

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0436
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0869-A

| | |
|--------------------------|--|
| Verzoekende partij | de bvba SOFIMO ROESELARE vertegenwoordigd door advocaat Bert VERHAEGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8940 Wervik, Nieuwstraat 38 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN |
| Tussenkomenende partijen | 1. het college van burgemeester en schepenen van de stad ROESELARE vertegenwoordigd door advocaat Michaël DE MOL met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3 2. de bvba VL ZUIVELCENTRUM , met woonplaatskeuze op de maatschappelijke zetel te 8800 Roeselare, Krekelstraat 50 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 augustus 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 juni 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tweede tussenkomenende partij tegen de beslissing van de eerste tussenkomenende partij van 6 maart 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 7 appartementen en 5 éénkamerwoningen na het slopen van bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 8800 Roeselare, Krekelstraat 54-56, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 0490M en 0490N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De tweede tussenkomenende partij verzoekt samen met de heer Rik VANBLAERE en mevrouw Monique LEPLA met een aangetekende brief van 7 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met een beschikking van 17 april 2018 toe in de debatten.

De voorzitter vraagt aan de tweede tussenkomende partij en de heer Rik VANBLAERE en mevrouw Monique LEPLA om hun verzoekschrift te regulariseren en een keuze van woonplaats in België te doen overeenkomstig artikel 7, §1 Procedurebesluit. Met een aangetekende brief van 3 mei 2018 laten de heer Rik VANBLAERE en mevrouw Monique LEPLA aan de Raad weten niet meer te zullen tussenkomen.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 november 2018.

Advocaat Bert VERHAEGHE voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Michaël DE MOL voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

De eerste tussenkomende partij verschijnt schriftelijk.

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

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

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 8 november 2016 bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 7 appartementen en 5 éénkamerwoningen na het slopen van de bestaande bebouwing” op de percelen gelegen te 8800 Roeselare, Krekelstraat 54-56.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, vastgesteld met koninklijk besluit van 17 december 1979, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 50 ‘De Spil’ goedgekeurd op 27 februari 2006, in een gemengde zone.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare’, vastgesteld op 29 oktober 2010.

Het perceel ligt ook binnen het algemeen plan van aanleg Roeselare goedgekeurd op 29 april 1991 en heeft als zonering algemene woongebieden

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 december 2016 tot en met 3 januari 2017, dient de tweede tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

De Dienst Mobiliteit adviseert ongunstig:

“
...
Parkeren”

Volgens de stedenbouwkundige verordening moet 4 parkeerplaatsen worden voorzien (zone 2, sociale huurwoningbouw: 1 plaats per 3 woonentiteiten).

De bouwheer heeft 5 garages in eigendom in de Rumbeeksesteenweg, op 350 m wandelafstand van het project.

De kans is klein dat de garages op 350m gebruikt worden. In praktijk zullen de geparkeerde wagens dus op het openbaar domein terechtkomen.

Er wordt een grote fietsenberging voorzien (zowel in het gebouw aan de Krekelstraat als in de Koning Albert I laan).

Impact op de omgeving

De parkeerdruk in de straat is reeds hoog. Om die reden werden eind vorig jaar ook maatregelen genomen (invoering blauwe zone).

De bijkomende woongelegenheden zullen de parkeerdruk alleen nog maar vergroten. Zeker aangezien er geen garages of autostaanplaatsen op eigen terrein worden voorzien. Bovendien is de norm voor sociale huurwoningbouw sowieso al minder streng.

Besluit: Ongunstig advies.

... ”

De eerste tussenkomende partij verleent op 6 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Zij beslist:

“ ...

De Gemeentelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar motiveert zijn standpunt als volgt:

...

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 5/12/2016 tot 3/01/2017 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen [overeenkomstig het BVR dd. 05.05.2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen).

De voorgeschreven procedure werd gevolgd.

Er werden 4 bezwaarschriften ingediend.

Aard van de ingediende bezwaren

Bezwaar 1 — d.d. 28.12.2016

Geachte Heer Burgemeester, Dames en Heren Schepenen,

Bij het bekijken van de in onderwerp vermelde bouwaanvraag merken wij op dat niet wordt beantwoord aan de opgelegde fietsparkeerplaatsen. In de bijlage 2 en 3 van het uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van 20 april 2015, blijkt dat voor sociale huurwoningbouw (zoals hier blijkbaar het geval is) er 2 fietsparkeerplaatsen per woonentiteit moeten worden voorzien. Uit de huidige plannen tel ik 13 fietsparkeerplaatsen en 2 plaatsen voor een bromfiets, in totaal 15. Vermits het gaat om 7 appartementen en 5 éénkamerwoningen, gaat het om 12 woonentiteiten en moeten dus 24 fietsparkeerplaatsen worden voorzien.

Tussen het te bouwen gebouw aan de Koning Albert 1-laan en ons huis (Krekelstraat 58) is er geen extra afwatering voorzien. Deze zijgevel, die wordt bezet met leien platen, zal alle neerslag (regen, maar ook eventueel sneeuw, wat een enorm gewicht kan zijn)

opvangen uit de westzijde, waardoor dit op ons plat dak terechtkomt. Onze dakconstructie is nooit voorzien geweest om dergelijke belasting op te kunnen vangen.

Het is op de plannen onduidelijk of alle woonentiteiten toegankelijk zijn voor personen met een beperking.

Is er een garantie dat de bouwheer effectief 4 garageboxen vrij zal houden om te voldoen aan de voorwaarden voor sociale huurwoningbouw (1 per 3 woonentiteiten)? Het stemt bovendien tot nadenken dat men sociale huurwoningbouw inroept om de voorziene parkeerplaatsen voor auto's te kunnen omzeilen. Bij het vorige project was het immers al duidelijk dat de overeenkomst met het SVK niet eeuwigdurend zou zijn en dat de woonentiteiten op de gewone huur- of verkoopmarkt terecht zullen komen. We wijzen er graag op dat alle andere verbouwingen in de Krekelstraat tot nu toe correct de nodige garages hebben voorzien. Waarom dan nu weer een afwijking toestaan, zeker als men toekomstgericht nadenkt. Wie is nu eigenlijk de eigenaar van de woningen in de Krekelstraat 54-56? Als Sofimo de bouwaanvraag indient om de garages in de Rumbeeksesteenweg te kunnen koppelen aan de woningen in de Krekelstraat, terwijl misschien de heer Jean-Pierre Vyncke eigenaar is, moet dit toch ook de nodige vraagtekens oproepen ...

De schrik zit er bij ons nog steeds in dat zaken vanuit deze nieuwe gebouwen op ons plat dak zullen worden geworpen. De ervaring van wateroverlast uit het verleden is daar niet vreemd aan (vooral dat dit te wijten was aan tissues, sigarettenpeuken, [voor alle duidelijkheid: wij zijn niet-rokers] en lege blikjes).

Met de hevige regenval in mei 2016 hadden we geen wateroverlast, maar toen was de woning waar we problemen van ondervonden (Krekelstraat 60) ook niet meer bewoond. Is er nog meer bewijskracht nodig?

Wij betreuren ten zeerste dat de bouwheer voor dit nieuwe project opnieuw heeft nagelaten contact te nemen met de aanpalende bewoners. Jammer dat de bouwheer de 'nieuwjaarsbrief van onze burgemeester niet aandachtig heeft gelezen. In de rubriek 'betrokkenheid' verwijst onze burgervader immers expliciet naar luisterbereidheid; luisteren naar verzuchting, wensen en dromen ... Uit goede bron weten wij dat er nochtans bouwheren zijn die de zaken meer dan correct benaderen. Zo wordt hun project eerst voorgesteld aan de onmiddellijk betrokken bureaus, zodat met eventuele open aanmerkingen rekening kan worden gehouden tijdens het opstellen van de plannen. Vervolgens heel correct informeren van de vervolgwerkzaamheden, duidelijke afspraken betreffende beschermende maatregelen, neutraal persoon voor het opmaken van een plaatsbeschrijving, ... Dit schept een band van vertrouwen, waarbij volgens mij alle partijen enkel beter van kunnen worden.

Wij hopen dat onze eventuele argwaan toch op enig begrip kan rekenen. Als op een maandag 2 personen de woning komen bekijken en wij stellen hen de vraag of men van plan is af te breken, krijgen wij als antwoord dat er niets zal gebeuren zolang er geen toestemming is. Als men dan op de volgende dag begint met de inboedel af te breken, en het betreft dezelfde personen van de maandag, is dit toch op zijn zachtst uitgedrukt pijnlijk. Zelf zijn wij voorstander van een open, transparante communicatie. Door met elkaar te spreken kunnen potentiële problemen in de kiem worden gesmoord.

Uiteraard heeft ook de instelling van de vorige bouwheer [nu blijkbaar Sofimo, voorheen de heer Jean-Pierre Vyncke, al is er een duidelijke link tussen beide] dat hij enkel is geïnteresseerd in de inkomsten van het SVK en dat, indien het gebouw terug wordt

gegeven aan de bouwheer (na aflopen van de huurovereenkomst) dit in de oorspronkelijke staat moet zijn, de relatie er niet rooskleuriger op gemaakt. Het daarmee aangekondigde "zo mooi sociaal project" verloor daarmee voor ons al zijn geloofwaardigheid.

Als bewoner van een rijwoning weten wij als geen ander dat een woning die wordt bewoond voor de aanpalende burens een meerwaarde is (vooral naar energieverbruik toe). Een meerwaarde voor de buurt geniet de steun van elke bewoner uit de straat. Eventuele ongemakken worden er dan bijgenomen, omdat verbouwingen dit nu eenmaal met zich brengen. We hopen dus echt dat de leegstaande woningen binnenkort weer bewoond worden. Maar niet ten alle prijzen.

Aanvaard inmiddels, Mijnheer de Burgemeester, Dames en Heren Schepenen, de betuiging van onze meest oprechte hoogachting.

De bezwaarindiener

Bezwaar 2 — d.d. 29.12.2016 Collectief bezwaar — 3 bezwaarindieners

Mijnheer de Burgemeester, Dames en Heren Schepenen,

Er werd voor de derde keer een Bouwaanvraag bij U ingediend voor het slopen van 2 bestaande woningen in de Krekelstraat, 54 en 56 en er, aan de deze straat en aan de Albert I laan, 7 appartementen en 5 éénkamerwoningen te bouwen.

Om dit mogelijk te maken dient hiertoe aan de Albertlaan een afwijking van 3 M van de toegelaten bouwdiepte te worden toegestaan.

V/T

De geplande nieuwbouw omvat aan de Krekelstraat 3 bouwlagen en aan de Albert I laan 4 bouwlagen. Het perceel grond wordt hiermede overbelast.

De totale vloeroppervlakte bedraagt 748,40 M², de totale oppervlakte van het terrein 264,15 M² Hierdoor is de verhouding V/T gelijk aan 2,83/1, bijna 3/1.

Dergelijke overbelasting van de grond is, in deze zone, stedenbouwkundig onverantwoord. Aldus blijft tussen de 2 gebouwen een onvoldoende vrije ruimte, van achtergevel naar achtergevel 6,00 M. (iets meer dan het voorgaande ontwerp: op het gelijkvloers deels 4,30 M en deels 5,70 M; op de verdiepingen 5,70 M.) Deze te beperkte afstand resulteert in een ingesloten koerke. Op het plan van de gelijkvloers werden er daar vele planten getekend. Het gaat dus niet over bomen! De doormeter van de kleinste plant bedraagt 1,15 M en de grootste 1,75 M. Zijn dat struiken? Wat er ook van zij, ingesloten tussen deze gebouwen zullen planten aldaar niet gedijen.

De aanduiding van weelderige begroeiingen is dus misleidend.

Afwijking

Te veel vloeroppervlakte bouwen op het perceel is pas mogelijk door, aan de Albertlaan, de toegelaten bouwdiepte te overschrijden. De gevraagde afwijking van 3 M toestaan is niet gemotiveerd om er een betere stedenbouwkundige oplossing te bieden. De gevraagde afwijking is het gevolg van de overbelasting van de grond (zie hierboven) en moet daarom geweigerd worden. Het inroepen van art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is dus onverantwoord.

Commentaar

Te veel willen bouwen op te weinig grond heeft negatieve gevolgen op het ontwerp, de woonbaarheid van de appartementen en éénkamerwoningen.

Hierbij, niet exhaustief, enkele commentaren.

Gebouw aan de Krekelstraat.

Het kleinste appartement — 1^e verdieping, voorzien van dubbel bed, gepland voor 2 personen, heeft een oppervlakte van 40,20 M2. Dit is krenterig.

De kleinste éénpersoonkamer woonst — 2e verdieping, voorzien van dubbel bed, gepland voor 2 personen, heeft een oppervlakte van 28,85 M2. Dit is te klein.

De trap leidend naar de 2 verdiepingen is te eng en continu draaiend. Oncomfortabel voor dagelijks meervoudig gebruik.

Op de verdiepingen verbindt de trap de appartementen via een gangetje met 1,00 M breedte. Dit is echt te smal.

Op het gelijkvloers zijn voor de 5 wooneenheden 5 individuele bergingen gepland. Hiervan zijn er 3 met een breedte van 0,90 M en een diepte van 1,00 M. Dit is zeer klein en met moeite bruikbaar.

Gebouw aan de Albert I laan.

De appartementen op de 1 e en de 2e verdieping, telkenmale voorzien van dubbel bed, gepland voor 2 personen, hebben een oppervlakte van respectievelijk 40,65 M2 en 40,68 M2. Zeer klein.

In het appartement op het gelijkvloers verbindt een gang de woonkamer met de slaapkamer. Deze gang met een breedte van 0,95 M. Te smal.

De trap, eng en draaiend, is niet gescheiden van de lift. Er is dus geen afzonderlijke brandtrap. Is dit conform de brandveiligheidsvoorschriften ?

Op het gelijkvloers zijn voor de 7 wooneenheden 7 individuele bergingen gepland.

Hiervan zijn er 4 met een breedte van 0,90 M en een diepte van 1,00 M. Dit is zeer klein en met moeite bruikbaar.

In het gebouw aan de Krekelstraat is op het gelijkvloers een lokaal voor "kuisgerief" gepland. In het gebouw aan de Albert I laan is er echter geen dergelijk lokaal. Moet dit gebouw dan niet of anders worden onderhouden ?

Fietsenstallingen

De plans voor het gebouw in de Krekelstraat voorzien in een bewoning van 9 personen. De fietsenstalling is gepland voor 6 fietsen en 2 scooters. Is dit toereikend?

De plans voor het gebouw aan de Koning Albert I laan voorzien in een bewoning van 13 personen. De fietsenstalling is gepland voor 7 fietsen. Is dit toereikend ? Zullen 6 bewoners zich steeds te voet verplaatsen ?

Op het gelijkvloers aan de Koning Albert I laan, alwaar een fietsenstalling voor 7 fietsen is gepland, is de voorziene diepte en ruimte hiervoor beperkt. Is deze fietsenstalling conform de voorschriften van de "Stedenbouwkundige verordening PARKEREN" - artikel 4 - punt 3?

Autoparkeerplaatsen

Het ontwerp voorziet geen enkele autoparkeerplaats noch garage op eigen grond.

Ervan uitgaan dat de bewoners van éénkamerwoningen zich uitsluitend per fiets of scooter zullen verplaatsen, geen auto zullen bezitten, is "wishful thinking".

Veronderstellen dat de bewoners van de appartementen geen auto zullen bezitten is een illusie.

Het gebied Albert I laan en meer nog de Krekelstraat is thans overbelast met langdurig parkeren.

Er aldaar twee gebouwen, met 7 appartementen en 5 éénkamerwoningen, volgens de plans met een capaciteit van 22 personen, alwaar geen enkele eigen parkeerplaats noch garage is gepland, een bouwvergunning verlenen is niet te verantwoorden.

Voor de goede orde moet een project aldaar in overeenstemming zijn met de "Stedenbouwkundige verordening PARKEREN" van de stad Roeselare, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 9 Februari 2015.

De Koning Albert I laan en de Krekelstraat behoren tot de Zone 2. De Bijlage 5 is dus de norm.

In toepassing hiervan moet er bij nieuwbouw 1 autoparkeerplaats op eigen grond worden voorzien. De bouwaanvraag behelst 12 woonentiteiten, dus zijn 12 eigen autoparkeerplaatsen of garages vereist.

Zoals de stad in haar commentaar destijds op het eerste ontwerp formuleerde neem ik aan dat verwijzen naar een mogelijke verhuring via het SVK geen middel mag zijn om de verplichting om eigen parkeerplaatsen te voorzien te ontlopen.

Gesteld dat er verhuurd wordt, al dan niet tijdelijk, via het SVK, mag er dan toch niet van worden uitgegaan dat deze huurders geen auto zullen bezitten.

Voor zovelen is het bezit van een auto doodgewoon, en zouden deze auto's aan de Albert I laan, in de Krekelstraat en omliggende straten een grotere overlast meebrengen.

BESLUIT

Rekening houdende met alle voorafgaande beschouwingen, bijzonderlijk het verzoek aan de Albert I laan een afwijking van 3 M bouwdiepte toe te staan en de Stedenbouwkundige verordening PARKEREN niet toe te passen, vragen wij U de bouwaanvraag 2016/543 te weigeren.

*Aanvaard inmiddels, Mijnheer de Burgemeester, Dames en Heren Schepenen, de betuiging onze meest oprechte hoogachting,
de bezwaarindiener*

Evaluatie van de ingediende bezwaren

· Bezwaar wat betreft een te hoge bebouwingsgraad

Er wordt aangegeven dat de V/T overschreden wordt. Echter wordt er binnen het BPA De Spil geen V/T index opgenomen. Het ontwerp past zich in binnen de maxima die door het BPA toegestaan worden. Daarbij is het meer dan 3m voorbij de aanpalenden bouwen, aan de zijde van de Koning Albert 1-laan, aanvaardbaar als afwijking. Hiervoor wordt integraal verwezen naar de beoordeling van deze afwijking.

· Bezwaar wat betreft het parkeren van wagens en stallen van fietsen.

De aanvraag voorziet in sociale huurwoningen (SVK) waarbij het stedelijk parkeerreglement in zone 2 voor sociale huurwoningen 1 plaats per 3 woonentiteiten voorschrijft. Er worden $7+5 = 12$ woonentiteiten voorzien waardoor er 4 parkeerplaatsen vereist zijn. Deze worden voorzien binnen wandelafstand (350m).

Er moeten 2 fietsstalplaatsen voorzien worden per woongelegenheden en dit in totaal dus $12 \times 2 = 24$ fietsstalplaatsen. Rekening houdende met de beperkte breedte van de inkomhal, die benut wordt als fietsenberging, zal hiervoor een specifiek stallingssysteem voorzien moeten worden. Daarbij zal het recht op stallen van fietsen in 2 lagen noodzakelijk zijn. Deze voorwaarde wordt dan ook opgelegd in de vergunning. Het stallen van de fietsen mag niet in conflict komen met de toegankelijkheid van de gebouwen.

· Bezwaar wat betreft toegankelijkheid.

De gewestelijke verordening toegankelijkheid is van toepassing zodra er 6 woongelegenheden voorzien worden over 2 verdiepingen. Concreet is deze enkel van toepassing in het pand aan de Koning Albert 1-laan. Aan de inkom is een draaicirkel van 1.5m mogelijk. Deze mag niet gehinderd worden door de fietsenstalling. Hier wordt ook een lift voorzien om alle niveaus toegankelijk te maken. Voor de lift is een draaicirkel van 1.5m aanwezig. De gang heeft telkens een breedte van 1.2m. Wat de inkom betreft dient deze zone ook altijd gevrijwaarde te blijven van gestalde fietsen.

· *Bezwaar wat betreft overlast op het eigen plat dak.*

Het project staat zelf in voor het opvangen en bufferen / afvoeren van regenwater, alsook smeltwater van sneeuw. Hiervoor moet voldaan worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater. Het project voldoet hier aan.

Andere overlast is niet van stedenbouwkundige aard en moet opgevolgd worden door het SVK als verhuurder van de woonentiteiten.

· *Bezwaar tegen te weinig buitenruimte.*

Van de 12 woongelegenheden beschikken er 3 over een private buitenruimte. (B2.2 met terras wordt niet beschouwd als volwaardige buitenruimte daar dit louter een staanterras is). Rekening houdende met de bezettingsgraad is dit voor 3 personen aan bijna 5m² per persoon.

De overige 9 woongelegenheden zijn aangewezen op een gemeenschappelijke koer. Deze is op heden integraal nuttig als buitenruimte van circa 54m². Echter moet er inderdaad aangegeven worden dat deze ruimte zeer beperkt is voor een mogelijk maximum van 18 personen. Indien de norm van de andere entiteiten van 5m² toepast wordt kunnen maximaal 11 personen tegelijk gebruik maken van deze buitenruimte. Hier kan echter het gemeenschappelijk gebruik in rekening gebracht worden. Voor het SVK werd een kader opgesteld dat minimaal 20% van de perceelsoppervlakte als buitenruimte verplicht. Dit perceel van 270m² moet dus voorzien in 54m² buitenoppervlakte en voldoet hier aan. Er wordt benadrukt dat dit het minimum is dat aanvaardbaar is, maar niet als streefdoel op zich gezien mag worden.

De Gemeentelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in

Evaluatie van de bezwaren, nl. ontvankelijk en hoofdzakelijk ongegrond.

Enkel wat betreft de fietsenstalling zijn de bezwaren gegrond.

De voorwaarde wordt opgelegd de fietsenstalling te voorzien van een aangepast stallingssysteem en te optimaliseren door het aanpassen van de bergingen.

...

Beoordeling project — m. e. r. - screening

Het project dat het voorwerp vormt van de vergunningsaanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I of II van het project-MER-besluit. Het project wordt tevens uitgesloten van een project — mer — screeningsnota volgens bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013. Op basis van het aanvraagdossier en rekening houdende met de aard en eerder beperkte omvang van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening voorziet in

artikel 4.4.1.: In een vergunning 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,

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft.

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen

Het ontwerp komt in aanmerking voor afwijking aangezien voldaan is aan de volgende criteria:

- de afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van het BPA de algemene strekking van het BPA wordt volledig en strikt nageleefd;
- de afwijking is niet strijdig met de ruimtelijke ordening.

Huidige aanvraag omvat een heraanvraag van dossiers 2015/415 en 2016/58 met wijziging in functie van de weigering van dossier 2016/58 door de Bestendige Deputatie. Daarbij blijft er nog steeds een afwijking bekomen op de maximaal toelaatbare bouwdiepte gelet er meer dan 3m voorbij de aanpalende bouwdiepte gebouwd wordt.

Aan de zijde van de Koning Albert 1-laan situeren zich twee lagere panden van 1 bouwlaag onder de vorm van garages. In het rechterpand situeert zich in de aanbouw tevens een kapsalon. Het project voorziet ontegensprekelijk in een schaalbreuk ten opzichte van deze volumes. Dit is een logisch gevolg van een woonontwikkeling ten opzichte van een garage die in se beschouwd wordt als bijgebouw. Het betreft aan beide zijden dan ook de achterkant van percelen van de Krekelstraat die met een bijgebouw bebouwd werden. Aan de rechterzijde werd weliswaar een verbinding gemaakt tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw, waardoor het perceel niet meer over een buitenruimte beschikt voor lichtinval.

De overgangsmaatregel van 3m voorbij bestaande bebouwing is van toepassing op gebouwen die bouwfysisch in goede toestand zijn. Het betreft hier rechtstreeks aanpalend echter geen woongebouw, waardoor beoordeeld wordt dat deze overgangsmaatregel niet van toepassing is. De schaalbreuk is aanvaardbaar en is louter het resultaat van het benutten van de mogelijkheden van het BPA voor een volwaardig woonproject langs de Koning Albert 1-laan. Gelet het hier een invalsweg als onderdeel van de kleine ring betreft, is een volwaardige woonontwikkeling ook wenselijk.

De afwijking wat betreft bouwdiepte (max. 14 m en max 3 m verder dan de aanpalende buur) volgt grotendeels uit het dieper voorzien van de beide volumes. Deze bijkomende 1 m staat integraal in functie van een betere woonkwaliteit, ruimere studio's en 1-slaapkamer appartementen.

Uit de toetsing van de aanvraag met de bepalingen van art 4.4.1, blijkt dat de aanvraag geen aanleiding geeft voor oneigenlijke wijziging van het BPA, de strekking van het BPA volgt en niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag valt derhalve onder de toepassing van art 4.4.1.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is van toepassing op twee percelen die zich situeren tussen de Krekelstraat en de Koning Albert 1-laan. Het hoofdgebouw situeert zich binnen de huidige context aan de Krekelstraat = de voorzijde, aan de Koning Albert 1-laan = achterkant bevinden zich twee houten garages als bijgebouw.

De omgeving van de Krekelstraat wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk grondgebonden woningen van twee bouwlagen met hellend dak. Er zijn beperkt meergezinswoningen aanwezig. De zijde van de Koning Albert 1-laan kenmerkt zich door achterkanten en bijgebouwen in combinatie met functies als handel, wonen en diensten. Deze zijde is op vandaag niet als volwaardige straatwand ontwikkeld.

De aanvraag omvat het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van twee gebouwen met 5 woonegelegenheden aan de zijde van de Krekelstraat en 7 woonegelegenheden aan de zijde van de Koning Albert 1-laan.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat twee volumes, bestemd als meergezinswoning. Meergezinswoningen zijn niet uitgesloten in het BPA en zijn hier mogelijks het gevolg van het samenvoegen van twee percelen. Grondgebonden woningen genieten hier echter nog steeds de voorkeur. Zeker aan de zijde van de Krekelstraat. Het programma dat op heden voorzien wordt van 5 woonegelegenheden blijft nog steeds vrij zwaar voor de omgeving. Voor de Koning Albert 1-laan is een dichtheid van 7 woningen een aanvaardbaar project langs een ringweg. Doch blijft de beperkte mix van studio's en 1 kamer appartementen resulteren in een zwaar programma.

De verantwoording die hiervoor wordt gelegd bij verhuur aan het SVK, in functie van een nood aan kleinere woonegelegenheden. De mix van appartementen en studio's, al dan niet met private buitenruimte voorziet in een mix van het kleinere woonsegment. Ondanks de wil van het SVK om hier te verhuren dient er toch opgemerkt te worden dat het minimum van de Vlaamse Wooncode als standaard geen streefdoel mag zijn om maximaal in aantal woonegelegenheden te voorzien. Men dient nog steeds te voorzien in kwalitatieve woningen, waarbij een zelfstandige woonegelegenheden ruimte moet bieden aan alle noodzakelijke en minimale functies binnen een woning namelijk: leefruimte, eetruimte, slaapruimte, berging, badkamer. Deze opmerking wordt beantwoord door binnen deze aanvraag het aantal woonegelegenheden te reduceren ten opzichte van de vorige aanvraag en de oppervlaktes per woonegelegenheden te vergroten.

Langs de Koning Albert I laan, werd het volume bepaald aan de hand van het geldende BPA De Spil, langs de Krekelstraat wordt de bouwhoogte bepaald door het overheersende gabariet van 2 bouwlagen en hellend dak.

Beide volumes worden 100% ingevuld met een woonfunctie en daarbij 5 woonegelegenheden aan de zijde Krekelstraat en 7 woonegelegenheden aan de Koning Albert 1-laan.

Beide volumes worden ingeplant op de rooilijn. Dit is conform de bestaande bouwlijn in de Krekelstraat en de verplichte bouwlijn op de rooilijn aan de Koning Albert 1-laan. Het betreft rijbebouwing dus de volumes worden beide tot op Om van de zijkavelgrens gebouwd .

De achterste bouwlijn wordt bepaald door middel van een bouwdiepte op het gelijkvloers (max 20m) en de verdiepingen (max 14m). Zijde Krekelstraat heeft een bouwdiepte van maximaal 11.10m, zijde Koning Albert 1-laan heeft een maximale diepte van 13.6m. Beide blijven binnen het maximum van 14m gelet deze bouwdiepte ook slaat op de verdiepingen. De bouwdiepte gaat echter wel meer dan 3m voorbij aanpalende bebouwing. Deze afwijking is aanvaardbaar conform voorgaande motivatie hieromtrent.

De bouwhoogtes moeten harmonisch zijn met de omgeving en worden sowieso beperkt binnen het BPA. Zijde Krekelstraat kan 2 bouwlagen realiseren met een hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7m (= max 2x3m + 1m extra) en er wordt een hellend dak voorzien die qua nokhoogte lager blijft dan de burens. Zijde Koning Albert 1-laan kan 3 bouwlagen realiseren met hellend dak. De kroonlijsthoogte hier bedraagt maximum 9m (< max 3x3m + 1m extra). Er wordt tevens een hellend dak voorzien waarmee beide daken qua dakvorm afgestemd zijn op de omgeving. Aan de Koning Albert 1-laan is een harmonische overgang ten opzichte van de aanpalende bijgebouwen niet mogelijk.

Dergelijke overgang opleggen zou iedere volwaardige ontwikkeling langs deze ringweg onmogelijk maken en spiegelen aan volumes van bijgebouwen. Dit is niet wenselijk.

In beide hellende dakvlakken worden uitsparingen voorzien in functie van buitenruimtes voor de achterliggende appartementen. Deze worden over minder dan de helft van de dakvlakbreedte voorzien, waardoor dit niet als extra bouwlaag beschouwd wordt. Het betreft hier sowieso geen uitbouwen waardoor de kroonlijst verhoogd maar wel een duidelijk insprong binnen het toelaatbaar gabariet.

Tussen beide gebouwen ontstaat een binnenplaats als gemeenschappelijke buitenruimte = koer. Deze zone heeft een oppervlakte van circa 54m².

Het woonprogramma spitst zich toe op sociale huurwoningen (SVK). Er wordt een mix aan types voorzien.

In beide volumes wordt een woongelegenheid voorzien op het gelijkvloers, waardoor de woonfunctie in het straatbeeld aanwezig blijft en er sociale controle is. Beide appartementen beschikken over een aparte slaapkamer palend aan de gemeenschappelijke koer. Daarnaast wordt er op het gelijkvloers telkens een ruime inkom voorzien die tevens dienst doet als fietsenbergsplaats. Langs de Krekelstraat moeten er 10 fietsen gestald kunnen worden, langs de Koning Albert 1-laan 14 fietsen (stedelijk parkeerreglement 2 fietsparkeerplaatsen per woongelegenheid). Om dit mogelijk te maken zal er specifiek fietsbergsysteem voorzien moeten worden, daar er onvoldoende ruimte is om de fietsen gewoon naast elkaar te stallen. Er is minimaal 75cm breedte nodig per fiets. In de Krekelstraat kunnen er (1 laags) bijgevolg $455/75 = 6$ fietsen gestald worden. Er moeten er 10 gestald kunnen worden dus het fietsopbergsysteem zal in een dubbele laag moeten voorzien. In de Koning Albert-I laan kunnen er $360/75 = 5$ fietsen gestald worden. Ook hier zal een aangepast systeem voorzien moeten worden.

Er wordt een voorwaarde opgelegd de fietsenberging uit te rusten met een stallingssysteem dat het loodrecht stallen van fietsen in 2 lagen toelaat en dit mits het vrijwaren van de correcte breedte doorgang. Er wordt ook opgemerkt dat de fietsenstalling hinderlijk is voor de bereikbaarheid van de tellers. Conform het advies van Eandis zijn de tellerlokalen ook niet conform de vormvereisten. Een aanpassing van de inkomzones zal vereist zijn. Hiervoor wordt ook verwezen naar het kader van het SVK (zie verder) die slechts 1 collectieve berging oplegt. Door het samenvoegen van de private bergruimtes aan 1 zijde kan hieraan voldaan worden. De overige bergingen, palend aan de traphal, kunnen daarbij plaatsmaken voor bijkomende fietsstallplaatsen.

Op het gelijkvloers wordt een berging voorzien per woongelegenheid.

Op de eerst verdiepingen worden 3 appartementen voorzien met één slaapkamer en een studio. Deze woningen beschikken niet over een private buitenruimte en kunnen de koer op het gelijkvloers benutten.

Op de tweede verdiepingen worden 2 appartementen met 1 slaapkamer en 2 studio's voorzien. Twee studio's aan de zijde Krekelstraat krijgen een terras inpandig binnen het hellend dakvolume. Het terras bij studio B2.2 is echter dermate klein en beperkt in nuttige afmetingen dat dit louter een 'rokersterras' is. Hier kan geen tafel met stoel geplaatst worden. De overige woongelegenheden moeten terug beroep doen op de gemeenschappelijke koer.

Op de derde verdieping, enkel bij de Koning Albert 1-laan, worden 2 studio's voorzien, elk met een private buitenruimte.

De aanvraag moet voldoen aan de stedelijke parkeerverordening ook wat het stallen van wagens betreft. Er moeten voor de 12 woongelegenheden 4 parkeerplaatsen voorzien worden. Deze worden voorzien op een andere locatie op 350m wandelafstand in de Rumbeeksesteenweg. Er wordt een ongunstig advies gegeven van de dienst mobiliteit op het verleggen van de parkeerplaatsen. Gelet deze zich echter binnen wandelafstand bevinden wordt dit niet gevolgd.

Er wordt ook aangegeven rekening te houden met akoestische isolatie naar de burelen toe. Dit is noodzakelijk gelet de impact van een aanpalende meergezinswoning uiteraard groter is dan die van een ééngesinswoning. De akoestische isolatie van dit nieuwbouwproject voldoet aan de NBN S 01-400-1 (2008) norm. De constructie wordt volledig los gebouwd van het gebouw van de aanpalenden. Daarnaast wordt vanaf de funderingsplaat een isolatie voorzien tussen de plaat en de fundering van de burelen. De opgaande dragende muur wordt volledig los gebouwd van de burelen (wat een positief effect heeft op minder geluidsoverlast). Ook wordt een partywallisolatie geplaatst. Ook wordt er met materialen gebouwd met een hoog soortelijk gewicht. Hoe hoger het soortelijk gewicht, hoe minder dat het materiaal gaat trillen en dus hoe minder geluid er doorgegeven kan worden. De vloerplaten worden in volle betonplaten uitgevoerd, de dragende muren werden uitgevoerd in kalkzandsteen. (Silka)

Het ontwerp werd gereduceerd in aantal woongelegenheden en volume en dit naar aanleiding van de weigering van de Bestendige Deputatie. Er wordt gepoogd hiermee een correct antwoord te bieden op de daarbij ongunstig aangehaalde aspecten.

Er kan besloten worden dat de volumes zich inpassen binnen de bepalingen van het BPA, en door de doorgevoerde aanpassingen aan de vorige stedenbouwkundige aanvraag het zich integreert en in overeenstemming is met de omgeving. De aanpassing van het project houdt zich aan de opmerkingen wat betreft woonkwaliteit met aandacht voor akoestische isolatie, sociale huur en parkeerbeleid.

Het SVK zelf geeft een gunstig advies. Indien we een toets doen aan het kader die op vandaag geldt (In voege na de start van de aanvragen op deze site) worden een aantal opmerkingen gemaakt:

- *Vanaf 6 entiteiten mogen er max 30% aan studio's voorzien worden, minimaal 30% 1 kamer appartementen en minimaal 40% 2 kamer appartementen.
Huidige aanvraag kan beoordeeld worden als één project met 12 entiteiten en voorziet daarbij in 7 appartementen met 1 kamer = 58% en 5 studio's = 42%. Er wordt dus een te hoog aandeel studio's voorzien tegenover appartementen.
Huidige aanvraag kan ook beoordeeld worden als twee aparte entiteiten waarna enkel de Koning Albert 1-laan zou moeten voldoen. Er worden 5 appartementen voorzien = 71% en 2 studio's = 29%. Zo wordt er wel voldaan aan de verhouding studio — appartement. Er wordt geen enkel 2 kamer appartement voorzien.*
- *De studio's moeten 30% groot zijn met leefruimtes <27m² om een bezettingsgraad te halen van maximaal 1 persoon. Studio B1.2 voldoet hier niet aan en krijgt een bezettingsgraad van 2 personen.*
- *De tuinzone moet minimaal 20% zijn van het perceel nl 20% van 270m² = 54m². Het minimum wordt voorzien. Aansluitend worden er 4 private buitenruimtes voorzien waarvan 3 functioneel en 1 staanterras.*
- *Er zijn geen 2 kamerappartementen waardoor er geen terrassen met minimum norm zijn qua oppervlakte en afmetingen.*

- *Er moet een gemeenschappelijke berging zijn op het gelijkvloers. Binnen dit project beschikt men over een private berging per woonentiteit. Hier kan eventueel een wijziging gebeuren door aan één zijde van de hal collectieve berging te voorzien en de andere zijde ook te benutten als fietsenstalling. Dit zou resulteren in een collectieve berging door het samenvoegen van bergingen A0.1 — A2.1 en bergingen B0.1-B1.2. Bergingen A2.2 — A3.2 kunnen verwijderd worden en plaats maken voor fietsenstalling. Idem voor bergingen B2.1 tot en met de kuisberging.*

Beschikkend gedeelte

Vanuit planologisch oogpunt is deze aanvraag in overeenstemming met de plaatselijke ruimtelijke ordening.

Gelet het feit dat de aanvraag volledig kadert binnen de omgeving en geen afbreuk doet aan de basisvisie die aan de grondslag ligt van het plan, kan geoordeeld worden dat deze aanvraag volledig kadert binnen de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Overwegende bovenstaande motivering, overwegende het resultaat van het openbaar onderzoek en de evaluatie ervan kan gesteld worden dat het project ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is of kan gebracht worden (mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Voorstel Gemeentelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar

1/ Gunstig mits volgende voorwaarden:

- mits het herzien van de inkomzone met:

- *het voorzien van een fietsstalsysteem dat het rechtop parkeren, in 2 lagen, van fietsen toelaat en dit met het vrijwaren van de minimaal vereiste breedte van de gang.*
- *het voorzien van tellers conform de vormvereisten van Eandis.*
- *het optimaliseren van de berging in functie van bijkomende fietsenstalling.*
- *Een aangepast plan dient bezorgd te worden binnen de termijn van bekendmaking van vergunning voor aktenaam en akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen.*

- mits het naleven van de opgelegde voorwaarden, zoals gesteld in het advies van de stedelijke diensten water en wegen, de milieudienst en de woondienst.

- mits het naleven van de opgelegde voorwaarden, zoals gesteld in het advies van de brandweer, Eandis, Proximus en Telenet.

2/ Evaluatie van de bezwaren, nl, ontvankelijk en hoofdzakelijk ongegrond. Enkel wat betreft de fietsenstalling zijn de bezwaren gegrond. De voorwaarde wordt opgelegd de fietsenstalling te voorzien van een aangepast stallingssysteem en te optimaliseren door het aanpassen van de bergingen.

Het College van Burgemeester en Schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

Het advies en de motivering van de Gemeentelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar worden gevolgd.

...

Tegen deze beslissing tekenen de tweede tussenkomende partij en de heer en mevrouw Rik VANBLAERE - Monique LEPLA op 11 april 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 mei 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 6 juni 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 juni 2017 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

MER-SCREENING

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, meer bepaald punt 10 b) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten. De aanvraag betreft immers de bouw van 12 wooneenheden met een volume van meer dan 1000 m³. Ingevolge artikel 16,7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, herhaaldelijk gewijzigd bij Besluiten van de Vlaamse Regering, is bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd. Deze nota is in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen inhoudelijk beoordeeld. De conclusie luidt als volgt:

“Het project dat het voorwerp vormt van de vergunningsaanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I of II van het project-MER-besluit. Het project wordt tevens uitgesloten van een project-mer-screeningsnota volgens bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering dd. 01/03/2013.

Op basis van het aanvraagdossier en rekening houdende met de aard en eerder beperkte omvang van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.”

Het is merkwaardig dat het CBS van oordeel is dat dergelijke aanvraag niet project-mer-screeningsplichtig is terwijl het project in volume niet veel verschilt van de vorige aanvraag waarbij wel beslist werd dat de aanvraag project-mer-screeningsplichtig is. Bij het aanvraagdossier is een project-mer-screeningsnota gevoegd. Op basis van de aard en omvang van het project en de relatie tot de omgeving kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn. Er wordt gesteld dat de opmaak van een project-MER geen meerwaarde zal zijn bij de beoordeling en de aanvraag dus niet MER-plichtig is.

In het beroepschrift worden geen argumenten geformuleerd die betrekking hebben de wijze waarop deze screening is gebeurd. Derhalve dient de screeningsnota niet opnieuw te worden beoordeeld.

VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22. VCRO)

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt:

Het ontwerp voorziet in het oprichten van 12 studio's en eenslaapkamerappartementen op een terrein gelegen tussen de Koning Albert I-laan en de Krekelstraat in Roeselare. Ter hoogte van beide rooilijnen wordt een gebouw opgetrokken.

De aanvraag is gelegen in het BPA De Spil in een gemengde zone. Het ontwerp wijkt op diverse punten af van de verordening. Zo is er geen harmonische overgang voorzien in de Koning Albert I-laan en wordt er meer dan 3 m dieper gebouwd dan de aanpalende

bebouwing. Hierbij kan opgemerkt worden dat de bestaande bebouwing hier veel lager is dan het toegelaten gabariet langs deze straat.

Art. 4.4.1 VCRO voorziet de mogelijkheid afwijkingen toe te staan van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft. Afwijkingen op de bestemming, de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen echter niet toegelaten worden. Rekening houdende met de bijzondere omstandigheden dat het BPA volwaardige bebouwing met 3 bouwlagen hoog voorziet aan de Koning Albert I-laan is het niet aangewezen om harmonisch af te bouwen naar de lage aanpalende bijgebouwen.

De aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke verordening inzake parkeren. Er zijn geen parkeerplaatsen voorzien ter plaatse. Er worden er 4 voorzien op een afstand van minstens 400 m. Het aantal fietsstalplaatsen is onvoldoende en met de krappe afmetingen die voorhanden zijn lijkt het niet mogelijk om er op dezelfde ruimte 24 te voorzien. Aangezien er al zeer weinig autostalplaatsen voorzien moeten worden is het van belang dat de nodige fietsstalplaatsen wel degelijk voorzien worden en bruikbaar zijn.

De aanvraag voldoet niet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. De gang bij de deur naar de lift is te smal zodat er geen vrije en vlakke draairuimte voorhanden is en ook de breedte van de gang op de verdiepingen is maar 1,5 m breed (ruwbouwmaat) zodat deze afgewerkt te smal is om aan de bepalingen van de verordening te voldoen.

De oppervlaktes van de kamers zijn iets groter dan bij het vorige ontwerp maar bieden nog altijd zeer weinig wooncomfort. Door het voorzien van enkel kleine appartementen is er geen sociale mix. De beperkte onderlinge tussenafstand tussen de gebouwen zorgt voor een vermindering van de leefkwaliteit.

Door het voorzien van een uitermate hoog aantal woongelegenheden met weinig wooncomfort, gemeenschappelijke delen met beperkte afmetingen en te weinig parkeervoorzieningen moet besloten worden dat de ruimtelijke draagkracht overschreden wordt. De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.

MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich aan bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De **plaats van de aanvraag** is gelegen tussen de Koning Albert I-Laan en de Krekelstraat, nabij de Spil in Roeselare. Het terrein heeft een oppervlakte van 270 m². Ter hoogte van de Krekelstraat bevinden zich op het terrein twee rijwoningen bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. In dit deel van de Koning Albert I-Laan bevinden zich heel wat garages of bijgebouwen horende bij de woningen in de Krekelstraat. Links palend aan de aanvraag bevindt zich nog een garage en rechts palend aan de aanvraag bevindt zich een kapsalon bestaande uit 1 bouwlaag en een plat dak.

De Krekelstraat is gekenmerkt door rijbebouwing bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak.

Het **ontwerp** voorziet in het oprichten van 7 appartementen en 5 studio's. Langs de Koning Albert I-Laan wordt een gebouw opgericht bestaande uit 3 bouwlagen en een hellend dak. Aan de Krekelstraat wordt een gebouw opgetrokken bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. De bouwdiepte bedraagt 12,4 tot 13,6 m voor het gebouw aan de Koning Albert I-Laan en 11,1 m voor het gebouw aan de Krekelstraat.

In het gebouw aan de Koning Albert I-laan worden 7 woonegelegenheden voorzien en in het gebouw aan de Krekelstraat 5. De woonegelegenheden hebben een oppervlakte van 28 tot 46 m². Het betreft enerzijds eenslaapkamerappartementen en anderzijds studio's.

Het ontwerp voorziet geen parkeerplaatsen voor auto's. Tussen beide gebouwen wordt een gemeenschappelijke buitenruimte voorzien van 52,6 m². Verder is er per gebouw in de inkom een gemeenschappelijke fietsen- en scooterberging voorzien en individuele bergingen.

In de Rumbeeksesteenweg zouden 4 garages voorhanden zijn.

Historiek:

Een eerdere aanvraag tot het bouwen van 17 studio's werd geweigerd door stad Roeselare op 30.11.2015. Hierop stelde aanvrager beroep in bij de deputatie (2016/13). Aanvrager deed tijdens de procedure afstand van zijn ingestelde beroep (toen hij ondertussen een nieuwe aanvraag vergund kreeg bij het CBS). Hiervan nam de deputatie akte op 14.04.2016.

Een eerdere aanvraag tot het bouwen van 16 eenkamerwoningen werd vergund onder voorwaarden door stad Roeselare op 4/04/2016. Hierop werd beroep ingesteld door omwonenden (2016/197). Het beroep werd gegrond verklaard en de vergunning werd geweigerd op 18.08.2016 door de deputatie.

Het voorliggende ontwerp bevat 12 woonegelegenheden in plaats van 16. In het gebouw aan de Koning Albert I-laan werd een lift voorzien.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvrager stelt dat het beroep onontvankelijk is bij gebrek aan belang. De deputatie kan dit niet volgen. De beroepsindieners stellen duidelijk dat zij overlast vrezen en wijzen daarbij op de bijkomende **parkeerdruk** en het feit dat de Krekelstraat nu al overbelast is. De vraag of deze hinder terecht is of niet, maakt een onderdeel uit van de beoordeling ten gronde. In het beroepschrift maken de beroepsindieners voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kunnen leiden door de bestreden beslissing.

De aanvrager werpt nog op dat zij gene afschrift van het beroepschrift heeft ontvangen. De beroepsindieners hebben nochtans het **bewijs van gelijktijdige verzending** naar de aanvrager bezorgd. Op 11 april 2017 hebben zij het beroepschrift bezorgd aan Sofimo bvba, Noordstraat 4, 8800 Roeselare. Het beroepschrift voldoet dan ook aan artikel 4.7.21, §4 VCRO en is ontvankelijk.

De aanvraag is gelegen in het **BPA De Spil** (MB 27.06.2006) in een gemengde zone. Het BPA bepaalt dat aan de Koning Albert I-laan maximum 3 bouwlagen mogen gerealiseerd worden met een maximale kroonlijsthoogte van 10 m. Aan de Krekelstraat kunnen maximum 2 bouwlagen gerealiseerd worden met een maximale kroonlijsthoogte van 7 m. Een bouwlaag is per definitie maximaal 3 m hoog. Hierop wordt maximaal 1 m speling toegelaten (zie definities).

De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 20 m en op de verdieping 14 m. De bebouwing mag maximaal 3 m dieper komen dan de naastliggende bebouwing als deze in bouwfysisch goede toestand is.

Het BPA bepaalt dat de overgang met de aanpalende gebouwen harmonisch moet zijn.

*Aan de kant van de Koning Albert I-laan voldoet het gabariet van het gebouw niet aan de voorschriften van het BPA. Er is **geen harmonische overgang en er wordt meer dan 3 m dieper gebouwd** dan de aanpalende bebouwing. Er kan echter opgemerkt worden dat er zowel links als rechts aangebouwd wordt tegen bijgebouwen (garage, kapsalon) die slechts 1 bouwlaag hoog zijn in de Koning Albert I-laan, veel lager dan de maximale hoogte die voorzien is in het BPA. Gezien de ligging aan de Koning Albert I-laan, een invalsweg naar het centrum, is een woonontwikkeling hier wenselijk.*

Op een breedte van 9 m is het niet eenvoudig om 2 maal een afbouw naar dergelijk laag gabariet te voorzien. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt op zich minder dan het maximum zoals bepaald in het BPA (14 m).

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

Rekening houdende met de bijzondere omstandigheden dat het BPA volwaardige bebouwing met 3 bouwlagen hoog toelaat aan de Koning Albert I-laan, is het niet aangewezen om harmonisch af te bouwen naar de lage aanpalende bijgebouwen.

Gezien aangebouwd wordt tegen een bijgebouw is de afwijking dat meer dan 3 m dieper gebouwd wordt dan de buur hier aanvaardbaar. De totale bouwdiepte bedraagt minder dan het absolute maximum van 14 m.

*De afwijking op de bouwdiepte kan **als beperkt beschouwd worden**.*

*De aanvraag moet voldoen aan de algemene **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren**. Volgens de verordening moet 1 parkeerplaats per 3 kamers voorzien worden in het geval van sociale huurwoningbouw. Voor meergezinswoningen moeten er 1,33 autostandplaatsen per woongelegenheid voorzien worden.*

*Het ontwerp voorziet **geen enkele parkeerplaats op de site zelf**. Voor 12 woongelegenheden die vallen onder de categorie sociale huurwoningbouw zijn 4 parkeerplaatsen nodig.*

Volgens de motivatienota heeft de aanvrager 5 garages in eigendom in de Rumbeeksesteenweg. De garages bevinden zich op 250 m in vogelvlucht maar 360 m wandelafstand. Sofimo heeft de garages in eigendom volgens een bijgevoegde akte. De vraag stelt zich hoe deze garages gekoppeld kunnen blijven aan dit project.

Op vandaag wordt er al zeer veel geparkeerd in de Krekelstraat. Heel wat bewoners in de Krekelstraat beschikken immers niet over een garage.

In het ongunstige advies van de Mobiliteitsdienst van Stad Roeselare wordt gesteld dat de kans klein is dat deze garages zullen gebruikt worden en dat in de praktijk de wagens toch op de openbare weg zullen geparkeerd worden. De mobiliteitsdienst voegt eraan toe dat de parkeerdruk in de Krekelstraat reeds hoog is en dat er daarom vorig jaar maatregelen genomen werden (invoering blauwe zone). Verder wordt er op gewezen dat de parkeernorm voor sociale huurwoningbouw al veel minder streng is. Zoals ook al in het

vorige bouwberoep gesteld is er geen garantie dat de woongelegenheden ten eeuwigden dage zullen verhuurd worden via het sociaal verhuurkantoor.

De deputatie is van oordeel dat het voorzien van vier parkeerplaatsen op 360m geen goede oplossing is voor de parkeerproblematiek. Het kan wel zijn dat de bewoners niet allemaal een auto zullen hebben, maar degene die een auto hebben, moeten deze ook kunnen parkeren. Het is logisch dat deze mensen een dichte parkeerplaats sneller zullen innemen en dus niet 360m verder zullen parkeren. Er is bovendien geen enkel stuk waaruit op juridisch bindende wijze blijkt dat deze 4 plaatsen exclusief aan dit project worden voorbehouden.

*Volgens de parkeerverordening moeten ook **fietsenstalplaatsen** voorzien worden à rato van 2 fietsenstalplaatsen per woonentiteit voor sociale huurwoningbouw. Het plan voorziet 6 fietsenstalplaatsen in blok B en 7 in blok A. Er moeten er volgens de verordening 24 voorzien worden.*

Dat de aanvraag niet voldeed aan de verordening inzake parkeren werd ook opgeworpen in een bezwaarschrift en in het beroepschrift. Stad Roeselare stelde daarom voor om het parkeersysteem aan te passen en te werken met een stallingssysteem waarbij de fietsen boven elkaar gestald worden in 2 lagen (en eventueel de bergingen anders in te richten).

Een systeem met 2 fietsen boven elkaar werkt met een wielgoot waarin de fiets geplaatst wordt die met behulp van een kantelmechanisme omhoog kan geschoven worden. De totale breedte van de inkomhal van de gebouwen bedraagt 3,2 m maar er is al een gedeelte dat ingenomen is voor de plaatsing van tellers zodat er maar 2,7 m overblijft. De gekantelde wielgoot komt schuin naar beneden en neemt zo meer plaats in dan een fietslengte. Bovendien moet er achter deze gekantelde wielgoot nog opstelruimte zijn voor de fiets die moet omhoog geschoven worden.

In de bijlagen bij de verordening zit een voorbeeld waarbij aangegeven wordt dat de fietslengte 1,8 à 2 m bedraagt en dat de uitrijlengte 1,9 m bedraagt. Zelfs rekening houdende met een totale breedte van de gang van 3,2 m vraagt het systeem meer plaats dan voorhanden is.

Er is een vrije hoogte van 2,75 m vereist volgens technische info van leveranciers van dergelijke systemen, wat ook niet voorhanden is. Er is bijgevolg niet genoeg plaats voor dergelijk systeem.

Ook voor eenlaags parkeren van de fietsen is er niet genoeg plaats rekening houdende met een breedte van 2,7 m en een fiets die een lengte heeft van 1,8 à 2 m. Op die manier blijft maar een zeer nauwe doorgang over naar de trap of lift. Ter hoogte van de Koning Albert I-laan is er in de inkom maar een breedte van 1,2 m tussen de deur en de tellers. Een normale fiets kan daar niet gestald worden.

*Er bestaan systemen om de fietsen recht op te stallen. Gezien de hoogte tussen muur en plafond van 2,5 m lijkt het evenmin mogelijk om de fietsen in 2 lagen op te hangen. Bovendien is het niet duidelijk hoe de tellers dan nog bereikbaar zouden zijn. Er is nog **geen oplossing om een voldoende brede doorgang te voorzien** gekoppeld aan het voorzien van 24 fietsstalplaatsen.*

Door het CBS van Roeselare werd een alternatief systeem (tweelaags) als voorwaarde opgelegd en bovendien werd er opgelegd dat een aangepast plan moest voorgelegd worden voor aktenaam en akkoord van het CBS. De ene voorwaarde (tweelaags fietsparkeersysteem) lijkt niet realiseerbaar en de andere is in strijd met art. 4.2.19 VCRO

dat stelt dat geen voorwaarden kunnen opgelegd worden waarbij de vergunde werken afhankelijk worden gemaakt van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Er is nog geen oplossing voor de fietsstalplaatsen die voorzien moeten worden volgens de parkeerverordening. Aangezien er al zeer weinig autostalplaatsen voorzien moeten worden is het van belang dat de nodige fietsstalplaatsen wel degelijk voorzien worden en bruikbaar zijn. Er wordt geen detailplan bezorgd van deze fietsenstallingen zodat het onduidelijk is of dit effectief te realiseren en bruikbaar is.

*De aanvraag **voldoet momenteel niet aan de parkeerverordening** van Roeselare.*

*De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid** gezien de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en er voor het gebouw aan de Koning Albert I-laan meer dan 6 woongelegenheden voorzien worden met toegangsdeuren over meer dan 2 niveaus.*

De inkomhal is deels 1,4 m en deels 1,25 m breed. Het betreft de ruwbouwbreedte. Net ter hoogte van het smalste stuk moet de deur naar de lift genomen worden. Ter hoogte van deze deur is geen vrije en vlakke draairuimte voorzien. Ook de breedte van de hal op de verdieping voldoet niet aan de verordening aangezien de ruwbouwmaat 1,5 m bedraagt en zo nooit een afgewerkte maat van 1,5 m bekomen kan worden.

De ruwbouwmaat van een deuropening moet minstens 100 cm breed zijn (art. 22) zodat na afwerking een vrije en vlakke doorgangsbreedte van 85 cm gegarandeerd wordt. De deuropening van appartement A.O.1 in dit ontwerp heeft een ruwbouwmaat van 90 cm wat onvoldoende is.

De niveauverschillen binnen-buiten zijn niet afleesbaar op de plannen. Op basis van de gevel- en doorsnede tekening blijkt er een niveauverschil te zijn tussen binnen en buiten en dit lijkt meer te zijn dan het maximum van 2 cm. Bij niveauverschillen van meer dan 2 cm moet gewerkt worden met een helling.

*Bijgevolg is de aanvraag **in strijd** met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.*

De aanvrager heeft na de hoorzitting nog aangepaste plannen bezorgd maar deze zijn nog niet volledig conform de verordening. De toegang aan de lift is nog steeds ontoereikend aangezien er geen draaimogelijkheden zijn.

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

Er worden twee hemelwaterputten voorzien van elk 10.000 liter. Er is ook een infiltratievoorziening per gebouw. De aanvraag voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

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

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

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In het BPA zijn aspecten zoals functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid al vastgelegd in voorschriften.

Andere aspecten zoals hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen komen niet aan bod in het BPA. Deze aspecten kunnen nog verder beoordeeld worden in het kader van het onderzoek van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

*Het ontwerp voorziet **zeer kleine woongelegenheden**. Ten opzichte van het vorige ontwerp zijn de oppervlaktes opnieuw iets groter geworden. Er zijn nu meer eenslaapkamerappartementen voorzien en minder studio's. Toch hebben de meeste woongelegenheden een oppervlakte van hoogstens 40 m² waarbij de studio's een oppervlakte hebben van 27 tot 30 m².*

Er worden alleen maar kleine woongelegenheden voorzien. Er wordt geen enkel tweeslaapkamerappartement voorzien. Zo zijn de woongelegenheden bestemd voor een eenzijdig doelpubliek. Enkel alleenstaanden en in het beste geval koppels kunnen hier wonen. Voor alleenstaanden met kinderen of koppels met kinderen is er geen plaats.

Alle appartementen zijn klein qua oppervlakte. Een diversiteit in woonoppervlaktes en aantal slaapkamers zorgt voor een sociale mix, niet het voorzien van woongelegenheden met allemaal een beperkte oppervlakte.

Net als in het vorige dossier moet benadrukt worden dat het aangewezen is om een mix van appartementen met diverse groottes te voorzien om een divers publiek aan te trekken. Het voorzien van studio's en eenslaapkamerappartementen is verre van een ideale mix. In de nieuwe verordening van Roeselare wordt er voor sociale huurwoningen een mix gevraagd van studio's, 1-slaapkamerappartementen en 2- of meer slaapkamerappartementen. Dergelijke mix ontbreekt op heden.

De inkomhal wordt gecombineerd met een fietsenstalling waarvoor te weinig plaats is en tellervoorzieningen. Er is op de plannen dan nog geen plaats voorzien voor brievenbussen. Zelfs de circulatieruimtes zijn smal of beperkt in oppervlakte. De gang op de verdiepingen aan de kant van de Krekelstraat is maar 1 m breed.

Er is nu per woongelegenheid een berging voorzien maar de oppervlakte ervan is zeer beperkt (0,9 bij 1 m). In de beslissing van stad Roeselare wordt zelfs nog voorgesteld om deze aparte bergingen weg te laten.

Geen enkele woongelegenheid heeft een inkomsas. De inkomdeur geeft direct uit in de leefruimte.

In een aantal slaapkamers is er geen ruimte voor een klerkast als er een dubbel bed wordt geplaatst (alle woongelegenheden op de eerste verdieping, de meeste op de tweede verdieping).

In studio A.3.1 is er zelfs geen ruimte voor een tafel voorzien.

Slechts een aantal woongelegenheden hebben een terras.

Deze voorbeelden illustreren dat er nog steeds een zeer beperkte woonkwaliteit is.

Het beoogde doelpubliek en het voldoen aan de minimale normen van de Vlaamse Wooncode mag geen reden vormen om alleen maar zeer kleine woongelegenheden met onvoldoende leefkwaliteit te voorzien. Dit werd ook al benadrukt in de vorige beslissing van de deputatie.

Ook in de bezwaarschriften wordt het gebrek aan woonkwaliteit aangekaart.

De tussenafstand tussen beide meergezinswoningen is iets groter dan in vorige aanvraag maar nog steeds beperkt. De blokken bevinden zich op 6 m van elkaar in plaats van op 5,5 m zoals in vorig ontwerp. Dit blijft een beperkte tussenafstand die ervoor zorgt dat de

*bewoners zullen kunnen binnenkijken bij elkaar wat opnieuw **een beperking van de leefkwaliteit** impliceert.*

Zoals hoger ook reeds aangehaald voorziet het project enkel in een beperkt aantal parkeerplaatsen op eerder ruime afstand. Bovendien worden er niet genoeg fietsenstalplaatsen voorzien.

In de omgeving is de parkeerdruk op vandaag al zeer hoog. Er is sprake van een viertal parkeerplaatsen in de Rumbeeksesteenweg. Het is echter niet duidelijk op welke manier deze toegewezen zullen worden en verbonden blijven aan dit project. De vraag reist of de parkeerplaatsen daadwerkelijk zullen gebruikt worden. Bovendien is er ook geen zekerheid dat er niet meer dan 4 bewoners een auto zullen hebben.

Om mogelijke geluidshinder naar de burens te voorkomen zal gezorgd worden voor een bouwwijze waarbij voldoende akoestische isolatie voorzien wordt en het nieuwe gebouw volledig los van de naastliggende gebouwen opgetrokken wordt.

Door het voorzien van een zeer hoog aantal woonegelegenheden met weinig wooncomfort, gemeenschappelijke delen met beperkte afmetingen en te weinig parkeervoorzieningen moet besloten worden dat de ruimtelijke draagkracht overschreden wordt.

De aanpassing van het ontwerp is nog steeds niet vergaand genoeg. Ook het voorliggende ontwerp is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet in het oprichten van 12 studio's en eenslaapkamerappartementen op een terrein gelegen tussen de Koning Albert I-laan en de Krekelstraat in Roeselare. Ter hoogte van beide rooilijnen wordt een gebouw opgetrokken.

De aanvraag is gelegen in het BPA De Spil in een gemengde zone. Het ontwerp wijkt op diverse punten af van de verordening. Zo is er geen harmonische overgang voorzien in de Koning Albert I-laan en wordt er meer dan 3 m dieper gebouwd dan de aanpalende bebouwing. Hierbij kan opgemerkt worden dat de bestaande bebouwing hier veel lager is dan het toegelaten gabariet langs deze straat.

Art. 4.4.1 VCRO voorziet de mogelijkheid afwijkingen toe te staan van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft. Afwijkingen op de bestemming, de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen echter niet toegelaten worden. Rekening houdende met de bijzondere omstandigheden dat het BPA volwaardige bebouwing met 3 bouwlagen hoog voorziet aan de Koning Albert I-laan is het niet aangewezen om harmonisch af te bouwen naar de lage aanpalende bijgebouwen.

*De aanvraag **voldoet niet aan de gemeentelijke verordening inzake parkeren**. Er zijn geen parkeerplaatsen voorzien ter plaatse. Er worden er 4 voorzien op een afstand van minstens 400 m. Het aantal fietsenstalplaatsen is onvoldoende en met de krappe afmetingen die voorhanden zijn lijkt het niet mogelijk om er op dezelfde ruimte 24 te voorzien.*

Aangezien er al zeer weinig autostalplaatsen voorzien moeten worden is het van belang dat de nodige fietsenstalplaatsen wel degelijk voorzien worden en bruikbaar zijn.

De oppervlaktes van de kamers zijn iets groter dan bij het vorige ontwerp maar bieden nog altijd zeer weinig wooncomfort. Door het voorzien van enkel kleine appartementen is er

geen sociale mix. De beperkte onderlinge tussenafstand tussen de gebouwen zorgt voor een vermindering van de leefkwaliteit.

*Door het voorzien van een uitermate hoog aantal woongelegenheden met **weinig wooncomfort**, gemeenschappelijke delen met beperkte afmetingen en te weinig parkeervoorzieningen moet besloten worden dat de ruimtelijke draagkracht overschreden wordt. De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening.*

Het beroep wordt gegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Ontvankelijkheid van de tussenkomst van de eerste tussenkomende partij

Uit het dossier blijkt dat voor wat betreft het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij het verzoek tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid van de tussenkomst van de tweede tussenkomende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tweede tussenkomende partij overweegt in haar verzoek tot tussenkomst als volgt:

“ ...

De BVBA SOFIMO, met zetel te Roeselare verzocht de stad Roeselare tot het verlenen van een bouwvergunning waarop wij op 29 December 2016 in de stad bezwaren hebben ingediend.

De stad Roeselare hield daarmede geen rekening en verleende aan Sofimo een bouwvergunning.

Hiertegen dienden wij op 10 April een beroepsschrift in bij de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen.

Hierop besloot op 29 Juni 2017 de Deputatie van de Provincie West- Vlaanderen, de door de stad Roeselare verleende stedenbouwkundige vergunning, te weigeren.

Tegen deze beslissing heeft Sofimo in de Raad voor Vergunningsbetwistingen een verzoekschrift tot vernietiging van deze weigering ingediend.

De BVBA SOFIMO Roeselare, met zetel te Roeselare, bijgestaan door Meester Bert Verhaeghe, Advocaat met kantoor te Wervik, dienden bij U een verzoekschrift in tot de vernietiging van de weigeringsbeslissing van 29 Juni 2017 genomen door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen inzake de vergunning van 6 Maart 2017 verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van Roeselare tot het slopen van twee bestaande woningen gelegen in de Krekelstraat, nummers 54 en 56 te Roeselare en het

aldaar en aan de achterkant van de vrijgemaakte grond, gelegen aan de Albert I laan te Roeselare, tot het bouwen van 7 appartementen en 5 éénkamerwoningen.

...

In de verantwoording van het verzoek van Sofimo/Verhaeghe wordt verschillende malen verwezen naar hun bijlage 4. Deze bijlage betreft gewijzigde architectuurplannen.

Die plannen bevatten een hele lijst van wijzigingen op de oorspronkelijke plannen waarvan wij geen kennis hebben.

Aangezien die plannen zoveel aanpassingen bevatten is het aangewezen dat hiermede in de stad een nieuwe bouwaanvraag wordt ingediend.

Dit moet onszelf en derden toelaten hiervan kennis te nemen en de mogelijkheid bieden, desgevallend, hierop bezwaren in te dienen.

2

Wij verwijzen naar en bevestigen onze bezwaren tegen de door de stad Roeselare aan Sofimo verleende bouwvergunning zoals geformuleerd in ons beroep bij de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen aangetekend verzonden op 11 April 2017. (stuk 1 kopie in bijlage)

3

In hun verzoek tot vernietiging bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen laten Sofimo/Verhaeghe op blz 5, eerste paragraaf, opmerken dat enkel één koppel, terzelfdertijd zaakvoerder BVBA Zuivelcentrum, beroep aantekenden bij de provincie West-Vlaanderen op de door Roeselare verleende sloop- en bouwvergunning.

Deze beschouwing doet niets ter zake. Bezwaren indienen, in beroep gaan, is geen referendum. Enkel de inhoudelijke betekenis van bezwaren dienen te worden beoordeeld.

Wij mogen niet nalaten U van het volgende in te lichten.

Als burens hebben wij, eveneens de andere burens, Hr. en Mevr. Chris Delforce-Rosita Deblauwe, Krekelstraat, 58, Roeselare, na de bekendmaking dat Sofimo een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning had ingediend, waarop uiterlijk op 3 Januari 2017 kon worden gereageerd, bezwaren ingediend.

Het verder verloop is gewoon en laakbaar.

Kort na het indienen van onze respectievelijke bezwaren kregen wij een bezoek van de Heer Dirk Suffys, zaakvoerder van de BVBA Sofimo, die in het bezit was van een kopie van onze bezwaren. Hij probeerde, punt per punt, onze opmerkingen te ontkrachten. Op hun beurt werden Hr. en Mevr. Chris Delforce-Rosita Deblauwe gelijkaardig aangesproken.

Wij vonden het eigenaardig dat de aanvrager over een kopie van de bezwaren kon beschikken. De Hr. Suffys liet verstaan dat hij met de bevoegde diensten van de stad zijn bouwaanvraag zou bepleiten. Misschien idem met een politieke mandataris.

Dergelijke handelswijze lijkt ons ongeoorloofd. Het normaal recht op tegenspraak en verdediging werd, ons inziens, geschonden.

Begin maart 2017 kregen wij een tweede maal een bezoek van de Hr. Suffys. Hij lichtte ons in dat de ingediende bezwaren door de stad waardeloos werden bevonden. Hij deelde triomfantelijk mede dat de vergunning werd verleend. Hiervan waren wij toen nog niet in kennis gesteld.

Terzelfdertijd probeerde hij ons te overtuigen na te laten in de provincie hiertegen in beroep te gaan. Hij bedreigde, in voorkomend geval, de opgelopen schade ingevolge tijdsverlies aan ons te zullen terugvorderen. Op hun beurt werden Hr. en Mevr. Chris Delforce-Rosita Deblauwe door de Hr Suffys op dezelfde manier bedreigd.

Kort daarop ontvingen wij van Sofimo, idem de Hr. en Mevr. Chris Delforce-Rosita Deblauwe, een aangetekende brief met ontvangstbewijs, die de mondelinge bedreiging bekrachtigde. (stuk 2 kopie in bijlage)

Spijts deze bedreiging hebben wij in de provincie beroep aangetekend, zoals hierboven onder 2 vermeld, waarvan in bijlage kopie.

De Hr. en Mevr. Chris Delforce-Rosita Deblauwe zouden eveneens beroep indienen. Maar onder de indruk en beangstigd door het ontvangen van de aangetekende bedreiging, durfden zij dit niet doen.

De handelswijze van de Hr. Suffys lijkt ons ongewoon en onaanvaardbaar.

Mogelijks heeft bij ontstentenis van de opmerkingen door de Hr. en Mevr. Chris Delforce-Rosita Deblauwe de beoordeling beïnvloed.

BESLUIT

Ondergetekenden verzoeken de Raad voor Vergunningsbetwistingen de weigeringsbeslissing van de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen van 29 juni 2017 inzake de verleende stedenbouwkundige vergunning op 6 Maart 2017 door de stad Roeselare aan Sofimo verleend, te bevestigen.

...

2.

De verzoekende partij betwist in haar wederantwoordnota de ontvankelijkheid van de tussenkomst van de tweede tussenkomende partij aangezien er in haar schriftelijke uiteenzetting geen enkele duiding wordt gegeven omtrent het door haar rechtens vereiste belang. Bovendien wordt in de schriftelijke uiteenzetting van de tweede tussenkomende partij op geen enkele manier ingegaan op de in het verzoekschrift van de verzoekende partij opgeworpen middelen.

Beoordeling door de Raad

1.

De tweede tussenkomende partij is één van de beroepsindieners bij de verwerende partij en op haar beroep werd de aanvankelijke door het college van burgemeester en schepenen verleende vergunningsbeslissing door de deputatie hervormd tot een weigeringsbeslissing. Rechtstreekse hinder of nadelen kan de tweede tussenkomende partij ingevolge deze weigeringsbeslissing niet ondervinden. Het door de tweede tussenkomende partij ingestelde beroep bij de deputatie werd immers ingewilligd en zij heeft dus als het ware reeds voldoening bekomen.

De figuur van de tussenkomst kan evenwel ook aangewend worden om de beslissing van de verwerende partij te ondersteunen en in dit licht de middelen van de verzoekende partij te weerleggen en de beslissing van de verwerende partij te ondersteunen. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep kan immers potentieel leiden tot de vernietiging van de weigeringsbeslissing van de deputatie.

Hiermee wordt aangetoond dat de tweede tussenkomende partij een belang kan laten gelden bij haar tussenkomst. Zij wenst immers dat de Raad het beroep tegen de weigeringsbeslissing verwerpt. Anders oordelen zou neerkomen op een onevenredige beperking van het recht op toegang tot de administratieve rechter.

2.

In haar verzoek tot tussenkomst verwijst de tweede tussenkomende partij vooreerst naar de bezwaren die zij in haar administratief beroepschrift tegen de door de stad Roeselare aan de verzoekende partij verleende stedenbouwkundige vergunning heeft ontwikkeld.

De Raad wijst erop dat hij deze “bezwaren” niet kan onderzoeken aangezien hij zich als administratief rechtscollege uitspreekt over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissing genomen in laatste aanleg, betreffende het verlenen of het weigeren van een vergunning. Zo de Raad vaststelt dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing (artikel 4.8.2 VCRO).

Bovendien mag een verzoek tot tussenkomst de inzet van het geding niet wijzigen. De tussenkomende partij dient binnen de kruitlijnen van het debat te blijven, zoals die door het inleidend verzoekschrift tot vernietiging zijn getrokken.

De tussenkomende partij kan ter ondersteuning van de verwerende partij wel andere verweerargumenten dan de verwerende partij ontwikkelen.

De Raad stelt vast dat de tweede tussenkomende partij zich in haar schriftelijke uiteenzetting beperkt tot het verstrekken van “inlichtingen” die het verloop van administratieve procedure, die volgens de tweede tussenkomende partij als ongewoon en laakbaar dient te worden beschouwd, beschrijven.

De repliek van de tweede tussenkomende partij kan enkel voor wat betreft de grief aangaande de gewijzigde plannen worden gelinkt aan de middelen die door de verzoekende partij worden opgeworpen in haar inleidend verzoekschrift. Gelet op de vaststelling dat de overige verweerargumenten ontwikkeld door de tweede tussenkomende partij niet kunnen worden beschouwd als een antwoord op de middelen die door de verzoekende partij worden aangevoerd, is het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij enkel ontvankelijk voor wat betreft de verweerargumenten die worden ontwikkeld als antwoord op de middelen die door de verzoekende partij zijn aangevoerd.

De exceptie is de aangegeven mate gegrond.

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.

De verzoekende partij roept in haar eerste middel de schending in van artikel 1.1.4, 4.3.1, §1 en artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, van artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: Vlaamse Wooncode), van artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen en haar bijlage 3 voor zelfstandige woningen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het rechtzekerheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij duidt er vooreerst op dat uit bijlage 3 (model van technisch verslag voor zelfstandige woningen zoals vermeld in artikel 2, §1, 3°) bij het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 blijkt dat de minimum netto-vloeroppervlakte voor een zelfstandige woning wordt bepaald op 18 m² en dat de woongelegenheden die het voorwerp uitmaken van voorliggend project een oppervlakte hebben van 28 tot 46 m².

De beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening waarbij de oppervlaktes worden omschreven als “zeer kleine woongelegenheden” is onjuist, tendentieus en ongenueanceerd en er wordt geen rekening gehouden met de minimale woonoppervlaktes zoals voorgeschreven in de Vlaamse Wooncode.

De verzoekende partij benadrukt dat haar inspanningen om tot een evenwichtig en draagkrachtig woonproject te komen door de verwerende partij onvoldoende worden gewaardeerd en zij brengt in herinnering dat het voorliggende project in vergelijking met het oorspronkelijk geplande project een daling van het aantal wooneenheden kent met 25 tot 30%.

Door in haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening de door de Vlaamse Wooncode opgelegde minimale netto-vloeroppervlakte te negeren en strengere eisen op te leggen, miskent de verwerende partij de bepalingen van de Vlaamse Wooncode, haar uitvoeringsbesluit, de bepalingen van de VCRO en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verwerende partij gaat in haar beoordeling straal voorbij aan de, in vergelijking met de minima krachtens de Vlaamse Wooncode, veel grotere woonoppervlaktes.

2.

De verwerende partij verwijst in haar repliek naar haar beoordeling in de bestreden beslissing.

Zij geeft vervolgens aan dat de planaanpassingen zoals voorgesteld na de hoorzitting, niet tegemoet komen aan alle opmerkingen geformuleerd in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar .

De verwerende partij heeft zich niet gebaseerd op de minima zoals voorgeschreven door de Vlaamse Wooncode, maar wel op de concrete bruikbare oppervlakte van de woongelegenheden en de mogelijkheid om voldoende bewegingsruimte te hebben van zodra ook het gangbaar

meubilair zoals een kast, bed, tafel en stoelen aanwezig is. Niet de cijfermatige oppervlakte telt, maar wel de vraag hoe deze ruimte concreet wordt ingevuld. De verwerende partij stelt dat de vaststelling dat het aangevraagde project wil voorzien in kleine woongelegenheden op de sociale huurmarkt, niet betekent dat moet worden ingeboet op comfort. Samen met de overige motieven die betrekking hebben op parking en fietsstalplaatsen, heeft zij redelijkerwijze geoordeeld dat de aanvraag de draagkracht van het perceel te boven gaat.

3.

De eerste tussenkomenende partij onderschrijft in hoofdzaak het standpunt van de verzoekende partij.

Zij duidt dat het loutere feit dat de entiteiten een bescheiden woonoppervlakte hebben, er niet *ipso facto* toe leidt dat de aanvraag strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Dit blijkt des te meer nu het voorliggend ontwerp voldoet aan de specifieke voorwaarden van het sociaal verhuur kantoor (SVK). Net door de oppervlakte te beperken kan een afdoende kwalitatief woonaanbod worden gecreëerd waarbij de huurprijzen binnen een redelijke marge worden gehouden ten einde financieel zwakkeren een kans te geven op de huurmarkt.

Samen met de verzoekende partij komt de eerste tussenkomenende partij tot de vaststelling dat de aanvraag in haar huidige vorm danig tegemoet is gekomen aan de bezorgdheden inzake woonkwaliteit ten aanzien van de eerdere aanvragen.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota te moeten vaststellen dat de verwerende partij slechts summier ingaat op het eerste middel.

Zij herhaalt vervolgens dat de minimale netto-vloeroppervlakte wordt bepaald op 18 m² en geeft daarbij aan dat het louter voldoen aan die norm op zich geen vergunningsgrond uitmaakt. Echter kan de verwerende partij geen weigeringsgrond putten uit strengere oppervlakenormen waar geen enkele juridische basis voor bestaat. Zij dient de Vlaamse Wooncode te respecteren.

De verwerende partij dient ook rekening te houden met het gegeven dat het aangevraagde project nog voorziet in 12 woongelegenheden waar er oorspronkelijk 17 werden voorzien.

Bovendien stelt de verzoekende partij vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing voorbijgaat aan de aangepaste plannen die reeds op de hoorzitting werden neergelegd. De in de bestreden beslissing opgenomen motivering houdt enkel rekening met de initieel ingediende plannen.

De verwerende partij verduidelijkt niet wat zij in haar antwoordnota bedoelt met haar opmerking dat de planaanpassingen niet tegemoet komen aan alle opmerkingen zoals geformuleerd in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij merkt op dat enkel kan worden vastgesteld dat elke woonentiteit van de 12 ruim boven de oppervlakenorm van de Vlaamse Wooncode uitkomt.

Er wordt volgens de verzoekende partij op geen enkele wijze ingeboet aan comfort. Er is geen enkele objectieve correlatie tussen woonoppervlakte en woonkwaliteit. Met de aangepaste plannen wordt duidelijk aangetoond dat alle moderne wooncomfort aanwezig is. Zij wijst er bovendien op dat voor een alleenstaande die woon- en leefkwaliteit misschien beter wordt gewaarborgd met een aangepaste woonentiteit dan met grotere woonoppervlaktes.

De verzoekende partij sluit zich voor het overige aan bij de argumentatie zoals die wordt ontwikkeld door de eerste tussenkomende partij in haar repliek.

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste middel stelt de verzoekende partij in essentie dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte oordeelt dat de oppervlakte van de verschillende wooneenheden in het aangevraagde project als “zeer klein” wordt aangemerkt nu er ten aanzien van de vorige aangevraagde projecten minder wooneenheden worden voorzien en deze wooneenheden allen voldoen aan de netto-oppervlaktenorm zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode.

2.1

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO in acht moet nemen.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand. De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.2

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat de belanghebbende met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Er kan slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.1

De Raad stelt vooreerst vast dat het door de partijen niet wordt betwist dat de wooneenheden voorzien in het aangevraagde project voldoen aan de netto-oppervlaktenormen zoals voorgeschreven in de Vlaamse Wooncode.

3.2

De verwerende partij acht het aangevraagde project niet verenigbaar met de goede ruimtelijke orde omdat het aangevraagde project gekenmerkt wordt door (1) een zeer beperkte woonkwaliteit en (2) het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht. De verwerende partij illustreert de zeer beperkte woonkwaliteit aan de hand van voorbeelden waarbij zij aangeeft dat (1) het ontwerp

gekenmerkt wordt door zeer kleine wooneenheden, die weliswaar ruimer zijn dan een vorig aangevraagd project maar nog steeds klein zijn qua oppervlakte, (2) er enkel kleine wooneenheden worden voorzien en er geen ruimte is voor diversiteit, (3) de inkomhal wordt gecombineerd met een fietsenstalling waarvoor te weinig plaats is en met de tellervoorzieningen, er op de plannen geen ruimte is voorzien voor brievenbussen, de circulatieruimtes te smal zijn of beperkt in oppervlakte en dat de gang op de verdiepingen aan de kant van de Krekelstraat slechts 1 m breed is, (4) de bergingen die per wooneenheid zeer beperkt zijn (0,9 op 1 m), (5) geen enkele wooneenheid een inkomsas heeft en de inkomdeur dus direct in de leefruimte uitkomt, (6) dat er in alle appartementen op de eerste verdieping en op de meeste appartementen op de tweede verdieping geen ruimte is om een kast te plaatsen wanneer een dubbel bed wordt voorzien en (7) er slechts bij een aantal wooneenheden een terras is voorzien. Ook de afstand tussen de twee bouwblokken houdt met zijn 6 m een beperking in van de leefkwaliteit aangezien dit tot gevolg zal hebben dat bewoners bij elkaar zullen binnen kijken. De verwerende partij merkt daarbij op dat het beoogde doelpubliek en het voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode niet mag betekenen dat het oprichten van wooneenheden met onvoldoende woonkwaliteit wordt toegestaan.

Bovendien oordeelt de verwerende partij in de bestreden beslissing ook dat het beperkt aantal parkeerplaatsen wordt voorzien op een te ruime afstand en dat er onvoldoende fietsstallplaatsen worden voorzien, wat de reeds bestaande hoge parkeerdruk niet ten goede komt, zodat deze vaststelling samen met een zeer hoog aantal wooneenheden met weinig wooncomfort de verwerende partij doet besluiten dat ook de ruimtelijke draagkracht door het aangevraagde project wordt overschreden.

4.

De verzoekende partij beperkt zich in haar verzoekschrift tot de opmerking dat de verwerende partij het aangevraagde project onjuist, tendentieus en ongenueanceerd heeft beoordeeld en er geen rekening werd gehouden met het gegeven dat de wooneenheden allen voldoen aan de normen zoals opgelegd in de Vlaamse Wooncode.

De Raad stelt noodzakelijk vast dat de verzoekende partij zich beperkt tot opportuïteïtskritiek waaruit weliswaar blijkt dat zij zich niet kan vinden in de beoördeling zoals die werd gemaakt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij, maar dat zij geen concrete, pertinente en afdoende elementen bijbrengt waaruit kan blijken, minstens kan worden aangenomen, dat de verwerende partij zich in deze heeft bezondigd aan een kennelijk onredelijke, manifest foutieve of onzorgvuldige beoördeling

De verzoekende partij miskent hierdoor de op haar rustende stelplicht die verlangt dat de verzoekende partij, hetgeen zij betoogt, aan de hand van concrete, pertinente en afdoende elementen aantoot hetzij aannemelijk maakt en zij gaat ook voorbij aan de diverse elementen door de verwerende partij opgesomd in de bestreden beslissing waaruit moet blijken dat de wooneenheden van het aangevraagde project de nodige woonkwaliteit ontberen.

De verzoekende partij kan niet volstaan met de verwijzing naar de inspanningen die zij reeds heeft geleverd ten aanzien van eerdere afgekeurde stedenbouwkundige vergunningsaanvragen en het gegeven dat de voorziene wooneenheden voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode. De verzoekende partij hamert er dan wel op dat de oppervlaktes ruim 50% groter zijn dan die voorzien in de Vlaamse Wooncode en dat er minstens twee wooneenheden zijn die een oppervlakte van 47 m², maar zij maakt abstractie van de vaststellingen van de verwerende partij in haar beoördeling die aangeeft dat het zeer kleine wooneenheden betreft, dat er geen ruimte is voor een sociale mix, dat de inkomhal wordt gecombineerd met een fietsenstalling waarvoor er te weinig plaats is en met de tellervoorzieningen, dat er geen plaats is voorzien voor brievenbussen, dat de gang op de verdiepingen slechts 1 m breed is, dat de voorziene bergingen zeer krap

bemeten zijn, dat geen enkele woongelegenheid voorziet in een inkomsas waardoor de voordeur rechtstreeks in de leefruimte uitgeeft, dat er in meerdere slaapkamers geen ruimte is voor het plaatsen van een kast, dat er slechts bij een beperkt aantal woongelegenheden een terras is voorzien en dat de twee bouwblokken dicht tegen elkaar staan ingeplant zodat de bewoners rechtstreeks bij elkaar binnenkijken. Bovendien zijn er te weinig parkeerplaatsen op een te ruime afstand voorzien en kan ook het aantal fietsstalplaatsen niet voldoen zodat de reeds bestaande hoge parkeerdruk verder in stand gehouden wordt.

De verzoekende partij slaagt er niet in aan te tonen, dan wel aannemelijk te maken dat de beoordeling van de verwerende partij in de bestreden beslissing aangaande de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening als kennelijk onredelijk, manifest foutief of onzorgvuldig kan worden aangemerkt.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1.4, artikel 4.3.1, §1 en artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid het motiveringsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij wijst erop dat de verwerende partij de aangehaalde normen schendt nu zij in haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening plots “een sociale mix” oplegt en hieruit een weigeringsgrond put. Deze voorwaarde heeft niets met goede ruimtelijke ordening te maken.

De verzoekende partij vraagt zich af waarom er door de verwerende partij geen luxeappartementen in Knokke worden geweigerd aangezien die ook geen sociale mix creëren. De verwerende partij oordeelt kennelijk met twee maten en twee gewichten.

Het is niet de betrachting van het voorliggende project om een “divers publiek” aan te trekken. Het project voorziet in samenspraak met het SVK een specifiek aanbod voor de zwakste huurder van kleine woongelegenheden op maat van die doelgroep.

Bovendien is een verwijzing naar de nieuwe verordening van Roeselare niet op zijn plaats aangezien deze verordening niet van toepassing is op voorliggend project.

Daarenboven is de woonkwaliteit niet (te) beperkt. De voorziene (woon)vertrekken zijn aangepast aan de specifieke noden van de doelgroep en voldoen aan de noden en vragen van het sociaal verhuurkantoor.

De verzoekende partij wijst erop dat de bestreden beslissing niet enkel onwettig is maar ook als asociaal dient te worden bestempeld.

Het woonproject beoogt geen sociale mix maar is gericht op een specifiek publiek van zwakke huurders en in het bijzonder alleenstaanden. Er heerst bovendien een wetenschappelijke, academische en maatschappelijke discussie over het concept “sociale mix”, de slaagkansen en de wenselijkheid/opportuniteit ervan. De verzoekende partij heeft de argumenten *contra* deze sociale

mix naar aanleiding van de hoorzitting bij de verwerende partij kenbaar gemaakt, echter worden deze op geen enkele manier betrokken bij de weigeringsbeslissing.

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat het tweede middel van de verzoekende partij enkel opportuiniteitskritiek omvat die buiten de grenzen van de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad valt.

De verwerende partij heeft reeds in de vorige beslissing aangegeven dat een sociale mix wenselijk is, alleen heeft de verzoekende partij verkozen daar geen gehoor aan te geven. Hoewel de huidige stedenbouwkundige verordening nog niet van toepassing was op voorliggende aanvraag blijkt ook daaruit dat een sociale huisvesting met een mix van studio's, één en twee of meer slaapkamerappartementen voorop wordt gesteld.

Wanneer de verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in deze twee maten en twee gewichten hanteert, dient zij dit concreet aan te tonen aan de hand van een vergelijkbaar dossier op hetzelfde grondgebied.

3.

De eerste tussenkomende partij wijst op de tekst van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en stelt dat "sociale mix" niet als beoordelingsgrond wordt aangemerkt en dat de afwezigheid ervan niet als weigeringsgrond kan worden gehanteerd.

Bovendien dient te worden vastgesteld, zoals ook al is gebleken uit het eerste middel, dat de woonkwaliteit van het aangevraagde project afdoende is en dit specifiek voor de kwetsbare groep op wie het aangevraagde project is gericht en waarvoor een bijkomend woonaanbod is vereist.

4.

De verzoekende partij verwijst in haar wederantwoordnota vooreerst integraal naar hetgeen zij heeft betoogd in haar verzoekschrift.

Zij duidt er vervolgens op dat haar betoog niet als opportuiniteitskritiek kan worden aangemerkt aangezien de verwerende partij het gebrek aan sociale mix wel degelijk als weigeringsgrond aanhaalt en dit deel uitmaakt van de motivering in de bestreden beslissing.

Opnieuw verwijst de verwerende partij bovendien foutief naar de stedenbouwkundige verordening van de Stad Roeselare die op het ogenblik van de vergunningsaanvraag en -beslissing nog niet van toepassing was.

De verzoekende partij sluit zich tot slot aan bij het verweer gevoerd door de eerste tussenkomende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

In het tweede middel stelt de verzoekende partij in essentie dat het niet gericht zijn op een "sociale mix" of een "divers publiek" van het aangevraagde project geen weigeringsgrond kan vormen en dat de voorziene woonkwaliteit voldoet aan de noden van het SVK en wel degelijk wordt gegarandeerd.

2.

Voor de beoordeling van het tweede middel kan worden verwezen naar hetgeen de Raad hoger bij de beoordeling van het eerste middel heeft gesteld.

Uit het eerste middel is gebleken dat de verwerende partij op grond van meerdere aspecten heeft geoordeeld dat het aangevraagde project de vereiste woonkwaliteit ontbeert en de ruimtelijke draagkracht overschrijdt, zodat de gevraagde stedenbouwkundige vergunning omwille van het niet verenigbaar zijn van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening dient te worden geweigerd.

De Raad dient vast te stellen dat de verzoekende partij zich focust op het aspect van de “sociale mix” en enkel stelt dat de woonkwaliteit wel wordt gegarandeerd omdat de wooneenheden voldoen aan de vereisten zoals gesteld door het SVK.

Wederom kan worden vastgesteld dat de verzoekende partij abstractie maakt van de globale beoordeling door de verwerende partij gemaakt in de bestreden beslissing en dat zij zich bovendien verliest in opportunistiekritiek waaruit blijkt dat zij het niet eens met de beoordeling, zoals gemaakt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij, maar dat zij nalaat concrete, pertinente en afdoende elementen bij te brengen waaruit kan blijken dat de bestreden beslissing als kennelijk onredelijk, manifest foutief hetzij onzorgvuldig dient te worden aangemerkt.

Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende op grond van welke concrete elementen de verwerende partij het aangevraagde project niet verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening omwille van het ontbreken van de vereiste woonkwaliteit en het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht. Het betoog van de verzoekende partij waarin zij aangeeft dat het nastreven van een “sociale mix” niet *per se* zaligmakend is en dat de wooneenheden zullen verhuurd worden aan sociaal zwakkeren en er een grote nood bestaat aan studio's en éénkamerappartementen, doet hieraan geen afbreuk.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde middel roept de verzoekende partij de schending in van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘parkeren’ van de stad Roeselare, inzonderheid van artikel 2.1, van artikel 4.2.19, 4.2.20 en 4.3.1, §1 VCRO en van het motiverings-, het rechtszekerheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In het eerste onderdeel van het derde middel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte geoordeeld heeft dat het aangevraagde project niet voldoet aan de gemeentelijke verordening “parkeren” omdat er geen parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein, terwijl er wel vijf parkeerplaatsen worden voorzien op wandelafstand (360 m) van de bouwplaats. Dit betreft een gangbare praktijk in veel steden en gemeenten aangezien het niet altijd mogelijk/wenselijk is om de parkeervoorzieningen op het eigen terrein te voorzien.

De verzoekende partij wijst op de tekst van artikel 2.1 van de stedenbouwkundige verordening waaruit blijkt dat de parkeerverordening niet uitsluit dat parkeerplaatsen op een zekere afstand van het woonproject worden gerealiseerd.

Door geen rekening te houden met deze definitie schendt de verwerende partij de aangehaalde normen en beginselen.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat de parkeerdruk in de Krekelstraat sterk is afgenomen sinds de invoering van de blauwe zone.

De koppeling van de aangeduide parkeerplaatsen geldt als een stedenbouwkundige last in de zin van artikel 4.2.19 en artikel 4.2.20 VCRO op de eerder verkregen vergunning van 6 maart 2017 en diende door de verwerende partij te worden overgenomen in de bestreden beslissing .

Bovendien houdt de door de verwerende partij gepercipieerde afstand tussen het aangevraagde project en de parkeerplaatsen “weinig lijn” aangezien in het gedeelte van de motivering sprake is van 360 m om dan in het beschikkende gedeelte van de bestreden beslissing te spreken van “minstens 400 m”.

In het tweede onderdeel van het derde middel wijst de verzoekende partij erop dat in de beslissing in eerste aanleg de voorwaarde wordt opgelegd om het plan zo aan te passen dat er 24 fietsen kunnen worden geplaatst in overeenstemming met de gemeentelijke parkeerverordening.

Tijdens de hoorzitting worden de aangepaste plannen, goedgekeurd door de stad Roeselare, opnieuw voorgelegd zodat er met zekerheid is voldaan aan de minimale normen voor fietsstalplaatsen. Het is voor de verzoekende partij dan ook onbegrijpelijk dat de verwerende partij zich in bestreden beslissing blijft uitsloven om toch maar aan te tonen dat een systeem van twee fietsen boven elkaar geen oplossing biedt. De verzoekende partij wijst erop dat er niet meer wordt gewerkt met een dubbele laag fietsen, maar dat er vijf aparte fietsstalplaatsen worden voorzien op de binnenkoer en de andere fietsen kunnen voorzien worden in de inkomhal die voldoende beschikbaar blijft voor de passage van bewoners.

In totaal worden er 24 fietsstalplaatsen voorzien zodat het aantal plaatsen voor fietsen in overeenstemming is met de gemeentelijke verordening parkeren.

Door dit gegeven niet te erkennen en te stellen dat er geen oplossing is om een voldoende brede doorgang te voorzien, gekoppeld aan het voorzien van 24 fietsstalplaatsen, negeert de verwerende partij de voorgelegde licht aangepaste plannen en schendt zij de hoger aangehaalde normen en beginselen.

Het valt bovendien op dat de verwerende partij niet eens de mogelijkheid onderzoekt om met een voorwaarde in verband met de fietsstalplaatsen de aanvraag in overeenstemming te brengen met de gemeentelijke verordening “parkeren” en met de goede ruimtelijke ordening. De opmerking dat de voorwaarde opgelegd door de stad Roeselare in verband met de fietsstalplaatsen in strijd zou zijn met artikel 4.2.19 VCRO, is voor de verwerende partij geen reden om de vergunning zelf te weigeren.

De verwerende partij moest nagaan of de aanvraag in overeenstemming is of kon gebracht worden met de voorschriften van o.a. de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeren, desgevallend door het opleggen van een eigen voorwaarde inzake de fietsstalplaatsen.

2.

De verwerende partij verwijst in haar antwoordnota naar haar beoordeling in de bestreden beslissing en wijst tevens op het gelijkkluidend ongunstig advies van de dienst Mobiliteit van de stad Roeselare.

Zij duidt dat de verordening toelaat dat het bezitten van een bestaande parkeerplaats geldt als een aangelegde parkeerplaats, maar de verordening doet hierover voor het overige geen uitspraken. De verwerende partij kan een eigen opportuniteitsoordeel maken over het gegeven of de parkeerplaatsen al dan niet aanvaard kunnen worden. De verwerende partij oordeelt omwille van het ongunstig advies van de dienst Mobiliteit, de ruime afstand tussen de locatie van deze parkeerplaatsen en de bouwplaats, alsook omwille van het ontbreken van enige juridisch verankerde garantie dat deze plaatsen exclusief en eeuwigdurend aan het aangevraagde project worden verbonden, dat de bestaande parkeerplaatsen niet in aanmerking kunnen worden genomen om het aangevraagde project in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeren te beschouwen.

Voor wat betreft het tweede onderdeel van het derde middel wijst de verwerende partij erop dat naast het voorstel om te werken met een dubbele laag fietsen ook het éénlaags stallen van fietsen wordt onderzocht in de bestreden beslissing. Vervolgens verwijst de verwerende partij naar de tekst van de bestreden beslissing voor wat betreft het opleggen van een voorwaarde.

Zonder een detailtekening waaruit blijkt dat er effectief 24 fietsen kunnen worden gestald én er nog steeds voldoende ruimte rest als doorgang, oordeelt de verwerende partij dat er niet wordt voldaan aan de normen van de verordening.

3.

De eerste tussenkomende partij geeft in haar repliek op het eerste onderdeel van het derde middel aan dat een afstand van 360 m in een stedelijk gebied als aanvaardbaar dient te worden beschouwd.

Bovendien zal de vermeende afstand niet leiden tot een afwenteling van de parkeerlast op het openbaar domein aangezien rond de aanvraaglocatie een blauwe zone werd ingevoerd waardoor lang parkeren op het openbaar domein voor alle omwonenden onmogelijk is geworden.

Ook voor wat betreft de vraag hoe de voorziene parkeervoorzieningen kunnen worden gekoppeld aan het voorliggende project, merkt de eerste tussenkomende partij op dat indien de parkeervoorzieningen aan andere partijen ter beschikking worden gesteld er sprake zal zijn van een stedenbouwkundig misdrijf. De verwerende partij kan er niet van uitgaan dat een aanvrager stedenbouwkundige vergunningen of lasten zomaar naast zich neer zal leggen.

Bijkomend merkt de eerste tussenkomende partij op dat zelfs bij projecten waarbij parkeervoorzieningen wel op het terrein zelf worden voorzien, er geen garantie voor handen is dat deze niet ter beschikking zullen worden gesteld van derden. De terbeschikkingstelling van de garages kan worden gegarandeerd door deze als stedenbouwkundige voorwaarde op te leggen.

In haar repliek op het tweede onderdeel van het derde middel stelt de eerste tussenkomende partij vast dat de bestreden beslissing niet uitgaat van de laatste voorgelegde versie van de plannen. De eerste tussenkomende partij verwijst daarbij naar de uiteenzetting in de het inleidend verzoekschrift van de verzoekende partij.

4.

De tweede tussenkomende partij stelt in haar uiteenzetting dat zij geen kennis had van gewijzigde plannen. Bovendien blijken uit die plannen tal van aanpassingen/veranderingen zodat beter een nieuwe bouwaanvraag wordt ingediend.

5.

De verzoekende partij verwijst in haar wederantwoordnota naar hetgeen zij heeft betoogd in haar inleidend verzoekschrift en voegt daar voor wat het eerste onderdeel van het derde middel betreft aan toe dat de verwerende partij voorbij gaat aan de bepalingen van de verordening die toelaten dat de parkeerplaatsen niet op de bouwplaats zelf voorzien dienen te worden. Dat de verordening hierover geen verdere modaliteiten bepaalt, doet geen afbreuk aan het gegeven dat de verwerende partij in de bestreden beslissing moet ingaan op die uitdrukkelijke mogelijkheid en hierover een gemotiveerde beoordeling dient te maken.

Bovendien zijn de beschikbare parkeerplaatsen wel degelijk juridisch vastgekoppeld aan het gebouw waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt gevraagd.

Voor wat betreft haar repliek op het tweede onderdeel van het derde middel verwijst de verzoekende partij naar hetgeen zij eerder heeft betoogd en zij voegt daar niets wezenlijks meer aan toe.

Beoordeling door de Raad

1.

In het derde middel stelt de verzoekende partij in essentie dat het aangevraagde project wel degelijk in overeenstemming is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeren van de Stad Roeselare aangezien er vijf parkeerplaatsen op wandelafstand worden voorzien en dat dit als voorwaarde/last aan de stedenbouwkundige vergunning kan worden vastgehecht (eerste onderdeel) en dat er op grond van de bijgebrachte aangepaste plannen wel degelijk een oplossing voor het voorzien van de 24 vereiste fietsstalplaatsen voorhanden is (tweede onderdeel).

2.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat het aangevraagde project niet voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeren omdat er (1) voor wat betreft de vier vereiste parkeerplaatsen geen parkeerplaatsen op de site zelf worden voorzien en de vijf garages die de aanvrager in eigendom heeft op 360 m wandelafstand van het aangevraagde project niet kunnen volstaan aangezien de vraag kan worden gesteld hoe die garages exclusief en juridisch aan het aangevraagde project kunnen worden gekoppeld en worden verankerd en omdat de bewoners die over een wagen zullen beschikken deze in de buurt zullen willen parkeren en daar geen 360 m verder voor zullen gaan maar zij deze in de reeds zwaar belaste straat rondom het aangevraagde project zullen stallen en (2) voor wat betreft de fietsenstalplaatsen het eerder voorgestelde en door de stad Roeselare aanvaarde systeem van twee fietsen boven elkaar wegens een gebrek aan ruimte niet kan worden gerealiseerd, er ook voor éénlaags parkeren geen plaats genoeg is gelet op een breedte van 2,7 m en de lengte van een fiets van 1,8 à 2 m en er slechts een zeer nauwe doorgang naar de trap of naar de lift zal overblijven en de inkom in het gebouw in de Albert-I-laan slechts 1,2 m bedraagt tussen de deur en de tellers en het ook niet mogelijk is een systeem waarbij fietsen rechtop worden gestald te voorzien omwille van de hoogte van 2,5 m tussen vloer en plafond.

3.1

Voor wat betreft de autoparkeerplaatsen geeft de verzoekende partij aan dat de vijf parkeerplaatsen voorzien op wandelafstand van het aangevraagde project wel degelijk kunnen volstaan aangezien uit artikel 2.1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeren niet blijkt dat de vereiste parkeerplaatsen niet op een zekere afstand kunnen worden gerealiseerd.

3.2

De Raad merkt op dat uit de tekst van deel 3, artikel 6, A, 2. van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeren, dat de inrichtingsprincipes voor het parkeren van auto's

omvat, volgt dat: *“parkeerplaatsen moeten worden aangelegd op het bouwperceel zelf waarop het hoofdgebouw, inrichting of constructie is opgetrokken of zal komen. Er wordt een uitzondering voorzien voor de mogelijkheid tot collectieve aanleg van autoparkeerplaatsen ingeval van nieuwe verkavelingen. Deze dienen niet op het bouwperceel zelf maar gegroepeerd in de verkaveling worden aangelegd.”*

Bovendien rijst de vraag of autoparkeerplaatsen gelegen op 360 m wandelafstand van het aangevraagde project kunnen worden beschouwd als een vlot bereikbare plaats bestemd om een auto van een bezoeker, een bewoner of een werknemer te parkeren zoals bedoeld in artikel 2.3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeren.

3.3

Los van het voormelde stelt de Raad vast dat de verzoekende partij zich beperkt tot de opmerking dat de voorziene parkeerplaatsen op een redelijke wandelafstand gelegen zijn, dat de parkeerplaatsen niet aan een andere stedenbouwkundige vergunning werden gekoppeld wat door de stad Roeselare wordt gecontroleerd via een opvolgingssysteem, dat de bestaande parkeerdruk door het invoeren van een blauwe zone sterk is afgenomen en dat de verwerende partij de vijf parkeerplaatsen als last diende te verbinden aan de stedenbouwkundige vergunning.

Voor zover de verzoekende partij voorhoudt dat de vereiste parkeerplaatsen als voorwaarde aan de bestreden beslissing dienen gekoppeld te worden, kan de Raad enkel vaststellen dat artikel 4.2.19, §1 VCRO, artikel 4.2.20, §1 VCRO, alsook artikel 4.3.1, §1 VCRO geen verplichting inhouden tot het opleggen van voorwaarden of lasten.

De motiveringsplicht van de verwerende partij gaat niet zover dat zij zich dient te verantwoorden waarom zij geen stedenbouwkundige vergunning verleent met voorwaarden of lasten.

Bovendien dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij zich beperkt tot opportuiniteitskritiek waaruit blijkt dat zij er wel van overtuigd is dat de autoparkeerplaatsen conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeren dienen te worden beschouwd, hoewel dit in strijd is met artikel 6 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeren.

4.

Voor wat betreft de voorziene fietsenstalplaatsen geeft de verzoekende partij aan dat er wel degelijk plaats is voorzien voor 24 fietsen, maar zij maakt abstractie van en voert geen verweer op de beoordeling van de verwerende partij in de bestreden beslissing waarbij zij aangeeft dat er niet genoeg plaats voor het éénlaags parkeren van fietsen omdat er slechts een breedte van 2,7 m voor handen is en een fiets een lengte heeft van 1,8 tot 2 m zodat er op de plannen slechts een zeer nauwe doorgang naar de trap of de lift overblijft, en er voor wat betreft de Koning Albert-I-laan er slechts een ruimte voorzien is van 1,2 m tussen de deur en de tellers en een normale fiets daar niet kan gestald worden.

Opnieuw beperkt de verzoekende partij zich tot opportuiniteitskritiek waaruit kan blijken dat zij het niet eens is met de beoordeling zoals gemaakt door de verwerende partij in de bestreden beslissing, maar zij laat na aan de hand van concrete, pertinente en afdoende gegevens aan te tonen dat de bestreden beslissing als kennelijk onredelijk, manifest foutief of onzorgvuldig dient te worden aangemerkt.

Voor zover de verzoekende partij verwijst naar de aangepaste plannen die naar aanleiding van de hoorzitting werden neergelegd, blijkt daaruit niet dat de ruimtes waarin de fietsen zullen worden gestald, voldoen aan de voorschriften opgenomen in artikel 4 dat betrekking heeft op de inrichtingsprincipes voor fietsenparkeerplaatsen en waarin onder meer wordt voorgeschreven dat

er minstens 1,5 m² per fiets, inclusief circulatieruimte als absoluut minimum voor handen moet zijn en de uitrijlengte achter de fiets minstens 1,90 m dient te bedragen.

Voor zover de verzoekende partij opnieuw oppert dat de verwerende partij een voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning dient te voorzien, kan worden gewezen op het gegeven dat de verwerende partij voorwaarden of lasten kan opleggen bij een stedenbouwkundige vergunning, maar dat zij daartoe niet gehouden is, zoals hoger reeds gesteld.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid, van artikel 4.2.19 en artikel 4.3.1, §1, eerste en tweede lid VCRO, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het rechtszekerheids- en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij wijst erop dat ook wat betreft de normen inzake toegankelijkheid tijdens de hoorzitting licht aangepaste plannen werden voorgelegd. Deze plannen worden door de verwerende partij in de bestreden beslissing genegeerd.

De verzoekende partij kan zich niet van de indruk ontdoen dat de verwerende partij “spijkers op laag water blijft zoeken”.

Het gegeven dat de ruwbouwmaat van een deuropening geen 100 cm breed was, is een vergissing van de architect die in de aangepaste plannen werd rechtgezet.

Het niveauverschil binnen-buiten overschrijdt bovendien geenszins de 2 cm en wordt door de verwerende partij als stok gebruikt om het project te kunnen slaan.

Dit alles werd verduidelijkt in de detailplannen naar aanleiding van de hoorzitting op 6 juni 2017 maar deze werden door de verwerende partij nooit beoordeeld.

De verzoekende partij geeft een overzicht van de beperkte planaanpassingen/verduidelijkingen zodat met zekerheid wordt voldaan aan de verordening inzake toegankelijkheid. Minstens kan de aanvraag mits het opleggen van voorwaarden in overeenstemming worden gebracht met deze voorschriften.

2.

De verwerende partij geeft in haar antwoordnota aan dat het helemaal niet correct is dat zij de aangepaste plannen inzake de gewestelijke verordening toegankelijkheid niet in aanmerking heeft genomen. Uit de tekst van de bestreden beslissing blijkt afdoende dat de aangepaste plannen in aanmerking werden genomen en dat wordt vastgesteld dat nog steeds niet is voldaan aan alle geldende normen.

Opnieuw geeft de verwerende partij tot slot aan dat zij niet hoeft te motiveren waarom zij geen voorwaarden oplegt.

3.

De eerste tussenkomende partij stelt in haar repliek enkel dat dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij niet uitgaat van de laatste overgemaakte versie van de aanvraagplannen.

4.

De tweede tussenkomende partij geeft aan dat zij geen kennis had van gewijzigde plannen. Bovendien zijn er zoveel wijzigingen aangebracht aan de plannen dat er beter een nieuwe vergunningsaanvraag wordt ingediend.

5.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar hetgeen zij eerder heeft uiteengezet in haar inleidend verzoekschrift, sluit zij zich aan bij de repliek van de eerste tussenkomende partij en voegt zij voor het overige niets wezenlijks meer toe aan haar betoog.

Beoordeling door de Raad

1.

In het vierde middel stelt de verzoekende partij in essentie dat uit de aangepaste plannen, neergelegd naar aanleiding van de hoorzitting, blijkt dat het aangevraagde project wel degelijk in overeenstemming is met de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat deze plannen werden meegenomen in de beoordeling, minstens hadden de aanpassingen als voorwaarde bij een stedenbouwkundige vergunning dienen te worden opgenomen.

2.

Los van de vraag of het aangevraagde project voldoet aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid, dient te worden vastgesteld dat het aangevraagde project omwille van meerdere motieven wordt geweigerd. Uit de beoordeling van de voorgaande middelen is gebleken dat de Raad de beoordeling voor wat betreft het weigeringsmotief van de niet verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het project en de strijdigheid met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening parkeren als niet kennelijk onredelijk, manifest foutief of onzorgvuldig heeft aangemerkt. Deze motieven blijven overeind en zijn voldoende om de bestreden beslissing te dragen.

Het voorgaande heeft tot gevolg dat de kritiek van de verzoekende partij over de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid als kritiek op een overtollig motief dient te worden aangemerkt en om die reden niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare en van bvba VL is in de aangegeven mate 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 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 december 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT