

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 januari 2019 met nummer RvVb-S-1819-0543
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0011- SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de stad KORTRIJK2. de stad KORTRIJK, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen <p>vertegenwoordigd door advocaat Bart DE BECKER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Loofstraat 39</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Henk CALIS2. Mevrouw Hilde CALIS <p>vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Deborah SMETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 6 september 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk van 19 maart 2018 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het “bouwen van 6 woningen na slopen schuur” op een perceel gelegen te 8501 Bissegem (Kortrijk), Hendrik Dewildestraat 66, met als kadastrale omschrijving KORTRIJK 5 AFD/BISSEGEM, sectie B, nr. 0094K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 oktober 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 12 december 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 8 januari 2019.

Advocaat Willem CHEYNS *loco* advocaat Bart DE BECKER voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Deborah SMETS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

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

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 23 november 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "bouwen van 6 woningen na slopen schuur" op een perceel gelegen te 8501 Bissegem (Kortrijk), Hendrik Dewildestraat 66, met als kadastrale omschrijving KORTRIJK 5 AFD/BISSEGEM, sectie B, nr. 0094K.

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

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Driekerkenstraat', goedgekeurd op 2 april 1993, in "Zone met nabestemming".

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 december 2017 tot en met 10 januari 2018, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Erfgoedplatform adviseert op 29 december 2017 ongunstig:

" ...

Bij het doornemen van deze bouwaanvraag bemerken wij dat wij, precies rond dezelfde voorgestelde werken op dezelfde plaats, reeds een ongunstig advies geformuleerd hebben op 30 juni 2017. Het dossier droeg toen het nummer 2017/00242. Het enige verschil ligt in de naam van de bouwheer vandaag mevrouw Hilde Calis uit Wevelgem, toen dhr. Antoine Calis uit Wevelgem. De bouwheer rechtvaardigt in de huidige aanvraag de sloop van de historische schuur omwille van zijn bouwvallige toestand• "de schuur is vervallen". De foto's opgenomen in het dossier bewijzen echter integendeel de goede staat van de schuur en zijn merkwaardig karakter. Mits de nodige opfrissings- en aanpassingswerken kan dit erfgoed zonder twijfel herbestemd worden waarbij zowel hedendaagse comforteisen als de historische erfgoedwaarden gecombineerd kunnen worden.

Wij denken dan ook dat het mogelijk is, en elders bewezen werd, dat het ombouwen van een schuur tot bijv. eengezinswoningen, zonder het oorspronkelijk volume aan te tasten en het uitzicht ervan grondig te veranderen/verliezen

Om de hierboven vermelde redenen beslissen wij **opnieuw een ongunstig advies in te dienen en onze argumentatie van juni 2017 te herhalen.**

ADVIES

De bouwaanvraag.

De eigenaar wil de historische schuur slopen en vervangen door zes woningen, met name vier identieke rijwoningen in het midden en twee drie-gevelwoningen aan de buitenzijde. Elke woning zal twee bouwlagen tellen en een hellend dak van 35°.

Achter het perceel bezit de bouwheer 20 autobergplaatsen waarvan een aantal ter beschikking zullen staan van de bewoners van de zes woningen. De uiterst rechtse nieuwbouwwoning (6) heeft een tuin en ligt op 9.91 m van de oprit naar de hoevewoning. De dwarsschuur uit 1842 (45 x 8.42) is een bakstenen gebouw en bestaat uit een bouwlaag en hellend dak van 45°.

Historische context

De schuur maakt deel uit van de historische hoeve "het hof van Bissegem", ook "Sint-Omaarsgoed" genoemd.

Het "Hof te Bissegem" behoort tot het type van de omwalde hoeve met half gesloten bebouwing. Het woonhuis staat op een afzonderlijk omwalde mote, te bereiken via een bakstenen bruggetje. Op het neerhof waren de bedrijfsgebouwen U-vormig opgesteld.

De hoevewoning en de bakstenen brug dateren uit het derde kwart van de 18e eeuw (zie kaart van Ferraris). (...)

Op het neerhof bevinden zich een driedubbele dwarsschuur van 1842, een aangebouwd wagenkot van 1921/1930 en een koeienstal.

(...)

De omwalling verdwijnt deels in 1952. Het laatste gedeelte wordt gedempt in 1978. Ten westen van de historische hoeve, daar waar vermoedelijk zich de vroegere stallingen bevonden, werden een 20-tal garages gebouwd.

Het boerenhuis en de bakstenen brug die ernaar leidt zijn beschermd als monument bij ministerieel besluit van 30 april 2004 omwille van de historische, architectuurhistorische en sociaal-culturele waarden. (...)

De hoeve is één van de schaarse relictten en tevens een zeldzame getuige van het voormalig landelijk karakter van de gemeente Bissegem, een gemeente die thans sterk verstedelijkt is.

Het schuurgebouw

De dwarsschuur uit 1842 (45 x 8,42m) is een bakstenen gebouw en bestaat uit een bouwlaag en hellend dak van 45°. De zijgevels hebben muurvlechtingen.

(...)

In de huidige schuur zijn nog tal van oorspronkelijke waardevolle bouwelementen te bespeuren. Ze verhogen de erfgoedwaarde van het gebouw.

(...)

Aan de straatgevel bleven ook achter de ijzeren poorten de originele korfboogpoorten bewaard. Ook aan erfzijde is er nog minstens 1 originele poortopening. We hebben niet kunnen achterhalen wat de toestand is van de huidige kapconstructie en van de schuur binnenin.

Argumentatie.

Het Hof van Bissegem of Sint-Omaarsgoed was in het verleden een belangrijk plek in het landelijke Bissegem. De geschiedenis ervan gaat terug tot de 14de eeuw.

Samen met de hoevewoning en het erf is de schuur een zeldzaam geworden verwijzing naar het landelijke karakter van Bissegem. De hoevewoning en het bruggetje zijn een beschermd monument. De vandaag verdwenen stallingen en de schuur ondersteunden de historische en economische waarde van dit beschermd monument.

De aanpalende schuur slopen en vervangen door nieuwbouwwoningen zou liet zicht op dit zeldzaam stuk onroerend erfgoed grondig verstoren.

Het is te betreuren dat de stallingen in het verleden al werden gesloopt en vervangen door garages.

De schuur is in relatief goede staat. De afmetingen en lokalisatie ervan maken het gebouw vatbaar voor herbestemming.

Omwille van de historische waarde en het beschermd statuut van de onmiddellijke omgeving van de schuur, de meerwaarde die deze historische schuur voor de beschermde site, de relatief goede staat van de schuur zelf en de vele waardevolle bewaarde bouwelementen ervan adviseert de ABEKO deze aanvraag ongunstig.

CONCLUDEREND ADVIES

*Omwille van de hoger vermelde punten **adviseren** wij de geplande ingrepen **ongunstig** waarbij we van harte hopen dat het stadsbestuur onze opmerkingen/aandachtspunten meeneemt in de vergunning.*

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 19 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“ ...

1. GEGEVENS:

Beschrijving van de aanvraag, de bouwplaats en de omgeving

De aanvraag:

De aanvraag betreft het slopen van een oude schuur uit 1842 en het bouwen van 6 aaneengesloten eengezinswoningen op de vrijgekomen site. Alle woningen, bestaan uit 2 bouwlagen en een hellend dak.

De bouwplaats:

De bouwplaats is gelegen op de hoek van de Remi Vermandelestraat en de Hendrik Dewildestraat te Bissegem. Het perceel is momenteel bebouwd met een oude schuur uit 1842. Deze behoort bij het boerenhuis van het voormalig "Hof van Bissegem" of ook "Sint-Omaarsgoed" genoemd. De schuur is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en het boerenhuis is een beschermd monument.

De omgeving:

De omgeving is een randstedelijke woonomgeving in de kern van Bissegem, gelegen tussen de Driekerkenstraat, die een invalsweg vormt en de R8. Het perceel situeert zich in de omgeving van de Leie.

(...)

3. ADVIEZEN

Het advies van **team Beheer & Openbaar Domein** met datum 22.01.2018 en referentie 2018-0088 is gunstig

Dit advies wordt gevolgd.

Het advies van **Erfgoedplatform Kortrijk** met datum 29.12.2017 en referentie is **ongunstig**.
Dit advies wordt gevolgd.

Het advies van **Agentschap Onroerend Erfgoed** adviezen@onroenderfgoed.be met datum 04.12.2017 en referentie is **geen advies**

Niet beoordeeld.

(...)

5. VERENIGBAARHEID MET DE REGELGEVING

Ligging volgens plannen van aanleg:

Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP), gewestelijk: Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk

Besluit tot goedkeuring (RUP) op 20 januari 2006.

Zonering(en): **Art. 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk in overdruk**

Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP), provinciaal: Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium

Definitieve vaststelling (RUP) op 25 juni 2015.

Koninklijk besluit van 4 november 1977 houdende vaststelling van het Gewestplan Kortrijk

Goedgekeurd op 4 november 1977.

In deze gebieden gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Zonering(en): woongebieden

(...)

Bijzonder Plan van Aanleg: Driekerkenstraat

Goedgekeurd op 2 april 1993.

Verkavelingsplan: BIS043

Vervallen op 30 maart 1994.

Verenigbaarheid met de regelgeving:

Het voorgestelde ontwerp is in overeenstemming en verenigbaar met de zoneringen en bepalingen van het gewestplan en/of het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Afwijkings-en uitzonderingsbepalingen op de plannen van aanleg:

Volgens het BPA 56 'Driekerkenstraat' (MB.02.04.1993) is de aanvraag gesitueerd in een zone met nabestemming, functie stapelen, handel of klein bedrijf krijgt de bestemming wonen in open of halfopen bebouwing. Het ontwerp wijkt af van de voorschriften en bepalingen van de voornoemde zone, meer bepaald het ontwerp voorziet wonen in gesloten bebouwing.

Andere zoneringsgegevens en regelgeving:

In zitting van 07.07.2010 keurde het College van Burgemeester en Schepenen de woningtypetoets goed als instrument van motivatie voor de behandeling van aanvragen voor residentiële stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen. In zitting van 13.09.2010 werd de woningtypetoets ook door de Gemeenteraad goedgekeurd.

De aanvraag is gelegen in het gezichtsveld van een beschermd monument, een historische hoeve zogenaamd Hof te Bissegem of Sint-Omaarsgoed. Het betreft een woonhuis met inbegrip van een bakstenen brug beschermd als monument bij M.B. van 30.04.2004.

De aanvraag heeft betrekking op een pand dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, Het betreft een driedubbele dwarsschuur van 1842 en een aangebouwd wagenkot van 1920-22.

Verordeningen:

(...)

Stedenbouwkundige verordening(en): gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorziening gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater : Goedgekeurd op 10 september 2010.

Stedenbouwkundige verordening(en): gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven : Goedgekeurd op 8 juli 2005.

(...)

Afwijkings-en uitzonderingsbepalingen op de verordeningen:

Niet van toepassing.

6. WATERTOETS:**A. Watertoets**

Sinds 1 november 2006 is het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij besluit van 14 oktober 2011, in verband met de toepassing van de watertoets op een vergunning, een plan of een programma in werking. Na de toepassing van de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, blijkt er geen (significante) schade aan het watersysteem te ontstaan. Het advies is positief. Er worden bijgevolg geen extra voorwaarden opgelegd aan de vergunning, het plan of het programma om schade- effecten te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren. De vergunningsplichtige activiteit is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen, bepaald in artikel 5, 6 en 7 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

B. Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag wordt ook afgetoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing

van afvalwater en hemelwater volgens het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013. De aanvraag voorziet het bouwen, herbouwen of uitbreiden van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 m². Daarnaast voorziet het ontwerp ook de aanleg, heraanleg of uitbreiding van vergunningsplichtige verhardingen waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 m². De verordening is van toepassing.

Bij nieuwbouw of herbouw van eengezinswoningen is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten met een totale minimale inhoud van 5000 liter verplicht. Het ontwerp voldoet aan de verordening.

De hemelwaterputten moeten uitgerust worden met een of meerdere aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken en met een operationele pompinstallatie, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden. De noodoverloop van de hemelwaterput dient aangesloten te worden op een infiltratievoorziening of een buffervoorziening als die aanwezig of verplicht is overeenkomstig dit besluit. Deze voorwaarden worden aan de vergunning gekoppeld.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte voor de dimensionering van een infiltratievoorziening bij

een bouwproject is de som van:

- 1° de verharde grondoppervlakten die nieuw aangelegd of heraangelegd worden;
 - 2° een deel van of in voorkomend geval de volledige bestaande verharde grondoppervlakte voor zover deze nog niet is aangesloten op een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening;
 - 3° de horizontale dakoppervlakten van de nieuw te bouwen of te herbouwen overdekte constructies;
 - 4° een deel van of in voorkomend geval de volledige horizontale dakoppervlakte van de bestaande constructie waar tegenaan gebouwd wordt voor zover deze nog niet is aangesloten op een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening.
- Als in een hemelwaterput wordt voorzien die voldoet aan de bepalingen van artikel 9 mag de afwaterende oppervlakte verminderd worden met 60 vierkante meter.

Voor de bepaling van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte vermeld in het eerste lid worden de horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak gedeeld door twee.

Een vergunning voor de bouw, herbouw of uitbreiding van een overdekte constructie of de aanleg, heraanleg of uitbreiding van verhardingen kan alleen verleend worden of verricht worden voor zover voorzien is in de plaatsing van een infiltratievoorziening. De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 4 vierkante meter per 100 vierkante meter afwaterende oppervlakte. Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 25 liter per vierkante meter afwaterende oppervlakte. Het ontwerp voorziet geen infiltratie en/of waterbuffering en voldoet dus niet aan de verordening.

C. Algemene stedenbouwkundige verordening Kortrijk

De algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk, van kracht sinds 24 april 2013, meer bepaald artikel 67 en 68 met betrekking tot hemelwaterputten, infiltratievoorziening en buffervoorziening, is van toepassing op voorliggende aanvraag. Daarnaast is de bouwheer verplicht een privaat en gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Dit aangepaste of nieuwe

afvoerstelsel moet volledig water- en luchtdicht zijn. Het ontwerp voldoet aan de verordening. Dit wordt als voorwaarde aan de vergunning gekoppeld.

(...)

8. TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

Functie:

De aanvraag heeft betrekking op het slopen van een waardevolle schuur en het bouwen van 6 ééngezinswoningen.

Het Kortrijkse stadsbestuur vindt het **kwalitatief wonen** in de stad belangrijk. Het wonen in de stad kan onder verschillende vormen, met een verscheidenheid aan woontypologieën, gericht op verschillende doelgroepen van de Kortrijkse bevolking. Het huidige woonaanbod in de stad is samen met het aanbod dat momenteel in ontwikkeling is voldoende groot om de verwachte groei te kunnen opvangen.

Daarom is het belangrijk om in te zetten op kwaliteit en verscheidenheid van het woonaanbod, eerder dan bijkomend woonaanbod te creëren. Het opsplitsen van bestaande (vaak ruimere) loten wordt dan ook beleidsmatig niet ondersteund.

De schuur lag in de op 30.03.1994 vergunde verkaveling BIS043, die ondertussen vervallen is, omdat de verkaveling niet uitgevoerd werd binnen de wettelijke termijnen.

Bovendien betreft het een **waardevolle schuur** met nog tal van oorspronkelijke waardevolle bouwelementen, zoals bvb de vlechtingen in de zijgevels en de originele korfboogpoorten.

De schuur is deel van de beschermde hoeve Sint-Omaarsgoed, de hoeve is één van de schaarse relictten en tevens een zeldzame getuige van het voormalige landelijk karakter van de gemeente Bissegem, een gemeente die thans sterk verstedelijkt is. Het boerenhuis en de bakstenen brug die ernaar leidt zijn beschermd als monument bij ministerieel besluit van 30 april 2004, omwille van zijn historische, architectuurhistorisch en sociaal-culturele waarden. Het advies van de adviesraad voor het Bouwkundig Erfgoed Kortrijk, is dan ook negatief voor dit dossier.

Volgens het BPA 56 'Driekerkenstraat' (MB.02.04.1993) is de aanvraag gesitueerd in een zone met nabestemming, functie stapelen, handel of klein bedrijf krijgt de bestemming wonen in open of halfopen bebouwing. Het ontwerp wijkt af van de voorschriften en bepalingen van de voornoemde zone, meer bepaald het ontwerp voorziet wonen in gesloten bebouwing.

De bestemming kan echter gerealiseerd worden met behoud van de waardevolle schuur, in een renovatieproject met respect voor de bestaande erfgoedelementen en de als monument beschermde hoeve. Het BPA stelt dat grondige verbouwingen aan de bestaande gebouwen binnen de nabestemmingszone niet toegelaten zijn. De bestaande bebouwing voldoet echter aan de voorschriften van de nabestemming, wonen in halfopen of open bebouwing, qua inplanting, afmetingen, materiaalgebruik, dakvorm.

Bijgevolg kan gesteld worden dat de verbouwing van het bestaande gebouw tot 1 open woning of 2 halfopen woningen in overeenstemming is met de bepalingen van het BPA, dat dit mogelijk is met respect voor de erfgoedwaarden en de bestaande waardevolle historische site, dat dit mogelijk is rekening houdend met de woonkwaliteit en een meerwaarde zal zijn voor de bestaande omgeving.

Inplanting en bouwvolume:

De woningen worden op de rooilijn van de Hendrik Dewildestraat ingeplant op dezelfde plaats als de schuur, het ontwerp beoogt beoogt een gelijkaardige ritmiek en bouwvolume zoals de overige woningen in de straat, en is beperkt hoger dan de bestaande schuur. Het bouwvolume en de inplanting is op zich aanvaardbaar en in overeenstemming met de bepalingen van het BPA.

Verschijningsvorm:

De eenvoudige en architecturaal weinig aantrekkelijke woningbatterij, gerealiseerd in bruin-kleurige gebakken aarde gevelsteen met bruin-grijs gebakken aarde dakpannen en wit PVC-

kleurig buitenschrijnwerk, sluit weliswaar aan met de bestaande woonwijk, maar vormt geen meerwaarde voor de als monument beschermde hoeve en vormt geenszins een kwalitatief alternatief voor de waardevolle schuur, die een mooi onderdeel vormt van het voormalig "Hof van Bissegem" of ook "Sint-Omaarsgoed" genoemd. Het ontwerp houdt geen rekening met het historisch karakter van de site en de karakteristieken die op de site aanwezig zijn. Het ontwerp betekent een verarming van de straat en heeft een negatieve impact op het zicht op de hoeve en de afwerking van het erf.

De schuur is in relatief goede staat. De afmetingen en lokalisatie ervan maken het gebouw vatbaar voor herbestemming. Een renovatieproject met respect voor de erfgoedelementen en de als monument beschermde hoeve is een veel beter alternatief.

(...)

Groen- en omgevingsaanleg:

Iedere woning zal over een tuin beschikken.

Conclusie:

omwille van voorgaande redenen is een opsplitsing van het perceel in kavels voor kleine woningen niet opportuun.

de bestaande schuur is waardevol erfgoed en in relatief goede staat.

het gebouw is vatbaar voor herbestemming.

Het voorliggend ontwerp vormt geen meerwaarde voor het straatbeeld en houdt geen rekening met het historisch karakter van de site.

Waardevol erfgoed kan pas gesloopt worden om grondig gemotiveerde redenen en mits een hedendaagse nieuwbouw voorzien wordt met een hoogwaardige architecturale kwaliteit, wat in dit dossier ontbreekt.

Het ontwerp voorziet geen infiltratie en/of waterbuffering en voldoet dus niet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

Het ontwerp wijkt af van de bepalingen van het BPA Driekerkenstraat.

9. ALGEMENE CONCLUSIE:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet 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.

10. BESLISSING:

ongunstig

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
IN DE ZITTING VAN 19 MAART 2018 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 16 april 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 juni 2018 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen mits aangepast plan inzake infiltratie. Hij adviseert:

“ ...

4. INHOUDELIJKE BESPREKING

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

(...)

Merkwaardig is het standpunt van het college die meent dat de bestemming kan gerealiseerd worden met behoud van de schuur, dit is niet zo. Verbouwingen en wonen zijn niet mogelijk voor wat betreft bestaande gebouwen. Dit wordt verder toegelicht onder het juridische luik. (...)

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag ligt in het **BPA Driekerkenstraat** dd. 2.04.93, hier is volgende bestemming mogelijk:*

ZONE MET NABESTEMING

1. Bepaling

Heeft betrekking op percelen waarop nu schuren of stapelplaatsen of kleine bedrijven opgetrokken zijn en waarop andere bestemmingen gewenst worden.

2. Bestemming

Binnen deze zone mogen de bestaande gebouwen worden gebruikt voor volgende activiteiten: stapelen, handel of klein bedrijf.

Aan deze gebouwen zijn geen grondige verbouwingswerken toegelaten.

Bij afbraak van deze gebouwen of grondige verbouwingswerken mag het gedeelte van het gebouw, gelegen binnen deze zone niet worden herbouwd, tenzij een natuurramp (brand, windhoos) de oorzaak ervan is.

Het perceelsgedeelte gelegen binnen deze zone krijgt dan de bestemming van de naastliggende zones. Deze bestemming wordt aangeduid door het tweede kleur van de zone-arcering.

*Aanvrager stelt in huidig beroepschrift dat de PSA in vorig verslag beweerde dat het project zou voorzien in een herbouw met het oog op stapelen, wat moeilijk te begrijpen valt. Een **spraakverwarring** lijkt aan de orde.*

Beroepschrift:

Het BPA voorziet zodoende in een onderscheid tussen herbouw en nieuwbouw. Herbouw (of grondige verbouwingswerken) met het oog op het uitoefenen van de bestaande functie, zijnde stapelen, handelen of klein bedrijf, is enkel en alleen toegelaten indien zich een natuurramp heeft voorgedaan. Een situatie waarbij louter wordt herbouwd of verbouwd teneinde de bestaande constructie te verbeteren, is volledig uitgesloten.

Deze bepaling van het BPA voorziet met andere woorden in een uitdoofbeleid. In tegenstelling tot hetgeen de PSA beweert, valt het voorgenomen project niet onder deze categorie van werken. Cliënten hebben immers geen aanvraag ingediend voor herbouw met het oog op het uitoefenen van de bestaande functie.

Nieuwbouw daarentegen, is dan weer wél toegelaten, in de mate dat dit verenigbaar is met de nieuwe functie, zijnde de nabestemming. Het project van cliënten bestaat uiteraard

uit nieuwbouw. Het bestaande gebouw wordt afgebroken teneinde een volledig nieuw project (dat zowel naar uitzicht als functie niet meer hetzelfde is) te kunnen realiseren.

De PSA had bij vorige beoordeling in de conclusie het volgende aangegeven:

Besloten moet worden dat een nieuwbouw met een woonfunctie aangewezen is, maar dat deze nieuwbouw dan wel moet beantwoorden aan de voorschriften van het BPA, wat niet het geval is. Huidig voorstel voorziet gesloten woningbouw voor wat betreft de vier middelste woningen. Dit is strijdig met de voorschriften van het BPA.

De schuur staat al jaren leeg en bevindt zich in een zeer slechte bouwfysische staat. Zelfs al zou aanvrager een stapelfunctie in de schuur willen voorzien, zou deze eerst ernstig moeten verbouwd worden, hetgeen conform het BPA uitgesloten is.

*Besloten moet worden dat een **nieuwbouw met een woonfunctie aangewezen** is, maar dat deze nieuwbouw dan wel moet beantwoorden aan de voorschriften van het BPA, wat niet het geval is. In het licht van bovenstaande dient te worden vastgesteld dat het voorgenomen project als functie en nieuwbouw verenigbaar is vanuit planologisch oogpunt.*

De bestemming kan volgens het schepencollege gerealiseerd worden met behoud van waardevolle schuur, in een renovatieproject met respect voor de bestaande erfgoedelementen en de als monument beschermde hoeve, en formuleert dit als volgt:

Het BPA stelt dat grondige verbouwingen aan de bestaande gebouwen binnen de nabestemmingszone niet toegelegaten zijn. De bestaande bebouwing voldoet echter aan de voorschriften- van de nabestemming, wonen in halfopen of open bebouwing, qua inplanting, afmetingen, materiaalgebruik; dakvorm.

Bijgevolg kan gesteld worden dat de verbouwing van het bestaande gebouw tot 1 open woning of 2 halfopen woningen in overeenstemming is met de bepalingen van het BPA, dat dit mogelijk is met respect voor de erfgoedwaarden en de bestaande waardevolle historische site, dat dit mogelijk is rekening houdend met de woonkwaliteiten een meerwaarde zal zijn voor de bestaande omgeving.

Het inzicht uit het vorig PSA-verslag, bijgetreden door aanvrager in zijn beroepschrift, blijft van toepassing. Het standpunt van de stad Kortrijk, dat eerder zou moeten gekozen worden voor een renovatieproject met een woonfunctie, is manifest in strijd met de voorschriften van het BPA, omdat in de bestaande gebouwen enkel stapelen of handel mag voorzien worden en dus geen woonfunctie, en een renovatie met een nieuwe functie uitgesloten is.

Het staat dan ook ontegensprekelijk vast dat, binnen de mogelijkheden van het BPA, de voorliggende aanvraag de enige mogelijke aanvraag is met het oog op woningbouw. Een renovatie met het oog op woningbouw is immers onmogelijk.

Samenvattend kan gesteld dat op deze projectsite zodoende slechts 2 mogelijkheden voorkomen:

-wensen aanvragers de bestaande gebouwen te behouden, dan mogen zij hieraan geen grondige verbouwingswerken uitvoeren én mogen zij de schuren enkel gebruiken voor stapelen, handel of klein bedrijf.

-wensen aanvragers te voorzien in een woonfunctie, dan dienen zij de bestaande schuren af te breken (en wordt de nabestemming van toepassing) en nieuwe woningen te bouwen. Dit is hetgeen aanvragers thans voor ogen hebben.

Het **Erfgoedplatform Kortrijk** gaf op 07.06.17 een ongunstig advies, herhaald in het licht van de heraanvraag, en stelde voor dat de afmetingen en de lokalisatie ervan het gebouw vatbaar maken voor herbestemming.

De juridische vraag stelt zich dan of herbestemming mogelijk is, om dat het BPA immers stelt dat bestaande gebouwen moeten gebruikt worden voor stapelen of handel, of klein bedrijf. Een woonfunctie is niet mogelijk in bestaande gebouwen, volgens het BPA.

Intussen maakte het uitvoeringsbesluit inzake zonevreemde functiewijzigingen een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften op dit punt mogelijk voor inventarispannen, evenwel onder de voorwaarde dat de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of ze verhoogd. Toepassing van dit besluit is evenwel niet mogelijk omwille van drie redenen (waarbij ook nog eens de voorwaarde gesteld wordt dat de huidige functie moeilijk voortgezet kan worden):

1. Het betreft geen zonevreemde constructie
2. Het huidige gebouw wordt als schuur gekenmerkt door een dak zonder dakramen of uitbouwen, door gesloten gevels die geschikt zijn om te stapelen, door een aantal poorten om de goederen en dieren binnen te brengen. Zonder vooruit te lopen op een eventueel ontwerp kan meteen gesteld worden dat een woonfunctie noodzakelijkerwijze een groot aantal ramen vergt, alsook elementen zoals schoorstenen e.a.. Het karakter van het inventarispan zou hierdoor volledig onherkenbaar worden.
3. Overigens stelt het BPA ook nog eens dat grondige verbouwingen niet toegelaten zijn aan de bestaande gebouwen. Een afwijking van de voorschriften van het BPA is niet mogelijk voor wat betreft de functiewijziging van schuur naar wonen.
4. Een gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed is niet meer nodig, al merkt aanvrager terecht op dat op 19.05.03 een gunstig advies door deze adviesinstantie gegeven werd voor het slopen van de schuur (toen betrof het evenwel een verkavelingsaanvraag):

Overwegende:

- De vergevorderde staat van het dossier, waarin de sloop van de schuur, en vervangende woningbouw vooropstaat;
 - De bouwkundige toestand en relatieve architectuur-historische waarde van de schuur;
 - Dat in voorliggend voorstel een grotere afstand wordt bekomen t.o.v. het waardevolle woonhuis (cf. supra) in vergelijking met het vorige ontwerp.
- Hebben we geen bezwaar tegen voorliggend voorstel.

Intussen is het woonhuis als monument beschermd (het agentschap stelde in 2003 dat dit aangewezen was, wat ook gebeurde op 30.04 04).

Een afwijking doet zich nog steeds voor inzake **woontypologie**. Een nabestemming W2 (halfopen bebouwing) en W3 (open bebouwing) wordt voorzien. Huidig voorstel voorziet gesloten woningbouw voor wat betreft de vier middelste woningen. Dit is strijdig met de voorschriften van het BPA. Bij het bekijken van het plan van aanleg is het duidelijk dat deze zone aansluit op een langwerpig bouwblok tussen de Ringlaan en de H. Dewildestraat, met op dit moment reeds twee zones voor gesloten, maar ok een zone voor halfopen bebouwing. De ontwerper heeft dus in het licht van een goede ruimtelijke ordening op huidig perceel geen gesloten bebouwing willen mogelijk maken. Dit valt ook te begrijpen vanuit het gegeven dat op dit perceel in 1993 het hof van Bissegem, waartoe ook de intussen als monument beschermde woning behoort, voorkomt. De keuze voor open of halfopen woningbouw op dit perceel is een duidelijke keuze van de ontwerper van het plan van

aanleg, zo kan besloten worden. Zoals hieronder beschreven dient de strekking van het plan geëerbiedigd.

Aanvrager verzoekt af te wijken conform art. 4.4.1 van de Codex.

Het voorgestelde ontwerp sluit beter aan bij de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De bebouwing in de naastgelegen straten betreft allemaal aaneengesloten bebouwing. Het zou net in strijd zijn met de onmiddellijke omgeving om te voorzien in halfopen bebouwing.

Artikel 4.4.1 VCRO voorziet evenwel slechts in de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verordening, rup, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de dakvorm, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft. Dit artikel voorziet echter niet in de mogelijkheid om af te wijken van een bestemmingsvoorschrift. Een afwijkingsvoorstel is bovendien inhoudelijk enkel aanvaardbaar indien het voldoet aan de volgende criteria:

-het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften -de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd -de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied

Volgens art 4.4.1 VCRO is een afwijking inzake bestemming niet mogelijk. Ook de afwijking inzake woontypologie is juridisch gezien niet mogelijk, omdat deze aanleiding zou geven tot een wijziging van de strekking en de bedoelingen van het plan van aanleg.

Zoals boven beschreven is een afwijking van het BPA niet mogelijk volgens artikel 4.4.1, maar wel volgens het **recente wijzigingsartikel in de codextrein art. 4.4.9/1**. Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag volgens dit artikel afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op: (...) De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Besloten moet worden dat een nieuwbouw met een woonfunctie aangewezen is, gezien bovenstaande afwegingen. Bovendien is de **legaliteitsbelemmering die het geval was bij het vorige dossier in 2017 is komen te vervallen**, door invoering van de codextrein.

Conform artikel 5.2.2.1, §4 van het **Vlaams reglement voor afvalvoorkoming en -beheer**, dient de bouwheer opdracht te geven aan een architect of deskundige om een sloopinventaris op te stellen vóór het toewijzen van de slopingsopdracht aan een sloopbedrijf. De inventaris moet alle gevaarlijke en niet-gevaarlijke afvalstoffen vermelden die bij de sloop- en/of ontmantelingswerken vrijkomen. Deze deskundige dient op te volgen dat de afvalstoffen die ontstaan bij de selectieve sloop of ontmanteling worden afgevoerd naar een vergunde inrichting voor verwerking. De deskundige dient alle gegevens (o.m.

alle transportdocumenten en alle aanvaardingsbonnen van de afgevoerde afvalstoffen) over de afvoer van de bouwafvalstoffen bij te houden voor een periode van 5 jaar.

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

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

Deze ligging maakt ook dat de negatieve effecten op het **watersysteem** m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, zullen kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 5 juli 2013). Een vergunning voor de bouw, herbouw of uitbreiding van een overdekte constructie of de aanleg, heraanleg of uitbreiding van verhardingen kan alleen verleend worden of verricht worden voor zover voorzien is in de plaatsing van een infiltratievoorziening. De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 4 vierkante meter per 100 vierkante meter afwaterende oppervlakte. Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 25 liter per vierkante meter afwaterende oppervlakte. Het ontwerp voorziet geen infiltratie en/of waterbuffering en voldoet dus niet aan de verordening.

Het is noodzakelijk middels een **licht gewijzigd plan** dit probleem bij te sturen.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Op dezelfde locatie van de te slopen oude schuur wordt voorzien in **6 woningen**. Deze woningen zullen in kwaliteitsvolle materialen opgetrokken worden en volledig in de stijl als dezelfde omgeving. De woningen worden gebouwd met het oog op verhuur aan jonge gezinnen. In die zin wordt een goede kwaliteit van woningen nagestreefd en niet zozeer een renovatieproject. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door bebouwing van hetzelfde type woningen.

De schuur staat al jaren leeg en bevindt zich in een slechte bouwfysische staat, zo is zelfs te zien op de foto's (vermoedelijk werd het gebouw nooit behoorlijk gefundeerd, in 1842). Zelfs al zou aanvrager een stapelfunctie in de schuur willen voorzien, dan zou deze eerst ernstig moeten verbouwd worden, hetgeen conform het BPA uitgesloten is.

De woningen beschikken niet over een individuele, inpandige garage. Aangezien de breedte van de percelen minder dan 7m bedraagt, wordt de realisatie van een garage in de woning niet toegestaan conform artikel 30 van de Algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk. Het eigendom omvat wel een 20-tal huurgarages die ter beschikking worden gesteld van de gebruikers van de woningen. Op die manier wordt de verkeersdruk op eigen terrein opgevangen.

Het voorgenomen project zou volgens het college een negatieve impact hebben op het zicht op de hoeve en de afwerking van het erf. Het woonhuis is evenwel amper zichtbaar vanop de straatzijde. Dit woonhuis bevindt zich bovendien op een afzonderlijk omwalde mote en staat zodoende niet in directe relatie of contact met de af te breken schuur. In de

omschrijving van het beschermde monument wordt niets gesteld over de af te breken schuur.

Beide gebouwen staat, hoewel ze samen het vroegere Hof te Bissegem vormden, op vandaag tos van elkaar.

In 2003 werd in een advies van Miek Goossens eveneens bevestigd dat beide gebouwen los van elkaar moeten gezien worden (aanvrager voegt dit stuk toe aan zijn beroepschrift). In dit advies wordt de waarde van het woonhuis inderdaad bevestigd, maar wordt tevens aangegeven dat de schuur geen erfgoedwaarde heeft. De mogelijkheid tot afbraak en realisatie wordt in verhouding met de waarde van het woonhuis aanvaard en verenigbaar geacht. Het staat zodoende vast dat het voorgenomen project verenigbaar is met de erfgoedwaarde van het als monument beschermde woonhuis.

Het betreft een driedubbele dwarsschuur van 1842 en een aangebouwd wagenkot van 1920-22. In deze is wel sprake van merkwaardig en bouwkundig erfgoed, evenwel niet in die mate dat een bescherming zich opdringt, al blijft dergelijke beoordeling subjectief. In dit geval **kan niet gesproken worden van een uitzonderlijke erfgoedwaarde**, zelfs niet in samenhang met het beschermde erfgoed in de buurt.

Doorgaans dient een afweging tussen particulier en algemeen belang dient gemaakt. Een **verbouwing is aanmerkelijk duurder** dan een nieuwbouw. Bovendien zal een verbouwing **vanuit functioneel standpunt minder efficiënt** zal zijn, men is immers gebonden aan de bestaande indeling en organisatie. Daartegenover staat de erfgoedwaarde van de schuur, evenwel niet van die aard dat het beschermd moet worden. Bovendien streeft het BPA naar een uitdoving van dergelijke volumes, zoals boven beschreven.

Het betreft in deze een cultuurvraagstuk, maar meer nog een breedpolitiek thema, waarbij de vraag gesteld kan worden in welke gevallen de zorg voor ons **bouwkundig erfgoed** mede een taak van de overheid is en in welke gevallen deze volledig de particuliere eigenaar toekomt. Een afweging dient gemaakt, waarbij rekening gehouden moet worden met de voorschriften van het BPA, dat ifv woningbouw een sloop noodzakelijk maakt.

De woningen worden op de rooilijn van de Hendrik Dewildestraat ingeplant op dezelfde plaats als de schuur, het ontwerp beoogt een gelijkaardige ritmiek en bouwvolume zoals de overige woningen in de straat, en is beperkt hoger dan de bestaande schuur. **Het bouwvolume en de inplanting is op zich aanvaardbaar** en in overeenstemming met de bepalingen van het BPA. De zichtbaarheid vanop de straatzijde zal voor de beschermde woning hoe dan ook niet veranderen ten opzichte van de bestaande toestand. Meer nog, de zichtbaarheid zal zelfs verbeteren.

De eenvoudige woningen, gerealiseerd in bruin-kleurige gebakken aarde gevelsteen met bruin-grijs gebakken aarde dakpannen en wit PVC-kleurig buitenschrijnwerk, sluiten weliswaar aan met de bestaande woonwijk, maar vormen niet echt meerwaarde voor de als monument beschermde hoeve.

Waardevol erfgoed kan volgens het schepencollege pas gesloopt worden om grondig gemotiveerde redenen en mits een hedendaagse nieuwbouw voorzien wordt met een hoogwaardige architecturale kwaliteit. De redenen tot sloop werden boven vermeld, en maken deze discussie overbodig, nieuwbouw met huisvesting is aangewezen. Omdat deze omgeving hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen gelijkaardig aan hetgeen nu voorzien wordt, kan niet gesteld worden dat het voorstel niet passend is in zijn omgeving. Anderzijds komt wel degelijk de bescheiden maar geklasseerde dorpswoning voor, op korte afstand. De dorpswoning zal zijn waarde behouden, ook na het realiseren van deze zes

eenvoudige woningen, die op zich weliswaar aansluiten op de rest van de sobere omgeving. Het voorstel is ruimtelijk aanvaardbaar.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op de hoek van de Remi Vermandelestraat en de Hendrik Dewildestraat te Bissegem. Het perceel is heden bebouwd met een oude schuur uit 1842.

Het **ontwerp** voorziet in het slopen van de oude schuur en het bouwen van 6 aaneengesloten eengezinswoningen op de vrijgekomen site. Alle woningen, bestaan uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Ze worden volgens aanvrager gebouwd met het oog op verhuur aan jonge gezinnen. In die zin wordt een goede kwaliteit van woningen nagestreefd en niet zozeer een renovatieproject.

Op 31.07.17 beslist het college van burgemeester en schepenen een eerste keer tot weigering van de vergunning. Op 19.03.18 een tweede keer.

Bij de vorige, ook in beroep geweigerde aanvraag, ontbrak een screening, en vormde dit een legaliteitsbelemmering die een vergunning in beroep verhinderde. Door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd toch een inhoudelijke beoordeling gemaakt.

Besloten moet worden dat een nieuwbouw met een woonfunctie aangewezen is, maar dat deze nieuwbouw dan wel moet beantwoorden aan de voorschriften van het BPA, wat niet het geval is. Het voorgenomen project zou volgens het college een negatieve impact hebben op het zicht op de hoeve en de afwerking van het erf. Een verbeterd ontwerp met halfopen woningbouw zal op dit punt geëvalueerd moeten worden.

De schuur staat al jaren leeg en bevindt zich in een slechte bouwfysische staat. Zelfs al zou aanvrager een stapelfunctie in de stuur willen voorzien, zou de schuur eerst ernstig moeten verbouwd worden, hetgeen conform het BPA uitgesloten is.

Het inzicht uit het vorig PSA-verslag, bijgetreden door aanvrager in zijn beroepschrift, blijft van toepassing. Het standpunt van de stad Kortrijk, dat eerder zou moeten gekozen worden voor een renovatieproject met een woonfunctie, is manifest in strijd met de voorschriften van het BPA.

Een afwijking doet zich nog steeds voor inzake woontypologie. Huidig voorstel voorziet gesloten woningbouw voor wat betreft de vier middelste woningen. Dit is strijdig met de voorschriften van het BPA.

Aanvrager verzoekt af te wijken conform art. 4.4.1 VCRO, doch is een afwijking inzake bestemming niet mogelijk. Ook de afwijking inzake woontypologie is juridisch gezien niet mogelijk, omdat deze aanleiding zou geven tot een wijziging van de strekking en de bedoelingen van het plan van aanleg.

Zoals boven beschreven is een afwijking van het BPA op dit punt niet mogelijk volgens artikel 4.4.1, maar wel volgens het recente wijzigingsartikel in de codextrein art. 4.4.9/1. Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag volgens dit art. bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Voorliggende aanvraag voldoet aan alle criteria van bovenstaand artikel.

Conform artikel 5.2.2.1, §4 van het Vlaams reglement voor afvalvoorkoming en -beheer, dient de bouwheer opdracht te geven aan een architect of deskundige om een sloopinventaris op te stellen vóór het toewijzen van de slopingsopdracht aan een sloopbedrijf.

Het ontwerp voorziet geen infiltratie en/of waterbuffering en voldoet dus niet aan de verordening. Het is noodzakelijk middels een licht gewijzigd plan dit probleem bij te sturen.

Het eigendom omvat een 20-tal huurgarages die ter beschikking worden gesteld van de gebruikers van de woningen. Op die manier wordt de verkeersdruk op eigen terrein opgevangen.

Het voorgenomen project zou volgens het college een negatieve impact hebben op het zicht op de hoeve en de afwerking van het erf. Het woonhuis is evenwel amper zichtbaar vanop de straatzijde. Dit woonhuis bevindt zich bovendien op een afzonderlijk omwalde mote en staat zodoende niet in directe relatie of contact met de af te breken schuur. In de omschrijving van het beschermde monument wordt niets gesteld over de af te breken schuur. In 2003 werd in een advies van Miek Goossens eveneens bevestigd dat beide gebouwen los van elkaar moeten gezien worden (aanvrager voegt dit stuk toe aan zijn beroepschrift).

In deze is wel sprake van merkwaardig en bouwkundig erfgoed, evenwel niet in die mate dat een bescherming zich opdringt, al blijft dergelijke beoordeling subjectief. In dit geval kan niet gesproken worden van een uitzonderlijke erfgoedwaarde, zelfs niet in samenhang met het beschermde erfgoed in de buurt.

De woningen worden op de rooilijn van de Hendrik Dewildestraat ingeplant op dezelfde plaats als de schuur, het ontwerp beoogt een gelijkaardige ritmiek en bouwvolume zoals de overige woningen in de straat, en is beperkt hoger dan de bestaande schuur. Het bouwvolume en de inplanting is op zich aanvaardbaar en in overeenstemming met de bepalingen van het BPA.

De eenvoudige woningen, gerealiseerd in bruin-kleurige gebakken aarde gevelsteen met bruin-grijs gebakken aarde dakpannen en wit PVC-kleurig buitenschrijnwerk, sluiten weliswaar aan met de bestaande woonwijk, maar vormen niet echt meerwaarde voor de als monument beschermde hoeve.

Waardevol erfgoed kan volgens het schepencollege pas gesloopt worden om grondig gemotiveerde redenen en mits een hedendaagse nieuwbouw voorzien wordt met een hoogwaardige architecturale kwaliteit. De redenen tot sloop werden boven vermeld, en maken deze discussie overbodig, nieuwbouw met huisvesting is aangewezen. Omdat deze omgeving hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen gelijkaardig aan hetgeen nu voorzien wordt, kan niet gesteld worden dat het voorstel niet passend is in zijn omgeving. Anderzijds komt wel degelijk de bescheiden maar geklasseerde dorpswoning voor, op korte afstand. De dorpswoning zal zijn waarde behouden, ook na het realiseren van deze zes eenvoudige woningen, die op zich weliswaar aansluiten op de rest van de sobere omgeving. Het voorstel is ruimtelijk aanvaardbaar.

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep **gegrond** te verklaren en de **vergunning te verlenen mits aangepast plan inzake infiltratie**.*

...

Na de hoorzitting van 26 juni 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 juli 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

3 MER-SCREENING

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening.

Ingevolge artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, herhaaldelijk gewijzigd bij Besluiten van de Vlaamse Regering, diende bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd. Deze werd evenwel niet door het schepencollege beoordeeld.

Rekening houdende met de definitie van project-mer-screeningsnota en de kenmerken van het voornoemd project, de omgeving en de bovenstaande analyse blijkt dat geen aanzienlijke milieueffecten van het voornoemd project te verwachten zijn. Het meest delicate punt hierbij betreft het slopen van het inventarisland, dat echter noodzakelijk blijkt gezien de bepalingen van het BPA en de mogelijkheid op deze plek de nabestemming wonen te realiseren. De schuur is bovendien in bijzonder slechte staat, en werd opgericht met als bedoeling een berging te realiseren, waardoor ze vanuit constructief oogpunt moeilijk te herbruiken valt voor huisvesting.

4 VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art 4.7.22. VCRO)

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

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op de hoek van de Remi Vermandelestraat en de Hendrik Dewildestraat te Bissegem. Het perceel is heden bebouwd met een oude schuur uit 1842. Deze behoort bij het boerenhuis van het voormalig "Hof van Bissegem" of ook "Sint-Omaarsgoed" genoemd. De schuur heeft een lengte van 45m. en een diepte van 8,42m.

Het vrij grote perceel heeft een oppervlakte van 907,38m². Er is een klein niveau-verschil aanwezig op het terrein.

De omgeving is een randstedelijke woonomgeving in de kern van Bissegem, gelegen tussen de Driekerkenstraat, die een invalsweg vormt en de R8. Het perceel situeert zich in de omgeving van de Leie.

Het voorstel is gelegen in het gezichtsveld van een beschermd monument, een historische hoeve zogenaamd Hof te Bissegem of Sint-Omaarsgoed. Het betreft een woonhuis met

inbegrip van een bakstenen brug beschermd als monument bij M.B. van 30.04.2004. De hoeve was het foncier van de belangrijke dorpsheerlijkheid van Bissegem."

De aanvraag heeft betrekking op een pand dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het betreft een driedubbele dwarsschuur van 1842 en een aangebouwd wagenkot van 1920-22. Een vergunning voor het bouwen van 10 garages (ten westen van huidige aanvraag) werd verleend op 5 februari 2003, deze kunnen volgens aanvrager dienstig zijn voor de nieuwe woningen.

De inventaris beschrijft onder meer het volgende:

Hendrik Dewildestraat nr 66. Histonsche hoeve zogenaamd "Hof te Bissegem" of "Sint-Omaarsgoed". Woonhuis met inbegrip van bakstenen brug beschermd als monument bij M B van 30.04 2004 De oudste vermelding dateert van 1339, deze datum wordt teruggevonden in het oudste pachtcontract van het Hof te Bissegem van 1377 De hoeve wordt voor het eerst afgebeeld op een kaart van 1595 als een omwalde hoeve met een beboomde toegangsdreef.

De hoeve was het foncier van de belangrijke dorpsheerlijkheid van Bissegem en was gelegen op gronden van de kerk, op ongeveer 150 meter van de verdwenen oude kerk van Bissegem

De abt van Sint-Omaars was dorpsheer en bezat de rechten van de dorpsheerlijkheid Tot aan de Franse revolutie was de hoeve in het bezit van het kapittel van Sint-Omaars, gelegen in huidig Frans-

Vlaanderen, vandaar de benaming Sint-Omaarsgoed In 1794 wordt de hoeve verbeurd verklaard en te koop gezet als nationaal domein

Het ontwerp voorziet in het slopen van een oude schuur uit 1842 en het bouwen van 6 aaneengesloten eengezinswoningen op de vrijgekomen site. Alle woningen, bestaan uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Ze worden volgens aanvrager gebouwd met het oog op verhuur aan jonge gezinnen. In die zin wordt een goede kwaliteit van woningen nagestreefd en niet zozeer een renovatieproject.

Het vorige beroepsdossier, analoog aan het huidige, werd zowel in eerste aanleg als in de beroepsfase geweigerd. Het advies van Erfgoedplatform Kortrijk dd. 07.06.17 was overigens ook ongunstig. Het advies van dit Erfgoedplatform Kortrijk werd in het licht van de voorliggende heraanvraag hernomen op datum 29.12.2017 en is weerom ongunstig.

Op 31.07.17 beslist het college van burgemeester en schepenen een eerste keer tot weigering van de vergunning. Op 19.03.18 een tweede keer. De motivering luidt als volgt:

Het Kortrijkse stadsbestuur vindt het kwalitatief wonen in de stad belangrijk. Het wonen in de stad kan onder verschillende vormen, met een verscheidenheid aan woontypologieën, gericht op verschillende doelgroepen van de Kortrijkse bevolking. Het huidige woonaanbod in de stad is samen met het aanbod dat momenteel in crnA1kkeling is voldoende groot om de verwachte groei te kunnen opvangen. Daarom is het belangrijk om in te zetten op kwaliteit en verscheidenheid van het woonaanbod, eerder dan bijkomend woonaanbod te creëren. Het opsplitsen van bestaande (vaak ruimere) loten wordt dan ook beleidsmatig niet ondersteund.

Bovendien betreft het een waardevolle schuur met nog tal van oorspronkelijke waardevolle bouwelementen, zoals bvb de vlechtingen in de zijgevels en de originele kortboogpoorten. De schuur is deel van de beschermde hoeve Sint-Omaarsgoed, de hoeve is één van de schaarse relictten en tevens een zeldzame getuige van het

voormalige landelijk karakter van de gemeente Bissegem, een gemeente die thans sterk verstedelijkt is. Het boerenhuis en de bakstenen brug die ernaar leidt zijn beschermd als monument bij ministerieel besluit van 30 april 2004, omwille van zijn historische, architectuurhistorisch en sociaal-culturele waarden. Het advies van het Erfgoedplatform Kortrijk, een adviesraad voor Bouwkundig Erfgoed, is dan ook negatief voor dit dossier.

De bestemming kan echter gerealiseerd worden met behoud van de waardevolle schuur, In een renovatieproject met respect voor de erfgoedelementen en de als monument beschermde hoeve.

De eenvoudige en architecturaal weinig aantrekkelijke woningbatterij vormt geen meerwaarde voor de als monument beschermde hoeve en vormt geenszins een kwalitatief alternatief voor de waardevolle schuur, die een mooi onderdeel vormt van het voormalig "Hof van Bissegem" of ook "Sint-Omaarsgoed" genoemd. Het ontwerp betekent een verarming van de straat en heeft een negatieve impact op het zicht op de hoeve en de afwerking van het erf. Een renovatieproject met respect voor de erfgoedelementen en de als monument beschermde hoeve is een veel beter alternatief.

Bij deze vorige, ook in beroep geweigerde aanvraag, ontbrak een PrMs, en vormde dit een legaliteitsbelemmering die een vergunning in beroep verhinderde. Deze tekortkoming kon niet meer geredieerd worden in fase van beroep, een inhoudelijke beoordeling van het dossier was in feite niet aan de orde. Deze werd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat moment in de beroepsfase louter ter informatieve titel gemaakt, om het project ook inhoudelijk een richting te geven.

De hieronder vermelde inhoudelijke beoordeling gebeurde vanuit een inschatting van de juridische bepalingen, in deze op de eerste plaats de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in het plan van aanleg. De PSA besloot m.b.t. het vorige beroepsdossier, 17-279, het volgende:

De juridische vraag stelt zich meteen of herbestemming mogelijk is, om dat het BPA immers stelt dat bestaande gebouwen moeten gebruikt worden voor stapelen of handel, of klein bedrijf. Een woonfunctie is niet mogelijk in bestaande gebouwen, volgens het BPA.

Het uitvoeringsbesluit inzake zonevreemde functiewijzigingen is niet toepasbaar omdat de nieuwe functie de erfgoedwaarde niet ongeschonden laat. Het betreft bovendien geen zonevreemde functie.

Overigens stelt het BPA ook dat grondige verbouwingen niet toegelaten zijn aan de bestaande gebouwen. Een afwijking van de voorschriften van het BPA is niet mogelijk voor wat betreft de functiewijziging van schuur naar wonen.

Een afwijking van het BPA doet zich voor inzake woontypologie. Huidig voorstel voorziet gesloten woningbouw voor wat betreft de vier middelste woningen. Dit is strijdig met de voorschriften van het BPA. De keuze voor open of halfopen woningbouw op dit perceel is een duidelijke keuze van de ontwerper van het plan van aanleg, een afwijking is dan ook juridisch niet mogelijk.

De schuur staat al jaren leeg en bevindt zich in een zeer slechte bouwfysische staat. Zelfs al zou aanvrager een stapelfunctie in de stuur willen voorzien, zou de schuur eerst ernstig moeten verbouwd worden, hetgeen conform het BPA uitgesloten is.

Besloten moet worden dat een nieuwbouw met een woonfunctie aangewezen is, maar dat deze nieuwbouw dan wel moet beantwoorden aan de voorschriften van het BPA, wat niet het geval is.

Het voorgenomen project zou volgens het college een negatieve impact hebben op het zicht op de hoeve en de afwerking van het erf. Een verbeterd ontwerp met halfopen woningbouw zal op dit punt geëvalueerd moeten worden.

Aansluitend op bovenstaand verslag van de PSA In 2017 werd op de toenmalige hoorzitting tot de consensus gekomen dat een PrMs ontbrak, waardoor een verdere inhoudelijke (juridisch of ruimtelijk) beoordeling door de Deputatie niet meer relevant was. Het beroep werd, zonder enige uitspraak inzake opportuniteit te formuleren zonder voorwerp verklaard.

58 TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag ligt in het BPA Driekerkenstraat dd. 2.04.93, hier is volgende bestemming mogelijk: (...)

Betreffende de toepassing van deze voorschriften overwoog de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in het kader van de vorige aanvraag het volgende:

Besloten moet worden dat een nieuwbouw met een woonfunctie aangewezen is, maar dat deze nieuwbouw dan wel moet beantwoorden aan de voorschriften van het BPA, wat niet het geval is. Huidig voorstel voorziet gesloten woningbouw voor wat betreft de vier middelste woningen. Dit is strijdig met de voorschriften van het BPA.

*De voorschriften van het BPA laten enkel toe om het gebouw te gebruiken voor stapelen, handel of kleinbedrijf. Het verbouwen van de schuur is uitgesloten. De schuur staat al jaren leeg en bevindt zich in een slechte bouwfysische staat. Zelfs al zou aanvrager een stapelfunctie in de schuur willen voorzien, zou deze eerst ernstig moeten verbouwd worden, hetgeen conform het BPA uitgesloten is. Het **Erfgoedplatform Kortrijk** gaf op 07.06.17 een ongunstig advies, herhaald in het licht van de heraanvraag, en stelde voor dat de afmetingen en de lokalisatie ervan het gebouw vatbaar maken voor herbestemming.*

In aansluiting bij de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt de deputatie vast dat de visie van de stad, dat eerder zou moeten gekozen worden voor een renovatieproject met een woonfunctie, in strijd is met de voorschriften van het BPA. Dit omdat in de bestaande gebouwen enkel stapelen of handel mag voorzien worden en dus geen woonfunctie, en een renovatie met een nieuwe functie uitgesloten is.

Geheel ten overvloede merkt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag op dat op van het BVR houdende de zonevreemde functiewijzigingen geen gebruik kan worden gemaakt: (...)

De aanvraag wijkt ten opzichte van het BPA wel af inzake de voorziene woontypologie. Een nabestemming W2 (halfopen bebouwing) en W3 (open bebouwing) wordt voorzien. Huidig voorstel voorziet gesloten woningbouw voor wat betreft de vier middelste woningen. Dit is strijdig met de voorschriften van het BPA.

Een afwijking op grond van artikel 4.4.1 VCRO is juridisch niet mogelijk.

In toepassing van artikel 4.4:9/1 VCRO is het evenwel mogelijk geworden om af te wijken van voorschriften uit BPA's die ouder zijn dan 15 jaar. De aanvraag voldoet aan de hiertoe gestelde voorwaarden waardoor in principe deze afwijking kan worden toegepast. Wel dient de aanvraag nog steeds te worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening om na te gaan of deze afwijking ook wenselijk is (cfr. infra).

Conform artikel 5.2.2.1, §4 van het **Vlaams reglement voor afvalvoorkoming en -beheer**, dient de bouwheer opdracht te geven aan een architect of deskundige om een sloopinventaris op te stellen voor het toewijzen van de slopingsopdracht aan een sloopbedrijf. De inventaris moet alle gevaarlijke en niet-gevaarlijke afvalstoffen vermelden die bij de sloop- en/of ontmantelingswerken vrijkomen. Deze deskundige dient op te volgen dat de afvalstoffen die ontstaan bij de selectieve sloop of ontmanteling worden afgevoerd naar een vergunde inrichting voor verwerking. De deskundige dient alle gegevens (o.m. alle transportdocumenten en alle aanvaardingsbonnen van de afgevoerde afvalstoffen) over de afvoer van de bouwafvalstoffen bij te houden voor een periode van 5 jaar. (...)

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

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

Deze ligging maakt ook dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, zullen kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de **gewestelijke hemelwaterverordening** (BVR 5 juli 2013). Een vergunning voor de bouw, herbouw of uitbreiding van een overdekte constructie of de aanleg, heraanleg of uitbreiding van verhardingen kan alleen verleend worden of verricht worden voor zover voorzien is in de plaatsing van een infiltratievoorziening. De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 4 vierkante meter per 100 vierkante meter afwaterende oppervlakte. Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 25 liter per vierkante meter afwaterende oppervlakte. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar merkt in zijn verslag op dat er geen infiltratievoorziening aanwezig is. Middels een beperkt aangepast plan conform artikel 4.3.1 VCRO, wordt voor elke woning een infiltratievoorziening van 2500l en een oppervlakte van 8m² voorzien.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Op dezelfde locatie van de te slopen oude schuur wordt voorzien in 6 woningen voor jonge gezinnen. Het gaat om eenvoudige woningen, gerealiseerd in bruin-kleurige gebakken aarde gevelsteen met bruin-grijs gebakken aarde dakpannen en wit PVC-kleurig buitenschrijnwerk. Zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar opmerkt en blijkt uit de foto's van het aanvraagdossier, sluit de vormgeving aan met de bestaande woonwijk. De woningen worden op de rooilijn van de Hendrik Dewildestraat ingeplant op dezelfde plaats als de schuur, het ontwerp beoogt een gelijkaardige ritmiek en bouwvolume zoals de overige woningen in de straat en is beperkt hoger dan de bestaande schuur. Het bouwvolume en de inplanting is aanvaardbaar en in overeenstemming met de bepalingen van het BPA. De voorziene typologie van halfopen en gesloten woningen kan worden aanvaard. In de eerste plaats resulteert dit in een optimaal rendement van het perceel zonder in te boeten aan woonkwaliteit. De keuze voor gesloten en halfopen woningen zorgt ervoor dat het langwerpig voorkomen van de schuur behouden blijft en ligt in de lijn van de garages op de site en de rijbebouwing aan de overzijde van de straat. Ook vanuit ruimtelijk

oogpunt is de toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO (cfr. supra) te verantwoorden, zo stelt de deputatie vast in aansluiting bij de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De woningen beschikken niet over een individuele, inpandige garage. Aangezien de breedte van de percelen minder dan 7m bedraagt, wordt de realisatie van een garage in de woning niet toegestaan conform artikel 30 van de algemene stedenbouwkundige verordening. Het eigendom omvat wel een 20-tal huurgarages die ter beschikking worden gesteld van de gebruikers van de woningen. Net als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt de deputatie vast dat de verkeersdruk op eigen terrein wordt opgevangen.

Kern van deze beoordeling is de vraag of het wenselijk is deze schuur te slopen en de impact die het ontwerp heeft op de omgeving.

De vertegenwoordiger van het college stelt tijdens de hoorzitting dat de weigering gesteund is op 2 overwegingen. Verdichting is op deze plaats niet wenselijk en dit zeker niet ten koste van een bouwkundig waardevol relict. Het beoordelen van het bouwkundig waardevol erfgoed is in de eerste plaats een bevoegdheid van de stad waarbij met de opmaak van het beeldkwaliteitsplan een duidelijke keuze werd gemaakt over de wijze waarop met dergelijk erfgoed wordt omgegaan. De voorkeur gaat hierbij uit naar het creëren van een samenspel tussen oude en nieuwe elementen. Het BPA hield te weinig rekening met de situatie ter plaatse en de visie van de stad is intussen gewijzigd. Tot slot wordt opgemerkt dat de voorziene woningen niet dezelfde dynamiek hebben als het langgerekt volume dat nu aanwezig is en het ontwerp geen meerwaarde heeft.

De raadsman van de aanvrager sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Er wordt gewezen op het feit dat het ontwerp parallel bouwt aan de bestaande garages. Bij de inventarisatie van de hoeve werd niet expliciet gewezen op enige waarde van de schuur.

Het betreft een driedubbele dwarsschuur van 1842 en een aangebouwd wagenkot van 1920-22. In 2003 werd in een advies van Miek Goossens eveneens bevestigd dat de schuur en het woonhuis los van elkaar moeten gezien worden. De waarde van het woonhuis wordt inderdaad bevestigd, maar wordt tevens aangegeven dat de schuur geen erfgoedwaarde heeft. De mogelijkheid tot afbraak en realisatie wordt in verhouding met de waarde van het woonhuis aanvaard verenigbaar geacht.

Nazicht van de site op de inventaris leert dat aan de schuur geen bijzondere erfgoedwaarde wordt toegekend. De schuur wordt, net als de garages, vermeld bij de omschrijving van de aanwezige bebouwing. Ook op de foto's op de inventaris is enkel het beschermde woonhuis zichtbaar.

Er dient vastgesteld dat de schuur met oa. steunberen geen objectief meetbare bijzondere erfgoedwaarde heeft. Zoals gesteld door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is er hoogstens sprake van merkwaardig erfgoed doch niet in die mate dat het behoud dient vooropgesteld. Belangrijker is de impact van de aanvraag op het beschermd monument. Hier zal er geen sprake zijn van enig negatief effect. Het woonhuis is amper zichtbaar vanop de straatzijde en bevindt zich bovendien op een afzonderlijk omwalde mote en staat zodoende niet in direct-e-relatie of contact met de af te breken schuur.

Het feit dat de stad een beleid wenst te voeren inzake het waardevol erfgoed is positief. Het beeldkwaliteitsplan waar naar wordt verwezen heeft juridisch evenwel geen enkele waarde en dient op afdwingbare wijze te worden vertaald. Bij gebrek daaraan, betreft het

al dan niet slopen van panden een feitelijke beoordeling op basis van de gegevens van het aanvraagdossier. In voorliggend dossier zijn er geen elementen die nopen tot het behoud van de schuur, ook niet in relatie tot haar omgeving. Het ontwerp weet zich in te passen in haar omgeving en laat de waarde van het beschermd pand onverkort. Dat er geen sprake is van uitzonderlijke ontwerparchitectuur is in zekere zin een subjectief gegeven en vormt in het licht van het voorgaande dan ook geen afdoende reden om een vergunning te weigeren. Zoals ook opgemerkt door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar streeft het BPA bovendien naar een uitdoving van dergelijke volumes.

Wat het aspect "verdichting" betreft kan niet worden ingezien -waarom dit op deze plaats niet wenselijk zou zijn. Het betreft een woonfunctie in een woonomgeving die zich inpast in de bestaande omgevingstypologie. De bijkomende woningen geven geen aanleiding tot enige vorm van hinder naar de bestaande omwonenden, ook niet op het vlak van mobiliteit.

Onder toevoeging van deze overwegingen treedt de deputatie het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij en stelt zij vast dat de aanvraag de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het slopen van de oude schuur en het bouwen van 6 aaneengesloten eengezinswoningen; dat de aanvraag moet worden getoetst aan het BPA Driekerkenstraat; dat de aanvraag inzake de woontypologie afwijkt van de voorschriften van het BPA maar hiervoor toepassing kan worden gemaakt van artikel 4.4.9/1 VCRO; dat een beperkt aangepast plan werd ingediend waarmee voldaan is aan de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening; dat de te slopen schuur geen bijzondere erfgoedwaarde heeft die noopt tot het behoud; dat het ontwerp verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en geen negatief effect zal hebben op de bestaande beschermde woning;

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Carl VEREECKE, gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door C.V.B.A. PUBLIUS T.A.V. Mter SMETS DEBORAH en Mter RONSE STEVE namens CALIS HENK - CALIS HILDE, tegen de weigeringsbeslissing dd. 19/03/2018 van het college van burgemeester en schepenen te KORTRIJK, tot het bouwen van 6 woningen na slopen schuur, wordt **ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond** verklaard.

De vergunning wordt verleend volgens ingediend plan miv. het beperkt aangepast plan inzake de infiltratievoorziening en onder volgende voorwaarde:

-de naleving van artikel 5.2.2.1, §4 van het Vlaams reglement voor afvalvoorkoming en -beheer inzake de opmaak van een sloopinventaris

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Uit het dossier blijkt evenwel dat de vordering tot schorsing regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten vooreerst de vereiste van de hoogdringendheid theoretisch uiteen.

Vervolgens stellen zij dat de eerste verzoekende partij op 21 augustus 2018 aan de raadsman van de tussenkomende partijen gemeld heeft dat een verzoek tot schorsing en vernietiging zou worden ingediend en zij gevraagd heeft of de tussenkomende partijen bereid zijn om geen uitvoering te geven aan de stedenbouwkundige vergunning in afwachting van de beslissing van de Raad. Hierop is volgens de verzoekende partijen tot op het moment van de betekening van het verzoekschrift geen bevestiging van niet-uitvoering gekomen.

De verzoekende partijen halen verder aan dat de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing nadelige gevolgen met zich mee zal brengen. De vergunning laat toe om een schuur uit 1842, die op de inventaris van het bouwkundig erfgoed staat, te slopen. Zij wijzen op de erfgoedwaarde van het gebouw, zoals zij die hebben uiteengezet ter verantwoording van hun belang en stellen dat de erkende erfgoedwaarde van de schuur onherroepelijk verloren gaat als ze wordt gesloopt. De uitvoering van de vergunning kan volgens de verzoekende partijen verder niet anders dan starten met de sloopwerken en zal dus onmiddellijk een negatieve impact hebben. De verzoekende partijen wijzen erop dat het vrijwaren, behartigen of beschermen van de lokale erfgoedwaarde een taak van de lokale overheid uitmaakt. De bestreden beslissing raakt hun dan ook persoonlijk. Aan de hand van het voorgaande menen de verzoekende partijen evenzeer het oorzakelijk verband afdoende aangetoond te hebben.

De verzoekende partijen halen verder aan dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van de vordering tot nietigverklaring. De vordering tot vernietiging werd samen met de vordering tot schorsing ingesteld en de verzoekende partijen verwijzen in dat

verband naar de doorlooptijden bij de Raad. De sloop van de schuur en het verdwijnen van het erfgoed zullen een feit zijn vooraleer er een uitspraak is. Hetzelfde geldt volgens de verzoekende partijen zelfs voor de nieuwbouw, die ingaat tegen het ruimtelijk beleid van de stad.

De nadelige gevolgen zullen zich volgens de verzoekende partijen bovendien al zeer snel manifesteren. Zodra de schuur wordt gesloopt, is de aantasting van de erfgoedwaarde ogenblikkelijk en onherroepelijk. De verzoekende partijen menen de erfgoedwaarde van de schuur en de wenselijkheid tot behoud ervan via een renovatieproject zeer grondig en pertinent gemotiveerd te hebben, zowel in het uitgebreide advies van de Adviesraad Bouwkundig Erfgoed (hierna: ABEKO) van 29 december 2017 als in de collegebeslissing van 19 maart 2018. De behandeling van de vordering volgens de vernietigingsprocedure is volgens de verzoekende partijen totaal ontoereikend om de door de verzoekende partijen in het verzoekschrift en de in het vermelde advies en de vermelde beslissing geschetste nadelige gevolgen door de sloop van de schuur, namelijk het verlies van de historische waarde en erfgoedwaarde op het grondgebied van de stad Kortrijk, te voorkomen. Er kan volgens de verzoekende partijen dan ook geen betwisting bestaan over het feit dat de aard van de vergunde (sloop)werken niet verenigbaar is met de behandelingstermijn van de vernietigingsprocedure.

2.

De tussenkomende partijen halen aan dat het motief van de doorlooptijd van de vernietigingsprocedure op zich niet volstaat om de hoogdringendheid aan te tonen. De verzoekende partijen moeten hiervoor de specifieke gegevens van de zaak en de voor hen nadelige gevolgen aantonen. Wat de argumentatie inzake de erfgoedwaarde betreft, kan deze volgens de tussenkomende vooreerst niet gevolgd worden en bovendien in geen geval een schorsing verantwoorden.

De tussenkomende partijen halen aan dat de schuur, die het voorwerp van de aanvraag betreft, geen enkele erfgoedwaarde bevat. Evenmin tast het voorgenomen project andere erfgoedwaarden aan. Voor het feit dat de schuur op zich geen erfgoedwaarden bevat, halen ze aan dat er een duidelijk onderscheid dient te worden gemaakt tussen enerzijds het beschermde monument – zijnde het woonhuis met de bakstenen brug — en anderzijds het Hof te Bissegem dat louter geïnterpreteerd is op de inventaris bouwkundig erfgoed. Nazicht van de opname van het Hof te Bissegem in de inventaris blijkt volgens hen dat het enige relevante op de site het woonhuis en de brug is. Bijna de integrale tekst betreft een omschrijving van het uitzicht en de geschiedenis van dit woonhuis. Slechts kort worden andere gebouwen ter sprake gebracht: “*Op het neerhof zijn de bedrijfsgebouwen U-vormig opgesteld*”. Een concrete omschrijving van de schuur en een weergave van de erfgoedwaarde ervan, ontbreekt volledig. De schuur bevat zodoende volgens de tussenkomende partijen eigenlijk geen werkelijke erfgoedwaarde en de site is volgens hen enkel en alleen omwille van het bestaan van het als monument beschermd woonhuis met brug opgenomen in de inventaris. Dat de schuur geen enkele erfgoedwaarde bevat, blijkt volgens de tussenkomende partijen ook uit het plan gevoegd bij de inventarisatie. Het is volgens de tussenkomende partijen treffend dat voorheen meerdere van deze schuren op de site aanwezig waren. Desalniettemin werd door het college van burgemeester en schepenen een aantal jaren geleden een vergunning afgeleverd voor de sloop ervan. In de plaats zijn garagegebouwen opgetrokken. Deze schuren hadden volgens hen zodoende duidelijk geen erfgoedwaarde voor de stad Kortrijk. Het is volgens de tussenkomende partijen dan ook zeer merkwaardig dat huidige resterende en bouwvallige schuur dan wel plots dermate kenmerkend en belangrijk zou zijn.

In het verleden is volgens de tussenkomende partijen verder reeds bevestigd dat de schuur los van het geheel dient te worden beoordeeld. In 2003 werd in een advies van Miek Goossens bevestigd dat beide gebouwen los van elkaar moeten gezien worden, evenals de waarde van het woonhuis. Tevens wordt evenwel aangegeven dat de schuur geen erfgoedwaarde heeft. De

mogelijkheid tot afbraak en realisatie wordt in verhouding met de waarde van het woonhuis aanvaard en verenigbaar geacht. Het staat volgens de tussenkommende partijen aldus vast dat het project perfect verenigbaar is met de erfgoedwaarde van het als monument beschermde woonhuis. De zogenaamde erfgoedwaarde is volgens de tussenkommende partijen dan ook onbestaande.

Daarnaast halen de tussenkommende partijen aan dat de afbraak van de schuur geen enkele impact heeft op het woonhuis en de brug. Waar de stad Kortrijk eigenlijk onterecht voor vreest en deze procedure voor voert, is volgens de tussenkommende partijen dat de waarde van de totale site en vooral het woonhuis zou verloren gaan ten gevolge van de realisatie van het project. Bij nazicht van het straatbeeld blijkt vooreerst dat het woonhuis amper zichtbaar is vanop de straatzijde. Iemand die niet weet dat er zich aldaar een beschermd monument bevindt, zal volgens de tussenkommende partijen nooit acht slaan op dit woonhuis. Daarnaast komen de woningen op identiek dezelfde plaats als de schuur. De zichtbaarheid vanop de straatzijde zal volgens de tussenkommende partijen hoe dan ook niet veranderen ten opzichte van de bestaande toestand en zelfs verbeteren. Dat het voorgenomen ontwerp het woonhuis meer tot zijn recht zal doen komen, blijkt volgens hen ook uit het advies Onroerend Erfgoed van 2003 dat zij daartoe citeren. Evenzeer blijkt volgens de tussenkommende partijen uit nazicht ter plaatse dat de bestaande schuur eerder afbreuk doet aan de site en het woonhuis dan een meerwaarde biedt. De schuur bevindt zich thans in een dermate erbarmelijke staat waardoor het in zeer fel contrast staat met het mooie woonhuis. Ter hoogte van de schuur wordt eerder een bouwvallige en verwaarloosde indruk gegeven, hetgeen uiteraard het beschermde woonhuis niet ten goede komt. Eén en ander wordt volgens hen ook bevestigd in het advies van Onroerend Erfgoed van 2003.

In tweede orde kan de zogenaamde (onbestaande) erfgoedwaarde volgens de tussenkommende partijen geenszins een schorsing van de tenuitvoerlegging verantwoorden. Zo impliceert de opname van de totaliteit van de site op de inventaris van het bouwkundig erfgoed niet dat het gebouw dient te worden bewaard. Het gebouw zelf wordt niet uitdrukkelijk vermeld in de omschrijving van de site en zelfs Onroerend Erfgoed ziet geen enkel probleem in de sloop van de schuur. Zij bevestigen de onbestaande erfgoedwaarde van de schuur. Dit was een visie van 24 jaar geleden en de tussenkommende partijen menen dat door het verloop van de tijd de erfgoedwaarde van de schuur – die zij betwisten – er in ieder geval alleen maar op achteruit is gegaan. Ook bevestigt Onroerend Erfgoed dat het voorgenomen project op geen enkele wijze afbreuk doet aan het woonhuis. Opmerkelijk is volgens de tussenkommende partijen ook dat in huidige aanvraagprocedure het Agentschap Onroerend Erfgoed het zelfs niet nodig geacht heeft om een advies te geven. De verzoekende partijen slagen er volgens de tussenkommende partijen tot slot niet in om aannemelijk te maken dat de erfgoedwaarde van de site en het monument verloren zou gaan door de realisatie van het voorgenomen project. Het is immers niet omdat het woonhuis en het Hof te Bissegem — zonder uitdrukkelijke vermelding van de schuur — op de inventaris is opgenomen en een zekere erfgoedwaarde blijkt te hebben, dat de afbraak van één van de gebouwen de intrinsieke erfgoedwaarde van de site in sterke mate doet verloren gaan. De verzoekende partijen kunnen volgens de tussenkommende partijen ook niet dienstig verwijzen naar het advies van ABEKO. Dit advies betreft een beoordeling door een lokaal orgaan en kan in geen geval op gelijke voet geplaatst worden met het Agentschap, dat de erfgoedwaarde van de schuur ontkent.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De vergunning laat toe om een schuur uit 1842, die op de inventaris van het bouwkundig erfgoed staat, te slopen. Nog daargelaten de vraag in hoeverre de nieuwbouw ingaat tegen het ruimtelijk beleid van de stad, stellen de verzoekende partijen terecht dat de erfgoedwaarde van de schuur onherroepelijk en onmiddellijk verloren gaat bij de sloop en wijzen zij erop dat het vrijwaren, behartigen of beschermen van de lokale erfgoedwaarde een taak van de lokale overheid uitmaakt en dat het hier om erfgoed op het grondgebied van de stad Kortrijk betreft. De Raad wijst erop dat voormelde taak om de lokale erfgoedwaarde te beschermen onder meer volgt uit de decretale beleidstaak om in te staan voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, wat ook de vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening omvat en waaronder ook cultuurhistorische belangen vallen. De sloop van de schuur moet dan ook worden geacht een ernstige impact te hebben op het stedenbouwkundig beleid van de verzoekende partijen om het vanuit erfgoed oogpunt waardevol geacht patrimonium op hun grondgebied te behouden en te vrijwaren. De afbraak leidt immers tot het onherroepelijk teloorgaan van de erfgoedwaarde van het in de vastgestelde inventaris gerepertorieerd pand.

In dat verband mag erop gewezen worden dat de visie van de tussenkomende partij dat de schuur geen erfgoedwaarde kent omwille van het gebrek aan referentie ernaar in het beschermingsbesluit voor het boerenhuis en de bakstenen brug niet ernstig is, dat de inventaris wel degelijk verwijst naar de schuur en dat de lokale adviserende instantie in haar advies wijst op concrete elementen die refereren naar erfgoedkenmerken die de schuur gemeen heeft met de woning, zoals de muurverluchtingen. In dat verband merkt de Raad bovendien op dat het erfgoedbeleid in de context van het omgevingsrecht niet alleen gekenmerkt wordt door bescherming en vaststelling in de desbetreffende inventaris, maar evenzeer door een ruimtelijk plannings- en vergunningsbeleid. In dat licht kan door de tussenkomende partijen dan ook niet dienstig verwezen worden naar een advies van de afdeling Monumenten en Landschappen in een verkavelingsvergunningsdossier van 2003, dat voorafgaat aan de definitieve bescherming en vaststelling in de inventaris en waarbij de erfgoedwaarde van deze schuur niet ontkend wordt. In het kader van het daar voorliggende dossier werd louter de vergevorderde staat van het dossier opgemerkt, waarin de sloop vooropstond en werd gewezen op de *“bouwkundige toestand en relatieve architectuur-historische waarde van de schuur”*. Uit dit advies en de voorgaande sloop van een aantal schuren, kan dan ook niet geput worden om de door de verzoekende partijen aangevoerde nadelen te ontkennen, des te meer gezien het verval van de destijds bekomen verkaveling. Uit het voorliggende advies van 19 mei 2003 kan evenmin eenduidig afgelezen worden dat de erfgoedwaarde van de gehele site gebaat zou zijn met de sloop, louter doordat gewezen wordt op de bouwkundige toestand en relatieve architecturale en historische waarde van de schuur en daarin bijkomend verwezen wordt naar het feit dat *“in voorliggend voorstel een grotere afstand wordt bekomen t.o.v. het waardevolle woonhuis (cf. supra) in vergelijking met het vorige ontwerp”*. Het voorstel omvatte immers, aldus het advies,

de sloop van de schuur en stelde een grotere afstand van het waardevolle huis vast, maar dat zegt niets over de effecten van de eigenlijke sloop buiten de context van het eerdere ontwerp.

3.

Voor de eerste verzoekende partij wordt het voormeld nadeel nog verder geconcretiseerd aan de hand van de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg. De eerste verzoekende partij is immers vergunningverlenend bestuursorgaan in eerste aanleg. Als zodanig waakt zij door het gericht toekennen of weigeren van vergunningsaanvragen over de naleving van het ruimtelijk beleid van de stad. In de mate dat de verzoekende partij van oordeel is dat een vergunning die in administratief beroep toegekend is de benaerstiging van haar concreet vergunningenbeleid doorkruist, ondergaat zij wel degelijk een persoonlijk nadeel ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing en wordt zij gehinderd in de uitvoering van haar bestuurlijke taken.

De erfgoedwaarde van dit goed werd in de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij immers opgenomen als één van de weigeringsmotieven. Daarbij werd uitdrukkelijk het gemotiveerd advies van het lokale erfgoedplatform gevolgd en geoordeeld dat *“het een waardevolle schuur [uitmaakt] met nog tal van oorspronkelijke waardevolle bouwelementen, zoals bvb de vlechtingen in de zijgevels en de originele korfboogpoorten”*, dat de schuur deel is *“van de beschermde hoeve Sint-Omaarsgoed [en dat] de hoeve [...] één van de schaarse relictten en tevens een zeldzame getuige van het voormalige landelijk karakter van de gemeente Bissegem [is]”* en dat de bestemming evenzeer kan gerealiseerd worden met behoud van de waardevolle schuur, in een renovatieproject met respect voor de bestaande erfgoedelementen en erfgoedwaarden, de bestaande waardevolle historische site en de als monument beschermde hoeve. Bovendien vormt het project volgens de eerste verzoekende partij *“geen meerwaarde voor de als monument beschermde hoeve en vormt [het] geenszins een kwalitatief alternatief voor de waardevolle schuur, die een mooi onderdeel vormt van het voormalig “Hof van Bissegem” of ook “Sint-Omaarsgoed” genoemd”*. Het ontwerp houdt volgens het weigeringsbesluit in eerste administratieve aanleg *“geen rekening met het historisch karakter van de site en de karakteristieken die op de site aanwezig zijn [en] betekent een verarming van de straat en heeft een negatieve impact op het zicht op de hoeve en de afwerking van het erf”*. De bestreden beslissing en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar erkennen overigens evenzeer dat er sprake is van (volgens de bestreden beslissing weliswaar hoogstens) *“merkwaardig erfgoed”*.

De verzoekende partijen motiveren aldus op afdoende wijze hun persoonlijk en concreet nadeel bij huidige vordering, dat ertoe strekt de erfgoedwaardige schuur te behouden.

4.

Zoals de verzoekende partijen aanvoeren, kan de sloop van de woning zeer snel worden uitgevoerd. De specifieke aard van de werken als specifiek gegeven van deze zaak, doet naar het oordeel van de Raad aannemen dat de behandeling en de beslechting van de procedure ten gronde haar beslag niet zal hebben gehad vóór de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, minstens voor wat de sloop van de schuur betreft, en in die zin in het voorliggende dossier geen soelaas zal kunnen bieden. De verzoekende partijen maken dan ook aannemelijk dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet afgewacht kan worden en dat de zaak hoogdringend is.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1 §1, eerste lid, 1°, a) VCRO, van artikel 393 en 397 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: OVD), van de voorschriften van het BPA nr. 56 Driekerkenstraat, van artikel 4.4.9/1 en 4.7.15 VCRO en van de formele en materiële motiveringsplicht vervat in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen vooreerst dat het niet ter discussie staat dat de aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van het BPA nr. 56 Driekerkenstraat. De aanvraag voorziet het bouwen van 6 aaneengesloten woningen, waarvan de 4 middelste in gesloten bebouwing. Zoals in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt beschreven, is dat naar woontypologie strijdig met de voorschriften van het BPA, omdat binnen de zone in kwestie alleen halfopen en open bebouwing zijn toegelaten. Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO stelt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. *In casu* is het aangevraagde onverenigbaar met de voorschriften van het BPA en desondanks wordt de vergunning toch verleend, op basis van een volgens de verzoekende partijen onwettige toepassing van een afwijkingsbepaling (artikel 4.4.9/1 VCRO).

De verzoekende partijen voeren in een eerste onderdeel op basis van artikel 393 en artikel 397, §2 OVD aan dat een aanvraag die niet voldoet aan de voorschriften van het geldende BPA werd vergund, door toepassing van een afwijkingsbepaling (artikel 4.4.9/1 VCRO) die nog niet in werking was getreden op 22 februari 2017 en al helemaal niet op het tijdstip van het indienen van de vergunningsaanvraag. Zij wijzen erop dat het OVD uitdrukkelijk voorziet dat aanvragen die zijn ingediend vóór de datum van de inwerkingtreding van dat decreet (1 januari 2018 voor dossiers waarvoor het college van burgemeester en schepenen de bevoegde overheid is) behandeld moeten worden op grond van de bepalingen die geldig waren op 22 februari 2017, en dat de afwijkingsbepaling zelf bovendien slechts kan worden toegepast bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

De verzoekende partijen geven aan dat de aanvraag werd ingediend op 23 november 2017, terwijl het OVD in Kortrijk in werking getreden is op 1 januari 2018. Overeenkomstig bovenvermelde bepalingen moest de aanvraag volgens hen behandeld worden op grond van de bepalingen die geldig waren op 22 februari 2017. De verwerende partij heeft echter een afwijkingsbepaling toegepast die volgens de verzoekende partijen nog niet geldig was op 22 februari 2017 en al zeker niet geldig was op het tijdstip waarop de aanvraag is ingediend. Artikel 4.4.9/1 VCRO laat immers toe om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Deze afwijkingsbepaling werd ingevoerd door artikel 71 van het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (hierna: Codextrein). Dit decreet werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 december 2017 en is in werking getreden op 30 december 2017. Artikel 4.4.9/1 VCRO was dus nog niet geldig op 22 februari 2017 en ook niet op het tijdstip van het indienen van de aanvraag (23 november 2017). Het wijzigingsdecreet dat de afwijkingsbepaling invoerde in de VCRO dateert zelfs van na die datum. Zij stellen verder nog dat artikel 4.4.9/1 VCRO alleen maar toelaat om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een meer dan 15 jaar oud BPA "*bij het verlenen van een omgevingsvergunning*". *In casu* was een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd. Bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning mag volgens de verzoekende partijen de afwijkingsbepaling dus niet worden toegepast,

dat kan alleen bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partijen dan ook ten onrechte toepassing gemaakt van de afwijkingsbepaling van artikel 4.4.9/1 VCRO en zo een aanvraag vergund die onverenigbaar is met de voorschriften van het BPA nr. 56 Driekerkenstraat, wat in strijd is met artikel 4.3.1 §1, 1°, a) VCRO.

De verzoekende partijen stellen in ondergeschikte orde in een tweede middelonderdeel dat de afwijkingsbepaling van artikel 4.4.9/1 VCRO ambtshalve wordt toegepast zonder aanvraag tot afwijking.

De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partijen eveneens onwettig omdat de verwerende partij de afwijkingsbepaling ambtshalve heeft toegepast, terwijl artikel 4.4.9/1, laatste lid VCRO voorschrijft dat de toepassing van de afwijkingsbepaling alleen mogelijk is als de vergunningsaanvrager dat heeft aangevraagd. Zij citeren daartoe artikel 4.4.9/1 VCRO. Het laatste lid van deze bepaling is volgens de verzoekende partijen duidelijk: er moet sprake zijn van een "*aanvraag tot afwijking*". De afwijkingsbepaling kan dus niet ambtshalve worden toegepast. De aanvrager moet om de toepassing ervan vragen. *In casu* is dat niet gebeurd. Het aanvraagdossier maakt immers geen melding van een vraag tot afwijking op grond van artikel 4.4.9/1 VCRO. Ook het beroepschrift van de aanvragers bevat geen aanvraag tot afwijking in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO, maar louter van artikel 4.4.1 VCRO (waarvan de verzoekende partijen aanvoeren dat het een onterechte vraag betreft). De verwerende partij heeft de afwijking volgens de verzoekende partijen aldus ambtshalve toegestaan, op voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en zo artikel 4.4.9/1 VCRO geschonden. Ze wijzen er nog op dat een afwijkingsbepaling strikt dient te worden geïnterpreteerd en de aanvraag ervan door de aanvrager, een toepassingsvereiste uitmaakt.

De verzoekende partijen voeren in meer ondergeschikte orde in een derde middelonderdeel aan dat de afwijkingsbepaling van artikel 4.4.9/1 VCRO wordt toegepast zonder dat er een openbaar onderzoek is gehouden over de aanvraag tot afwijking.

Artikel 4.7.15 VCRO schrijft voor dat de vergunningsaanvraag onderworpen wordt aan een openbaar onderzoek. Gedurende het openbaar onderzoek kan iedereen schriftelijke of digitale opmerkingen en bezwaren indienen. Dat kan alleen als er een volledig en correct samengesteld aanvraagdossier ter beschikking wordt gesteld. Artikel 4.4.9/1 VCRO schrijft voor dat elke aanvraag tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. Er is volgens de verzoekende partijen evenwel nooit een aanvraag tot afwijking geweest en die werd dus ook niet aan de formaliteit van het openbaar onderzoek onderworpen. De intentie tot toepassing van de afwijkingsbepaling werd evenmin aan een openbaar onderzoek onderworpen. Het openbaar onderzoek biedt de mogelijkheid aan belanghebbenden om opmerkingen en bezwaren mee te delen aan de beslissende overheid, die daardoor over de nodige inlichtingen en gegevens kan beschikken om met kennis van zaken te oordelen. De belanghebbenden die kennis nemen van het dossier en geen vraag tot afwijking van de BPA-voorschriften aantreffen, moeten er volgens de verzoekende partijen op kunnen vertrouwen dat het BPA zal worden toegepast.

Wanneer achteraf wordt afgeweken van het BPA, wijzigt dat de aanvraag volgens de verzoekende partijen dermate dat dit raakt aan de rechten van derden zodat dit deel diende uit te maken van het openbaar onderzoek. Dat blijkt uit het feit dat de decreetgever uitdrukkelijk heeft voorzien dat de aanvraag tot afwijking op grond van artikel 4.4.9/1 VCRO moet worden onderworpen aan een openbaar onderzoek. De decreetgever heeft dat volgens hen zelfs expliciet bevestigd in de parlementaire voorbereiding: "*Tot slot wordt uitdrukkelijk voorzien dat elke afwijking onderworpen wordt aan een openbaar onderzoek zodat de rechten van derden gevrijwaard worden*".

De verzoekende partijen stellen nog dat de afwijkingsbepaling van artikel 4.4.9/1 VCRO strikt geïnterpreteerd moet worden. Alleen na een openbaar onderzoek over de aanvraag tot afwijking kan ze worden toegestaan. *In casu* is wel een openbaar onderzoek georganiseerd, maar dat volstaat volgens de verzoekende partijen uiteraard niet. Er moest een openbaar onderzoek worden georganiseerd over de aanvraag tot afwijking, wat niet is gebeurd.

De verzoekende partijen voeren in uiterst ondergeschikte orde in een vierde middelonderdeel aan dat de afwijkingsbepaling van artikel 4.4.9/1 VCRO werd toegepast zonder afdoende motivering.

Ze wijzen erop dat afwijkingsmogelijkheden als uitzonderingsbepaling restrictief te interpreteren en toe te passen zijn. De decreetgever heeft uitdrukkelijk bevestigd voor de afwijkingsregeling van artikel 4.4.9/1 VCRO dat ze strikt geïnterpreteerd moet worden. De verzoekende partijen citeren daartoe de parlementaire voorbereiding en stellen dat de decreetgever duidelijk is. Het is "*geen onbeperkte afwijkingsmogelijkheid*", die slechts van toepassing is "*in een beperkt aantal gevallen*". Verder stelt de decreetgever: "*De verruimde afwijkingsmogelijkheid mag niet leiden tot ruimtelijke wanordening*".

Aangezien het gaat om een restrictief te interpreteren uitzonderingsbepaling, moet de vergunningverlenende overheid volgens de verzoekende partijen pertinente motieven in haar afwegingen/overwegingen doen blijken. Het volstaat niet om na te gaan of de afwijking aan de voorwaarden van artikel 4.4.9/1 VCRO voldoet en niet in de uitzonderingscategorieën valt. De toepassing van artikel 4.4.1/9 VCRO is slechts een optie, een mogelijkheid voor de vergunningverlenende overheid: "*Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag*". Het volstaat volgens de verzoekende partijen dus niet om vast te stellen dat het BPA ouder is dan 15 jaar en dat aan de andere voorwaarden van artikel 4.4.9/1 VCRO is voldaan. Er moet ook afdoende en pertinent gemotiveerd worden waarom er wordt gekozen voor de toepassing van de afwijkingsbepaling in strijd met de visie van de planologische overheid en dat die keuze verantwoord is. Dergelijke motivering ontbreekt volgens de verzoekende partijen en zij citeren daartoe de bestreden beslissing. Zij halen aan dat er geen sprake is van een afdoende motivering.

De verzoekende partijen stellen nog dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uiteraard ook onderzocht moet worden, maar niet volstaat ter verantwoording van de keuze voor de toepassing van de afwijkingsbepaling van artikel 4.4.9/1 VCRO (die kadert in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften). Het gebrek aan motivering klemmt volgens hen des te meer omdat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar grondig heeft gemotiveerd dat de keuze voor halfopen of open woningbouw op het perceel een duidelijke keuze is van de planologische overheid. Zij citeren daartoe het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij heeft volgens hen deze motivering niet weerlegd. Het gebrek aan motivering klemmt volgens hen ook omdat de aanvrager de afwijking niet gevraagd heeft en zelf geen enkele motivering geeft ter verantwoording van de toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO. De begeleidende nota bij de aanvraag maakt geen melding van het feit dat de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften.

2.

De tussenkomende partijen stellen met betrekking tot het eerste onderdeel dat de verzoekende partijen ten onrechte verwijzen naar de overgangsbepalingen van het OVD. Deze bepalingen zijn volgens de tussenkomende partijen immers geenszins van toepassing op artikel 4.4.9/1 VCRO. Artikel 4.4.9/1 VCRO werd ingevoerd middels artikel 71 Codextrein. Artikel 214 e.v. van dit decreet omvatten de relevante overgangsregelingen, die omtrent artikel 4.4.9/1 VCRO niets bepalen. Voor

de afwijkingsmogelijkheid van BPA's ouder dan 15 jaar werd volgens de tussenkomen de partijen dus geen overgangsbepaling voorzien, waardoor dit artikel onmiddellijk kan worden toegepast op lopende vergunningsaanvragen.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stellen de tussenkomen de partijen dat de verzoekende partijen dit enten op het laatste lid van artikel 4.4.9/1 VCRO: “*Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek*”. Echter kan uit deze zin volgens de tussenkomen de partijen geenszins worden afgeleid dat de toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO uitdrukkelijk moet worden aangevraagd. Dergelijk oordeel staat volgens hen ook haaks op het feit dat de bepaling ook op lopende vergunningsaanvragen kan worden toegepast. Doordat onmiddellijke werking aan deze bepaling is toegekend, laat de decreetgever volgens hen ook de mogelijkheid om in graad van beroep voor het eerst toepassing te maken van artikel 4.4.9/1 VCRO en dit desnoods op voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De tussenkomen de partijen merken op dat nergens in de parlementaire voorbereidingen wordt aangegeven dat een expliciete vraag tot toepassing moet worden geformuleerd in de aanvraag. De tussenkomen de partijen halen bovendien rechtspraak van de Raad aan waarin werd aanvaard dat de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO niet uitdrukkelijk dient te worden aangevraagd door de vergunningsaanvrager en wijzen op rechtsleer die deze zienswijze bevestigt. Voor artikel 4.4.1 §1 VCRO wordt zodus aanvaard dat de vergunningverlenende overheid zonder uitdrukkelijk verzoek van de aanvrager toepassing kan maken van deze bepaling en een afwijking op bijvoorbeeld een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan toestaan. Naar oordeel van tussenkomen de partijen kan deze rechtspraak en rechtsleer *mutatis mutandis* op artikel 4.4.9/1 VCRO worden toegepast.

De tussenkomen de partijen repliceren met betrekking tot het derde onderdeel in eerste orde dat de verzoekende partijen geen enkel belang hebben bij het opwerpen van dit middelonderdeel. De vergunningverlenende overheid, dan wel de stad kunnen volgens de tussenkomen de partijen hun belangen nooit miskend gezien hebben door de opgeworpen schending. Eén en ander klem t volgens de tussenkomen de partijen des te meer aangezien (i) er wel een openbaar onderzoek is georganiseerd en (ii) dit door eerste verzoekende partij gebeurd is. In dat verband benadrukken de tussenkomen de partijen dat in het openbaar onderzoek geen enkel bezwaar werd ingediend. In eerste orde concluderen de tussenkomen de partijen dan ook dat het middelonderdeel onontvankelijk is.

In tweede orde betwisten zij het middelonderdeel naar de grond van de zaak. De tussenkomen de partijen wijzen erop dat er een openbaar onderzoek werd georganiseerd, dat in de aanvraag geen expliciet verzoek tot het toepassen van een afwijkingsbepaling dient te worden opgenomen en dat uit nazicht van de plannen en het BPA zeer duidelijk blijkt dat de aanvraag afwijkt van het BPA. Deze plannen en zodus de afwijking lagen volgens de tussenkomen de partijen ter inzage tijdens het openbaar onderzoek.

De tussenkomen de partijen voeren met betrekking tot het vierde onderdeel aan dat de grieven inzake de motiveringsplicht in hoofde van de vergunningverlenende overheid gebaseerd zijn op een onvolledige lezing van de bestreden beslissing.

Zij citeren de parlementaire voorbereidingen inzake de beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid bij de toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO en benadrukken dat de bepaling kadert in het ruimtelijk rendement en het feit dat de (appreciatiebevoegdheid) in het kader van de goede ruimtelijke ordening behouden blijft. Hieruit blijkt volgens de tussenkomen de partijen dat de vergunningverlenende overheid de bevoegdheid blijft behouden om te oordelen of een afwijking kan worden toegestaan. Deze beslissing zal volgens hen gebeuren vanuit de beoordeling van het ruimtelijk rendement en de goede ruimtelijke ordening. Volgens de tussenkomen de partijen

gebeurt de toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO voornamelijk vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening.

Vervolgens wijzen de tussenkomenende partijen op de motivering van de bestreden beslissing inzake de toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO. De vergunningverlenende overheid heeft daarbij in eerste orde onderzocht of er sprake is van een BPA ouder dan 15 jaar. Na deze vaststelling geeft zij aan dat, conform de parlementaire voorbereidingen, nog een specifieke toets aan de goede ruimtelijke ordening moet gebeuren. Verder gaat de verwerende partij bijkomend in op de toetsingscriteria van de bepaling, namelijk het ruimtelijk rendement en de goede ruimtelijke ordening (optimaal rendement, woonkwaliteit, langwerpig voorkomen conform de in de omgeving bestaande toestand) en dit opnieuw conform de parlementaire voorbereidingen. De bestreden beslissing geeft volgens de tussenkomenende partijen zodoende zeer duidelijk, helder en pertinent weer waarom artikel 4.4.9/1 VCRO kan worden toegepast op dit project. Er kan ter zake volgens de tussenkomenende partijen niet van de verwerende partij verwacht worden dat zij haar motieven gaat motiveren. De bestreden beslissing voldoet volgens hen dan ook aan het motiveringsbeginsel.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen betwisten in hun eerste middel in essentie de toepasselijkheid van artikel 4.4.9/1 VCRO op het voorliggende dossier. Bovendien stellen de verzoekende partijen dat – indien voormelde bepaling – van toepassing wordt geacht op het voorliggende dossier, deze onrechtmatig werd toegepast, in steeds meer ondergeschikte orde, omdat ze ambtshalve wordt toegepast, omdat ze wordt toegepast zonder een openbaar onderzoek te voeren over de aanvraag tot afwijking en omdat ze zonder afdoende motivering wordt toegepast.

2.

Artikel 4.4.9/1 Codextrein luidt als volgt:

“...

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op:

1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

- a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;*
- b) industriegebieden in de ruime zin;*
- c) dienstverleningsgebieden;*
- d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;*

2° de volgende aanvullende voorschriften van het gewestplan:

- a) gebieden voor service-residentie;*
- b) kantoor- en dienstenzones;*
- c) gebieden voor handelsbeursactiviteiten en grootschalige activiteiten;*
- d) lokale en regionale bedrijventerreinen;*
- e) luchthavengebonden bedrijventerreinen;*

- f) gebieden voor luchthavengerelateerde kantoren en diensten;
- g) businessparken;
- h) teleport;
- i) gebieden voor hoofdkwartierfunctie;
- j) gebieden hoofdzakelijk bestemd voor de vestiging van grootwinkelbedrijven;
- k) zones voor kleinhandel en kleine en middelgrote ondernemingen;
- l) kleinhandelszones;
- m) zones van handelsvestigingen;
- n) gebieden voor zeehaven- en watergebonden bedrijven;
- o) zeehavengebieden;
- p) gebieden voor watergebonden bedrijven;
- q) transportzones;
- r) regionale gemengde zones voor diensten en handel;
- s) research-, universiteits- en wetenschapsparken;
- t) bedrijfsgebied met stedelijk karakter;
- u) gemengde woon- en industriegebieden;
- v) gemengde gemeenschapsvoorzienings- en dienstverleningsgebied;
- w) stedelijke ontwikkelingsgebieden;
- x) gebieden voor duurzame stedelijke ontwikkeling;
- y) gebieden voor kernontwikkeling.

De afwijkmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

...

3.

De verzoekende en tussenkomende partijen betwisten niet dat de aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van het BPA en dat de Codextrein zelf geen specifieke overgangsmaatregel of inwerkingtredingsbepaling omvat inzake de toepassing van artikel 71 Codextrein, waarmee artikel 4.4.9/1 ingevoegd werd in de VCRO. Op basis van de Codextrein treedt artikel 4.4.9/1 VCRO aldus volgens de algemene inwerkingtredingsregels in werking op 30 december 2017.

4.

De verzoekende partijen halen ook artikel 393 en artikel 397, §2, eerste en zesde lid van het OVD aan. Deze bepalingen luiden in de toepasselijke versie als volgt:

“ ...

Een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning, gedaan met toepassing van titel IV, hoofdstuk 7, van de VCRO, die is ingediend voor de datum van de inwerkingtreding van dit decreet, wordt behandeld op grond van de bepalingen die geldig waren op het tijdstip waarop de aanvraag is ingediend.

(...)

Tot de datum van inwerkingtreding van het decreet betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges zijn de bepalingen van afdeling 2, 3, 5 en 6, van titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO van overeenkomstige toepassing op de behandeling van beroepen tegen beslissingen betreffende een omgevingsvergunning, genomen in laatste administratieve aanleg.

...”

En

“ ...

Als het college van burgemeester en schepenen de bevoegde overheid is, worden aanvragen, meldingen, verzoeken of initiatieven, vermeld in dit decreet, ingediend of opgestart vanaf 23 februari 2017 behandeld op grond van de procedureregels die geldig waren op 22 februari 2017, op voorwaarde dat akte is genomen, overeenkomstig paragraaf 3.

(...)

Procedures in beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen worden behandeld op grond van de procedureregels die van toepassing waren in eerste administratieve aanleg.

...”

De verzoekende partijen verwijzen hiervoor weliswaar naar een oudere versie van het OVD, waarbij het eerste lid van artikel 397, §2 OVD nog verwees naar “bepalingen” in plaats van procedureregels, maar uit de parlementaire voorbereiding van deze bepaling (*Parl. St. VI. Parl. 2016-17, nr. 1159:1, 2-4 en 7-9*) blijkt duidelijk dat het toen al om de toepasselijkheid van de procedure(regels) ging. Dit blijkt ook uit het feit dat het OVD in essentie een proceduredecreet betreft (Artikelen 2 en 3 OVD; *Parl. St. VI. Parl. 2013-14, nr. 2334/1, 11*). De wijziging van deze bepaling met het decreet van 2 juni 2017, die het woord “bepalingen” verving door “procedureregels”, lijkt dan ook eerder een bevestiging uit te maken dan een wijziging. De parlementaire voorbereiding bij de overgangsbepalingen van het OVD lijkt verder zelfs nog te bevestigen dat inhoudelijke bepalingen zoals beoordelingskaders en afwijkingsmogelijkheden in principe niet onder deze overgangsregeling vallen (*Parl. St. VI. Parl. 2016-17, nr. 1180/1, 2-3*), al bepaalt het decreet zelf mede wat als een procedurebepaling moet beschouwd worden:

“ ...

Daarom wordt ervoor geopteerd om de huidige werking te bestendigen.

Colleges van burgemeester en schepenen konden beslissen om tijdelijk aanvragen, meldingen, verzoeken of initiatieven te behandelen op grond van de bepalingen die geldig waren op 22 februari 2017. De uiterste datum om van deze mogelijkheid gebruik te maken is 1 juni 2017.

De bevoegde ministers van Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu en van het waterbeleid moesten gezamenlijk akte nemen van deze beslissing. Is het college van burgemeester en schepenen de bevoegde overheid conform de regeling inzake omgevingsvergunning, en heeft dit college van burgemeester en schepenen besloten om pas op 1 juni 2017 in te stappen, zullen aanvragen, meldingen, verzoeken of initiatieven, die worden ingediend of opgestart vanaf 1 juni 2017 tot en met 31 december 2017, dan van rechtswege behandeld worden op grond van de procedureregels die geldig waren op 22 februari 2017?

De toepassing van de ‘oude’ procedureregels zal van rechtswege zijn, tot en met 31 december 2017. De toepassing van de ‘oude’ procedureregels zal van rechtswege zijn, tot en met 31 december 2017. Vanaf 1 januari 2018 zullen dan de bepalingen inzake de omgevingsvergunning toepassing moeten vinden. Er wordt uitdrukkelijk voorzien dat enkel de procedureregels die golden op 22 februari 2017 moeten worden toegepast.

Beoordelingsgronden of afwijkingsmogelijkheden zijn inhoudelijke bepalingen. Indien hieraan tussen 1 juni 2017 en 1 januari 2018 wijzigingen doorgevoerd zouden worden, moet met deze wijzigingen rekening worden gehouden.

Wel zal – zoals het geval was voor aanvragen ingediend tussen 23 februari en 1 juni 2017 – de nieuwe indelingslijst gebruikt moeten worden (toepassing van paragraaf 2, tweede lid).

...”

De verzoekende partijen kunnen dan ook niet gevolgd worden waar zij stellen dat artikel 4.4.9/1 VCRO niet kan toegepast worden in het licht van de voorgaande overgangsbepalingen uit het OVD.

5.

Het is verder opvallend dat de inwerkingtreding van de Codextrein niet het voorwerp heeft mogen uitmaken van een advies door de afdeling wetgeving van de Raad van State binnen een onbepaalde termijn, maar wel van een advies binnen de relatief beperkte termijn van dertig dagen (*Parl. St. VI. Parl. 2016-17, nr. 1149-1, 406 en 422*):

“ ...

*De VCRO, alsook andere daarmee samenhangende decreten, zijn in het recente verleden het voorwerp geweest van tal van wijzigingen, die hetzij reeds in werking zijn getreden, hetzij nog in werking moeten treden. **Binnen de hem toegemeten termijn en rekening houdend met de omvang van het voorliggend ontwerp heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, niet kunnen nagaan in hoeverre bij de thans ontworpen wijzigingen in alle gevallen op correcte wijze is rekening gehouden met de hiervoor bedoelde wijzigingen, alsook met het tijdstip van inwerkingtreding ervan.** Het staat aan de stellers van het ontwerp om het ontworpen decreet, en inzonderheid hoofdstuk 4 ervan, op dit punt nog aan een bijkomend onderzoek te onderwerpen. De opmerkingen die in dat verband hierna bij het artikelsgewijze onderzoek worden gemaakt, zijn bijgevolg niet als exhaustief te beschouwen.*

(...)

Het verdient sterk aanbeveling om de ontworpen bepalingen nog aan een grondig redactioneel en wetgevingstechnisch onderzoek te onderwerpen. Binnen de hem toegemeten termijn heeft de Raad van State de talrijke tekortkomingen op dit vlak enkel kunnen vaststellen doch niet steeds kunnen onderzoeken, laat staan ervoor in alle gevallen de noodzakelijke aanpassingen kunnen voorstellen.

...” (nadruk aangebracht door de Raad)

Niettegenstaande de decreetgever op *legio* punten rekening heeft gehouden met deze algemene opmerking van de Raad van State, wordt bij het latere amendement – dat zelf op meerdere plaatsen meer algemeen verwijst naar “*vergunningsaanvragen*” (*Parl. St. VI. Parl. 2016-17, nr. 1149/3, 26-29*) – geen reden gegeven voor de loutere verwijzing naar de “*omgevingsvergunning*” in de decretale tekst. Een vraag naar de inwerkingtreding en temporele toepassing van een bepaling uit de Codextrein, zal door de Raad verder steeds dienen te gebeuren op een manier waarbij de hiërarchie der normen in acht moeten worden genomen en de rechtmatige verwachtingen in rekening dienen te worden gebracht, maar waarbij ook, om tegemoet te kunnen komen aan de vereisten van een rechtstaat, moet verzekerd worden dat een rechtsonderhorige, om te participeren aan een coherent en sluitend rechtssysteem, kennis moet kunnen nemen van dit geheel. Dit houdt in dat, naargelang het geval, voorrang dient gegeven te worden aan een interpretatie die het interpretatiekader van één decreet overstijgt.

De Raad treedt de tussenkomende partijen evenwel bij dat zonder bijkomende redengeving door de decreetgever en zonder dat dit op het eerste gezicht ongerijmdheden oplevert in het rechtssysteem, *in casu* dient te worden geoordeeld dat deze bepaling in werking getreden is op 30 december 2017. Deze datum van inwerkingtreding kan voor de temporele werking beschouwd worden als een cesuur. Het aanknopingspunt, het relevante feit voor de temporele werking stemt voor inhoudelijke beoordelingskaders en afwijkingsgronden, zoals dit ook terug te vinden valt in de parlementaire voorbereiding van het OVD en van de Codextrein (e.g. *Parl. St. VI. Parl. 2016-17, nr. 1149/1, 100*), overeen met het moment van de beoordeling, waardoor de bepaling inderdaad – zoals de tussenkomende partij stelt – van toepassing is op lopende aanvragen.

Dit alles doet evenwel niet af aan het gegeven dat dat artikel 4.4.9/1 VCRO een bijkomende toepassingsvereiste stelt in de zin dat de afwijkingsbepaling – die aldus restrictief moet geïnterpreteerd worden – louter mag toegepast worden bij het “*verlenen van een omgevingsvergunning*”. In dat verband mag opgemerkt worden dat een duidelijke bepaling geen interpretatie behoeft en artikel 4.4.9/1 VCRO *in casu* niet kan worden toegepast. In voorliggende zaak wordt immers een stedenbouwkundige vergunning verleend, die alsnog niet wordt gelijkgeschakeld met een omgevingsvergunning op basis van het OVD.

6.

De verzoekende partijen voeren in hun andere middelonderdelen evenwel ook in steeds meer ondergeschikte orde aan dat artikel 4.4.9/1 VCRO niet regelmatig werd toegepast. Een onderzoek van deze middelonderdelen vormt geen meerwaarde, gezien het eerste middelonderdeel op het eerste gezicht ernstig werd bevonden.

Het middel is in de aangegeven mate op het eerste gezicht ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Henk CALIS en mevrouw Hilde CALIS is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2018, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het “bouwen van 6 woningen na slopen schuur” op een perceel gelegen te 8501 Bissegem (Kortrijk), Hendrik Dewildestraat 66, met als kadastrale omschrijving KORTRIJK 5 AFD/BISSEGEM, sectie B, nr. 0094K.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 januari 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT