). Een afwijking op grond van artikel 4.4.1. VCRO is evenwel aanvaardbaar gezien de afwijking als 'beperkt' kan worden beschouwd.

Aan aanvrager kan niet verweten worden dat men toepassing maakt van de in de verkaveling voorziene mogelijkheden om commerciële ruimtes te realiseren op het aanvraagperceel.

Beroepers kunnen wél bijgetreden worden in hun ongerustheid over de toekomstig beoogde activiteiten in deze zgn. “commerciële ruimtes”. Het is wenselijk dat aanvrager naar aanleiding van de hoorzitting daaromtrent meer uitleg verschaft, alsook de daarbij horende “hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed” in toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

Verder werd vastgesteld dat de aanvraag niet geheel verenigbaar is met de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 5/7/2013) die bepaalt dat een infiltratievoorziening noodzakelijk is (tenzij motivatie aan het dossier werd toegevoegd waaruit blijkt dat infiltratie niet mogelijk is).

Een beperkte aanpassing van het ontwerpplan is ook nodig teneinde te voldoen aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid (BVR 5-06-2009)), meer bepaald wat betreft de vereiste breedte en de hoogte van de drempel t.h.v. de toegangsdeuren tot de beide commerciële ruimtes.

In bijkomende orde voldoet de aanvraag niet geheel aan het dossiersamenstellingsbesluit (BVR 28/5/2004), in het bijzonder m.b.t. de voorziene profieldoorsnede die niet geheel duidelijk uitgewerkt is.

De opmerkingen van beroepers omtrent de onrechtmatige inname van een stuk grond t.h.v. de zgn. “mede-eigendom garagecomplex Zwanekouter” kunnen niet in rekening worden gebracht gezien geschillen over burgerlijke rechten (zoals in casu een basisakte) geen deel mogen uitmaken van een beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag.

Tot slot wordt in tegenstelling tot beroepers geoordeeld dat de commerciële ruimtes wel degelijk ontsloten worden via voldoende uitgeruste wegen. Zoals het Schepencollege terecht opmerkt worden de beide kavels via een openbare voetgangersdoorsteek (zoals trouwens voorzien in de goedgekeurde verkaveling) correct ontsloten naar zowel de openbare wegen Zwanenkouter en Leiestraat.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt derhalve voor om het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning te verlenen mits:

- aanvrager de toekomstige activiteiten binnen de beide zgn. “commerciële ruimtes” kadert binnen een specifieke “hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed”;*
- aangepaste plannen worden bezorgd die voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening, de gewestelijke verordening toegankelijkheid en een verduidelijking inhouden t.a.v. de doorsnede A-A’;*
- de bemerking in het advies van de Fluvia (zonaal brandpreventiebureau) worden nageleefd.*

...

Na de hoorzitting van 21 februari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 16 maart 2017 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en volgens een beperkt aangepast plan van 21 februari 2017. De verwerende partij beslist:

“ ...

5A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

Voorliggende aanvraag strekt tot de bouw van 2 aangebouwde commerciële ruimtes

De plaats van aanvraag betreft 2 braakliggende aaneengesloten loten van een geldende verkaveling pal in het centrum van Lauwe. De omgeving kenmerkt zich door een menging van functies met appartementsbouw met handelsgelijkvloers (een kapperszaak, een horecazaak, een bank,...) rondom een binnenpleintje. De beide aanvraagpercelen (de samengevoegde loten 23 en 24 van de verkaveling; 317m²) liggen langs een openbare doorsteek die de verbinding maakt tussen de Leiestraat enerzijds en de Zwanenkouter, een doodlopende weg met parkeergarages en parkeerplaatsen. Er is een markant reliëfverschil aanwezig, waardoor de noordzijde van de aanvraagpercelen ca. 1,35m lager ligt dan de zuidzijde.

Het ontwerp voorziet in de bouw van 2 aangebouwde commerciële ruimtes (13m breed x 12m diep) opgetrokken uit één bouwlaag (met plat dak met kroonlijsthoogte 3,6m aan de voorzijde en 4,95m aan de achterzijde) met onderliggende kruipruimte. Naast de meest rechtse commerciële ruimte wordt een zonneterras (47m²) aangelegd. T.h.v. de achterkant worden 2 parkeerplaatsen voorzien ten behoeve van de uitbaters van de commerciële ruimtes. Deze zijn bereikbaar via een bestaande garageweg langs noordelijke zijde, waarop een overeenkomst van erfdienstbaarheid zou van toepassing

zijn. Deze garageweg heeft op zijn beurt ontsluiting naar de achterliggende Julien Cagniestraat. Langs de zijkant van de commerciële ruimte wordt een trap ingericht die het aanwezige niveauverschil opvangt. De bestaande afsluitingen die de beide aanvraagpercelen thans begrenzen blijven behouden.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 14 bezwaarschriften ingediend door omwonenden die o.a. opmerkingen formuleerden rond de schaal van het gebouw; hinder via het recht van doorgang; parkeerproblemen; geluidshinder; brandrisico's; het gebrek aan uitgeruste weg; het onrechtmatig innemen van grond van de Zwanenkoer en vrees voor verlies van zicht en zonlicht. Het schepencollege heeft de bezwaren ongegrond verklaard en de (voorwaardelijke) vergunning verleend. Bezwaarindieners hebben daarop voorliggend beroep ingediend bij de deputatie....

Relevante historiek: op 9/2/2015 weigerde het schepencollege een stedenbouwkundige aanvraag voor het bouwen van een (individuele) garage.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Volgens het gewestplan is het aanvraagperceel gelegen in woongebied. De aanvraag valt evenwel binnen de contouren van een niet-vervallen verkaveling dd. 5/12/1979 (loten 23 en 24) die het gewestplan verfijnt. Gezien de ligging binnen een verkaveling zijn de aldaar geldende voorschriften in eerste instantie van toepassing. De verkaveling bestemt het aanvraagperceel in een zone waar "horeca, detailhandel, diensten, kantoren en stapelplaatsen met uitzondering van tank- en servicestations en van be- en verwerkingsactiviteiten" worden toegelaten.

De aanvraag die een nieuwbouw van 2 commerciële ruimtes op deze locatie beoogt, is een activiteit die op zich toegelaten is volgens de verkavelingsvoorschriften. In casu bevinden zich in de directe omgeving van het binnenpleintje al verschillende vergelijkbare functies zoals een kapperszaak, een bankkantoor, een horecagelegenheid, zodat de 2 bijkomende commerciële ruimtes op zich inpasbaar zijn binnen dit bebouwde weefsel aldaar.

De aanvraag is ook verenigbaar met de geldende stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften cf. de verkaveling, m.u.v. het voorschrift dat verplicht tot een hellend dak en de bijhorende dakmaterialen (in casu wordt het gebouw afgewerkt met een plat dak en wordt epdm i.p.v. pannen of leien gebruikt). Er wordt geoordeeld dat deze afwijking geen essentieel voorschrift m.b.t. de bouwmogelijkheden aantast, noch hinder veroorzaakt voor aanpalenden en daarmee niet negatief is vanuit de goede ruimtelijke ordening. Het Schepencollege wordt bovendien bijgetreden in hun opmerking dat het een positieve zaak is dat het gebouw bewust laag gehouden wordt (de verkavelingsvoorschriften laten immers 2 volwaardige bouwlagen met een hellend dak toe...) teneinde de diverse doorkijken over het perceel maximaal te behouden en een optimale bezonning voor de aanpalende gebouwen te garanderen. Deze afwijkingen kunnen derhalve als 'beperkt' beschouwd worden waardoor in toepassing van artikel 4.4.1. VCRO er voldoende juridische basis bestaat om een vergunning te kunnen toestaan.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had in zijn voorafgaand verslag volgende opmerking gemaakt: “Beroepers kunnen niettemin wél bijgetreden worden in hun ongerustheid over de toekomstig beoogde activiteit in deze zgn. “commerciële ruimtes”, welke thans niet duidelijk is. Duidelijkheid is trouwens ook nodig vanuit de toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen (BVR 14-04-2000 gewijzigd op 17-07-2015 en 30-10-2015) waarin “detailhandel” en “dancing, restaurant en café” worden onderverdeeld in twee aparte categorieën van vergunningsactiviteiten. Het is wenselijk dat aanvrager naar aanleiding van de hoorzitting meer uitleg verschaft omtrent de toekomstige activiteit en de daarbij horende “hoofd functie van een bebouwd onroerend goed”.”

Tijdens de hoorzitting was de aanvrager, samen met zijn architect, aanwezig. Hij verklaarde dat hij heel kleinschalige activiteiten voor ogen heeft zoals een boekhoudkantoor, bureelruimte voor vrij beroep, en in tussentijd als stockage of in de zomer als ijsjesverkooppunt. Een invulling als herberg is uitgesloten. Dergelijke kleinschalige activiteiten zijn aanvaardbaar in de omgeving.

De opmerking van beroepers dat de commerciële ruimtes niet vergunbaar zijn gezien de aanvraagpercelen zogezegd niet gelegen zijn langs een voldoende uitgeruste weg wordt niet bijgetreden. Zoals het Schepencollege terecht opmerkt worden de beide kavels via het openbaar domein (zoals voorzien in de goedgekeurde verkaveling) wel degelijk correct ontsloten naar zowel de openbare wegen Zwanenkouter en Leiestraat.

Tijdens de hoorzitting beklemtoont de raadsvrouw van de beroepers nogmaals dat zij van oordeel zijn dat de bouwsite onvoldoende ontsloten is. De garageweg achteraan betreft een private weg die zich niet leent tot parkeer gelegenheid voor de commerciële ruimtes. Er bestaat een erfdienstbaarheid met recht van doorgang via de garageweg. Dit betreft een burgerlijke aangelegenheid waarover de deputatie als vergunningverlenende overheid geen uitspraak dient te doen. Wel kan vastgesteld worden dat op het plan twee autostaanplaatsen op de bouwsite voorzien zijn. Tijdens de hoorzitting verduidelijkt de aanvrager dat deze enkel ten dienste van de bewoner/gebruiker van de commerciële ruimtes is. Eventuele bezoekers komen via de voorkant en dus in geen geval via de betrokken garageweg. De aanvrager verduidelijkt dat dit ook zo in de akte vermeld staat.

In het kader van de beoordeling van het dossier, heeft de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar tevens de conformiteit van de plannen met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid nagekeken. Dit heeft tot volgende beoordeling geleid: “De gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (BVR 5 juni 2009) is van toepassing voor de gelijkvloerse commerciële ruimtes. In casu is de totale publiek toegankelijke oppervlakte van deze ruimtes kleiner dan 150m² en is de verordening ingevolge artikel 3 van toepassing op de toegang. Bijgevolg dienen de bepalingen van hoofdstuk III te worden nageleefd. In casu werd vastgesteld dat: (...) Het is aan aanvrager om deze tekortkomingen recht te zetten met een “beperkt aangepast plan” in toepassing van artikel 4.3.1. §1 VCRO.”

Tijdens de hoorzitting verklaart de architect van de aanvrager dat de nodige aanpassingen kunnen doorgevoerd worden. Dit is gebeurd via een beperkt aangepast plan d.d. 21/02/2017. Dit plan werd nagekeken en er dient vastgesteld dat aan de

bemerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, die hierboven staan opgesomd, werd tegemoet gekomen.

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.

(...)

Bijgevolg kan akkoord gegaan worden met het gegeven dat er geen infiltratievoorziening wordt aangelegd, maar wel een buffervolume met voldoende opvangcapaciteit.

De opmerkingen van beroepers omtrent de onrechtmatige inname van een stuk grond t.h.v. de zgn. “mede-eigendom garagecomplex Zwanekouter” kunnen niet in rekening worden gebracht gezien geschillen over burgerlijke rechten (zoals in casu een basisakte) geen deel mogen uitmaken van een beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag. Een vergunning wordt immers steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten (Artikel 4.2.22§1 VCRO). Dit impliceert concreet dat een administratieve overheid, i.c. de deputatie, bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag geen uitspraak mag doen over burgerrechtelijke aangelegenheden. Burgerrechtelijke aangelegenheden behoren namelijk tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtelijke macht (art. 144 GGW). Deze elementen zijn daarentegen wel van belang voor de uitvoerbaarheid van de vergunning.

Aangaande de dossiersamenstelling had de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar nog twee bemerkingen, die weliswaar via een beperkt aangepast plan konden verholpen worden:

- Doorsnede A-A': dit werd verduidelijkt op het aangepast plan d.d. 21/02/2017*
- Ondergrondse trappartij: de architect heeft verduidelijkt dat de getekende trapvorm in de snede geen 'trap' in de letterlijke betekenis van het woord betreft, maar wel een getrapte uitvoering van de fundering teneinde verzakkingen van het voetpad te vermijden.*

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

(...)

Er dient vastgesteld dat de voorschriften van de verkaveling nauwkeurig werden uitgewerkt en van die aard zijn dat ze invulling geven aan de criteria vermeld in genoemd artikel. Zo worden de mogelijke activiteiten maar ook de bouwvoorschriften inzake inplanting, bouwhoogte, dakvorm, dakbedekking, afmetingen en materialen nauwkeurig bepaald. Uit het geheel van de opgenomen voorschriften blijkt duidelijk dat de geldende voorschriften een vertaling zijn van de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1.§2, 3° VCRO).

In essentie is voorliggende bouwaanvraag dan een vertaling van de verkavelingsvoorschriften. Bovendien werd hierboven reeds aangetoond dat een afwijking op de dakvorm en de erbij horende materialen aanvaardbaar (en zelfs aangewezen is) vanuit de goede ruimtelijke ordening.

Voorts is het van belang om in te gaan op de relevante ruimtelijke ordeningscriteria 'veiligheid', 'mobiliteit' en 'bodemreliëf', aspecten waarover de verkavelingsvoorschriften an sich geen uitspraken doen.

Wat betreft het ruimtelijk ordeningsaspect 'veiligheid' kan verwezen worden naar het voorwaardelijke gunstig advies van Fluvia (zonaal brandpreventiebureau) die een opmerking maakt omtrent de brandweerstand van de wanden en binnendeuren. Het is aangewezen om in toepassing van artikel 4.3.1§1 VCRO dit aspect als voorwaarde op te nemen in de vergunning.

M.b.t. de eis van beroepers om parkeergelegenheden te voorzien voor de klanten van de commerciële ruimtes ('mobiliteitsimpact') wordt geoordeeld dat dit niet als een noodzaak wordt gezien gelet op de centrale ligging binnen de woonkern Lauwe, alwaar toekomstige klanten gebruik zullen kunnen maken van de talrijk beschikbare openbare parkeerplaatsen in de omgeving. Er dient trouwens op gewezen dat dit thans ook het geval is voor de klanten van de anderen diensten en horeca-functies rond het binnenplein alwaar de 2 commerciële ruimtes op worden aangetakt.

M.b.t. het aspect "bodemreliëf" wordt vastgesteld dat de aanvraag rekening houdt met het aanwezige reliëfverschil op het terrein. Daarbij wordt er op zich geen evenwichtsverstoring t.a.v. de aanliggende percelen onderling gecreëerd.

In die zin is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening zoals deze vastgelegd werd in de verkaveling.

5D CONCLUSIE

Voorliggende aanvraag strekt tot de bouw van 2 aangebouwde commerciële ruimtes.

De aanvraag is conform de geldende verkaveling dd. 5/12/1979 (loten 23 en 24) met uitzondering van de vereiste dakvorm (een plat dak i.p.v. een hellend) en de bijhorende dakmaterialen (epdm i.p.v. dakpannen of leien). Een afwijking op grond van artikel 4.4.1. VCRO is evenwel aanvaardbaar gezien de afwijking als 'beperkt' kan worden beschouwd.

Aan aanvrager kan niet verweten worden dat men toepassing maakt van de in de verkaveling voorziene mogelijkheden om commerciële ruimtes te realiseren op het aanvraagperceel.

Tijdens de hoorzitting werd verduidelijkt dat de toekomstig beoogde activiteiten betrekking hebben op kleinschalige kantoorfuncties, vrije beroepen, ... zeker geen herberg.

Er werd een motivatienota toegevoegd om aan te tonen dat infiltratie op eigen terrein niet mogelijk is.

Er werd een beperkte planaanpassing doorgevoerd teneinde te voldoen aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid (BVR 5-06-2009)), meer bepaald wat betreft de vereiste breedte en de hoogte van de drempel t.h.v. de toegangsdeuren tot de beide commerciële ruimtes.

Bij deze planaanpassing werd ook tegemoet gekomen aan de bemerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aangaande het dossiersamenstellingsbesluit.

De opmerkingen van beroepers omtrent de onrechtmatige inname van een stuk grond t.h.v. de zgn. “mede-eigendom garagecomplex Zwanenkouter” kunnen niet in rekening worden gebracht gezien geschillen over burgerlijke rechten (zoals in casu een basisakte) geen deel mogen uitmaken van een beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag.

Tot slot wordt in tegenstelling tot beroepers geoordeeld dat de commerciële ruimtes wel degelijk ontsloten worden via voldoende uitgeruste wegen. Zoals het Schepencollege terecht opmerkt worden de beide kavels via een openbare voetgangersdoorsteek (zoals trouwens voorzien in de goedgekeurde verkaveling) correct ontsloten naar zowel de openbare wegen Zwanenkouter en Leiestraat.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij in essentie aan dat het aanvraagperceel niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Hoewel de bestreden beslissing verwijst naar de ontsluiting van de betrokken kavels naar de openbare wegen Zwanenkouter en Leiestraat via een openbare voetgangersdoorsteek, is deze ontsluiting volgens de verzoekende partij niet voldoende uitgerust.

De verzoekende partij licht toe dat de ontsluiting in het zuiden enkel een verharde voetweg betreft zonder de noodzakelijke nutsvoorzieningen, waarbij ze verwijst naar de foto's die ze bij haar verzoekschrift heeft gevoegd. Ze vervolgt dat ten noorden de aansluiting op de private garagekoer ontsloten wordt via een in onbruik geraakte erfdienstbaarheid, zodat daar geen wagens mogen rijden. Volgens de verzoekende partij zouden leveranciers overigens enkel via deze weg toegang kunnen nemen, terwijl deze garagekoer daar niet voor geschikt is. De garagekoer zou evenmin een voldoende uitgeruste weg uitmaken, bij gebrek aan onder meer

elektriciteit en riolering. De verzoekende partij houdt voor dat personenwagens al moeite hebben om deze garagekoer te bereiken en ze vraagt zich af hoe er kan verzekerd worden dat de parkeerplaatsen, voorzien in de aanvraag, enkel door de uitbaters zullen worden gebruikt en niet door klanten of leveranciers.

Verder wijst de verzoekende partij in het algemeen op de parkeerproblematiek. Ze stelt dat de parkeerplaatsen in de Zwanenkouter reeds ingenomen worden door de bewoners van de appartementsgebouwen terwijl de openbare parking ook het hele centrum moet bedienen. Ook in de Leiestraat bestaat volgens de verzoekende partij eenzelfde problematiek. Gelet op de realisatie van een nieuw groot appartementsgebouw en het aantal bestaande handelszaken is de nood aan parking daar zeer groot.

Volgens de verzoekende partij gaat de verwerende partij maar al te gemakkelijk voorbij aan deze mobiliteitshinder, terwijl nog niet eens duidelijk is wat de mobiliteitsimpact zal zijn gelet op de onduidelijkheid betreft van de hoofdfunctie. Voor dit laatste aspect verwijst ze naar haar tweede middel.

2.

Waar de verzoekende partij verwijst naar de ontsluiting via een erfdienstbaarheid, antwoordt de verwerende partij dat een vergunningsaanvraag geen middel is om een burgerlijke aangelegenheid te beslechten. Verder is de verwerende partij van oordeel dat het aanvraagperceel wel degelijk voldoende ontsloten is, zoals ook reeds vastgesteld werd door het college van burgemeester en schepenen. Ze verwijst naar een erfdienstbaarheid aan de noordzijde van het aanvraagperceel waardoor de bewoner van het betrokken pand ontsluiting mag nemen, en naar de openbare voetgangersdoorsteek in het zuiden.

3.

De tussenkomende partij stelt inzake de zogenaamde in onbruik geraakte erfdienstbaarheid dat het terrein eerst diende gesaneerd te worden, zodat het logisch is dat deze erfdienstbaarheid nog niet gebruikt werd. Verder wijst ze erop, net zoals op de hoorzitting, dat deze doorgang slechts bestemd is voor de eigenaar/gebruiker van het betrokken terrein. Ze stelt de doorgang af te sluiten met een poort en iedere derde zal geweerd worden. In aansluiting hierop stelt ze dat klanten en leveranciers de voorziene handelszaken of kantoren enkel zullen kunnen bereiken via de voorzijde. Ze verwijst nog naar de foto gevoegd bij haar schriftelijke uiteenzetting waarop de nieuw geplaatste toegangspoort achteraan het terrein is te zien en waarvan alle eigenaars in de betrokken garagestraat hiervan voorafgaand in kennis werden gesteld.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het niet haar bedoeling is om een burgerlijke aangelegenheid te beslechten. Ze wenst de erfdienstbaarheid enkel aan te halen om de beperkte toegankelijkheid tot de commerciële ruimtes te benadrukken. Ze legt er de nadruk op dat, aangezien de andere ontsluiting in het zuiden louter een voetpad betreft, deze erfdienstbaarheid ten noorden bovendien de enige toegang vormen voor leveranciers.

Daarnaast merkt de verzoekende partij op dat de verwerende partij bij het verlenen van de vergunning ervan is uitgegaan is dat de erfdienstbaarheid voor ontsluiting langs de noordzijde dient, terwijl de tussenkomende partij stelt dat deze doorgang wordt afgesloten met een poort en enkel door de eigenaar/gebruiker van het terrein zal kunnen gebruikt worden. De verzoekende partij meent dan ook dat de ontsluiting van de noordzijde wegvalt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij laat na in dit middel de geschonden regelgeving aan te duiden. De verwerende en de tussenkomenende partij werpen hieromtrent evenwel geen exceptie van onontvankelijkheid op.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift de ingeroepen middelen moet bevatten. Een middel moet begrepen worden als een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partij worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Uit de toelichting bij dit eerste middel blijkt op voldoende duidelijke wijze dat de verzoekende partij zich gegriefd voelt omdat de bestreden beslissing, in afwijking van haar ingeroepen beroepsgrief, oordeelt dat de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg en er voldoende parkeermogelijkheid in de omgeving is. Deze kritiek is te begrijpen als een schending van artikel 4.3.5 VCRO en een schending van het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

2.

Niet betwist is het feitelijk gegeven dat het aanvraagperceel gelegen is in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling van 5 december 1979. Eveneens niet betwist door de verzoekende partij is het gegeven dat deze verkaveling de aanleg van wegen omvatte, waarover de gemeenteraad op 29 juni 1979 zich heeft uitgesproken over 'de zaak der wegen', en dat deze verkaveling ontsloten wordt door de Zwanekouter, de Leiestraat en de Julien Cagniestraat, gemeentewegen die op heden volledig uitgerust zijn.

De verzoekende partij betwist wel het feitelijk gegeven dat het aanvraagperceel naar de voormelde gemeentewegen op degelijke wijze kan ontsloten worden. Ze verwijst hierbij naar de publieke voetgangersweg in het zuiden, die uitgaat op de Leiestraat en de Zwanekouter, en ten noorden naar de private garagekoer die via een in onbruik geraakte erfdienstbaarheid aansluit op de Julien Cagniestraat en is van oordeel dat deze aansluitingen niet kunnen beschouwd worden als een voldoende uitgeruste weg.

3.

Artikel 4.3.5 VCRO luidt in de toepasselijke versie als volgt:

“§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschapsvoorzieningen” of “openbare nutsvoorzieningen”, kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke

toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

...

Artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting (hierna: Weguitrustingsbesluit), dat een verduidelijking inhoudt van het toepassingsgebied van artikel 4.3.5, §2 VCRO, luidt als volgt:

“De eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hebben geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.”

Uit de bepalingen van artikel 4.3.5 VCRO en artikel 3 van het Weguitrustingsbesluit volgt dan ook dat de uitrustingsvoorwaarden of het ‘voldoende uitgerust zijn’ niet van toepassing zijn op de private toegangsweg die aansluiting geeft op een voldoende uitgeruste weg. Zoals hierboven reeds vastgesteld, betwist de verzoekende partij niet dat de in de omgeving aansluitende straten volledig uitgeruste gemeentewegen zijn.

Uit de aanvraag, en in het bijzonder de plannen en de toelichtingsnota, blijkt dat enkel ontsluiting tot de openbare weg gezocht wordt langs het noorden, en meer bepaald via wat de verzoekende partij de private garagekoer noemt en de in onbruik geraakte erfdienstbaarheid die uitgaat op de Julien Cagniestraat. De twee parkeerplaatsen worden ook ten noorden van het aanvraagperceel voorzien.

4.

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad om doorheen de argumenten van de verzoekende partij een middel verder aan te vullen met wettigheidskritiek. Uit de toelichting die de verzoekende partij geeft blijkt enkel dat ze verkeerdelijk van oordeel is dat de aansluiting met de Julien Cagniestraat (via de ‘private garagekoer’ en de ‘in onbruik geraakte erfdienstbaarheid’) zelf ook voldoende uitgerust moet zijn. Niets is minder waar aangezien de verzoekende partij aangeeft dat het hier gaat om een private toegangsweg.

Waar de verzoekende partij nog opmerkingen formuleert over het in onbruik zijn van deze erfdienstbaarheid en de verzwarende ervan, betreft dit louter een burgerrechtelijke aangelegenheid, waarvoor noch de verwerende partij, noch de Raad bevoegd is.

De verzoekende partij werpt daarnaast op dat de garagekoer, waarlangs de beide kavels worden ontsloten en die zelf aansluit op de toegangsweg vanaf de Julien Cagniestraat, evenmin een voldoende uitgeruste weg betreft, aangezien deze onder meer niet van elektriciteit en riolering is voorzien.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat op deze garagekoer verschillende garageboxen staan ten dienste van de omliggende percelen. De garagekoer en de toegangsweg ernaar toe vanaf de Julien Cagniestraat zijn dus niet louter bestemd voor de gebruikers van de commerciële ruimtes. Het betreft zodoende geen private toegangsweg zodat de eisen van een minimale weguitrusting van artikel 4.3.5, §2, eerste lid VCRO onverkort gelden. Uit de foto's bij het bezwaarschrift en het beroepsschrift, alsook het verzoekschrift blijkt dat het een smalle maar verharde toegangsweg betreft, die duurzaam is aangelegd. Tevens is op de foto's te zien dat de weg toegankelijk is voor een wagen, dat er in de Julien Cagniestraat aan de ingang van de toegangsweg een

verkeersbord staat ten teken dat voor deze ingang niet geparkeerd mag worden, dat er een verlichtingspaal aanwezig is, en dat de garagekoer zelf waaruit deze weg op uitkomt eveneens verhard is en voorzien is van een rioolput en afvoergoot. Uit deze gegevens blijkt dat zowel de garagekoer als de toegangsweg ernaartoe een voldoende uitgeruste weg betreffen. Tevens blijkt hieruit dat de verzoekende partij niet kan gevolgd worden waar ze stelt dat er geen elektriciteit en riolering zou zijn. De omstandigheid dat de toegangsweg precair is betekent immers niet dat deze onvoldoende uitgerust zou zijn in de zin van artikel 4.3.5 VCRO.

In de mate de verzoekende partij kritiek uit op de bereikbaarheid van de op het aanvraagperceel voorziene parkeerplaatsen, overstijgt haar kritiek nauwelijks deze van de opportuniteit en kan dit niet beschouwd worden als ontvankelijke wettigheidskritiek. De omstandigheid dat de toegangsweg 'precair' is betekent immers niet dat deze onvoldoende uitgerust zou zijn in de zin van artikel 4.3.5 VCRO .

5.

In de mate de verzoekende partij kritiek uit op de aansluiting ten zuiden (via de voetgangersweg) naar de Zwanenkouter en de Leiestraat, is deze kritiek niet dienstig aangezien de ontsluiting naar de openbare weg gebeurt ten noorden en niet ten zuiden. Nochtans kan niet ontkend worden dat het aanvraagperceel ook bereikbaar is via de publieke voetgangersweg, maar in het licht van de vereiste van een voldoende uitgeruste weg is deze feitelijkheid niet dienstig. Het is immers voldoende dat het aanvraagperceel langs één zijde paalt aan of aansluiting heeft op een voldoende uitgeruste weg.

Ten overvloede merkt de Raad op dat uit de foto's bij de aanvraag, zoals gevoegd als stuk 2 van het administratief dossier, blijkt dat ook deze betreffende voetgangersweg op duurzame wijze verhard is en voorzien van verlichting en dus elektriciteit. Ook kan op grond van deze foto's aangenomen worden dat deze voldoende breed is om wagens door te laten. Op een van de foto's is overigens een bestelwagen te zien die in deze doorgang geparkeerd staat. Ook uit de foto die de tussenkomende partij bij haar schriftelijke uiteenzetting heeft gevoegd, is te zien dat de ingang van dit voetgangersweg voldoende breed blijkt.

6.

Net zoals in haar administratief beroepschrift is de verzoekende partij van oordeel dat de parkeerproblematiek niet afdoende werd beoordeeld, en wijst ze op de reeds bestaande hoge mobiliteits- en parkeerdruk.

De verzoekende partij stelt zich vooreerst vragen bij de identiteit van de gebruikers van de parkeerplaatsen zoals voorzien ten noorden van het aanvraagperceel en anderzijds meent ze dat de verwerende partij ten onrechte naar parkeermogelijkheden verwijst daar waar die mogelijkheden, gelet op de hoge mobiliteitsdruk, niet meer bestaan.

Los van de vaststelling dat de uiteenzetting van de verzoekende partij neigt naar loutere opportuniteitskritiek dient de Raad vast te stellen dat uit de aanvraag zelf blijkt dat de twee parkeerplaatsen ten noorden van het perceel voorzien zijn ten behoeve van de uitbaters van de commerciële ruimtes. Dit uitsluitend gebruik door de uitbaters van de commerciële ruimtes wordt door de tussenkomende partij op de hoorzitting nogmaals bevestigd en door de verwerende partij ook zo in de bestreden beslissing opgenomen. Ook in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd reeds vermeld dat de private parking aan de noordzijde van het perceel aan de inrit voorzien wordt van een dubbele poortconstructie, en dat de twee private parkeerplaatsen zijn voorbehouden voor de uitbaters van de commerciële ruimtes, namelijk één

parkeerplaats per uitbater. De verzoekende partij betwist deze vaststellingen niet. Evenmin betwist ze de aanwezigheid van een nieuw geplaatste poort langs de noordzijde, waardoor op zich reeds duidelijk wordt dat niet iedereen langs daar het terrein kan betreden.

Op de hoorzitting heeft de tussenkomende partij verklaard dat bezoekers langs de zuidzijde moeten komen. De Raad kan onmogelijk vooruit lopen op de vraag of deze bezoekers de voetgangersweg al dan niet met de wagen zouden betreden, maar vast staat dat de verwerende partij de bekommernis van de verzoekende partij inzake de nodige parkeerplaatsen als volgt heeft ontmoet:

“ ...

M.b.t. de eis van beroepers om parkeergelegenheden te voorzien voor de klanten van de commerciële ruimtes (‘mobiliteitsimpact’) wordt geoordeeld dat dit niet als een noodzaak wordt gezien gelet op de centrale ligging binnen de woonkern Lauwe, alwaar toekomstige klanten gebruik zullen kunnen maken van de talrijk beschikbare openbare parkeerplaatsen in de omgeving. Er dient trouwens op gewezen dat dit thans ook het geval is voor de klanten van de anderen diensten en horeca-functies rond het binnenplein alwaar de 2 commerciële ruimtes op worden aangetakt.

...”

Uit het voorgaande volgt dat het aanvraagperceel langs twee zijden bereikbaar is. Of bezoekers en leveranciers uitsluitend langs de voorzijde (ten zuiden) zullen komen, is een vraagstelling die de wettigheid van de vergunning niet kan aantasten. Het is aan de tussenkomende partij als eigenaar en eventuele uitbater van een van beide commerciële ruimtes hiervoor de nodige afspraken te maken. Dit valt evenwel buiten het bestek van de wettigheidstoets.

Voor de kritiek dat er nu reeds te weinig openbare parkeerplaatsen zijn, kan de Raad verwijzen naar de vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, overgenomen in de bestreden beslissing, dat de aanvraag geen noemenswaardige verkeersgenererende effecten geeft, gelet op de beperkte oppervlakte van de publiek toegankelijke ruimte per commerciële ruimte van 66,50m².

De verzoekende partij is het duidelijk niet eens met deze overwegingen. Evenwel toont ze met haar tegengesteld standpunt niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn. Bovendien stuurt de verzoekende partij met haar betoog kennelijk aan op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het afleveren van de door haar betwiste stedenbouwkundige vergunning, waarvoor de Raad gelet op de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan niet bevoegd is. Op grond van de door de verzoekende partij voorgehouden, niet met stukken gestaafde beweringen inzake de ontoereikendheid van openbare parkeerplaatsen, kan niet besloten worden dat de verwerende partij op onredelijke wijze zou gemotiveerd hebben dat de openbare parkeerplaatsen in de omgeving volstaan. Bovendien gaat ze niet in op de overweging van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat er geen noemenswaardige verkeersgenererende effecten te verwachten zijn ingevolge de eerder beperkte commerciële ruimtes. De Raad stelt tot slot vast dat de verwerende partij, gelet op de eerder kleinschalige commerciële ruimtes en de ligging in het centrum van Lauwe waar nog andere commerciële zaken worden uitgebaat die beroep kunnen doen op de openbare parkings, op het eerste zicht redelijkerwijze kon oordelen dat het voorzien van parkeerplaatsen voor de klanten niet noodzakelijk is en de toekomstige klanten evenzeer gebruik kunnen maken van de openbare parkeerplaatsen in de omgeving.

7.

In het licht van de beschikbare gegevens kan het betoog van de verzoekende partij niet volstaan om aan te tonen dat de commerciële ruimtes, in weerwil van wat niet alleen de verwerende partij maar tevens het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelden, niet degelijk ontsloten worden en de motivering in de bestreden beslissing niet afdoende is. De verwerende partij mocht, aan de hand van de haar voorgelegde gegevens omtrent de feitelijke situatie, in de bestreden beslissing aannemen dat de ontsluiting van en toegang naar het perceel verzekerd waren, en dat het mobiliteitsaspect positief kon worden beoordeeld in het kader van de toets aan de goede ruimtelijke ordening.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert in een tweede middel aan dat nog steeds niet duidelijk is welke hoofdfunctie in de voorziene ruimtes zal uitgeoefend worden. Ze stelt dat dit nochtans bepalend is om de hinder en de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving te kunnen beoordelen. Ze somt vervolgens een aantal voorbeelden op (krantenwinkel, boekhoudkantoor, nachtwinkel) om te stellen dat het aantal vervoerbewegingen telkens verschillend zal zijn. Ze verwijst ook naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die van oordeel is dat over de aard van de activiteiten op de hoorzitting meer duidelijkheid moet worden gebracht. Toch is ze van oordeel dat de mondelinge toelichting van de tussenkomende partij, met name dat het kleinschalige activiteiten zullen zijn, niet voldoende is en dat de mogelijke functies die hierbij werden opgesomd minstens onder twee afzonderlijke hoofdfuncties vallen, zoals vermeld in het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen (hierna: Besluit Vergunningsplicht Functiewijzigingen). Volgens de verzoekende partij dienen de hoofdfuncties uit vermeld besluit gerespecteerd te worden en dient de invulling van de commerciële ruimtes duidelijk te zijn.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de functies in de commerciële ruimtes voldoende gekend zijn door de verduidelijking van de tussenkomende partij op de hoorzitting, met name dat er in de gebouwen kleinschalige kantoorfuncties of vrije beroepen, maar geenszins een herberg gevestigd zal worden. Volgens de verwerende partij kan van de bouwheer niet verwacht worden dat hij nu al kan preciseren welk kantoor of vrij beroep er zich effectief zal vestigen en is de aanduiding van de functie op zich voldoende.

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij dat ze reeds op de hoorzitting liet weten dat een van de twee loten een kantoorfunctie zou krijgen. Ze geeft aan dat ze op het andere perceel een ijsjesverkooppunt wenst te vestigen, waarbij er vooral tijdens de vrije dagen en weekends klanten zouden aanwezig zijn maar waarvoor niet veel leveranciers noodzakelijk zijn. De tussenkomende partij stelt deze informatie niet bij de aanvraag te hebben gevoegd omwille van de vrees voor concurrentie bij een eventuele inzage in het aanvraagdossier. Tot slot meent de tussenkomende partij dat er, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij stelt, geen

vrijgeleide bestaat inzake de invulling van de gebouwen aangezien moet voldaan worden aan de verkavelingsvoorwaarden.

4.

In haar wederantwoordnota meent de verzoekende partij dat uit de nota's van de verwerende en de tussenkomen de partij blijkt dat de hoofdfunctie van de gebouwen geenszins duidelijk is. Zo zou de verklaring van de tussenkomen de partij dat ze bij voorkeur een ijsjesverkooppunt wenst te vestigen, in tegenspraak zijn met de stelling van de verwerende partij dat er geenszins een herberg zou komen. Een ijsjesverkooppunt leunt volgens de verzoekende partij immers wel dicht aan bij een herberg. Ze besluit dat de vergunning werd afgeleverd zonder zekerheid over wat de hoofdfunctie van het gebouw zal zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

Ook in dit middel laat de verzoekende partij na de geschonden regelgeving aan te duiden. De verwerende en de tussenkomen de partij werpen hieromtrent evenwel geen exceptie van onontvankelijkheid op.

Uit het verzoekschrift blijkt evenwel op voldoende duidelijke wijze dat de verzoekende partij betwist dat de hoofdfunctie van de commerciële ruimtes vaststaat, terwijl de aard van de activiteiten determinerend is voor de beoordeling van mogelijke hinder, en de verwerende partij aldus een vergunning zou verleend hebben zonder hieromtrent zekerheid te hebben. Uit de uiteenzetting van de verzoekende partij blijkt dat ze kritiek uit ten aanzien van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, met name met haar onmiddellijke omgeving naar functie toe, en dit in het licht van de lijst van hoofdfuncties zoals bepaald in het Besluit Vergunningsplicht Functiewijzigingen, en dat ze hierbij het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur geschonden acht.

2.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde, volgens het gewestplan Kortrijk, gelegen is in een woongebied en binnen de grenzen van een vergunde en niet-vervallen verkaveling van 5 december 1979, waar het de loten 23 en 24 betreft.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning bepalen voor deze loten inzake de bestemming het volgende:

“
...

De kavels hebben als hoofdbestemming horeca, detailhandel, diensten, kantoren en stapelplaatsen met uitzondering van tank- en servicestations en van be- en verwerkingsactiviteiten. De kavels hebben als nevenbestemming woongebouwen.

...”

De verzoekende partij betwist niet dat de aanvraag in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften. Ze meent evenwel dat de aard van de activiteiten die de tussenkomen de partij in de commerciële ruimtes beoogt, niet duidelijk is, zodat de verwerende partij niet op zorgvuldige wijze over de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving heeft kunnen oordelen wat de hinderlijkheid ervan betreft. Ze stelt bovendien dat de uit te oefenen

hoofdfuncties duidelijk moeten zijn want in overeenstemming met het Besluit Vergunningsplicht Functiewijzigingen.

3.

De verzoekende partij betwist noch de toepasselijkheid, noch de overeenstemming van de verkavelingsvoorschriften zodat de commerciële ruimtes als verenigbaar met de verkavelingsvoorschriften moeten worden geacht. De verzoekende partij toont ook niet aan dat het Besluit Vergunningsplicht Functiewijzigingen bij het indienen van de aanvraag van toepassing zou zijn. De tussenkomende partij vraagt immers voor de op te richten gebouwen geen bestemming die afwijkt van deze voorzien in de verkavelingsvoorschriften.

Ter verduidelijking en op vraag van de verwerende partij en ingaande op de suggestie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, heeft de tussenkomende op de hoorzitting gemeld dat de commerciële ruimtes zouden gebruikt worden voor kleinschalige activiteiten zoals een boekhoudkantoor, een ruimte voor een vrij beroep, en in tussentijd als stockage of in de zomer als ijsjesverkooppunt. Een herberg zou zeker uitgesloten zijn. De Raad is van oordeel dat al deze activiteiten onder de door de verkavelingsvoorschriften opgesomde mogelijkheden vallen.

De verwerende partij besluit op grond hiervan terecht dat dergelijke kleinschalige activiteiten naar functie toe aanvaardbaar zijn in de omgeving.

Met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft de verzoekende partij enkel kritiek op de beoordeling inzake de hinder maar brengt dit uitdrukkelijk in verband met de volgens haar niet gekende functies van de ruimtes en de weerslag ervan op de mobiliteit.

De verzoekende partij houdt niet voor dat andere criteria of aandachtspunten inzake de goede ruimtelijke ordening nog diende onderzocht te worden. De Raad oordeelt dat de verkavelingsvergunning voldoende gedetailleerd is om de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De beoogde commerciële activiteiten, toegelicht als eerder kleinschalige activiteiten, kunnen redelijkerwijze inpasbaar geacht worden in de omgeving, die zoals blijkt uit de verkavelingsvoorschriften en uit de beschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing, gekenmerkt wordt door een mengeling van functies met appartementsgebouw met handelsgelijkvloers rondom een binnenpleintje. De verzoekende partij slaagt er alvast niet in om de onverenigbaarheid van de opgesomde activiteiten met de goede ruimtelijke ordening aan te tonen. De verzoekende partij maakt ook niet aannemelijk dat de vooropgestelde bestemming van commerciële ruimtes, toegespitst op kleinschalige activiteiten, nefast zou zijn voor de mobiliteit in de omgeving. De Raad kan ter zake verwijzen naar zijn beoordeling onder het eerste middel.

Waar de verzoekende partij in haar betoog nog verwijst naar de mogelijkheid van de vestiging van een krantenwinkel of nachtwinkel, betreft dit louter speculaties over de functies van de commerciële ruimtes die nergens worden gefundeerd, noch door de tussenkomende partij werden aangehaald. Evenmin toont ze hiermee aan in welke mate zelfs deze functies niet in overeenstemming zouden zijn met de verkavelingsvoorschriften. Het betoog van de verzoekende partij kan op dit punt niet anders dan louter opportunistiekritiek genoemd worden.

4.

Ten overvloede wijst de Raad erop dat het Besluit Vergunningsplicht Functiewijzigingen slechts van toepassing kan zijn indien de tussenkomende partij een andere dan in de verkavelingsvergunning opgelijste hoofdfunctie zou wensen uit te oefenen, dit los van de vraag of een verkavelingswijziging dan ook niet aan de orde zou zijn. Deze hypothese doet zich nu evenwel niet voor. Het loutere feit dat de hoofdfuncties uit het voormeld besluit in 2015 van indeling zouden gewijzigd zijn, doet trouwens geen afbreuk aan de duidelijke en heldere voorschriften van de verkavelingsvergunning die van toepassing blijven.

5.

In het licht van bovenstaande elementen is de Raad van oordeel dat de verwerende partij in het kader van haar zorgvuldigheidsplicht de functie van de commerciële ruimtes met de nodige aandacht en concreet heeft onderzocht, en evenzeer voldaan heeft aan haar verstrengde formele en materiële motiveringsplicht in dit verband. De verzoekende partij slaagt er niet in aan te tonen dat de verwerende partij op grond van de haar bijgebrachte gegevens niet op zorgvuldige wijze heeft kunnen oordelen over de aard en de omvang van de commerciële activiteiten, en over de verenigbaarheid ervan met de in de omgeving bestaande toestand.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel betwist de verzoekende partij de overweging in de bestreden beslissing dat in haar beroepsschrift geen argumenten zouden zijn geformuleerd die betrekking hebben op de wijze waarop de MER-screening is gebeurd. Ze herneemt vervolgens de argumenten die ze hieromtrent in beroep heeft opgeworpen.

Volgens de verzoekende partij is de MER-screening en ook de invloed op de mobiliteit niet ernstig onderzocht aangezien de invulling van de commerciële ruimtes niet duidelijk is. Ze houdt vol dat een louter mondelinge verklaring dat het enkel 'kleinschalige activiteiten' zou betreffen geen enkele garantie biedt, en dat de invulling met een kranten- of nachtwinkel enorme effecten op de mobiliteit zou hebben. Ze wijst er tevens op dat twee parkeerplaatsen voor twee commerciële ruimtes niet volstaan, zodat klanten op de private garagekoer zullen parkeren en de gebruikers van deze garages hun garage niet meer zullen kunnen bereiken. Ze heeft ook haar twijfels over de stelling dat de bezoekers gebruik kunnen maken van de openbare parking op de Lauweplaats. Daarnaast meent de verzoekende partij dat er niet kan gesteld worden dat er geen hinder te verwachten is, aangezien de aard van de activiteiten in de commerciële ruimtes niet gekend is. Bovendien zouden ook kleinschalige activiteiten kunnen leiden tot aanzienlijke hinder.

2.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij, onder de noemer van een gebrekkig uitgevoerde MER-screening, louter inhoudelijke argumenten aanvoert, zoals omtrent het mobiliteitsaspect, terwijl een MER-screening bedoeld is om na te gaan of alle stukken in het dossier aanwezig zijn om een volledige inhoudelijke beoordeling te kunnen voeren, en om te kunnen nagaan of er geen milieueffectenrapport moet worden opgemaakt. De verwerende partij meent dat de aanvraag in dit licht voldoende gestoffeerd was.

Gelet op de louter inhoudelijke argumentatie die de verzoekende partij naar voor brengt, is de verwerende partij dan ook van oordeel dat ze in de bestreden beslissing terecht opmerkte dat er in het beroepschrift geen argumenten zijn geformuleerd die betrekking hebben op de wijze waarop de MER-screening is gebeurd. Ze stelt in de bestreden beslissing ook te hebben opgemerkt dat de aanvraag wel nog getoetst dient te worden op het vlak van de goede ruimtelijke ordening, wat een afzonderlijke beoordeling uitmaakt.

3.

De tussenkomende partij voert over dit middel geen opmerkingen of verweer.

4.

De verzoekende partij houdt in haar wederantwoordnota vol dat, aangezien er geen duidelijkheid noch zekerheid bestaat over de bestemming van de commerciële ruimtes, de verwerende partij niet kan stellen dat alle nodige informatie bezorgd is om een volledige inhoudelijke beoordeling te kunnen voeren.

Beoordeling door de Raad

1.

De alhier door de verzoekende partij geformuleerde grief is een letterlijke herhaling van wat ze in haar administratief beroepschrift aanvoerde. In essentie vertrekt ze van het uitgangspunt dat er onzekerheid bestaat over de invulling van de functies in de commerciële ruimtes, waardoor de MER-screening volgens haar niet ernstig kon worden uitgevoerd. Ze concretiseert dit uitsluitend op het vlak van mobiliteitshinder.

Hoewel de verzoekende partij geen uitdrukkelijke regelgeving aanhaalt die naar haar mening zou geschonden zijn, en aangezien de verwerende noch de tussenkomende partij hieromtrent een exceptie van onontvankelijkheid hebben opgeworpen, kan het middel begrepen worden als het aanvoeren van de schending van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, doordat de verwerende partij niet over alle feitelijke gegevens van het dossier zou beschikt hebben om met kennis van zaken te kunnen oordelen over de MER-screening, en met name wat betreft de mobiliteitsimpact.

2.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de aanvraag een project omvat die voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, zoals gewijzigd bij besluit van 1 maart 2013 (hierna: MER-besluit). Ze verwijst naar de bij het aanvraagdossier gevoegde project-MER-screeningsnota en stelt dat deze in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen inhoudelijk werd beoordeeld, waarbij besloten werd dat het project, rekening houdende met de aard en eerder beperkte omvang, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving, geen aanzienlijke effecten zal veroorzaken zodat de opmaak van een MER niet vereist is. De verwerende partij is van oordeel dat de screeningsnota niet opnieuw moet worden beoordeeld aangezien in het beroepschrift geen argumenten werden opgeworpen inzake de wijze waarop deze door het college van burgemeester en schepenen werd doorgevoerd. Wat de mobiliteit betreft, verwijst de verwerende partij naar haar beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende dat de project-MER-screeningsnota volgens de verwerende partij voldoende informatie bevat om een goed beeld te krijgen van de milieueffecten van het project, en dat de verwerende partij aan de hand van de criteria van bijlage II DABM, hoewel deze niet met dezelfde bewoordingen genoemd worden, heeft geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en dat geen project-MER vereist is. Tevens blijkt uit de voormelde beoordeling dat de verwerende partij aanneemt dat er geen milieueffecten in het kader van het mobiliteitsaspect, als onderdeel van mogelijke milieueffecten, te verwachten zijn, gezien in de screeningsnota wordt vermeld dat het project geen potentiële effecten op mens, natuur of landschap heeft. Bovendien stelde de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar na een onderzoek van de parkeermogelijkheid vast dat er zich op vlak van mobiliteit geen problemen te verwachten zijn en besloot hij dat het project geen aanzienlijke effecten zal veroorzaken.

3.

Uit de bespreking van het tweede middel is reeds gebleken dat de aanvraag inzake 'commerciële ruimtes' in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften. Uit de toelichting van de tussenkomen partij, zoals opgenomen in de bestreden beslissing, blijkt dat het zou gaan om kleinschalige activiteiten.

Los van het feit dat de 'commerciële ruimtes' overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften in beginsel geen verdere invulling behoeften, heeft de verwerende partij de mobiliteit concreet beoordeeld, nadat uit de MER-screening reeds was gebleken dat er geen schadelijke effecten te verwachten was.

De verzoekende partij die van het uitgangspunt vertrekt dat een concrete invulling noodzakelijk is om de vervoersbewegingen en de parkeerproblematiek van de aanvraag te kunnen beoordelen, vertrekt dus van een verkeerd standpunt en toont bovendien niet aan dat er schadelijke milieugevolgen zouden zijn. De screeningsnota zelf wordt evenmin in het betoog van de verzoekende partij betrokken. De verwerende partij kon dan ook terecht stellen dat er in het beroepsschrift geen argumenten werden opgeworpen over de wijze waarop de MER-screening is gebeurd.

Daarnaast moet opgemerkt worden dat, voor zover de verzoekende partij inhoudelijk kritiek uit op de beoordeling van het mobiliteitsaspect, de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met aspecten van goede ruimtelijke ordening, waaronder ook het mobiliteitsaspect als relevant aspect kan worden beschouwd, in beginsel een andere finaliteit heeft dan het onderzoek naar aanleiding van een MER-screening of voor het aangevraagde project een MER-rapport moet worden opgemaakt. Zelfs in de hypothese dat eventuele gegevens zouden ontbreken inzake de beoogde functie van de commerciële ruimtes teneinde de mobiliteitshinder afdoende te onderzoeken en beoordelen, leidt dit er dan ook niet toe dat de MER-screening evenmin afdoende zou kunnen uitgevoerd worden.

Overigens werd het mobiliteitsaspect als onderdeel van het onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijk ordening onderzocht en beoordeeld in de bestreden beslissing. Zoals uit de beoordeling van de Raad van het eerste middel blijkt, is de kritiek van de verzoekende partij op de beoordeling van de mobiliteitshinder onterecht en werd dit aspect wel degelijk correct en op zorgvuldige wijze uitgevoerd. Hieruit, en mede uit de beoordeling van het tweede middel waar vastgesteld wordt dat de verwerende partij over voldoende gegevens beschikte om te oordelen over de aard en de omvang van de aanvraag, blijkt ook dat er geen sprake is van ontoereikende informatie inzake de functie van de commerciële ruimtes zodat afdoende over de mogelijke mobiliteitshinder kan geoordeeld worden.

4.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij niet aantoonde dat de verwerende partij over onvoldoende gegevens zou beschikken om te oordelen dat er zich geen aanzienlijke milieueffecten zullen voordoen wat betreft de mobiliteitsimpact, noch dat de beoordeling terzake van de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een vierde middel houdt de verzoekende partij voor dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, en meer bepaald met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Ze verwijst vooreerst naar de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen die stelde dat het aanvraagperceel insloten ligt met langs weerszijden een appartementsgebouw. Ze wijst vervolgens op het grote niveauverschil ten overstaan van de andere percelen. Ze stelt dat om die redenen de schaal duidelijk niet in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving.

Ze vervolgt dat op andere talrijke elementen uit haar bezwaar en administratief beroep inzake de goede ruimtelijke ordening geen ernstig antwoord werd gegeven en dat een totale vrijgeleide wordt verleend voor het oprichten van een mogelijks zeer hinderlijk gebouw dat niet in de buurt past. Volgens de verzoekende partij staat de verwerende partij bovendien de bewering dat het om 'kleinschalige activiteiten' gaat op geen enkele wijze en berust dit louter op een mondelinge toelichting. Verder betwist ze, zoals ze stelt ook eerder te hebben aangetoond, de stelling van de verwerende partij dat er geen sprake zou zijn van een parkeerprobleem en dat de mogelijke activiteiten een nauwkeurige invulling krijgen.

Tot slot merkt de verzoekende partij nog op dat de beoordeling of een commerciële ruimte strookt met de goede ruimtelijke ordening dient te gebeuren op grond van de informatie uit de MER-screening. Onder verwijzing naar haar derde middel waar ze stelt dat de MER-screening niet correct werd doorgevoerd gelet op de onduidelijkheid inzake de bestemming van de commerciële ruimtes, stelt ze dat ook de nodige informatie niet voorhanden is om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij betwist de stelling van de verzoekende partij inzake het verlenen van een zogenaamde totale vrijgeleide wat betreft de invulling van de gebouwen en wijst erop dat de plannen afdoende bekend zijn en de aanvraag perfect kan beoordeeld worden. Ze beklemtoont nogmaals dat het gaat om twee commerciële ruimtes, waarbij de tussenkomen partij op de hoorzitting heeft verduidelijkt dat hiermee kleinschalige kantoorfuncties, en vrije beroepen worden beoogd. Volgens de verwerende partij was het aldus perfect mogelijk een volledig gefundeerd oordeel te vellen over de aanvraag, met inbegrip van het mobiliteitsaspect.

3.

De tussenkomende partij wijst er inzake het niveauverschil op dat het perceel op hetzelfde niveau ligt als een koffiehuis op het einde van het openbaar terrein op enkele meters afstand, net zoals de financiële instelling en een wassalon gelegen op het plein. Ze verwijst hierbij naar een foto van het openbaar terrein zoals gevoegd bij haar stukken.

4.

In haar wederantwoordnota wijst de verzoekende partij er nog op dat uit de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij blijkt dat één van de ruimtes een horeca-functie zal krijgen, waarvan de verwerende partij blijkbaar niet op de hoogte lijkt te zijn. Ze meent dat de verwerende partij op die wijze geen correcte toets aan de goede ruimtelijke ordening kon uitvoeren.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de schaal van het aangevraagde niet in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving, dat andere bezwaren betreffende de goede ruimtelijke ordening niet ernstig worden beantwoord, dat een vrijgeleide wordt gegeven voor de invulling van hinderlijke activiteiten in de commerciële ruimtes die niet inpasbaar zijn in de buurt, en dat, gelet op het gebrek aan informatie over de functies van deze ruimtes, de MER-screening en dus de toets aan de goede ruimtelijke ordening op grond van deze MER-screening niet afdoende kon worden doorgevoerd.

Vermeld betoog in het verzoekschrift, waarbij geen geschonden regelgeving wordt aangeduid maar waarover de verwerende en de tussenkomende partij geen exceptie hebben opgeworpen, is te begrijpen als een schending van de motiveringsplicht in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

2.

2.1

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

Gezien de ligging in een tot woongebied begrepen niet-vervallen verkaveling, volgt uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van deze aanvraag, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkavelingsvergunning van 1979, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze voorschriften de decretale criteria en aandachtspunten regelen en behandelen. De beoordeling van de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften volstaat in dat geval om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

De bestreden beslissing vermeldt uitdrukkelijk dat *“de voorschriften van de verkaveling nauwkeurig werden uitgewerkt en van die aard zijn dat ze invulling geven aan de criteria vermeld in genoemd artikel. Zo worden de mogelijke activiteiten maar ook de bouwvoorschriften inzake inplanting, bouwhoogte, dakvorm, dakbedekking, afmetingen en materialen nauwkeurig bepaald. Uit het geheel van de opgenomen voorschriften blijkt duidelijk dat de geldende voorschriften een vertaling zijn van de goede ruimtelijke ordening”*.

De verzoekende partij toont niet aan en houdt zelfs niet voor dat de verkavelingsvoorschriften niet dermate gedetailleerd zouden zijn, dat ze de verwerende partij nog ruimte laten voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. In de verkavelingsvergunning van 5 december 1979 worden onder meer voor de loten 23 en 24 voorschriften opgenomen inzake de inplanting, de terreinbezetting, de bouwdiepte, het aantal bouwlagen, de dakhelling en de materialen.

Met de verwerende partij kan vastgesteld worden dat de voorliggende bouwaanvraag een vertaling is van de verkavelingsvoorschriften, zodat er wat de 'schaal' betreft, geen afzonderlijke beoordeling inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening diende te gebeuren. De schaal van een project betreft immers de grootschaligheid ervan, en door naleving van de verkavelingsvoorschriften moet vastgesteld worden dat deze 'schaal' aanvaardbaar is binnen de verkaveling, wat de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde uitmaakt.

Evenmin betwist de verzoekende partij de verleende afwijkingen op de dakvorm en de erbij horende materiaalkeuze, zodat ook dit door de verwerende partij als aanvaardbaar kon worden geacht.

2.2

Waar de verzoekende partij nu nog een discussie voert over de 'schaal' van het project in functie van een ingeslotenheid langs weerszijden met een appartementsgebouw, hierbij haar bezwaar en beroepsgrief herhalend, kan enkel opgemerkt worden dat de 'schaal' door de verkavelingsvoorschriften bepaald wordt (gabariet, bouwdiepte, bouwhoogte) en dat de verzoekende partij niet aantoont dat de voorschriften enige marge laten aan de verwerende om een andere beoordeling te doen dan de loutere vaststelling dat het aangevraagde in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften.

Wat het niveauverschil betreft wijst de Raad erop dat de verwerende partij een afzonderlijke beoordeling heeft gewijd aan het aspect 'bodemreliëf', hierbij stellende *“dat de aanvraag rekening houdt met het aanwezige reliëfverschil op het terrein. Daarbij wordt op zich geen evenwichtsverstoring t.a.v. de aanliggende percelen gecreëerd”*. De verzoekende partij betreft dit onderdeel niet bij haar kritiek en verduidelijkt evenmin waarom het bestaande niveauverschil een verstoring van de onmiddellijke percelen met zich zou meebrengen. Deze grief kan niet anders dan als loutere opportuniteitskritiek bestempeld worden.

2.3

In de mate dat de verzoekende partij inroept dat op *“de andere talrijke elementen in het bezwaar, alsook in het beroep voor de Bestendige Deputatie betreffende de goede ruimtelijke ordening geen ernstig antwoord [wordt] gegeven en wordt door deze bouwvergunning een totale vrijgeleide gegeven voor het oprichten van een mogelijk zeer hinderlijk gebouw dat totaal niet past in de buurt”*, stelt de Raad vast dat ze tekort komt in haar stelplicht.

De verzoekende partij die inzake de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening de bewijslast draagt, dient aan te tonen dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze mogelijke, niet door de verkavelingsvoorschriften geregelde, relevante aspecten heeft beoordeeld. Het volstaat daarbij niet in algemene termen te verwijzen naar een bezwaarschrift of een administratief beroepsschrift. De verzoekende partij dient bij haar grieven concreet de bestreden beslissing te betrekken en aan te duiden waar en op welke wijze de verwerende partij zou zijn tekort geschoten.

Dit alles doet de verzoekende partij niet met haar vage en algemene kritiek, zodat ook dit middelonderdeel als loutere opportunitetskritiek moet verworpen worden.

3.

Onder dit middel herhaalt de verzoekende partij haar grieven inzake de invulling van de commerciële ruimtes. Ze koppelt dit tevens aan de onvolledigheid van de MER-screening die volgens haar niet correct kan uitgevoerd worden tot zolang niet duidelijk is wat de bestemming zal zijn van deze commerciële ruimtes.

De Raad heeft onder het tweede middel geoordeeld dat er geen verdere invulling van de commerciële ruimtes diende te gebeuren om in overeenstemming te zijn met de verkavelingsvoorschriften en kan ter zake verwijzen naar zijn beoordeling onder het tweede middel.

De gedetailleerde voorschriften van de bestaande en toepasselijke verkavelingsvergunning geven, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, geen vrijgeleide om om het even welke functie in de commerciële ruimtes te laten uitvoeren. De verkavelingsvergunning voorzag destijds in 1979 in een mix van functies zoals handel, kantoren horeca, diensten en stapelplaatsen naast woongelegenheden en dit alles rond een binnenplein. Het loutere feit dat op de nog twee resterende percelen van de verkaveling gebouwen worden opgericht met een bestemming zoals voorzien in de verkavelingsvoorschriften kan op zich geen hinder voor de onmiddellijke gebouwen (uit de verkaveling) veroorzaken.

Wat de MER-screening betreft, kan de Raad verwijzen naar zijn beoordeling onder het derde middel en merkt hij op dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in beginsel een andere finaliteit heeft dan naar aanleiding van een MER-screening na te gaan of voor het aangevraagd project een MER-rapport moet worden opgemaakt. De mogelijke omstandigheid zoals opgeworpen door de verzoekende partij dat informatie omtrent de bestemming van de commerciële ruimtes ontbreekt in het licht van het doorvoeren van een behoorlijke MER-screening, houdt niet zonder meer in dat dit er tevens toe leidt dat de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet afdoende kan uitgevoerd worden.

4.

Ten overvloede merkt de Raad op dat de verzoekende partij ook niet aannemelijk maakt dat de aanvraag op zich, zelfs in de veronderstelling dat deze voldoen aan de verkavelingsvoorschriften, niet in overeenstemming zou zijn met de in de omgeving bestaande toestand, daarbij verwijzend naar een omgeving buiten de toepasselijke verkaveling. De verzoekende partij komt immers niet verder dat het louter vooropstellen dat *“de beoordeling in concreto [moet] gebeuren en uitgaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving”*. Wat die ruimere omgeving dan zou zijn en op welke wijze die bij door de verwerende partij bij haar beoordeling had moeten betrokken worden, wordt door de verzoekende partij evenwel niet toegelicht. Ook hier faalt de verzoekende partij in haar stelplicht.

5.

Wat de ingeroepen parkeerproblematiek betreft heeft de Raad onder het eerste middel geoordeeld dat de kritiek van de verzoekende partij op de beoordeling van de mobiliteitshinder onterecht is en dat dit aspect wel degelijk correct en op zorgvuldige wijze door de verwerende partij werd uitgevoerd.

6.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij op geen enkele wijze aantoont dat de beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn en geen afdoende motivering zou vormen in de bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een vijfde middel voert de verzoekende partij onder de hoofding 'Watertoets' aan dat het aanvraagperceel steeds het water van de nabijgelegen percelen heeft opgevangen, en dat hiermee geen rekening werd gehouden. Ze wijst in dit verband op het recht dat ontstaan is door dertigjarige verjaring. Vervolgens verwijst ze naar de ondergrondse garages die er reeds meer dan dertig jaar staan en aan de afvoer is volgens haar duidelijk te zien dat het water steeds werd opgevangen door het aanvraagperceel. De vermelde garages hebben volgens de verzoekende partij ook niets te maken met de garagekoer.

2.

De verwerende partij meent dat de kritiek onder dit middel een aspect betreft dat voor de burgerlijke rechter dient uitgeklaard te worden. Daarnaast stelt ze dat ze enkel kan oordelen over de gevraagde werken op de gevraagde percelen.

De verwerende partij argumenteert vervolgens dat ze correct besloten heeft dat de watertoets positief kon beoordeeld worden en de aanvraag kon vergund worden. Ze wijst erop dat immers bleek dat infiltratie op de site geen optie was, en de motivering waarom er geen infiltratievoorziening maar wel een buffervolume met voldoende opvangcapaciteit wordt aangelegd, werd als afdoende aanvaard. Het project voldoet volgens de verwerende partij dan ook aan de gewestelijke hemelwaterverordening en er werd aangetoond dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

3.

De tussenkomen partij betwist dat het terrein van de aanvraag reeds dertig jaar het water van de burens zou opvangen, aangezien het terrein vóór de doorgevoerde sanering veel hoger lag dan de omliggende percelen. Daarnaast stelt ze dat de half-ondergrondse garages naast het terrein evenals de garagestraat achteraan het terrein een eigen afwatering hebben. Bovendien werd er tussen de garagestraat achteraan en het terrein van de aanvraag een boordsteen geplaatst zodat al het water van de garagestraat eveneens zou worden afgevoerd naar die eigen afwatering. De tussenkomen partij maakt in dit verband nog melding van de bijgevoegde foto's van deze boordsteen en de achterliggende garagestraat met eigen afwatering.

4.

De verzoekende partij voert in haar wederantwoordnota geen bijkomende repliek.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie, onder een titel 'Watertoets' dat het perceel van de aanvraag sinds meer dan dertig jaar het water van de nabijgelegen percelen zou hebben opgevangen, en dat dit in de bestreden beslissing niet in aanmerking werd genomen.

Dergelijk algemene kritiek op de wijze van opvang van het water, komende van de nabijgelegen percelen, kan niet beschouwd worden als een middel geput uit de schending van het decreet betreffende het integraal waterbeleid.

In de mate de verzoekende partij zinspeelt op de erfdienstbaarheid van waterafloop, dient de Raad vast te stellen dat dit een burgerlijke aangelegenheid betreft en dat bij eventuele discussie de burgerlijke rechter moet aangezocht worden ter bewaking van het evenwicht tussen naburige erven. De Raad heeft geen bevoegdheid om vast te stellen of dit evenwicht, en in het bijzonder de subjectieve rechten waar de verzoekende partij aanspraak op maakt, al dan niet werd verbroken. Ook de verwerende partij, als orgaan van actief bestuur, is hiervoor niet bevoegd.

2.

Het is de Raad niet duidelijk wat de verzoekende partij als grief bedoelt door te stellen: *"er is door de architect op de hoorzitting een en ander naar voor gebracht, maar hieraan is men uiteraard niet gebonden"*.

Is het weliswaar niet noodzakelijk dat de verzoekende partij expliciet de rechtsregels of rechtsbeginselen dient te vermelden die volgens haar door de bestreden beslissing worden geschonden, toch moet de grief dermate duidelijk zijn, dat alle in het debat aanwezige partijen kunnen begrijpen welke onregelmatigheden aan de bestreden beslissing worden verweten zodat ze zich daartegen kunnen verdedigen, en het de Raad in het kader van zijn legaliteitstoetsing toelaat te onderzoeken of de beweerde onregelmatigheden gegrond zijn.

De hierboven vermelde zinsnede in verband met de architect en de hoorzitting blinkt uit in onduidelijkheid. Het is niet de taak van de Raad het verslag van de hoorzitting uit te pluizen om na te gaan of in het kader van de ingeroepen grieven al dan niet relevante gegevens in de bestreden beslissing werden genegeerd.

3.

Ook het door de verzoekende partij voorgehouden gegeven dat de ondergrondse garages er al meer dan dertig jaar staan en dat men aan de afvoer kan zien dat het water steeds werd opgevangen door de aanvraagpercelen, kadert in de burgerlijke problematiek van het aflooprecht.

4.

Ten overvloede stelt de Raad vast dat, hoewel deze grief van de verzoekende partij, geformuleerd werd onder de 'Watertoets', ze de besluiten inzake de watertoets en de hemelwaterverordening op zich niet betwist.

De Raad merkt op dat de bestreden beslissing uitgebreid motiveert waarom geen infiltratie overeenkomstig de hemelwaterverordening op het eigen terrein mogelijk is en er in plaats van een infiltratievoorziening een buffervolume met voldoende opvangcapaciteit aangelegd wordt,

zodat hieruit blijkt dat geen schadelijke effecten verwacht worden en de watertoets positief beoordeeld wordt.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dus duidelijk dat de verwerende partij van oordeel is dat, rekening houdende met het voorwerp van de aanvraag en de in de aanvraag voorziene ingrepen, geen schadelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding, noch op de omliggende percelen wordt verwacht door de uitvoering van de verleende stedenbouwkundige vergunning.

Het middel wordt verworpen.

F. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit laatste middel verwijst de verzoekende partij naar de mondelinge toelichting van de tussenkomende partij over de invulling van de commerciële ruimtes, en stelt ze dat deze daar echter niet juridisch door gebonden is. Ze is dan ook van oordeel dat de commerciële ruimtes eender welke invulling kunnen krijgen.

2.

De verwerende partij merkt enerzijds op dat de verklaring van de tussenkomende partij over de invulling van de commerciële ruimtes werd opgenomen in de bestreden beslissing en volgde op de wens en het verzoek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om hierover meer toelichting te verschaffen. Anderzijds wijst de verwerende partij erop dat het perfect mogelijk is binnen een bepaalde functie te wisselen van activiteit, zonder dat hiertoe een vergunning vereist is. De aanvrager zou hierbij over enige vrijheid beschikken maar dit zou geenszins een vrijgeleide inhouden. De verwerende partij stelt dat de verklaring van de tussenkomende partij wel relevant is in de mate dat op basis hiervan werd geoordeeld dat dergelijke kleinschalige activiteiten aanvaardbaar zijn in de omgeving.

3.

De tussenkomende partij voert omtrent dit middel geen repliek.

4.

De verzoekende partij voert in haar wederantwoordnota geen bijkomende repliek.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij duidt ook hier geen geschonden regelgeving aan maar beperkt zich tot het aanvoeren van feitelijkheden en voor het overige verwijst haar betoog naar wat ze reeds stelde onder het tweede middel.

Er moet opnieuw opgemerkt worden dat het aan een verzoekende partij toekomt om de grieven die ze aanvoert in haar verzoekschrift in die mate te ontwikkelen dat het een middel wordt en met name dat het voor de overige partijen en de Raad mogelijk wordt gemaakt kennis te nemen van de precieze strekking ervan. Indien een verzoekende partij zich beperkt tot een algemene

opmerking, moet ze aanvaarden dat het middel slechts in die “algemene” mate ontvankelijk wordt bevonden, omdat, op grond van de uiteenzetting van het middel, slechts een “algemeen” verweer en onderzoek mogelijk is.

2.

Reeds uit de beoordeling van het tweede middel is gebleken dat de verzoekende partij niet kan gevolgd worden in haar stelling dat de commerciële ruimtes nog vrij kunnen ingevuld worden naar activiteiten toe. Er is immers enerzijds vastgesteld dat de verkavelingsvoorschriften gedetailleerd bepalen welke functies er in de gebouwen kunnen uitgeoefend worden, en anderzijds werd in de bestreden beslissing opgenomen dat de tussenkomen de partij de bedoeling heeft enkel kleinschalige activiteiten toe te laten. De Raad heeft reeds vastgesteld dat de verwerende partij met deze beoordeling niet kennelijk onredelijk en niet op onzorgvuldige wijze heeft vastgesteld dat deze activiteiten aanvaardbaar zijn in de omgeving.

Waar de verzoekende partij nu met een algemene opmerking stelt dat de tussenkomen de partij niet gebonden is zich te houden aan wat ze op de hoorzitting heeft toegelicht inzake de beoogde activiteiten, moet enerzijds vastgesteld worden dat deze toelichting uitdrukkelijk in de bestreden beslissing werd opgenomen en duidelijk blijkt dat de verwerende partij op grond hiervan heeft geoordeeld dat het eerder kleinschalige activiteiten betreft, zodat ze aanvaardbaar zijn in de omgeving. Anderzijds staat de vraag of de tussenkomen de partij zich ook zal houden aan de door haar vernoemde activiteiten, los van de vraag naar de wettigheid van de vergunning. Indien de vergunde werken worden uitgevoerd met miskenning van de draagwijdte die de verwerende partij er in de bestreden beslissing aan heeft verleend, *in casu* de door de tussenkomen de partij vernoemde activiteiten die door de verwerende partij als kleinschalig worden beschouwd, dan betreft dit een zaak van handhaving.

De verzoekende partij voert geen bijkomende repliek op het antwoord van de verwerende partij, zodat ze het verweer dan ook niet betwist.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Marnix VERSLYPE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 oktober 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS