

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 januari 2020 met nummer RvVb-A-1920-0430
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0192-A

Verzoekende partijen 1. de heer **Wouter VANDEKERKHOVE**
 2. de heer **Lieven VANDEKERKHOVE**
 3. de bvba **WALHALLA**
 4. de bvba **VB MANAGEMENT**

vertegenwoordigd door advocaat Maarten MICHIELS
met woonplaatskeuze op het kantoor te 9840 De Pinte,
Hemelrijkstraat 1

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

Tussenkommende partij de nv **SKYLINE EUROPE**

vertegenwoordigd door advocaat Stijn VERBIST en Joke DERWA
met woonplaatskeuze op het kantoor te 2560 Kessel, Torennenstraat
16

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 oktober 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 september 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare van 23 april 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een commercieel gebouw en het bouwen van 96 wooneenheden met ondersteunende functies op de percelen gelegen te 8800 Roeselare, Zuidstraat 22, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 1527N [lees: en 1532L].

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 31 december 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkommende partij met een beschikking van 5 februari 2019 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 november 2019.

Advocaat Maarten MICHIELS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Joke DERWA voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

3.

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

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 20 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het slopen van een commercieel gebouw en het bouwen van 96 wooneenheden met ondersteunende functies" op de percelen gelegen te 8800 Roeselare, Zuidstraat 22.

De aanvraag situeert zich in het woonkerngebied van de stad, meer bepaald in het bouwblok tussen het Sint-Michielsplein, de Zuidstraat en Verwerijstraat en de Iepersestraat. De aanvraag omvat het integraal slopen van de bestaande handelsbebouwing en het optrekken van twee meergezinswoningen voor 96 woonunits en ondersteunende functies aan de straatzijden. Centraal wordt een collectieve tuinzone behouden en voorzien van een tuinpaviljoen.

De verzoekende partijen zijn eigenaars van of hebben een exploitatie in panden die aan weerszijden van het projectgebied rechtstreeks palen aan de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft.

2.

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

De percelen liggen binnen de grenzen van het algemeen plan van aanleg 'Roeselare' goedgekeurd op 29 april 1991, in een zone voor specifieke woongebieden. Ze liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare', goedgekeurd op 21 november 2008. Er gelden daar geen nadere voorschriften.

De percelen liggen ook binnen een gebied waarvoor de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Roeselare geldt, goedgekeurd door de verwerende partij op 2 maart 2017 en van kracht sinds 27 maart 2017.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 februari 2018 tot en met 15 maart 2018, dienen de verzoekende partijen bezwaarschriften in.

De dienst mobiliteit adviseert op 17 april 2018 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 april 2018, in navolging van het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 6 juni 2018 en 8 juni 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 17 juli 2018 dient de tussenkomende partij een toelichtende nota in.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 augustus 2018 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Op 13 augustus 2018 dient de tussenkomende partij een aanvullende nota in.

Na de hoorzitting van 14 augustus 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 september 2018 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning.

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Belang van de Verzoekende Partijen

Standpunt van de partijen

1.

De eerste, tweede en vierde verzoekende partij stellen in hun verzoekschrift dat ze eigenaars zijn van twee panden, aan weerszijden aanpalend aan de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. De derde verzoekende partij is vruchtgebruiker van het pand van de eerste en tweede verzoekende partij (die de zaakvoerders zijn van de derde verzoekende partij) en baat er een café uit. De vierde verzoekende partij verhuurt daarnaast haar pand met een handelshuurovereenkomst aan een bvba die er een danscafé uitbaat.

De eerste, tweede en derde verzoekende partij werpen op dat ze vrezen voor de stabiliteit van hun pand als de aanvraag gerealiseerd wordt. Daarnaast voeren ze aan dat ze geconfronteerd zullen worden met een aanpalende muur van 17,78 m hoog met zeven bouwlagen en dat hun pand zal worden ingesloten tussen twee hogere gebouwen. De eerste, tweede en derde verzoekende partij vrezen dan ook visuele hinder, doordat er afbreuk wordt gedaan aan de charme van hun gebouw. Daarnaast voeren ze ook een vermindering van daglicht aan, in het bijzonder omdat recent voor de bovenverdieping van hun pand een stedenbouwkundige vergunning is verkregen voor een

duplex-appartement, waar de eerste verzoekende partij zal intrekken. De werken zijn in uitvoering. De leefkwaliteit van het appartement zal dan volgens de verzoekende partijen aanzienlijk verminderen, aangezien de huidige bestaande bebouwing van twee bouwlagen wordt vervangen door een veel hoger gebouw, zodat er een enorm verlies zal zijn aan daglicht.

Daarnaast vrezen de eerste, tweede en derde verzoekende partij ook dat het aangevraagde project de mobiliteit zal hinderen en de parkeerdruk zal doen toenemen. Het project voorziet immers geen parkeerplaatsen voor bezoekers, die genoodzaakt zullen zijn om op het openbaar domein te parkeren. De eerste, tweede en derde verzoekende partij stellen dat dit ook een negatief effect zal hebben op het cliënteel van de derde verzoekende partij.

Ook de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het pand van de eerste, tweede en derde verzoekende partijen achten deze verzoekende partijen in het gedrang gebracht, omdat de aanvraag voorziet in een ontpitting van het middengedeelte van het gebouw. Tevens vrezen deze verzoekende partijen een waardevermindering van hun eigendommen en van de handelszaak van de derde verzoekende partij.

De vierde verzoekende partij stelt dat ze geconfronteerd zal worden met een aanpalende muur van 16,28 m hoog, met vijf bouwlagen. Eveneens vreest ze voor mobiliteitshinder en een toename van de parkeerdruk, wat de uitbating van het danscafé in haar pand niet ten goede komt. Ook haalt ze de verminderde toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van haar pand aan als een vorm van hinder.

2.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Volgens haar volstaat het louter nabuurschap of het indienen van een bezwaarschrift niet om te beschikken over het vereiste belang. Ze is van oordeel dat de verzoekende partijen niet aantonen dat ze hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden.

Volgens de tussenkomenende partij zorgt haar aanvraag ervoor dat het bestaande, massieve gebouw wordt vervangen door twee kwalitatief afgewerkte gebouwen, die allebei lager zijn dan de bestaande bebouwing en die gescheiden worden door een groene open ruimte. Ze is dan ook van mening dat haar aanvraag er net voor zal zorgen dat de verzoekende partijen meer lichtinval zullen hebben.

Verder meent de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen de visuele hinder niet nader concretiseren. Ze vervolgt dat de situatie van de verzoekende partijen er net op vooruit zal gaan omdat een hoge betonnen constructie hun terras en tuinen niet langer zal flankeren. Ook meent ze dat de groene open ruimte voor een opwaardering van de buurt zal zorgen. De vermeende afbreuk aan de charme van gebouwen van de verzoekende partijen, vindt de tussenkomenende partij niet afdoende geconcretiseerd, net zoals de redenering over de beperking van de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

De vermeende stabiliteitshinder acht de tussenkomenende partij ook onvoldoende, omdat dit geen stedenbouwkundig argument is en omdat de verzoekende partijen ook dit element niet voldoende concretiseren.

Wat de mobiliteitshinder betreft, verwijst de tussenkomenende partij naar het advies van de Dienst wegen en naar de mobiliteitstoets. Uit beide documenten blijkt volgens de tussenkomenende partij dat de verkeersgeneratie van het project beperkt is. De tussenkomenende partij besluit dat de

verzoekende partijen niets concreet aanvoeren waaruit het tegendeel zou blijken en dat ze zich, ook voor de parkeerdruk, beperken tot algemene stellingen.

3.

De verzoekende partijen antwoorden in hun toelichtende nota dat ze in hun verzoekschrift wel degelijk hinder of nadelen heeft aangevoerd en dat de tussenkomen partij bepaalde feitelijkheden verkeerd voorstelt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen zijn als natuurlijke persoon of als rechtspersoon derde-belanghebbenden die bij de Raad een vernietigingsberoep kunnen instellen indien ze rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing (artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO).

Het is niet vereist dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat een verzoekende partij deze hinder of nadelige gevolgen, of het risico of vrees hiervoor voldoende aannemelijk maakt, en de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijft. Tegelijk moet ze aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die ze ondervindt of vreest te ondervinden.

De door artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vooropgestelde belangvereiste raakt aan het grondrecht op toegang tot de rechter en mag om die reden niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

In hun verzoekschrift voeren de verzoekende partijen hun vrees aan voor visuele hinder, stabiliteitshinder, mobiliteitshinder, waardevermindering, beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden en negatieve gevolgen voor de uitbating van de handelszaken. Hun uiteenzetting is dus niet beperkt tot een louter nabuurschap of vage hinder. De tussenkomen partij betwist geenszins dat de verzoekende partijen eigenaars zijn van of een exploitatie hebben in panden die aan weerszijden van het projectgebied rechtstreeks palen aan de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. De verzoekende partijen maken aannemelijk dat, zeker gezien het omvangrijke voorwerp van de aanvraag, ze hinder of nadelen kunnen ondervinden van de bestreden beslissing. Het feit dat de tussenkomen partij van mening is dat haar project een merkelijke verbetering van de bestaande situatie inhoudt, doet hieraan geen afbreuk.

De exceptie wordt verworpen. Het beroep is ontvankelijk.

3.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van:

- artikel 1.1.4, 4.3.1, §1 en 4.3.1, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO),
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet),
- van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Met dit middel betwisten de verzoekende partijen in essentie de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder met betrekking tot de inpasbaarheid van het project in de bestaande omgeving.

De verzoekende partijen betogen in een eerste middelonderdeel dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onvoldoende rekening heeft gehouden met de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats en in het bijzonder met hun aanpalende bebouwing. Volgens de verzoekende partijen verwijst de verwerende partij vaag naar gelijkaardige bouwhoogtes van vijf bouwlagen in de 'onmiddellijke omgeving', maar miskent ze de bouwhoogtes van twee tot drie bouwlagen bij de aanpalende gebouwen. Bovendien zijn ze van oordeel dat een bouwhoogte van vijf bouwlagen in de ruimere omgeving geen verantwoording biedt voor de zeven bouwlagen van het aangevraagde project.

Daarnaast menen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing zeer beknopt stelt dat de aanvraag een zekere impact zal hebben maar dat dit geen onaanvaardbare aantasting van de woonkwaliteit tot gevolg zal hebben, zonder dat de verwerende partij hiervoor een afdoende motivering geeft. Nochtans hebben de verzoekende partijen zowel in hun bezwaar- als beroepschrift uitdrukkelijk opgeworpen dat ze door de voorziene hoge bebouwing met een zeer hoge zijgevel zullen geconfronteerd worden. Hierbij verwijzen de verzoekende partijen ook naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die van oordeel is dat aanpalende bebouwing uitzonderlijk laag is en de aanvraag voor een groot contrast zorgt. De verzoekende partijen vervolgen dat uit de bestreden beslissing niet blijkt waarom de verwerende partij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet gevolgd heeft.

In een tweede middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij, in het kader van de verhoging van het ruimtelijk rendement, geen rekening heeft gehouden met de voorwaarde dat de rendementsverhoging moet gebeuren met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en dat deze verhoging verantwoord moet zijn in de omgeving. Volgens de verzoekende partijen blijkt uit de bestreden beslissing niet dat de verwerende partij deze voorwaarden heeft beoordeeld.

2.

In haar schriftelijke uiteenzetting antwoordt de tussenkomende partij over het eerste middelonderdeel dat de verzoekende partijen ten onrechte opwerpen dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening enkel rekening zou mogen houden met de

aanpalende percelen. Bovendien bevindt de hoge bebouwing, waarvan sprake in de bestreden beslissing, zich volgens de tussenkomen partij wel degelijk in de onmiddellijke omgeving. De omvang van het project rechtvaardigt volgens de tussenkomen partij dat de onmiddellijke omgeving ruimer wordt opgevat en bovendien bevindt de aangehaalde hoge bebouwing zich slechts op enkele tientallen meters van het perceel van de aanvraag. Bovendien meent ze dat de verwerende partij wel degelijk de percelen van de verzoekende partijen afdoende betrokken heeft in haar beoordeling. Daarnaast betoogt ze dat de verwerende partij niet verplicht is om in haar beslissing elk bezwaar afzonderlijk te weerleggen. Uit de bestreden beslissing blijkt volgens haar afdoende waarom de verwerende partij van oordeel is dat ze het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt en het bezwaar van de verzoekende partijen niet bijtreedt.

Ook het tweede middelonderdeel acht de tussenkomen partij niet gegrond. Ze is van oordeel dat het projectgebied een schoolvoorbeeld is van een locatie waar het verantwoord is om ruimtelijk rendement na te streven. Het projectgebied is immers gelegen in het centrum van Roeselare en voorziet in een kwaliteitsvolle woonomgeving, onder meer door het voorziene collectief groengebied. Deze gunstige ligging en de inrichting worden door de verwerende partij dan ook uitdrukkelijk in de bestreden beslissing vermeld. Ze besluit dat de verzoekende partijen geen overtuigende argumenten aanvoeren waaruit zou blijken dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk zou hebben beoordeeld.

3.

De verzoekende partijen antwoorden in hun toelichtende nota dat ze niet betogen dat de verwerende partij geen rekening zou mogen houden met de ruimere omgeving, maar dat hun middel aanklaagt dat onvoldoende rekening werd gehouden met de onmiddellijke omgeving en in het bijzonder met hun aanpalende bebouwing. Ze herhalen dat de aanwezigheid van vijf bouwlagen in de omgeving geen verantwoording biedt voor het project van zeven bouwlagen op de site ter plaatse en dat de verwerende partij het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende ontmoet heeft.

Beoordeling door de Raad

1.

Met dit middel bekritiseren de verzoekende partijen in essentie de beoordeling van de inpasbaarheid van de aanvraag in het licht van een goede ruimtelijke ordening en meer in het bijzonder wat betreft het verschil in bouwhoogte tussen het aangevraagde project en hun direct aanpalende woningen.

2. Toepasselijke regelgeving

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een motief van 'onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening' kan een weigering van de vergunning verantwoorden ongeacht of het aangevraagde verenigbaar is met de voorschriften in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO (legaliteitsbeoordeling) en ongeacht of er op geldige wijze is afgeweken van deze laatste voorschriften.

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 kan, maar is niet verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ze moet tevens rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen. 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 reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

2.2

Artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, zoals gewijzigd met artikel 58 van decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (hierna: Codextrein), bepaalt:

“ ...

§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

(...)

d) een goede ruimtelijke ordening;

(...)

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

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

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

...”

Uit de parlementaire voorbereiding bij deze gewijzigde bepaling van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO (*Parl.St. VI.Parl. 2016-2017, nr. 1149/1, 95-97*) blijkt dat de decreetgever met artikel 58 van de Codextrein de beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft ‘verruimd’.

De vergunningverlenende overheid moet bij deze beoordeling rekening houden met ‘de in omgeving bestaande toestand’, maar kan ook rekening houden met de bijdrage van het aangevraagde project aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. De parlementaire toelichting geeft mee dat bij deze beoordeling de vereiste geldt dat de rendementsverhoging de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet in het gedrang mag brengen en dat de rendementsverhoging binnen die betrokken omgeving verantwoord moet zijn. Het criterium van het

ruimtelijk rendement werkt in twee richtingen en kan zowel worden toegepast om verdichtingsprojecten op geschikte locaties te vergunnen, als om verdichtingsprojecten op plekken die daarvoor niet geschikt zijn, tegen te gaan.

Het toepassen van de mogelijkheid tot het verhogen van het ruimtelijk rendement vereist dat in de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met de concrete kenmerken van de omgeving, om te bepalen of het bouwperceel een zwaar bouwprogramma toelaat (bijvoorbeeld grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies) dan wel een minder zwaar bouwprogramma (bijvoorbeeld ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen), zoals de decreetgever stelt in de parlementaire voorbereiding.

De decreetgever benadrukt dat de afwijking van de bestaande ordening altijd goed moet worden gemotiveerd met concrete gegevens die de afwijking verantwoorden. Het eindresultaat moet altijd een duurzame ruimtelijke ordening opleveren.

Het afwijken van de bestaande ordening voor het verhogen van het ruimtelijk rendement moet dus steeds gekaderd worden in de context van het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening in de zin van artikel 1.1.4 VCRO en moet aan de hand van concrete gegevens over de omgeving en het aangevraagde project uitdrukkelijk en zorgvuldig worden gemotiveerd.

2.3

Zoals reeds gesteld, beschikt de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. 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.

2.4

Wanneer er doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd over een relevant en te beoordelen aspect, dient de verwerende partij bijzondere aandacht te hebben voor deze argumenten.

In het licht van de op haar rustende motiveringsplicht is de verwerende partij er niet toe gehouden om op elk argument puntsgewijs 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 wordt 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. Bij het uitoefenen van deze bevoegdheid moet de verwerende partij het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel in acht nemen.

Het gegeven dat de betrokken standpunten 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 de bezwaren en beroepsgrievens niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist. Op straffe van schending van het

zorgvuldigheidsbeginsel dient ze haar (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

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

2.5

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. De Raad oefent op deze discretionaire bevoegdheid louter 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.

2.6

Het is aan de verzoekende partij die de inpasbaarheid van het beoogde project in het licht van een goede ruimtelijke ordening betwist om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot het besluit kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Ze moet op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd of mogelijke relevante aandachtspunten niet in aanmerking heeft genomen.

3. Beoordeling

3.1

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een commercieel gebouw en het bouwen van 96 wooneenheden met ondersteunende functies. Het ontwerp voorziet de bouw van twee appartementsblokken langs de Zuidstraat enerzijds en de Verwerijstraat anderzijds, met in het midden een gemeenschappelijke groene binnenplaats.

3.2

Tijdens de administratieve procedure hebben de verzoekende partijen opgeworpen dat de inplanting van het gebouw tot vlak tegen hun percelen, als gevolg heeft dat er een groot verschil in bouwhoogte ontstaat en er een situatie ontstaat met een erg hoge gemeenschappelijke muur.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt als volgt over dit aspect:

“ ...

De aanvraag voorziet in een bouwvolume met een hoogte van 5 bouwlagen in het totaal aan de Verwerijstraat. De hoogste bouwlaag, de vijfde, wordt achteruitliggend voorzien ten

opzichte van de Verwerijstraat en de achtergevel. Naar de aanpalende bebouwing wordt niet ingesprongen. Gezien de uitzonderlijk lage aanpalende bebouwing zorgt dit voor een nog grotere gemene muur.

Aan de zijde van de Zuidstraat wordt een volume opgetrokken dat tot 7 bouwlagen telt, waarvan 2 teruggetrokken.

Deze hoogte is veel hoger dan in de bestaande situatie waar de totale hoogte ongeveer 5 bouwlagen was. Dit zorgt voor een groot contrast met de aanpalende bebouwing die zowel links als rechts gekenmerkt wordt door 2 tot 3 bouwlagen en een dak. Ook ten opzichte van de overzijde van de straat (het oud seminarie bestaand uit 2 bouwlagen en een dak) is het gabariet een stuk hoger.

Er moet hierbij opgemerkt worden dat de geveltekening van de voorgevel van het gebouw aan de Zuidstraat niet correct is en dus misleidend voor wat betreft het gabariet van de links aanpalende (beroeper 1).

Het af te breken gebouw nr. 26 staat nog getekend terwijl dit afgebroken wordt en het gebouw twee links van het nieuwe ontwerp is in de feiten de rechtstreeks aanpalende. Dit gebouw is lager dan het gebouw nr. 26 dat afgebroken wordt. Dit maakt het contrast met de omliggende bebouwing nog veel groter. Het smalle gebouw zal geklemd zitten tussen 2 hogere gebouwen.

Het volume in de Zuidstraat zou meer moeten afgebouwd worden naar de buurgebouwen toe.

...

3.3

In de bestreden beslissing beoordeelt de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder de inpasbaarheid in de omgeving, onder meer als volgt:

“ ...

Wat de schaal van het project betreft stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat het gebouw hoger is dan de omliggende bebouwing. De aanvraag voorziet in een bouwvolume met een hoogte van 5 bouwlagen in het totaal aan de Verwerijstraat en een hoogte tot 7 bouwlagen (waarvan 2 teruggetrokken) aan de Zuidstraat.

De bestaande toestand is op heden volledig bebouwd. Het ontwerp bevat 2 volumes met, zoals reeds eerder aangehaald, een binnengebied. De keuze voor een grotere bouwhoogte in combinatie met een centrale open ruimte, vormt een meerwaarde voor de meergezinswoningen en de omgeving. Er ontstaat uitzicht op meer groen en op sommige percelen is iets meer zonlichtinval, dit vormt een ontwerpmatige vertaling van het streven naar een beter ruimtelijk rendement.

Er dient te worden vastgesteld dat het ruimtelijk rendement hier geen absolute voorrang krijgt op de omgeving. Zoals toegelicht in de aanvullende nota komen in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats nog vergelijkbare bouwhoogtes, 5 bouwlagen en meer nvdr., voor. Op de plaatsen waar er een verschil is in bouwhoogte tussen het ontwerp en de aanpalende, wordt een kwalitatieve afwerking van de gevels voorzien. Het materiaalgebruik is sober. Wat de impact voor de aanpalenden betreft dient vastgesteld dat de aanvraag een zekere impact zal hebben doch geenszins een onaanvaardbare aantasting van de woonkwaliteit tot gevolg zal hebben. Het één en ander dient ook te worden bekeken vanuit de stedelijke bebouwingscontext die deze aanvraag kenmerkt.

...”

De verwerende partij vergunt het aangevraagde dus omdat ze van mening is dat het project een meerwaarde is voor de omgeving en het een vertaling vormt van het streven naar ruimtelijk

rendement. Echter beperkt de verwerende partij zich, wat de inpasbaarheid van het project zelf ten opzichte van de naburige percelen betreft, tot enkele algemene stellingen die in eender welke vergunningsbeslissing zouden kunnen opgenomen worden. Hoewel de tussenkomenende partij terecht opwerpt dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kan kijken naar een ruimere omgeving, moet vastgesteld worden dat de impact op de percelen van de verzoekende partijen, die toch met een aanzienlijk hoogteverschil worden geconfronteerd, onbesproken blijft. De eventuele toepassing van het ruimtelijk rendement, al dan niet op een voorbeeldige locatie, houdt niet in dat de verwerende partij geen rekening moet houden met de concrete kenmerken van de bestaande relevante omgeving, in het bijzonder wanneer daarover bezwaren zijn geuit tijdens de administratieve procedure.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van:

- artikel 23, eerste en derde lid, 4° van de Grondwet (hierna: Gw.),
- artikel 1.1.4 en 4.3.1, §1 en §2 VCRO,
- de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet,
- het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Met dit middel betwisten de verzoekende partijen in essentie de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de gezondheidsrisico's van de voorziene plaatsing van een gsm-mast.

Ze voeren aan dat de aanvraag ook de plaatsing van een gsm-mast inhoudt, op het dak van het op te richten gebouw. Ze wijzen erop dat uit de bestreden beslissing blijkt dat er geen conformiteitsattest voorhanden is en dat de verwerende partij de vergunning verleent onder de voorwaarde van het aanvragen en verkrijgen van een conformiteitsattest. Ze vervolgen dat, doordat er geen conformiteitsattest aanwezig is, de verwerende partij de gezondheidsrisico's van de gsm-mast voor de omwonenden en voor de verzoekende partijen concreet had moeten onderzoeken, wat ze niet gedaan heeft. Volgens de verzoekende partijen maakt het niet uit dat er een bestaande gsm-mast wordt herplaatst, aangezien de verwerende partij er in de bestreden beslissing van uitgaat dat een conformiteitsattest vereist is.

2.

De tussenkomenende partij werpt op dat de verzoekende partijen niet de schending van artikel 23 Gw. kunnen inroepen, aangezien deze bepaling geen directe werking heeft.

Verder stelt de tussenkomenende partij dat de aanvraag van een conformiteitsattest los staat van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Ze betoogt dat het afleveren van een vergunning geenszins afhankelijk kan zijn van het wel of niet voorhanden zijn van een conformiteitsattest. Bovendien heeft de aanvraag volgens haar enkel betrekking op de vervanging van een bestaande gsm-mast, zodat men er van kan uitgaan dat deze zendmast deel uitmaakt van de onmiddellijke omgeving. De tussenkomenende partij is dan ook de mening toegedaan dat het middel van de verzoekende partijen ongegrond is. Tot slot haalt de tussenkomenende partij aan dat

de verzoekende partijen geen overtuigende argumenten aanvoeren waaruit zou blijken dat de verwerende partij, door de herplaatsing van een bestaande mast te koppelen aan de voorwaarde van het afleveren van een conformiteitsattest, de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid zou overschreden hebben.

3.

De verzoekende partijen antwoorden dat de verwerende partij zelf een onderzoek naar de gezondheidsaspecten noodzakelijk acht, aangezien ze het gevraagde heeft vergund onder de voorwaarde van het aanvragen en verkrijgen van een conformiteitsattest. Ze herhalen dat er in de bestreden beslissing geen concrete beoordeling van de gezondheidsaspecten gebeurd is, terwijl er geen conformiteitsattest voorhanden is.

Beoordeling door de Raad

1.

In hun middel bekritisieren de verzoekende partijen het gebrek aan beoordeling van de gezondheidsrisico's van de bestaande zendmast, die door de aanvraag op een andere plaats zal worden opgericht. Ze wijzen op het feit dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk verwijst naar de vergunningsvoorwaarden van de beslissing in eerste aanleg, waarin onder meer het aanvragen en verkrijgen van een conformiteitsattest opgenomen is.

Het middel van de verzoekende partijen is onontvankelijk in zoverre het de schending van artikel 23 Gw. opwerpt, omdat dit artikel geen rechtstreekse werking heeft met betrekking tot de toetsing van een individuele vergunningsbeslissing.

2.

Artikel 6.10.2.2, §1 Vlarem II bepaalt het volgende:

“ ...

De exploitatie van een vast opgestelde zendantenne of de verandering van een vast opgestelde zendantenne is verboden zonder conformiteitsattest. Het conformiteitsattest wordt afgeleverd door de afdeling, bevoegd voor milieuhinder van elektromagnetische golven.

... ”

Dit artikel verbindt als voorwaarde aan de exploitatie van de antenne, het voorhanden zijn van een conformiteitsattest, opdat deze exploitatie overeenkomstig de wettelijk vastgestelde stralingsnormen zou zijn.

Er bestaat geen wederkerige koppeling tussen de stedenbouwkundige vergunning en het conformiteitsattest. Dit betekent dat de omstandigheid dat een antenne niet zonder conformiteitsattest mag worden geëxploiteerd volgens artikel 6.10.2.2, §1 van Vlarem II, geenszins belet dat deze antenne kan worden opgericht zonder conformiteitsattest. In dat opzicht mist het middel van de verzoekende partijen grondslag.

3.

3.1

De provinciale stedenbouwkundige stelt in verband met de gsm-mast:

“
...

De aanvraag wijkt af van de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Roeselare voor wat betreft de parkeernormen en voor de gsm-mast die hoger dan 2,5 m uitsteekt vanaf de kroonlijst van het dak. De gsm-mast is een herplaatsing van een bestaande mast.

...”

Ook uit de plannen in het administratief dossier blijkt dat de aanvraag het herplaatsen van een bestaande zendmast omvat, die op dit moment aanwezig is op het gebouw waarvoor de bestreden beslissing de sloop vergunt. De bestreden beslissing verwijst in het beschikkend gedeelte naar de voorwaarden zoals opgelegd in de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen. Een van die voorwaarden is *“het aanvragen en verkrijgen van een conformiteitsattest ‘zendantennes’ van het departement Omgeving van de Vlaamse overheid”*.

3.2.

De bestreden beslissing zelf bevat echter, op het citaat van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar na, geen enkele overweging over de vervanging of herplaatsing van de bestaande zendmast. Nochtans volgt uit artikel 4.3.1 VCRO dat de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag voor een telecommunicatiestation met de goede ruimtelijke ordening ook oog moet hebben voor de gezondheid en de gevolgen voor het leefmilieu.

De tussenkomen partij wordt niet gevolgd in haar betoog dat die beoordeling niet noodzakelijk is omdat het slechts over een herplaatsing van een bestaande zendmast gaat. De herplaatsing gaat, los van de vraag of hier ook niet de steeds evoluerende techniek bij moet worden betrokken, immers gepaard met een nieuwe aanvraag, waardoor de verwerende partij een nieuwe beoordeling moet maken van de hinderaspecten in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder van de gezondheidsaspecten en waarbij ze rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij deze concrete toets in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gemaakt heeft.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van:

- artikel 1.1.4, 4.3.1, §1 en §2 VCRO,
- de stedenbouwkundige voorschriften van het algemeen plan van aanleg Roeselare,
- de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet,
- het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel, als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen betogen dat de verwerende partij, overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van het algemeen plan van aanleg, het eventuele verlies van de *“typische lokale sfeer”* had moeten betrekken in haar beoordeling. Ze wijzen erop dat ze dit ook

opgeworpen hebben in hun beroepsschrift, en uit de bestreden beslissing niet blijkt waarom de verwerende partij van oordeel is dat dit niet het geval is.

2.

De tussenkomen partij stelt dat de betreffende bepaling van het algemeen plan van aanleg enkel bedoeld is als aanbeveling naar het bestuur toe, maar geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen kan uitmaken. Hierbij verwijst ze naar het rechtszekerheidsbeginsel, dat inhoudt dat stedenbouwkundige voorschriften op een voldoende duidelijke wijze moeten worden geformuleerd. Ze meent dan ook dat de “*typische lokale sfeer*” onvoldoende duidelijk is, dat dit in het algemeen plan van aanleg niet wordt verduidelijkt en ook spraakgebruikelijk geen eenduidige betekenis kent. Daarbij betoogt ze dat de verzoekende partijen geenszins concreet aantonen op welke wijze haar project de typisch lokale sfeer van de omgeving schendt. Ze besluit dat, aangezien haar project meer groen, open ruimte en zonlicht creëert, men niet kan inzien op welke wijze de lokale sfeer in de omgeving zou worden aangetast. Het middel van de verzoekende partijen gaat volgens haar niet verder dan opportuïteitskritiek.

3.

De verzoekende partijen voegen niets wezenlijks toe in hun toelichtende nota.

Beoordeling door de Raad

1.

In hun middel werpen de verzoekende partijen op dat de verwerende partij de overeenstemming met het algemeen plan van aanleg van Roeselare niet afdoende heeft beoordeeld, specifiek voor het eventuele verlies van de “*typische lokale sfeer*”.

Artikel 1.4 ‘Specifieke woongebieden’ van het algemeen plan van aanleg bepaalt:

“ ...

Het betreft woongebieden, evenwel in hun meervoudige betekenis die als specifiek kunnen worden beschouwd wegens hun morfologisch voorkomen en/of wegens een bouwhistorische belangrijke kontekst (cfr. de eigenlijke stadskern en/of stadsdelen met bouwhistorisch belang).

Alhoewel wijzigingen, vervangbouw en nieuwbouw in deze woongebieden toelaatbaar worden geacht, en dit binnen de criteria, zoals gehanteerd door het Bestuur voor Monumenten en Landschappen, zal er over gewaakt worden dat de typische lokale sfeer er niet verloren gaat.

...”

2.

Uit het administratief dossier blijkt dat zowel het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij van oordeel zijn dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het algemeen plan van aanleg. In hun middel werpen de verzoekende partijen op dat ze het verlies aan de typische lokale sfeer reeds hadden aangekaart. Het betreffende onderdeel in het beroepsschrift van de eerste, tweede en derde verzoekende partij luidt als volgt:

“
...

Door het optrekken van zijgevels van meer dan 20m hoogte worden wij volledig ingesloten. Hierdoor verliezen wij niet enkel de charme van ons gebouw, een charme die ondertussen schaars aan het worden is in het centrum van Roeselare, maar ook het overgrote deel aan daglicht wordt ons ontnomen.

...”

Los van de vraag of het bedoelde stedenbouwkundig voorschrift van het algemeen plan van aanleg in voldoende duidelijke bewoordingen is opgesteld, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen zich in hun middel beperken tot de stelling dat de verwerende partij minstens *“het al dan niet verlies van de typische lokale sfeer mee te betrekken in haar beoordeling van de aanvraag”*. Ze zetten niet uiteen waarom ze van oordeel zijn dat dit stedenbouwkundig voorschrift zou geschonden zijn en ze betrekken het aangevraagde project in het geheel niet.

Bovendien voeren de verzoekende partijen niet aan dat de gebouwen gelegen zijn in een zone waar dit principe van artikel 1.4 van het algemeen plan van aanleg van toepassing is. Ze tonen niet aan op welke wijze de gebouwen voldoen aan de vereiste die dat artikel oplegt, met name dat ze gelegen zijn in een zone voor *“woongebieden, evenwel in hun meervoudige betekenis die als specifiek kunnen worden beschouwd wegens hun morfologisch voorkomen en/of wegens een bouwhistorische belangrijke kontekst (cfr. de eigenlijke stadskern en/of stadsdelen met bouwhistorisch belang)”*. De verzoekende partijen falen dan ook in hun stelplicht.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Het vierde middel, waarin de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt bekritiseerd, in het bijzonder wat betreft de parkeernormen uit de gemeentelijke verordening, wordt niet onderzocht, omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen in hun verzoekschrift om de verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 700 euro.

De tussenkomende partij vraagt om de vordering af te wijzen en de verzoekende partijen te verwijzen in de kosten van het geding.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

Aangezien de verzoekende partijen in het gelijk worden gesteld, wordt de verwerende partij beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Aan de verzoekende partijen kan een rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

4.

De tussenkomende partij dient zelf haar kosten, en met name het door haar betaalde rolrecht, te dragen, aangezien ze zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv SKYLINE EUROPE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 september 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een commercieel gebouw en het bouwen van 96 wooneenheden met ondersteunende functies op de percelen gelegen te 8800 Roeselare, Zuidstraat 22, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 1527N en 1532L.
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 bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 800 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, 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 14 januari 2020 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS