

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0699
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0194-SA

Verzoekende partijen	1. de heer Phillipe DEFAUW 2. de heer Francis VERSTRAETE vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Thomas QUINTENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de CVBA DE ZWAENE vertegenwoordigd door advocaat Bart DE BECKER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Loofstraat 39

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 november 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem van 24 juni 2015 ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning na slopen van de bestaande woning, op de percelen gelegen te 8550 Zwevegem, Kortrijkstraat 15 met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie D, nummers 0270M en 0270N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 maart 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 3 april 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 5 december 2016 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Met het arrest van 13 december 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0409 verwerpt de Raad deze vordering.

De verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

De Raad verwerpt met een arrest van 27 juni 2017 met nummer RvVb/S/1617/0981 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

4.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting 8 mei 2018.

Advocaat Guillaume VYNCKE *loco* advocaten Steve RONSE en Thomas QUINTENS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Bart DE BECKER voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

5.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest van 27 juni 2017 met nummer RvVb/S/1617/0981 waarbij de vordering tot schorsing werd verworpen.

Van belang voor de beslechting van dit dossier zijn volgende feitelijke gegevens.

1.

De tussenkomende partij dient op 9 maart 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning na slopen van een op de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen pand(horecazaak)”*.

Een eerdere aanvraag, met gelijkaardig voorwerp, werd door het college van burgemeester en schepenen en de verwerende partij geweigerd, respectievelijk op 4 februari 2015 en op 22 oktober 2015.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 26 april 2016 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwevegem verleent op 22 juni 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist onder meer als volgt:

“..."

Het project vervangt een voormalige horecazaak die gedeeltelijk opgenomen werd op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Onroerend erfgoed verleende een ongunstig advies voor de sloop. Echter is het gebouw vandaag niet meer geschikt voor de oorspronkelijke functie. De slechte ondergrond (bedding van de Keibeek) en de zwakke funderingen hebben ervoor gezorgd dat het hoekgebouw doorheen de tijd ongeveer 15 cm verzakte richting Kortrijkstraat. Hierdoor is het moeilijk om het gebouw een nieuwe bestemming te geven.

Bovendien biedt het nieuwe voorstel enkele voordelen voor de omgeving.

Zo wordt de nieuwbouw opgericht als een solitair bouwwerk. Hierdoor komt het koetshuis op het aanpalende perceel vrij te staan. Dit koetshuis werd ook opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed; door de aanbouwsels te slopen, krijgt het gebouw terug zijn waarde en zijn oorspronkelijke opstelling.

Ook zorgt het project voor een frisse dynamiek in het straatbeeld. De architectuur is modern en strak en de groene inkleding van het gebouw versterkt het groene karakter van de omgeving.

(...)

De wooneenheden zijn kwalitatief ingericht, voldoende groot en genieten van veel lichtinval. Ze beschikken over private buitenruimte en bergingen.

Het voorgestelde parkeeraanbod dekt de parkeerbehoefte van het project ruimschoots, ook wordt er voorzien in fietsenstallingen en berguimte.

Tijdens de duur van het openbaar onderzoek werden bezwaren ingediend van door de omwonenden. Zij vrezen voor inkijk in hun woning en tuin vanaf de terrassen op de eerste en tweede verdieping. Een zekere inkijk is eigen aan het wonen in stedelijk gebied. De plannen werden aangepast teneinde aan de opmerkingen van de deputatie tegemoet te komen. Om een eventuele inkijk vanaf het meest zuidoostelijke terras op de tweede verdieping te vermijden kan een dicht groenscherm aangebracht worden. Op die manier is geen enkele inkijk mogelijk in de naastliggende 'kasteeltuin'. De terrassen aan de zuidelijke zijde van het gebouw bevinden zich op een voldoende grote afstand tot de

tuinen en woningen in de Kwadepoelstraat. Het betreft hier geen bovenmatige hinder. Ook de woning aan de overzijde van de Kortrijkstraat bevindt zich te ver af om hinder te ondervinden van het project.

Daarnaast wordt de erfgoed- en emotionele waarde aangekaart van "De Zwaan". Hierboven werd reeds gemotiveerd waarom het behoud ervan zeer moeilijk is, ook de voordelen van een nieuw project werden aangekaart.

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.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 22 juli 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 september 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Met betrekking tot de erfgoedwaarde en de goede ruimtelijke ordening adviseert hij als volgt:

"...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

(...)

M.b.t. het cultuurhistorisch ruimtelijke orderingsaspect werd n.a.v. de vorige weigeringsaanvraag dd. 22-10-2015 door de deputatie reeds geoordeeld dat een sloop van het gebouw dat op de inventaris van bouwkundig erfgoed staat niet uitgesloten is:

(...)

In het kader van voorliggende nieuwe aanvraag wordt dit standpunt van de deputatie dd. 22-10-2015 door de PSA niet gevolgd. Immers adviseert het Agentschap Onroerend Erfgoed de sloop opnieuw ongunstig en merkt deze instantie terecht op dat aanvrager geen argumenten aanlevert die een sloop zouden kunnen verantwoorden. Het argument van aanvrager dat "het gebouw gefundeerd is op slechte grond" en "15cm weggezakt is", wordt niet gestaafd door een ingenieursstudie en/of bodemonderzoek die dit effectief aantoonst. Hiermee rekening houdende wordt geoordeeld dat -in tegenstelling tot de visie van de deputatie dd.22-10-2015- de afbraak van de 19e eeuwse burgerwoning thans niet aan de orde is.

Voorts blijft ook het aspect 'visueel-vormelijkheid' problematisch gezien het ontwerp blijft vasthouden aan een concept met plat dak, terwijl er in het ingesloten bouwblok van de Kwadepoelstraat en de Kortrijksestraat vooral hellende dakvormen werden gehanteerd (waaronder de gebouwengroep met seniorenwoningen en het oostelijke aanpalende koetshuis die eveneens op de inventaris staat). Het feit dat aan de overzijde van de straat een bouwtypologie met 3e bouwlagen onder een plat dak werd gerealiseerd, doet niets af van het feit dat het nieuw voorgestelde gebouw een onaangepaste architectuur voorziet t.a.v. de onmiddellijke omgevende woongebouwen in dit bouwblok. Het argument van aanvrager dat een plat dak noodzakelijk is om zonnepanelen te plaatsen overtuigt evenmin. Ook vanuit "visueel-vormelijk" oogpunt wordt derhalve geoordeeld dat de aanvraag aldus onvoldoende afgestemd werd met de omgeving.

Inzake het aspect (privacy)"hinder" wordt vastgesteld dat het ontwerp duidelijk een aantal verbeteringen inhoudt t.a.v. het eerder geweigerde ontwerp (o.a. door het voorzien van aanplantingen op de 2^e verdieping).

*Evenwel stelt zich een nieuw probleem gezien het gebouw met 3 volwaardige bouwlagen zich veel **te dicht** bevindt tegen de nieuw voorziene perceelgrens met de seniorenwoning met huisnummer Kwadepoelstraat 1. Het ontwerp van de meergezinswoning is qua bouwhoogte en inplanting (3 bouwlagen met kroonlijsthoogte 9,25m op 'slechts' 3,52m van de perceelgrens, zonder daarbij zelfs rekening te houden met de overhangende terrassen!) zal zorgen voor een te bruuske overgang. Het gabariet van het ontwerp ter hoogte van de zuidelijke perceelsgrens is geenszins afgestemd met deze bestaande woning. Dergelijke problematisch "ruimtegebruik" zal niet alleen leiden tot rechtstreekse inblikproblemen maar eveneens een gevoel van ingeslotenheid met zich meebrengen t.a.v. de bewoners van deze woning.*

Er wordt aldus niet voldaan aan de goede ruimtelijke ordening cf. artikel 4.3.1§2 m.b.t. de ruimtelijke ordeningscriteria "cultuurhistorische aspecten", "hinder", "visueel-vormelijke elementen" en "ruimtegebruik".

*De aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.
..."*

Na de hoorzitting van 20 september 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 oktober 2016 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

"...

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

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

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag strekt tot het oprichten van een meergezinswoning met 11 appartementen, na sloop van een horecazaak.

De aanvraag betreft een "heraanvraag" nadat de deputatie op 22 oktober 2015 een vergelijkbare aanvraag (dossier 2015-255) voor een meergezinswoning met 11 appartementen weigerde. De weigeringsbeslissing was inhoudelijk gebaseerd op volgende argumentatie:

"Overwegende dat de aanvraag strekt tot het oprichten van een meergezinswoning; dat het beroep ontvankelijk is; dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan; dat de bouwplannen op verschillende punten onduidelijk zijn en een vergunning gesteund op onjuiste of onvolledige gegevens onwettig is; dat op basis van de bouwplannen niet kan worden vastgesteld dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met de gewestelijke verordening toegankelijkheid; dat het ontwerp niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening omdat onvoldoende rekening wordt gehouden met de plaatselijke context en de vormgeving aanleiding geeft tot bovenmatige inblik"

Overige relevante historiek: op 4 februari 2015 werd een eerdere stedenbouwkundige aanvraag geweigerd door het schepencollege. Voorliggend ontwerp bevat aanpassingen t.a.v. het vorige ontwerp. De aanpassingen hebben betrekking op het verdwijnen van parkeerplaatsen in de tuin; het deels verleggen van het terras horende bij het appartement 104 naar de straatzijde van de Kwadepoelstraat en het inperken van het zijgevelterras tot een breedte van 0,7m; het zijdelings afschermen van het terras van het appartement 103 met een zgn. 'monelenstructuur' en tenslotte het inperken van het aantal terrassen op de tweede verdieping van 4 naar 3.

De plaats van de aanvraag betreft een 1.467m² grote hoeklocatie langs de gewestweg Kortrijkstraat (N8) en de gemeentelijk Kwadepoelstraat, pal in het centrum van Zwevegem. Op de site bevindt zich thans het leegstaande (sinds 2013) restaurant-feestzaal De Zwaan (incl. achterliggende tuinzone), waarvan zowel het hoofdgebouw als het aanpalende koetshuis met paardenstallingen en woning op de inventaris van bouwkundig erfgoed van de gemeente Zwevegem staan:
(...)

De omgeving rondom het aanvraagperceel kenmerkt zich door een menging van functies met in hoofdzaak woningen in gesloten bebouwing. Onmiddellijk zuidoostelijk aanpalend aan de site bevindt zich een groep seniorenwoningen die ontworpen werd als één samenhangend geheel (wit geschilderde gebouwen met één bouwlaag onder zadeldak met rode dakpannen). Onmiddellijk oostelijk aanpalend bevindt zich de bewoonde conciërgewoning horende bij het voormalige koetshuis. Aan de overzijde van de Kwadepoelstraat bevindt zich een kantoorgebouw met 2 appartementen dat opgetrokken is uit 3 bouwlagen onder een plat dak. Langs oostelijke zijde situeert zich een kasteelpark en dit aan beide zijden van de N8.

Het herwerkte ontwerp voorziet in de integrale sloop van de bestaande gebouwen en het oprichten van een meersgezinswoning met 3 bouwlagen onder een plat dak (kroonlijsthoogte 9,25m). Het betreft een bouwvolume met 11 woongelegenheden (554m² en 5.997m²) met verspringende gevels en een hedendaagse vormgeving. De breedte van de voorgevels bedraagt respectievelijk 23m (langs de Kortrijkstraat) en 26m (langs de Kwadepoelstraat). De bouwdiepte van het bouwblok langs de Kwadepoelstraat bedraagt 16m, te vermeerderen met 0,7m-1,7m diepe terrassen (zowel t.h.v. voor- als achtergevels). De bouwdiepte van het bouwvolume t.a.v. de Kortrijkstraat varieert tussen 8,2m, 26m tot 29,5m, excl. 0,5m en 1,7m diep terras t.h.v. de eerste verdieping langs de achterzijde. Het gebouw wordt ingeplant op ca. 2m van het openbaar domein van de Kortrijkstraat en op ca. 13m van de Kwadepoelstraat. T.a.v. de voormalige conciërgewoning en de dichtste seniorenwoning houdt de bebouwing een afstand van 5m. De afstand van het op te trekken nieuwbouw t.a.v. de nieuw te creëren perceelsgrens met de woning met adres Kwadepoelstraat 1 varieert van 3,52m tot ca.6,5m. Het gebouw wordt voorzien van een ondergrondse parking voor 14 personenwagens (6 garages en 8 autostandplaatsen) te bereiken via een inrit langs de Kwadepoelstraat. In de kelder is er tevens ruimte voor technische ruimtes, bergingen en fietsen (capaciteit niet opgegeven). Verder worden er verspreid 4 niet-overdekte parkeerplaatsen voorgesteld (waardoor het totaal aantal parkeerplaatsen 18 bedraagt). De beschikbare groenzone in de zuidoostelijke hoek van het terrein wordt niet langer als gemeenschappelijke tuin voorzien maar wordt overgedragen aan de woningen met adres Kwadepoelstraat 1, 3 en 5. De gebruikte gevelmaterialen zijn wit beton, zwarte aluminiumbekleding, wit pleisterwerk en glazen balustrades.

De belangrijkste wijzigingen t.a.v. het geweigerde ontwerp hebben betrekking op de terrassen die ofwel verkleind werden (zuidzijde app.1.04), ofwel deels inpandig worden voorzien (hoekappartementen) ofwel voorzien worden van een niet beloopbaar groendak (tweede verdieping). Voorts waren er ook enkele aanpassingen aan de raampartijen.

Tijdens het openbaar onderzoek werden opnieuw twee bezwaarschriften ingediend door omwonenden die vreesden voor inkijk t.a.v. de omgevende woonfuncties, afname van bezonning en het feit dat het project een stijlbreuk vormt met de omgevende woningen. Het schepencollege heeft de bezwaren ongegrond verklaard en de vergunning onder voorwaarden verleend (waaronder de bijzondere voorwaarde dat "de met planten aangeduide delen van de terrassen niet mogen toegankelijk zijn met uitzondering voor het onderhoud ervan").

Vervolgens werd door de bezwaarindieners voorliggend aangetekend.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*Volgens het **gewestplan** is de aanvraag gelegen in woongebied. De aanvraag die meergezinswoningbouw op deze locatie beoogt is verenigbaar met deze bestemming. Wel dient nog onderzocht of de aanvraag strookt met de goede plaatselijke aanleg (zie verder).*

(...)

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

(...)

*M.b.t. het **cultuurhistorisch** ruimtelijke ordeningsaspect werd n.a.v. de vorige weigeringsaanvraag dd. 22 oktober 2015 door de deputatie reeds geoordeeld dat een sloop van het gebouw dat op de inventaris van bouwkundig erfgoed staat niet uitgesloten is:*

*"De raadsman van de aanvrager dient bijgetreden in zijn vaststelling dat niet de gehele site is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De opname op de inventaris van het bouwkundig erfgoed impliceert ook niet dat het gebouw dient bewaard. In tegenstelling tot wat de raadsman van de aanvrager beweert tonen de foto's niet aan dat het gebouw aan de binnenzijde in ernstige staat van verloedering verkeert. In die zin kan inderdaad de vraag worden gesteld of een behoud en renovatie niet mogelijk zijn? Anderzijds stelt de deputatie vast dat de uiterlijke kenmerken van het gebouw zelf niet van die aard zijn dat er sprake is van een bijzondere architecturale waarde. De site ontleent haar waarde eerder aan de relatie met de aanpalende panden en haar vroegere sociale functie. **Een nieuwbouw is bijgevolg niet uitgesloten doch enkel onder de voorwaarde dat het ontwerp zich inpast in de plaatselijke omgevingstoestand en de direct aanpalende percelen in het bijzonder.***

Aan de overzijde van de straat bevindt zich eveneens een recent nieuwbouwwolume met 3 bouwlagen en een plat dak op een hoekperceel. In tegenstelling tot deze aanvraag die een meergezinswoning betreft, gaat het aldaar om een kantoorgebouw. Aan de overzijde van de straat bevinden zich rondom of op de site van de nieuwbouw ook geen panden die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Beide sites kunnen dan ook niet zomaar met elkaar worden vergeleken.

De deputatie volgt het standpunt van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dan ook in die zin dat, indien wordt geopteerd voor een nieuwbouw, de vormgeving zich beter dient af te stemmen op de direct aanpalende bebouwing zodat hier enige samenhang wordt gecreëerd. Moderne accenten zijn hierbij evenwel niet volledig uitgesloten."

Zoals de aanvrager op de hoorzitting verduidelijkt, is de erfgoedwaarde van het pand minimaal. Het gaat eerder om een morele waarde en het feit dat iedereen het pand kent, dan dat er effectief waardevolle elementen aanwezig zijn. Het pand heeft drie jaar te koop gestaan, hetgeen er ook op wijst dat er niemand geïnteresseerd is om op deze plaats nog een feestzaal uit te baten. Dit is niet verwonderlijk, uit de foto's blijkt dat het gebouw niet meer kan voldoen aan de hedendaagse normen. De deputatie blijft dan ook bij haar standpunt dat het pand kan gesloopt worden. Dit wordt nog versterkt door het feit dat het pand zeer slecht is ingeplant. Het voetpad is er slechts 30cm breed, hetgeen uiteraard een gevaar betekent op het vlak van verkeersveiligheid. Bij een renovatie zou deze gevaarlijke situatie blijven bestaan. De gemeente verduidelijkt op de hoorzitting dat dit absoluut niet het beleid van de gemeente is en dat zij dus volop kiezen voor een nieuwbouw zodat er een verkeersveilige situatie ontstaat.

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van mening dat het **plat dak** niet past in de omgeving. De deputatie kan enkel vaststellen dat aan de overzijde van de Kwadepoelstraat op dit moment ook een constructie staat met een plat dak. Het is dan ook niet mogelijk om te zeggen dat het voorgestelde platte dak vreemd is in de omgeving. Het is inderdaad correct dat de overige woningen en gebouwen een hellend dak hebben. Het gebouw aan de overzijde is een recent gebouw en de deputatie kijkt naar de toekomstige ontwikkelingen. Het is immers niet ondenkbaar dat er nog woningen en gebouwen worden gesloopt en vervangen door gebouwen met een plat dak. Het gaat om een hoekperceel waarbij er geen onmiddellijke eenheid is met de omliggende gebouwen. De deputatie meent dan ook dat een plat dak op deze plaats mogelijk en aanvaardbaar is.*

*Inzake het aspect **privacyhinder en inkijk** wordt vastgesteld dat het ontwerp duidelijk een aantal verbeteringen inhoudt t.a.v. het eerder geweigerde ontwerp (o.a. door het voorzien van aanplantingen op de 2^e verdieping). Het gebouw komt nu dichter tegen de perceelsgrens met de woningen in de Kwadepoelstraat. Dit vormt echter geen probleem aangezien er voldoende maatregelen zijn genomen om inkijk te beperken. Bovendien voorziet de aanvrager een hoogstammige boom op de perceelsgrens zodat de woningen zicht hebben op een groen accent. De aanvraag bevindt zich ten noorden van de woningen in de Kwadepoelstraat zodat er geen sprake is van enige beperkingen van zonlicht.*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft terecht geen opmerkingen ten opzichte van de beroepsindieners. De beroepsindieners beschikken elk over een zeer ruim perceel waardoor het **niet aannemelijk** is dat zij enige hinder kunnen ondervinden. Eén van de beroepsindieners woont aan de overzijde van de straat, achter de bocht en heeft zelfs geen rechtstreeks zicht op de plaats van de aanvraag. De andere beroepsindieners paalt aan de plaats van de aanvraag maar er bevindt zich enorm veel groen tussen de plaats van de aanvraag en de woning. Ook op deze plaats is het weinig geloofwaardig dat*

de beroepsindiener een storend zicht heeft op de site. Het perceel is ruim genoeg om het bestaande zicht te kunnen bekijken.

*De beroepsindieners vestigen de aandacht dan ook op de **conciërgewoning** die onmiddellijk grenst aan de site. De hinder die veroorzaakt kan worden naar deze woning toe is niet onaanvaardbaar. De nieuwbouw bevindt zich ten westen van de conciërgewoning en kan dus enkel invloed hebben op de westenzon. Het zal enkel gaan om de late avondzon, hetgeen in dergelijke stedelijke omgeving niet onaanvaardbaar is. Het zicht vanuit de conciërgewoning is volledig gericht naar het parkgebied waardoor er van visuele hinder geen sprake is of dat deze toch minstens niet onaanvaardbaar is. De nieuwbouw komt bovendien op 5m van de perceelsgrens hetgeen voldoende is om geen onaanvaardbare hinder te veroorzaken. Een gebouw van 9,25m hoog voorzien op 5m van de perceelsgrens is niet ongebruikelijk. De nieuwbouw blijft ook binnen het gabariet van het te slopen pand. De terrassen die langs deze kant worden voorzien, worden ingericht met een groenscherm zodat inkijk niet mogelijk is. De terrassen worden opgericht om een buitenruimte te creëren voor de bewoners van de appartementen en niet om inkijk te nemen bij de burens.*

De voorwaarden die zijn opgelegd door het college worden overgenomen door de deputatie. Het voorzien van een groenscherm op de terrassen en het groendak is wenselijk om enige inkijk te beperken tot een aanvaardbaar niveau.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

*Het beroep wordt ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt **verleend onder voorwaarden**.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING – AANVULLENDE STUKKEN

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen bezorgen aan de Raad, kort voor de openbare zitting van 27 maart 2018, een aanvullend stuk, zijnde een opmetingsplan van de eigendom van de tweede verzoekende partij. De verzoekende partijen lichten toe dat na de sloop van het bestaande pand op de aanvraagpercelen, de eigendom opnieuw werd opgemeten en dat daaruit bleek dat de grensscheidingslijn niet recht loopt maar op twee plaatsen zichtbaar uitspringt. Ze stellen dat deze vaststelling gevolgen heeft voor wat betreft het opgeworpen derde middel.

De Raad gaf partijen de mogelijkheid standpunt in te nemen over de aanvoering van dit aanvullend stuk.

2.

De verzoekende partijen voeren aan dat uit dit opmetingsplan blijkt dat de voorziene terrassen op het gelijkvloers veel dichters tegen de conciërgewoning zullen komen en dat dit een negatieve impact zal hebben op de privacy van de tweede verzoekende partij. Ze benadrukken dat er op

deze twee plaatsen zeker geen vijf meter meer is zoals voorgehouden door de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen formuleren ook een nieuw vijfde middel waarbij ze de schending inroepen van artikel 4.7.13 en 4.7.14 VCRO, artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Samengevat roepen de verzoekende partijen in dat de verwerende partij niet met kennis van zaken kon oordelen aangezien er werd uitgegaan van verkeerde perceelgrenzen. Ze wijzen erop dat zowel het liggingsplan, het bovenaanzicht van de geplande werken als de aanduiding van de perceelsgrenzen verkeerd zijn weergegeven op de plannen. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de afstand tot de perceelsgrens van de tweede verzoekende partij een cruciaal aspect was, wat ook blijkt uit de bestreden beslissing zelf waar een afstand van vijf meter wordt gehanteerd om aanvaardbaar te zijn. Ze lichten toe dat deze afstand op twee plaatsen geen vijf meter meer is, maar slechts drie en halve meter.

Bij deze aanvullende nota delen de verzoekende partijen nog een bijkomend stuk mee, met name een dagvaarding uitgaande van de nv PATRIMAS tegen de nv SNEPPE om te horen zeggen dat de twee uitsprongen niet mee mogen betrokken worden in het geplande stedenbouwkundig project.

2.

De tussenkomende partij stelt in haar antwoord op deze aanvullende nota dat met dit opmetingsplan geenszins nieuwe feiten aan het licht worden gebracht. Ze wijzen er in de eerste plaats op dat het opmetingsplan eenzijdig tot stand is gekomen en op één punt foutief is. Zo is één van de “enclaves” een oude brandstoftank en tonen de verzoekende partijen ook niet aan dat ze enig recht beschikken op deze tank. Verder stelt ze dat door het meedelen van de dagvaarding gebleken is dat de tweede verzoekende partij geen eigenaar meer is van de conciërgewoning want deze is verkocht aan de nv PATRIMAS. De tussenkomende partij werpt ook op dat de eigendom van die twee ‘enclaves’ niet vast staat, anders zou er niet moeten gedagvaard worden.

De tussenkomende partij vraagt om de bijkomende stukken uit de debatten te weren. Er kan bezwaarlijk worden volgehouden dat de achterliggende feiten de verzoekende partijen niet bekend waren. Immers staat de uitbouw duidelijk op de bouwplannen weergegeven, en nooit werd hier enige opmerking rond geformuleerd. Door nu bijkomende stukken toe te voegen over feiten die reeds bekend waren bij het indienen van het inleidend verzoekschrift, plegen de verzoekende partijen procesmisbruik.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §3 VCRO bepaalt dat beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift en dat de Vlaamse regering de vormvereisten bepaalt waaraan het verzoekschrift moet beantwoorden en welke stukken bij het verzoekschrift gevoegd moeten worden.

Artikel 8, §1 van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een inventaris van de stukken bevat. De overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld moeten gevoegd worden bij het verzoekschrift.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoekende partij de overtuigingsstukken waarop ze zich wenst te beroepen, moet voegen bij haar verzoekschrift, wat evenwel niet belet dat ze de Raad kan inlichten over nieuwe relevante gegevens of stukken waarover ze niet beschikte of kon beschikken op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift, de wederantwoordnota of de toelichtende nota.

De verzoekende partijen stellen dat er zich nieuwe feiten voordoen die de neerlegging van de aanvullende stukken rechtvaardigen.

De Raad stelt evenwel vast dat het 'nieuwe' karakter niet kan aanvaard worden en getuigt van een deloyale proceshouding, aangezien de aanvraagplannen uit het administratief dossier aantonen dat de grootste 'enclave' op deze plannen reeds aangeduid is. Wat de kleine 'enclave' betreft, blijkt uit de medegedeelde foto's in de nota van de tussenkomende partij dat het gaat om een oude brandstoftank. De verzoekende partijen ondermijnen bovendien hun eigen stelling door mededeling van de burgerlijke dagvaarding uitgaande van een andere derde die de eigendom opeist.

Het uitspringend verloop van de scheidingsgrens zoals aangeduid op het opmetingsplan kan bezwaarlijk als nieuw feit worden weerhouden. Het plan en de burgerlijke dagvaarding worden uit de debatten geweerd. Het aanvullend vijfde middel wordt eveneens uit de debatten geweerd. De grondslag voor dit vijfde middel, met name het vermeend onvolledig zijn van het aanvraagdossier, kon reeds in het inleidend verzoekschrift ontwikkeld worden gezien de aanduidingen op de aanvraagplannen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van het materiële motiveringsbeginsel, het

zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen voeren aan dat zowel het Agentschap Onroerend Erfgoed als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich kanten tegen de sloop van het bestaande gebouw 'De Zwaan' dat werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Ze wijzen erop dat op de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht rust wanneer ze afwijkt van negatieve adviezen en toch de sloop vergunt. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de verwerende partij aan deze verstrengde motiveringsplicht niet voldoet. Als voorbeeld verwijzen de verzoekende partijen naar de foto's van het interieur waarnaar in de bestreden beslissing wordt verwezen om te stellen dat het gebouw niet meer voldoet aan de hedendaagse normen, terwijl de verwerende partij in haar vorige (weigerings)beslissing van 22 oktober 2015 juist oordeelde dat die foto's niet aantoonde dat het gebouw aan de binnenzijde in ernstige staat van verloedering verkeerde.

De verzoekende partijen stellen verder nog dat de morele waarde die verbonden is aan het gebouw even belangrijk kan zijn voor het behoud ervan als de loutere architecturale kenmerken. Ze zijn van oordeel dat de verwerende partij een zeer enge draagwijdte aan het begrip erfgoedwaarde toebedeelt en op die wijze een verkeerde draagwijdte toekent aan het beoordelingscriterium 'cultuurhistorische aspecten' dat vervat zit in artikel 4.3.1 §2 VCRO. Tot slot benadrukken ze dat de tussenkomenende partij geen tastbare bewijzen bijbrengt van de beweerde fundamentele gebreken van het gebouw.

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed niet bindend is en dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar de sloop wel genegen is. Ze stelt dat uit het dossier is gebleken dat de bestaande erfgoedwaarde nihil is, het pand verouderd is en de prijs van renovatie niet opweegt tegen de erfgoedwaarde van het pand. Ze argumenteert dat de morele waarde beperkt is en niet van die aard dat het pand behouden moet blijven.

De verwerende partij verwijst verder nog naar de onveilige verkeerssituatie die het pand met zich meebrengt. Ze besluit door te stellen dat de verzoekende partijen weinig tot geen belang hebben bij een mogelijke erfgoedwaarde en dat alle betrokken instanties hun akkoord hebben gegeven, mede gelet op het feit dat het Agentschap geen beroep heeft ingesteld tegen de bestreden beslissing.

3.

De tussenkomenende partij benadrukt dat een heraanvraag voorligt, waarbij de nodige aanpassingen werden gedaan ten opzichte van het vorige ontwerp. Ze geeft aan dat de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat de uiterlijke kenmerken van het gebouw niet van die aard zijn dat er sprake is van een bijzondere architecturale waarde. In de bestreden beslissing wordt uitvoerig en afdoende gemotiveerd waarom de ongunstige adviezen niet gevolgd worden. Het feit dat het Agentschap Onroerend Erfgoed geen beroep heeft ingesteld tegen de bestreden beslissing toont volgens haar ook aan dat de erfgoedwaarde van het gebouw ernstig moet gerelativeerd worden.

De tussenkomenende partij stelt verder nog dat het cultuurhistorische aspect niet het enige decretale criterium is voor de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Ook het aspect verkeersveiligheid moet worden onderzocht, want het

hoekgebouw veroorzaakt een verkeersonveilige situatie voor voetgangers in de Kortrijkstraat. Het hoekgebouw vormt een flessenhals, waarbij dagelijks schoolkinderen over een voetpad van nauwelijks 30 cm breed moeten wandelen. Met de sloop en het verder achteruit plaatsen van het nieuwe gebouw kan in de toekomst een volwaardig voetpad worden aangelegd. Op die manier krijgen zowel de flessenhals als de beperkte zichtbaarheid op het kruispunt een oplossing.

De tussenkommende partij stelt tot slot dat het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel geenszins geschonden zijn.

4.

De verzoekende partijen bemerken in hun wederantwoordnota nog dat de verkeersveiligheid inderdaad een rol kan spelen bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, maar dat dit geenszins mag betekenen dat de overheid kan tekort schieten in haar beoordeling omtrent andere facetten van de goede ruimtelijke ordening, zoals de cultuurhistorische aspecten.

5.

De tussenkommende partij voegt niets wezenlijks toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Het voorgenomen project van de tussenkommende partij voorziet in het bouwen van een meergezinswoning na sloop van een bestaande horecazaak 'De Zwaan' met aanhorigheden. Het gebouw 'De Zwaan' is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen als volgt:

"Kortrijkstraat nr. 15/Kwadepoelstraat. Restaurant z.g. "De Zwaan". In oorsprong 19de - eeuwse burgerwoning. Volume reeds weergegeven op de Atlas der Buurtwegen (ca. 1846). Heden, bepleisterd en beschilderd blokvormig volume onder pannen schilddak; houten kroonlijst op klossen. Rechthoekige bovenvensters; aangepaste muuropeningen op de begane grond"

De verzoekende partijen wonen en hebben hun eigendom eveneens in de Kortrijkstraat en dit in de onmiddellijke omgeving van het te slopen gebouw. De panden van de verzoekende partijen staan eveneens op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zowel de grote herenhuizen (Kortrijkstraat 4 en 11), als de door de tweede verzoekende partij betitelde conciërgewoning, in de inventaris aangeduid als "Koetshuis met paardenstallen" (Kortrijkstraat 13).

2.

De verzoekende partijen voeren in dit middel in essentie aan dat de verwerende partij een zeer enge draagwijdte toekent aan het begrip erfgoedwaarde en daardoor de morele waarden die aan het gebouw verbonden zijn miskent. Ze zijn van oordeel dat de verwerende partij niet afdoende gemotiveerd afwijkt van het ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, terwijl ook niet bewezen is dat het gebouw in zodanig gebrekkige staat verkeert, dat sloop gerechtvaardigd is.

De Raad merkt op dat de verzoekende partijen niet voorhouden dat het verleende advies een bindend karakter zou hebben.

3.

Wanneer de verwerende partij op grond van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester

en schepenen, treedt ze op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid.

In het licht van de op haar rustende motiveringsplicht is de verwerende partij er niet toe gehouden op elk argument van een niet-bindend advies te antwoorden. De formele motiveringsplicht gebiedt haar wel, als orgaan van actief bestuur, op een duidelijke manier de redenen te vermelden die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing. De materiële motiveringsplicht vereist dat de genomen beslissing gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte aanvaardbaar zijn. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Inzake de beoordeling van een niet-bindend advies beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. Bij het uitoefenen van deze bevoegdheid moet de verwerende partij evenwel het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel in acht nemen.

De Raad oefent op deze discretionaire bevoegdheid een wettigheidscontrole uit. Hij zal met andere woorden nagaan of de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Bovendien moet de Raad uit de bestreden beslissing kunnen nagaan of de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar daadwerkelijk bij haar beoordeling heeft betrokken.

4.

4.1

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het Agentschap Onroerend Erfgoed op 26 april 2016 volgend ongunstig advies heeft uitgebracht:

“ ...

Met betrekking tot de sloop van het gebouw formuleerde onroerend erfgoed op 26 november 2014 en 16 april 2015 een ongunstig advies:

'De woning werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als een representatief voorbeeld van een 1.0-eeuwse burgerwoning met beeldbepalend ligging op de hoek van de Kortrijksestraat, een belangrijke invalsweg in Zwevegem. De woning werd later verbouwd tot herberg en restaurant waarbij de benedenvensters werden gewijzigd.

De woning wordt gekenmerkt door het imposante blokvormige volume onder typisch schilddak bekleed met rode pannen. De lijstgevels zijn witgepleisterd en worden horizontaal benadrukt door het doorgetrokken lijstwerk en de omlopende kroonlijst. De bovenvensters behielden de typische houten T-ramen.

Samen met de andere woningen in de Kortrijksestraat (o.m. nrs. 11-13 en 4) die werden opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed vormt het een fraaie cluster' van typische dorpsbebouwing; oorspronkelijk opgetrokken in opdracht van de gegoede burgerij uit het einde van de 19 eeuw.

Voor al door zijn prominente inplanting, gekoppeld aan een niet te onderschatten emotionele waarde voor de bewoners, vormt dit gebouw een belangrijk

herkenningspunt, waardoor de sloop een grote impact zal hebben op de belevingswaarde van het centrum van Zwevegem. Dit wordt nog verder in de hand gewerkt doordat de nieuwbouw het wijzigen van het bestaande oude straattracté voorziet ten voordele van een verbreding. Principes die binnen de hedendaagse opvattingen over dorpskernherwaardering in vraag worden gesteld.

Dit pand maakt ontegensprekelijk deel uit van de architecturale identiteit en het collectieve geheugen van gemeente Zwevegem en verdient een zinvolle herbestemming.

Gelet op de bovenstaande omschrijving menen wij dat dit goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan.

De noodzaak tot sloop wordt in het dossier onvoldoende gemotiveerd. De aangehaalde gebreken worden niet ondersteund door de bijgevoegde foto's of een onderbouwd bouwtechnisch verslag. De aanwezige erfgoedwaarden werden niet grondig onderzocht en terdege afgewogen. Ons inzien kan de woning verbouwd en uitgebreid worden in functie van de beoogde nieuwe bestemming als meergezinswoning, met behoud van de aanwezige erfgoedwaarden. De minder waardevolle uitbreidingen kunnen gesloopt en vervangen worden door een hedendaags volume(s).'

Deze nieuwe aanvraag reikt geen bijkomende elementen aan, waardoor onze dienst zijn advies wijzigt. De aanvraag gaat nog steeds uit van sloop. De sloop wordt nog steeds onvoldoende gemotiveerd. Er worden geen argumenten aangereikt waaruit blijkt dat behoud, renovatie en herbestemming onmogelijk zijn. Ons inzien kan het pand verbouwd en uitgebreid worden in functie van de beoogde nieuwe bestemming als meergezinswoning, met behoud van de aanwezige erfgoedwaarden.

Dit goed bezit voldoende erfgoedwaarde om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan.

ADVIES

De sloop is onwenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening (art. 4.3.4 VCRO); in dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen. Het advies op deze aanvraag tot sloop is bijgevolg ongunstig.

...

Dit advies lijkt een herhaling te zijn van eerdere adviezen van 2014 en 2015 met bijkomend de vermelding dat de noodzaak tot sloop nog steeds onvoldoende gemotiveerd wordt.

4.2

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde als volgt:

“ ...

M.b.t. het cultuurhistorisch ruimtelijke orderingsaspect werd n.a.v. de vorige weigeringsaanvraag dd. 22-10-2015 door de deputatie reeds geoordeeld dat een sloop van het gebouw dat op de inventaris van bouwkundig erfgoed staat niet uitgesloten is:

“De raadsman van de aanvrager dient bijgetreden in zijn vaststelling dat niet de gehele site is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De opname op de inventaris van het bouwkundig erfgoed impliceert ook niet dat het gebouw dient bewaard. In tegenstelling tot wat de raadsman van de aanvrager beweert tonen de foto's niet aan dat het gebouw aan de binnenzijde in ernstige staat van verloedering verkeert. In die zin kan inderdaad de vraag worden gesteld of een behoud en renovatie niet mogelijk zijn? Anderzijds stelt de deputatie vast dat de uiterlijke kenmerken van het gebouw zelf niet van die aard zijn dat er sprake is van een bijzondere architecturale waarde. De site ontleent haar waarde eerder aan de relatie met de aanpalende panden en haar vroegere sociale functie. Een nieuwbouw is bijgevolg niet uitgesloten doch enkel onder de voorwaarde dat het ontwerp zich inpast in de plaatselijke omgevingstoestand en de direct aanpalende percelen in het bijzonder.

Aan de overzijde van de straat bevindt zich eveneens een recent nieuwbouwwolume met 3 bouwlagen en een plat dak op een hoekperceel. In tegenstelling tot deze aanvraag die een meergezinswoning betreft, gaat het aldaar om een kantoorgebouw. Aan de overzijde van de straat bevinden zich rondom of op de site van de nieuwbouw ook geen panden die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Beide sites kunnen dan ook niet zomaar met elkaar worden vergeleken.

De deputatie volgt het standpunt van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dan ook in die zin dat, indien wordt geopteerd voor een nieuwbouw, de vormgeving zich beter dient af te stemmen op de direct aanpalende bebouwing zodat hier enige samenhang wordt gecreëerd. Moderne accenten zijn hierbij evenwel niet volledig uitgesloten.”

In het kader van voorliggende nieuwe aanvraag wordt dit standpunt van de deputatie dd. 22-10-2015 door de PSA niet gevolgd. Immers adviseert het Agentschap Onroerend Erfgoed de sloop opnieuw ongunstig en merkt deze instantie terecht op dat aanvrager geen argumenten aanlevert die een sloop zouden kunnen verantwoorden. Het argument van aanvrager dat "het gebouw gefundeerd is op slechte grond" en "15cm weggezakt is", wordt niet gestaafd door een ingenieursstudie en/of bodemonderzoek die dit effectief aantoon. Hiermee rekening houdende wordt geoordeeld dat -in tegenstelling tot de visie van de deputatie dd.22-10-2015- de afbraak van de 19e eeuwse burgerwoning thans niet aan de orde is.

...”

4.3

Uit het ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat deze eerder denken in termen van behoud, renovatie en herbestemming.

De verwerende partij oordeelt andersluidend over de voorgestelde sloop. Uit de in het feitenrelaas opgenomen integrale beoordeling blijkt dat de verwerende partij vaststelt dat de erfgoedwaarde van het gebouw ‘De Zwaan’ minimaal is, dat het pand verschillende jaren te koop heeft gestaan

en niet meer voldoet aan de hedendaagse normen. Ze verwijst verder naar de verkeersveiligheid die met het huidige pand in gedrang wordt gebracht, gelet op de slechte inplanting ten aanzien van de Kortrijkstraat. Ook verwijst ze naar haar beslissing van 22 oktober 2015 waarin werd gesteld dat nieuwbouw niet uitgesloten is, doch enkel onder de voorwaarde dat het ontwerp zich inpast in de plaatselijke omgevingstoestand en de direct aanpalende percelen in het bijzonder.

Met deze motivering geeft de verwerende partij een afdoende invulling waarom ze de sloop gerechtvaardigd vindt.

4.4

Uit de gegevens van de inventaris van het bouwkundig erfgoed blijkt dat enkel het te slopen gebouw 'De Zwaan' is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als burgerwoning en niet de overige op het terrein gelegen constructies (aanhorigheden en feestzalen).

Het wordt ook niet betwist dat de woningen van de verzoekende partijen opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Ook het koetshuis met paardenstallen (door de tweede verzoekende partij betiteld als conciërgewoning), gelegen onmiddellijk naast de feestzalen van de vroegere 'De Zwaan' wordt afzonderlijk in de inventaris vermeld.

Zoals reeds vastgesteld in het arrest van 13 december 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0409 hebben de panden van de verzoekende partijen volgens de inventaris geen samenhang met een ander geïnventariseerd pand noch vertonen ze samenhang in typische bouwstijl of erfgoedwaarde.

Verder onderzoek in de inventaris naar de typische bebouwing in de Kortrijkstraat levert niets op. De beschrijving in de inventaris van de Kortrijkstraat (ID111548) vermeldt de gebouwen van de verzoekende partijen niet.

De foto's neergelegd in de respectievelijke dossiers tonen aan dat er tussen het gebouw 'De Zwaan' en de panden van de verzoekende partijen geen samenhang bestaat, noch qua bouwstijl, noch naar erfgoedwaarde. Van een 'cluster' in de zin van een naar stijl of waarde samenhangende groep of groepering, zoals wordt vermeld in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed, is dan ook geen sprake. Voor zover het woord 'cluster' enkel aangeeft dat het gaat om een geografisch bij elkaar liggende groep, kan hieruit niet afgeleid worden dat de erfgoedwaarden van elk gebouw elkaar zodanig beïnvloeden dat de sloop van het ene gebouw een aantasting van de erfgoedwaarde van het andere met zich meebrengt. Minstens moet de Raad vaststellen dat de verzoekende partijen dit niet concreet of aannemelijk maken. Het standpunt van de verwerende partij dat de erfgoedwaarde minimaal is, is naar het oordeel van de Raad dan ook niet onjuist noch kennelijk onredelijk.

De verwerende partij die niet gebonden is door het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed, noch door het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, kan dan ook terecht op grond van de aangevoerde redenen (minimale erfgoedwaarde, verkeersveiligheid, inpassing in plaatselijke omgeving) beslissen tot de sloop. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de opgegeven redenen foutief of kennelijk onredelijk zouden zijn.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen verwijzen in dit middel naar de eerste beslissing van 22 oktober 2015 waarbij de visueel-vormelijke aspecten van de aanvraag strijdig werden geacht met de goede ruimtelijke ordening. Ze verwijzen naar het plat dak dat voor het project wordt voorzien en het feit dat de samenhang van de gebouwen op de hoek Kwadepoelstraat/Kortrijkstraat ernstig wordt verstoord. De verzoekende partijen vervolgen dat in de voorliggende aanvraag volgende minimale plaanpassingen werden doorgevoerd: (1) enkele ramen aan de oostzijde worden weggelaten of verkleind, (2) op de terrassen op de tweede verdieping aan de oostzijde wordt een smalle groenstrook voorzien, (3) aan de noordzijde worden extra ramen voorzien en (4) aan de zuidelijke zijde wordt duidelijkheid verschaft over het behoud van de bestaande keermuren. Deze wijzigingen veranderen volgens de verzoekende partijen evenwel niets aan het visueel-vormelijke aspect van de aanvraag, dat geheel identiek blijft naar bouwstijl en volume. Ze merken op dat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn eerder (negatief) standpunt handhaafde.

De verzoekende partijen stellen dat het vertrouwensbeginsel geschonden is, aangezien er geen enkel motief voorligt voor de "*copernicaanse omwenteling*" van de verwerende partij.

Ondergeschikt stellen de verzoekende partijen nog dat de verwerende partij in de bestreden beslissing haar beoordeling van het visueel-vormelijke aspect beperkt heeft tot de aanwezigheid van het plat dak, terwijl ze nochtans in haar eerdere beslissing van 22 oktober 2015 er de nadruk had opgelegd dat het ganse gebouw zich diende af te stemmen op de aanpalende gebouwen. Volgens de verzoekende partijen gaat dergelijke beoordeling verder dan een plat dak, maar moet het betrekking hebben op de algemene architectuur van het gebouw.

2.

De verwerende partij antwoordt dat met de voorliggende aanvraag cruciale wijzigingen werden aangebracht aan het ontwerp, waardoor ze gerechtigd is van standpunt te veranderen. Na de uiteenzetting van de aanvrager en het college van burgemeester en schepenen op de hoorzitting, is de verwerende partij uitgegaan van de toekomstige ontwikkelingen, waaronder een modern concept, zoals het bestaande kantoorgebouw met plat dak. De verwerende partij stelt dat het hoekperceel een uitzonderlijke situatie betreft waarbij zelden tot nooit kan aangesloten worden met alle omliggende bebouwing. De inkijk en de privacy van de omwonenden moet wel worden gerespecteerd. De verwerende partij besluit dat een plat dak past in deze woonkern, gelet op het feit dat reeds een plat dak werd gerealiseerd aan de overkant van de straat en verder in de Kortrijkstraat.

3.

De tussenkomende partij voert in eerste instantie aan dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit middel, het valt immers niet in te zien welk nadeel ze kunnen ondervinden van het feit dat een plat dak wordt voorzien op de vergunde constructie.

De tussenkomende partij stelt vast dat de verenigbaarheid van het plat dak met de goede ruimtelijke ordening het discussiepunt is in deze zaak. Deze beoordeling ervan is echter een discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid, waarbij de Raad zijn beoordeling niet in de plaats mag stellen. De “*onaangepaste architectuur*” waarnaar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag verwijst, heeft voornamelijk betrekking op dit plat dak. De tussenkomende partij licht vervolgens toe waarom de verwerende partij heeft besloten dat een plat dak op deze locatie wel inpasbaar is. Ze verwijst naar het gebouw aan de overkant van de straat dat drie bouwlagen telt en waarvan het gelijkvloers kantoorruimte is en de verdere verdiepingen appartementen. Verder verwijst ze naar de beslissing van de gemeente waarin wordt gesteld dat het ontwerp aanvaardbaar is binnen het plaatselijke weefsel, zich integreert in de omgeving en de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet wordt overschreden. Het enige argument dat hiertegen wordt ingebracht door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is de dakvorm. De tussenkomende partij geeft aan dat de bestreden beslissing in deze wel degelijk afdoende is gemotiveerd. Het motiveringsbeginsel is niet geschonden.

De tussenkomende partij stelt tot slot dat het vertrouwensbeginsel en redelijkheidsbeginsel evenmin geschonden zijn. Immers werden er in 2015 door de verwerende partij geen toezeggingen of beloften gedaan en wordt ook niet aangetoond dat de beslissing van de verwerende partij dat een plat dak aanvaardbaar is kennelijk onredelijk is. Het zorgvuldigheidsbeginsel is evenmin geschonden.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat ze wel degelijk belang hebben bij dit middel. Ze vinden het visueel-vormelijke aspect van het project van cruciaal belang. Dit aspect bepaalt immers in verregaande mate het uitzicht van de partijen maar de dakvorm is ook bepalend voor andere vormen van hinder die de verzoekende partijen al dan niet zullen ondervinden. Zo laat een project met zadeldak meer bezonning toe en minder inkijk en kan men met dakramen in een zadeldak minder over de aanpalende percelen uitkijken.

Verder geven de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij bij haar beslissing van 2015 wel op de hoogte was van het feit dat in het gebouw aan de overkant van de straat ook appartementen waren ondergebracht. Er ligt volgens de verzoekende partijen dan ook geen enkele verantwoording voor waarom de verwerende partij haar oordeel gewijzigd heeft. Ook verbaast het motief dat het hoekperceel geen eenheid vormt met de omliggende gebouwen, aangezien de verwerende partij in 2015 anders heeft geoordeeld.

5.

De tussenkomende partij voegt niets wezenlijks toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie de schending aan van de motiveringsplicht en van het vertrouwensbeginsel. Ze stellen dat de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de huidige plannen ten aanzien van de plannen van 2015 niet van die aard zijn dat ze de “*copernicaanse omwenteling*” van de verwerende partij kunnen verantwoorden. In het tweede middel wordt het accent gelegd op de visueel-vormelijke aspecten van de aanvraag en meer specifiek het plat dak.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij dit middel omdat niet valt in te zien welk nadeel ze kunnen ondergaan van het feit dat een plat dak wordt vergund.

Deze exceptie moet worden afgewezen.

Het middel richt zijn wettigheidskritiek op de niet afdoende beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, en meer specifiek met betrekking tot de visueel-vormelijke aspecten.

De verzoekende partijen maken als omwonenden van het bouwperceel afdoende aannemelijk dat ze belang hebben bij een middel dat betrekking heeft op de goede ruimtelijke ordening (en in het bijzonder de visueel-vormelijke aspecten). De exceptie van de tussenkomen partij wordt verworpen.

2.

De verwerende partij stelt omtrent de visueel-vormelijke aspecten van de aanvraag het volgende in de bestreden beslissing:

“... ”

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van mening dat het **plat dak** niet past in de omgeving. De deputatie kan enkel vaststellen dat aan de overzijde van de Kwadepoelstraat op dit moment ook een constructie staat met een plat dak. Het is dan ook niet mogelijk om te zeggen dat het voorgestelde platte dak vreemd is in de omgeving. Het is inderdaad correct dat de overige woningen en gebouwen een hellend dak hebben. Het gebouw aan de overzijde is een recent gebouw en de deputatie kijkt naar de toekomstige ontwikkelingen. Het is immers niet ondenkbaar dat er nog woningen en gebouwen worden gesloopt en vervangen door gebouwen met een plat dak. Het gaat om een hoekperceel waarbij er geen onmiddellijke eenheid is met de omliggende gebouwen. De deputatie meent dan ook dat een plat dak op deze plaats mogelijk en aanvaardbaar is.*

... ”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde over de dakvorm als volgt:

“... ”

Voorts blijft ook het aspect 'visueel-vormelijkheid' problematisch gezien het ontwerp blijft vasthouden aan een concept met plat dak, terwijl er in het ingesloten bouwblok van de Kwadepoelstraat en de Kortrijksestraat vooral hellende dakvormen werden gehanteerd (waaronder de gebouwengroep met seniorenwoningen en het oostelijke aanpalende koetshuis die eveneens op de inventaris staat). Het feit dat aan de overzijde van de straat een bouwtypologie met 3e bouwlagen onder een plat dak werd gerealiseerd, doet niets af van het feit dat het nieuw voorgestelde gebouw een onaangepaste architectuur voorziet t.a.v. de onmiddellijk omgevende woongebouwen in dit bouwblok. Het argument van aanvrager dat een plat dak noodzakelijk is om zonnepanelen te plaatsen overtuigt evenmin. Ook vanuit "visueel-vormelijk" oogpunt wordt derhalve geoordeeld dat de aanvraag aldus onvoldoende afgestemd werd met de omgeving.

... ”

De beoordeling van de verwerende partij is in tegenspraak met haar eerdere (weigerings)beslissing van 22 oktober 2015 waarin gesteld werd dat “aan de overzijde van de straat bevindt zich eveneens een recent nieuwbouwvolume met 3 bouwlagen en een plat dak op een hoekperceel. In tegenstelling tot deze aanvraag die een meergezinswoning betreft, gaat het aldaar om een kantoorgebouw. Aan de overzijde van de straat bevinden zich rondom of op de site van de nieuwbouw ook geen panden die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig

erfgoed. Beide sites kunnen dan ook niet zomaar met elkaar worden vergeleken. De deputatie volgt het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dan ook in die zin dat, indien wordt geopteerd voor een nieuwbouw, de vormgeving zich beter dient af te stemmen op de direct aanpalende bebouwing zodat hier enige samenhang wordt gecreëerd. Moderne accenten zijn hierbij evenwel niet volledig uitgesloten.”

De voorliggende aanvraag is een heraanvraag die voorziet in een aantal aanpassingen ten aanzien van de in 2015 ingediende aanvraag die werd geweigerd. Het plat dak blijft in de voorliggende aanvraag ongewijzigd in vergelijking met de vorige aanvraag.

3.

3.1

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

De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Ze moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en moet tevens rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of ze op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Er kan niet ernstig betwist worden dat de visueel-vormelijke aspecten van een bouwwerk relevant te betrekken aandachtspunten zijn in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Ook de in de omgeving bestaande bebouwing moet overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO in de beoordeling van de inpasbaarheid en draagkracht van de omgeving betrokken worden.

3.2

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop ze haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

3.3

Wanneer er doorheen de administratieve procedure reeds andersluidend werd geoordeeld, en ook indien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend advies heeft verleend over relevante aspecten van de aanvraag, geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht. Wanneer de verwerende partij andersluidend wenst te oordelen vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat ze haar beslissing op de punten waarmee ze een ander standpunt inneemt, des te concreter en zorgvuldiger neemt in het licht van de andersluidende standpunten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom ze de argumentatie ingenomen in eerdere beslissingen, hetzij deze in de beroepsgrievens of in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

4.

4.1

Uit de onder randnummer twee geciteerde overwegingen blijkt dat de verwerende partij inzake de visueel-vormelijke elementen, specifiek wat betreft de dakvorm, een diametraal andere visie hanteert dan in 2015. Waar in de beslissing van 22 oktober 2015 nog werd geoordeeld dat de vormgeving beter afgestemd moet worden met de aanpalende bebouwing, wordt in voorliggende bestreden beslissing boudweg aangegeven dat er gelet op de toekomstige ontwikkelingen, nog woningen zullen gesloopt worden en vervangen worden door gebouwen met een plat dak. In de voorliggende beslissing wordt gesteld dat het aanvraagperceel een hoekperceel betreft waarbij er geen onmiddellijke eenheid is met omliggende percelen, terwijl in de beslissing van 2015 de afstemming met de omliggende bebouwing juist werd vooropgesteld. In de beslissing van 2015 werd het argument van het kantoorgebouw aan de overzijde van de straat aangegrepen om de dakvorm met plat dak af te wijzen, terwijl in de voorliggende beslissing hetzelfde kantoorgebouw als referentie wordt gebruikt om een platte bedaking toelaatbaar te achten.

4.2

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van aangezien het betekent dat de rechtszoekende, voortgaande

op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

Dit betekent evenwel niet dat de verwerende partij tegenover een vroegere beoordeling geen gewijzigd standpunt zou kunnen innemen. Voorwaarde is echter wel dat dit gewijzigd standpunt volgt uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens van de zaak en dat dit standpunt niet berust op onjuiste gronden. Bovendien moet dit alles blijken uit de motivering zelf, minstens uit de stukken van het dossier en volgt hieruit noodzakelijk, zoals bij het afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar of bij het afwijken van negatieve beoordelingen in eerste administratieve aanleg, het bestaan van een verstrengde motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij.

4.3

De Raad stelt vast dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wat betreft de inpasbaarheid van een platte bedaking, louter tegensprekt en hiermee een totaal tegenovergesteld standpunt inneemt aan het door haar eerder ingenomen standpunt in haar weigeringsbeslissing van 22 oktober 2015 en dit zonder dat daarvoor in de stukken van het dossier, noch in de bestreden beslissing een concrete en afdoende motivering kan gevonden worden.

Het argument van de verwerende partij dat ze in 2015 niet bewust was dat het kantoorgebouw enkel kantoren had op het gelijkvloers maar appartementen op de verdieping, gaat niet op, zoals de tussenkommende partij vaststelt. In de weigeringsbeslissing van 2015 wordt immers uitdrukkelijk, bij de beschrijving van de aanvraag, verwezen naar *‘een kantoorgebouw met 2 appartementen dat opgetrokken is uit 3 bouwlagen onder een plat dak’*. De verwijzing door de verwerende partij, naar toekomstige ontwikkelingen is ook niet dienstig aangezien deze ‘ontwikkelingen’ niet worden toegelicht en niet als beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in aanmerking kunnen worden genomen. Dit maakt bovendien niet dat de bestaande toestand uit het oog mag verloren worden. In de bestreden beslissing komt deze bestaande toestand, wat de visueel-vormelijke elementen betreft, niet aan bod.

Zowel in het licht van de verstrengde motiveringsplicht die in deze op de verwerende partij rust omwille van het afwijken van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als in het licht van het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel die gezien de weigeringsbeslissing van 22 oktober 2015 ook een verstrengde motiveringsplicht met zich meebrengen, kan de motivering in de bestreden beslissing niet als concreet, precies en afdoende worden beschouwd. De verwerende partij geeft met geen enkel stuk noch met de in de bestreden beslissing opgenomen motivering aan waarom het aangevraagde project, tegen het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in en tegen een eerdere weigeringsbeslissing in, nu wel als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening kan worden beschouwd wat betreft de visueel-vormelijke aspecten.

5.

Het middel is gegrond.

C. Derde en vierde middel

Het derde middel, waarin kritiek wordt uitgeoefend op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wat betreft de inijk en privacy in hoofde van de tweede verzoekende partij, en het vierde middel waarin de niet-preciesheid wordt aangeklaagd van de voorwaarde van een groenscherm

op het zuidoostelijk terras, worden niet verder besproken aangezien deze geen aanleiding kunnen geven tot een ruimere vernietiging.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba DE ZWAENE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning na slopen van de bestaande woning, op de percelen gelegen te 8550 ZWEVEGEM, Kortrijkstraat 15 met als kadastrale omschrijving eerste afdeling, sectie D, nummers 0270M en 0270N.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 750 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 maart 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS