

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0755  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0115/A

Verzoekende partij	de bvba <b>ROEELAARS BOUW-&amp; BETONBEDRIJF</b>  vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Deborah SMETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van mevrouw Georgette SAMYN, de heer Joost VERRIEST en mevrouw Cecile DEBOOSERE, de heer Jean Claude DELEU en mevrouw Marleen DELEU tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen van 2 mei 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 31 assistentiewoningen op de percelen gelegen te 8930 Menen-Lauwe, Leiestraat 10, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 278s, 278p, 277h, 276d en 268g.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 maart 2018.

Advocaat Thomas QUINTENS *loco* advocaten Steve RONSE en Deborah SMETS voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

### III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 24 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 31 assistentiewoningen” op de percelen gelegen te 8930 Menen-Lauwe, Leiestraat 10.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Kortrijk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 4 november 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 januari 2016 tot en met 27 februari 2016, worden 5 bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 2 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

*Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

*De aanvraag beoogt het bouwen van 31 assistentiewoningen.*

*De percelen waarop deze aanvraag betrekking heeft zijn gelegen langs de Leiestraat, op ongeveer 100m ten noorden van het centrum van deelgemeente Lauwe. Op het terrein is er geen bebouwing aanwezig. Dit terrein vormt een overgang tussen de dense bebouwing aan de Lauweplaats en de 19de-eeuwse bebouwde structuur in de zijstraten van de Lauweplaats. De bebouwing op en rond het marktplein bestaat uit een diverse bebouwing in rijverband. Er is een verweving van functies aanwezig (wonen, handel, diensten, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, ...).*

*Anders dan in het voorgestelde project aan het schepencollege op 23/11/2015 worden er 31 assistentiewoningen voorzien (i.p.v. 29) en wordt er een ondergrondse parking met 17 parkeerplaatsen ingericht (i.p.v. 13). De vormgeving werd in functie van de doorgevoerde wijzigingen aangepast.*

*Voorliggend project omvat het bouwen van 31 assistentiewoningen, 1 studio voor de woonassistent(e), 1 polyvalente ruimte en 17 ondergrondse parkeerplaatsen.*

*Eénentwintig van de 31 assistentiewoningen hebben 2 slaapkamers. De overige 10 assistentiewoningen hebben één slaapkamer. Alle assistentiewoningen beschikken over voldoende buitenruimtes onder de vorm van inpandige terrassen.*

*Het wooncomplex omvat maximum 5 bouwlagen, waarvan de 5e bouwlaag teruggetrokken wordt uitgevoerd. In functie van een harmonieuze overgang tussen de bestaande aanpalende gebouwen, varieert het gebouw in hoogte en diepte.*

*De voorbouwlijn van het gebouw vertoont een verspringing om de lengte van de langsgevel te breken. De inplanting wordt voorzien achter de geldende rooilijn. Aan de rechter zijde wordt aangesloten in lijn met het bestaande appartementsgebouw. Aan de linker zijde wordt tegen de wachtgevel van de bestaande woning gebouwd, ter hoogte van de rooilijn. Het middendeel van het wooncomplex wordt iets naar achter geschoven om de rechtlijnigheid in de voorgevel te doorbreken. Op deze wijze wordt een kleine groenzone langs straatzijde gecreëerd, wat een meerwaarde geeft aan het openbaar domein.*

*Het gabariet van het gebouw wordt afgestemd op de bestaande aanpalende bebouwing links en rechts van het bouwproject. Aan de rechter kavelgrens (kant Lauweplaats) wordt aangesloten op het profiel van het bestaande appartementsgebouw met 4 bouwlagen, waarbij een vloeiende overgang wordt gecreëerd van hellende daken (rechts) naar de platte daken van het middendeel. Aan de linker zijde (kant Leiestraat) wordt afgebouwd naar 2 bouwlagen met zadeldak, waarbij het zadeldak in hetzelfde vlak ligt als dit van de aanpalende woning.*

*Het bovenste bouwdeel ter hoogte van de 4de verdieping wordt teruggetrokken ingeplant, in aansluiting met het doorgetrokken gabariet van de hellende bedaking van het rechts aanpalende appartement, waardoor dit bouwdeel vanaf de straatzijde nauwelijks zichtbaar is.*

*Het voorliggende openbare domein in de Leiestraat ligt in stijgende lijn naar Lauweplaats toe. Het hoogteverschil over de volledige lengte van het terrein (51,90m) bedraagt ongeveer 1,50m.*

*De kroonlijsthoogte van het gedeelte dat aansluit ter hoogte van de rechter perceelsgrens bedraagt 9,27m, gemeten boven het vloerpas van de gelijkvloerse verdieping (+0,00m). De nok is ongeveer 15,50m hoog (aansluitend op nok aanpalend appartementsgebouw).*

*De platte dakdelen van het middendeel worden afgewerkt onder een maximale koonlijst van 14,67 (4de teruggetrokken verdieping). Naar links toe wordt een afbouw voorzien. Deze platte dakdelen worden voorzien onder een kroonlijsthoogte van 12,08m en 11,83m (ter hoogte van de 3de verdieping) en 9,22m boven de onderdoorrit (ter hoogte van de 2de verdieping).*

*De kroonlijsthoogte van het bouwdeel dat aansluit ter hoogte van de wachtgevel van de links aanpalende woning, bedraagt 7,00m (boven vloerpas +0,00). De nok is 12,2m hoog. In het ontwerp wordt een harmonieuze overgang tussen de bestaande aanwezige bebouwing onderling beoogd.*

*De hoofdtoegang tot de assistentiewoningen wordt rechts in het gebouw, kant Leiestraat, voorzien. Het niveauverschil buiten / binnen ter hoogte van de toegangsdeur, wordt beperkt tot max. 2cm. Het inkomsas bevat de brievenbuselementen en een doorsteek naar de trappenhal en rolstoeltoegankelijke lift, dat vervolgens uitgeeft op de centrale gang in het gebouw. Een secundaire toegang tot deze gang (enkel trapconstructie) wordt in de onderdoorrit voorzien. De studio woonassistentie en achterliggende polyvalente ruimte hebben elk een afzonderlijke toegang.*

*Ondergronds worden er 17 parkeerplaatsen ingericht. Hier worden ook de tellerlokalen voor water, gas en elektriciteit voorzien, alsook een afzonderlijke ruimte voor de technieken, een afzonderlijk lokaal voor afvalsortering en een fietskelder. De ondergrondse verdieping is bereikbaar via lift en trappenhal.*

*Op de gelijkvloerse verdieping worden er 6 assistentiewoningen ondergebracht. Links van de onderdoorrit bevindt zich een studio voor woonassistentie en achterliggend een polyvalente ruimte.*

*Op de eerste en de tweede verdieping worden er telkens 8 assistentiewoningen ondergebracht. Een gedeelte van de assistentiewoning (2de verdieping links) die aansluit ter hoogte van de aanpalende woning Leiestraat 24 wordt in het dakvolume geïntegreerd. Ter hoogte van de derde verdieping worden er 7 woonentiteiten voorzien. Ter hoogte van de teruggetrokken 5de bouwlaag (vierde verdieping) worden nog twee assistentiewoningen ingericht.*

*Per assistentiewoning wordt voorzien in voldoende buitenruimte onder de vorm van inpandige terrassen (voor de verdiepingen) en/of terrassen al dan niet in combinatie met een private tuinzone (voor de gelijkvloerse assistentiewoningen).*

*De inrit naar de ondergrondse parkeergarage wordt achter het gebouw voorzien. De rest van deze zone wordt ingericht als siertuin met een zeer beperkt verhard gedeelte, dienstig als terras voor de polyvalente ruimte en als toegangsweg voor de keldergarage. Het dak van de keldergarage wordt uitgevoerd als groendak en wordt geïntegreerd in de tuinaanleg. Achteraan het perceel wordt een brandweg voorzien. Naar aanleiding van enkele opmerkingen in het advies van Fluvia werd de brandweg reeds aangepast (zie bijlage 2).*

*Volgende materialen worden aangewend:*

*O gevels: geelbruin genuanceerd parement metselwerk + contrastgevels met ecru-witte bepleistering*

*O buitenschrijnwerken: lichtgrijs aluminium*

*O dorpels vensterbanken muurkappen: blauwe hardsteen*

*O prefab balkons: architectonisch beton, witgrijs*

*O borstweringen terrassen: glasbalustrades*

*O hellende daken: kleidakpannen grijs-zwarte kleur*

*O platte daken: bitumineuze dakdichting*

*O plat dak polyvalente ruimte (aanbouw): groendak*

*O dak keldergarage: groendak te integreren in de tuinaanleg*

*De beoogde werken zijn ruimtelijk aanvaardbaar en doen geen afbreuk van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplangebied. Het bouwproject wordt ingeplant achter de goedgekeurde rooilijn. Het gabariet van het gebouw wordt afgestemd op de bestaande aanpalende bebouwing links en rechts van het bouwproject. Aan de rechter kavelgrens (kant Lauweplaats) wordt aangesloten op het profiel van het bestaande appartementsgebouw met 4 bouwlagen, waarbij een vloeiende overgang wordt gecreëerd van hellende daken (rechts) naar de platte daken van het middendeel. Aan de linker zijde (kant Leiestraat) wordt afgebouwd naar 2 bouwlagen met zadeldak, waarbij het zadeldak in hetzelfde vlak ligt als dit van de aanpalende woning.*

*Het bovenste bouwdeel ter hoogte van de 4de verdieping wordt teruggetrokken ingeplant, in aansluiting met het doorgetrokken gabariet van de hellende bedaking van het rechts aanpalende appartement, waardoor dit bouwdeel vanaf de straatzijde nauwelijks zichtbaar is.*

*Er wordt een harmonieuze samenhang tussen de bestaande aanwezige bebouwing onderling beoogd. De materiaalkeuze is in overeenstemming met de actuele normen en inzichten ter zake en met de omgevende bebouwing.*

*De ingediende bezwaren werden ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard (zie behandeling bezwaren supra). Mits naleven van de opgelegde voorwaarden, wordt het normale woonklimaat van de omwonenden niet verstoord.*

*Het voorliggende project werd getoetst aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 11 december 2008.*

*De afwijking op de bouwdiepte voor de verdiepingen (max. 18m) werd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 23/11/2015 reeds toegestaan (zie beslissing bijgevoegd bij de aanvraag). De toegestane afwijking op de bouwdiepte (max. 18m) wordt in voorliggende project niet overschreden.*

*Functionele inpasbaarheid*

*Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van 31 assistentiewoningen, in een daartoe geëigende zone. De werken gebeuren in functie van de huidige en toekomstige behoeften, comfort- en kwaliteitseisen voor de huisvesting van 65-plussers binnen de gemeente. Het project integreert zich perfect in zijn omgeving en er wordt een harmonieuze overgang tussen de bestaande aanwezige bebouwing onderling beoogd.*

#### *Mobiliteitsimpact*

*Het ontwerp bevat 17 ondergrondse parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gangbare regel die één parkeerplaats per 3 bedden oplegt (gemeentelijke stedenbouwkundige verordening). In de ondergrondse garage zijn er 3 aangepaste parkeerplaatsen voorbehouden voor rolstoelgebruikers. Bezoekers kunnen naast de aanwezige parkeerplaatsen (16) op het voorliggende openbaar domein eveneens gebruik maken van de openbare parking op Lauweplaats, gelegen op ongeveer 100m wandelafstand van de op te richten assistentiewoningen.*

*Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op zowel eigen terrein (ondergrondse garage), op het voorliggende openbare domein (Leiestraat) en in de onmiddellijke omgeving (Lauweplaats), zodat er op vlak van mobiliteit geen problemen te verwachten zijn.*

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

*Het project voorziet in de oprichting van 31 assistentiewoningen, in een daartoe geëigende zone. De oppervlakte van het perceel bedraagt 1676m<sup>2</sup> en de bebouwde oppervlakte op het perceel bedraagt 824m<sup>2</sup>. Deze nieuwe bebouwing zal met zijn eigentijdse stijl een waardige en waardevolle invulling betekenen binnen het straatbeeld.*

*De beoogde werken staan in functie van de huidige en toekomstige behoeften, comfort- en kwaliteitseisen voor de huisvesting van 65-plussers binnen de gemeente. Er wordt ruime aandacht besteed aan een kwalitatieve inrichting en architecturale kwaliteit. Mits naleven van de voorwaarden is de aanvraag verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en de plaatselijke aanleg en wordt de ruimtelijke draagkracht niet overstegen.*

#### *Cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf*

*De aanvraag heeft geen betrekking op cultuurhistorische aspecten. Het reliëf van de bodem wordt niet gewijzigd.*

#### *Hinderaspecten*

*Er zijn geen hinderlijke aspecten te verwachten.*

#### *Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

*De assistentiewoningen worden opgericht in functie van de huidige en toekomstige behoeften, comfort- en kwaliteitseisen voor de huisvesting van 65-plussers binnen de gemeente. Er wordt gestreefd naar een optimaal gebruiksgenot van alle ruimtes met de nodige aandacht op het vlak van veiligheid en gezondheid. Naar aanleiding van enkele opmerkingen in het advies van Fluvia werd de brandweg reeds aangepast (zie bijlage 2). De aanvraag voldoet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid (zie infra).*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen mevrouw Georgette SAMYN, de heer Joost VERRIEST en mevrouw Cecile DEBOOSERE, de heer Jean Claude DELEU en mevrouw Marleen DELEU op 31 mei 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 augustus 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 9 augustus 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 september 2016 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

**5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Het aanvraagdossier is niet correct noch duidelijk voor wat betreft:*

- de scheidingslijnen
- de rooilijn en de afmetingen van het perceel (rooilijnplan nr. 13 dd. 1961 is van toepassing)
- de gemene muren
- de bouwdiepte van de burens
- de afwerking van vrije zijgevels
- het ware goed om bij de nota een toelichting te voegen op welke wijze de assistentiewoningen of serviceflats zullen functioneren (dit aspect is van belang i.v.m. het beperkt aantal parkeerplaatsen)
- het verhogen van de schouw van de linkerbuur

*Deze aspecten zijn voor wat de linkerbuur betreft van groot belang gezien de oriëntatie en volumetrie, zo blijkt ook uit het beroepschrift. Op de verdiepingsplannen wordt de bouwdiepte van de linkerbuur overigens verkeerd aangegeven, en op de simulatie van de achtergevel blijft de woning van de buur verborgen achter een boom.*

*In secundaire orde kunnen een aantal bijkomende onduidelijkheden opgemerkt worden: - de teksten op het rioleringsplan zijn onleesbaar wegens te klein*

- de aanduiding van de buitenaanleg (boomsoorten, soorten verharding...) is niet aanwezig en de groendienst van Menen wenst een plan, raming, borgsom en visie omtrent onderhoud
- het inplantingsplan is onduidelijk
- de erfscheidingen worden niet aangegeven, hieromtrent bestaat een bezwaar
- op het gelijkvloers wordt gesproken van een nieuw ontworpen rooilijn wat om toelichting vraagt en een duidelijkere tekening
- beroeper merkt op dat geen beeld gevormd kan worden hoe de verhoging van het huidige maaiveld wordt gerealiseerd en welke voorzorgen genomen worden t.b.v. de achterbouw van woning Leiestraat 24
- in de vergunning in eerste aanleg wordt gesteld dat de vrije geveldelen esthetisch afgewerkt moeten worden, in samenspraak met de aanpalende eigenaar, en de schouw verhoogd moet worden in functie van de trek (dit zijn onduidelijkheden die voor een vergunning moeten opgelost worden, In feite voor het openbaar onderzoek)

*Het ware aangewezen bij een herwerking van het dossier de verschillende voorwaardelijk gunstige adviezen bij het schepencollege op te vragen en de opmerkingen te verwerken in een verbeterd voorstel.*

*De bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in woongebied, huidige aanvraag tot het bouwen van assistentiewoningen is principieel verenigbaar met deze bestemming. Wel dient de aanvraag nog getoetst aan de overige wettelijke bepalingen én de goede ruimtelijke ordening.*

*De aanvraag dient getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening.*

*De aanvraag wijkt af van de gemeentelijke bouwverordening inzake bouwdiepte. In art. 16 wordt gesteld dat op de verdiepingen de bouwdiepte maximaal 12 m mag bedragen. Een afwijking van 12 naar 18m op de verdieping wordt verantwoord vanuit het gegeven dat het*

om een breed perceel gaat en deze bouwdiepte op enige afstand van de scheidingslijnen gerealiseerd wordt. Omdat uit het dossier niet eenduidig blijkt waar de rooilijn voorzien wordt is dit gegeven evenwel niet ondubbelzinnig in te schatten. Bovendien is de bouwdiepte ter hoogte van de linkerbuur ook meer dan 12m en is deze meerdiepte niet te verantwoorden gezien het feit dat de linkerbuur minder diep is. Een verantwoorde overgang moet voorzien worden. Ook inzake de bouwdiepte op het gelijkvloers dient een ruimtelijke bedenking geformuleerd (zie verder).

Een tweede afwijking van de verordening doet zich voor inzake parkeren.

Volgens artikel 25 van de verordening dient elke meergezinswoning te beschikken over een parkeerplaats per, woongelegenheden. In de verordening van Menen wordt geen uitzondering gemaakt voor gebouwen voor ouderen, enkel voor ziekenhuizen (in deze niet het geval):

"§1. Ieder woongelegenheden beschikt over minstens één parkeerplaats.

§2 Ieder méérgezinswoning, Ongeacht het aantal woongelegenheden, beschikt daarnaast nog over een afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte voor minstens evenveel fietsen als er woongelegenheden zijn. De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn.

§3 Ieder handels- of kantoorgebouw beschikt over een parkeerplaats per schijf van 100 m2 vloeroppervlakte. §4. Ieder industrieel en ambachtelijk gebouw beschikt over een parkeerplaats per schijf van 150 m2 bedrijfsoppervlakte.

§5 Ieder hotel beschikt over een parkeerplaats per schijf van drie hotelkamers.

§6 Ieder schouwburg, bioscoop of concertgebouw beschikt over een parkeerplaats per schijf van tien zitplaatsen.

§7 Ieder ziekenhuis beschikt over een parkeerplaats per schijf van 3 bedden."

In huidig geval zijn 31 parkeerplaatsen vereist, er werden slechts 17 parkeerplaatsen voorzien. Deze afwijking is niet mogelijk, omdat ook in art. 27 van de verordening inzake vrijstelling van verplichting om parkeerruimten of fietsenstallingen te beschikken geen mogelijkheid voorzien wordt die In deze van toepassing is.

Dit bijvoorbeeld in tegenstelling tot de Brugse Stedenbouwkundige Verordening die in dit verband specifieke normen voorziet, voor gebouwen voor bejaarden/woon- en zorgcentra is slechts 1 parkeerplaats per 3 woongelegenheden vereist is.

Artikel 4.4.1 van de codex voorziet 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

Zowel de afwijking inzake de bouwdiepte als deze inzake het aantal parkeerplaatsen voldoet niet aan bovenstaande criteria, een afwijking is dan ook juridisch niet mogelijk.

*Omdat de aanvraag op heden niet voor vergunning in aanmerking komt en-dient herwerkt wordt de aanvraag niet getoetst aan de voorschriften van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid en de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten.*

*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.*

*Indien de aanvraag op andere gronden dient geweigerd is de opname van een waterparagraaf niet vereist.*

## **5C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Bovenstaande legaliteitsbelemmeringen (de onduidelijkheden in het dossier alsook de afwijkingen van de gemeentelijke verordening) maken een opportuniteitsbeoordeling irrelevant. Ten volledige titel worden een aantal bijkomende strikt ruimtelijke afwegingen kort geformuleerd.*

*Globaal gezien kan gesteld worden dat het ontwerp variaties inzake materialen en reliëf voorziet. Bovendien werd ook aandacht besteed aan de buitenaanleg. Het voorzien van een ondergrondse parking, een ontsluiting voor de brandweer, een gemeenschappelijke parking en tuin alsook een mogelijke doorstroming naar de Wevelgemstraat toe zijn positief.*

*Het meest opvallende minpunt is de beperkte aansluiting op de linkerbuur, die veel minder diep en minder hoog is dan hetgeen nu voorgesteld wordt waardoor deze geconfronteerd zal worden met een grote blinde gevel die bovendien tijdens een groot deel van de dag zijn zonlicht in hoge mate zal verminderen. Op snede AA kan men hiervan een beeld krijgen (op de plattegronden niet).*

*Dit geldt ook voor de zijmuur van de annex op het gelijkvloers, die op snede B wordt aangegeven als 350cm en waarbij in erg kleine letters vermeld wordt dat de bestaande deelmuur 205cm hoog is. Het is onduidelijk vanaf welke punten deze hoogtes gemeten worden. De onduidelijkheid inzake het maaiveld dient herhaald. Het ware aangewezen de gemene muur alsook de passen van bestaand en eventueel aangepast maaiveld te verduidelijken, dit ook in referentie naar de buur toe. Het is niet mogelijk dit aspect op basis van de voorliggende plannen behoorlijk in te schatten.*

*Inzake mobiliteit merkt het schepencollege op dat er voldoende parkeergelegenheden aanwezig zijn ook op het openbare domein als op de Lauweplaats. Hier stelt zich evenwel een juridisch probleem zoals boven beschreven.*

*Een secundaire vraag kan gesteld worden bij de werking van de kleine polyvalente ruimte, die weliswaar strategisch goed gesitueerd is, maar vrij smal is en geen inkomas heeft. Dit gemeenschappelijke onderdeel lijkt kwalitatief onvoldoende voor 31 zogenaamde assistentiewoningen. In de gemeenschappelijke tuin is eventueel meer mogelijk.*

*Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, het basisconcept is goed doch dient in het licht van voorgaande opmerkingen herwerkt en opnieuw voorgelegd in eerste aanleg.*

## **5D CONCLUSIE**



*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Lauwe, niet ver van de kerk, aan de Leiestraat. Het ontwerp voorziet in het bouwen van 31 assistentiewoningen, waarbij 21 twee slaapkamers (en berging) hebben.*

*Het aanvraagdossier is niet correct noch duidelijk voor wat betreft een groot aantal belangrijke aspecten zoals scheidingslijnen, rooilijn, perceel, gemene muren, bouwdiepte van de burens, afwerking van vrije zijgevels, werking van de assistentiewoningen, het verhogen van de schouw van de linkerbuur, groenaanleg, erfscheidingen en aanpassing maaiveld. Flagrant is bijvoorbeeld de arcering van de linkerbuur op plannen van de verdieping, waar ook de gemene muur niet getekend werd.*

*De aanvraag wijkt af van de gemeentelijke bouwverordening voor wat betreft de bouwdiepte. Een afwijking van 12 naar 18m op de verdieping is het geval, maar omdat uit het dossier niet eenduidig blijkt waar de rooilijn voorzien wordt is dit gegeven niet ondubbelzinnig in te schatten. Bovendien is de bouwdiepte ter hoogte van de linkerbuur ook meer dan 12m en is dit sowieso niet te verantwoorden omdat deze minder diep is.*

*Een tweede afwijking van de verordening doet zich voor inzake parkeren. In huidig geval zijn 31 parkeerplaatsen vereist, er werden slechts 17 parkeerplaatsen voorzien. Volgens artikel 25 van de verordening dient elke meergezinswoning te beschikken over een parkeerplaats per woongelegenheid. In de verordening van Menen wordt geen uitzondering gemaakt voor gebouwen voor bejaarden, en ook in art. 27 van de verordening inzake vrijstelling werd geen mogelijkheid voorzien die in deze van toepassing is.*

*Het beroep wordt gegrond verklaard en de vergunning wordt geweigerd. Het is noodzakelijk een verbeterd voorstel in eerste aanleg in te dienen, het basisidee van het ontwerp is immers goed maar het ontwerp moet op verschillende punten worden bijgestuurd.  
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL**

##### *Standpunt van de partijen*

##### **1.1**

De verzoekende partij voert in het eerste middel de schending aan van artikel 5 van de stedenbouwkundige verordening 'algemeen bouwreglement' van de stad Menen van 25 augustus 2008 (hierna: de stedenbouwkundige verordening), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Menen op 23 november 2015 een gunstige beslissing heeft genomen over haar "princiëpsvoorstel"

inzake het voorgenomen project. Met deze beslissing keurt het college van burgemeester en schepenen twee afwijkingen op de stedenbouwkundige verordening van de stad goed.

In een eerste middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat met voormelde beslissing er een akkoord is over een afwijking op het aantal te voorziene parkeerplaatsen: 17 in plaats van 31. Het door verwerende partij aangehaalde artikel 27 van de stedenbouwkundige verordening is bijgevolg niet van toepassing aangezien de verzoekende partij geen vrijstelling wenst te verkrijgen. *In casu* wordt volgens de verzoekende partij toepassing gemaakt van de algemene afwijkingsbepaling van artikel 5 van de stedenbouwkundige verordening. Door te oordelen dat geen afwijking op het aantal parkeerplaatsen kan toegelaten worden, heeft de verwerende partij de stedenbouwkundige verordening niet correct toegepast en artikel 5 van de stedenbouwkundige verordening geschonden.

Verder kon de verwerende partij volgens de verzoekende partij, gelet op het bestaan van de beslissing van 23 november 2015, niet meer oordelen dat een afwijking van de stedenbouwkundige verordening niet mogelijk is. De afwijking werd toegestaan in een besluit dat niet het voorwerp uitmaakt van de administratieve procedure. Bovendien is de gemeente het best geplaatst om al dan niet een afwijking toe te staan van haar eigen stedenbouwkundige verordening. De verzoekende partij stelt dat het niet aan de verwerende partij toekomt om haar visie op dit punt in de plaats van de visie van de gemeente te stellen.

In een tweede middelonderdeel geeft de verzoekende partij een gelijkaardige uiteenzetting met betrekking tot de afwijkende maximale bouwdiepte van 18 meter in plaats van 12 meter.

Tot slot stelt de verzoekende partij nog dat het feitelijk onjuist is dat de verwerende partij niet kon inschatten waar de rooilijn exact gelegen was. Naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 4 augustus 2016 heeft de verzoekende partij op de zitting het rooilijnplan neergelegd. De verwerende partij beschikte dan ook over alle vereiste informatie.

## 1.2

De verzoekende partij voert in haar tweede middel de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij zet uiteen dat naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar omtrent de onduidelijkheid of afwezigheid van bepaalde aspecten, er op de zitting verduidelijkende plannen werden ingediend. Deze neerlegging op 23 augustus 2016 ging gepaard met een begeleidende brief waarin werd aangegeven welke aanpassingen gebeurd zijn. De verzoekende partij stelt vast dat de bestreden beslissing nergens melding maakt van deze aanvullende plannen en de verwerende partij er evenmin rekening mee heeft gehouden.

## 2.1

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel dat de stedenbouwkundige verordening afwijkingsmogelijkheden voorziet, maar dat de verwerende partij niet verplicht is om deze afwijkingen toe te staan. Het feit dat de verwerende partij niet heeft verwezen naar artikel 5 van deze verordening, doet niets af aan de vaststelling dat er een tekort is aan parkeerplaatsen zonder dat dit afdoende en precies wordt gemotiveerd.

Met betrekking tot de bouwdiepte stelt de verwerende partij vast dat de plannen niet eenduidig zijn waardoor de rooilijn niet ondubbelzinnig kan worden vastgesteld. Zij wijst er op dat, nog los van de discussie over de rooilijn, zij duidelijk stelt dat de gevraagde bouwdiepte niet mogelijk is ten opzichte van de linkerbuur. Er wordt geen verantwoorde overgang voorzien wat volgens de verwerende partij niet wenselijk is. Dit is voldoende om de vergunning te weigeren. Het ontwerp is niet passend in de omgeving doordat er te weinig rekening wordt gehouden met de linkerbuur.

Wat betreft de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 november 2015 stelt de verwerende partij dat zij de aanvraag in zijn volledigheid beoordeelt en in alle onafhankelijkheid. Dat het college afwijkingen heeft toegestaan, betekent niet dat de verwerende partij dit automatisch moet volgen. Zij moet een eigen oordeel vellen en heeft geoordeeld dat de afwijkingen juridisch niet kunnen toegestaan worden.

## 2.2

Wat betreft het tweede middel citeert de verwerende partij artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO en benadrukt dat dit artikel stelt dat de verwerende partij de mogelijkheid heeft om aan de aanvrager op te leggen dat er beperkte aanpassingen dienen te gebeuren aan de plannen. Het is de verwerende partij die dit vraagt of oplegt en niet de aanvrager.

De verzoekende partij heeft aangepaste plannen bezorgd, maar de verwerende partij heeft daar nooit om gevraagd en is dus ook niet verplicht om daarmee rekening te houden. Dit geldt volgens de verwerende partij des te meer aangezien zij van oordeel is dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

## 3.1

De verzoekende partij stelt nog in haar wederantwoordnota over het eerste middel dat de verwerende partij wel gebonden is door de beslissing van 23 november 2015 aangezien het gaat om een vaststaand rechtsfeit.

Verder is wat de verwerende partij aanhaalt inzake een mobiliteitsproblematiek een *a posteriori* motivering waarmee geen rekening kan worden gehouden.

## 3.2

Over het tweede middel stelt de verzoekende partij nog dat artikel 4.3.1, §1 VCRO niet bepaalt op wiens vraag of initiatief aangepaste plannen kunnen worden opgemaakt. Dit kan ontegensprekelijk ook op eigen initiatief van de vergunningsaanvrager. De verwerende partij was er dan ook toe gehouden om deze aangepaste plannen mee in overweging te nemen en in haar beoordeling te betrekken.

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

Uit de overwegingen blijkt dat de bestreden beslissing steunt op meerdere weigeringsmotieven, met name:

- 1) Incorrectheden en onduidelijkheden in het aanvraagdossier over belangrijke aspecten zoals scheidingslijnen, rooilijn, perceel, gemene muren, bouwdiepte van de burens, afwerking van vrije zijgevels, werking van de assistentiewoningen, het verhogen van de schouw van de linkerbuur, groenaanleg, erfscheidingen en aanpassing maaiveld. De verwerende partij geeft als frappant voorbeeld dat de arcering van de linkerbuur op de plannen van de verdieping en de gemene muur niet getekend is;
- 2) Afwijking van de gemeentelijke bouwverordening inzake bouwdiepte;
- 3) Afwijking van de gemeentelijke bouwverordening inzake voorziene parkeerplaatsen;
- 4) Onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, met als meest opvallend minpunt de beperkte aansluiting van de aanvraag op de linkerbuur.

Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

Het ontbreken van gegronde grieven tegen een determinerend weigeringsmotief leidt tot de noodzakelijke vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart. Iedere verdere kritiek op de bestreden beslissing is dan ook in principe te beschouwen als kritiek op een overtollig motief.

2.

In het eerste en tweede middel bespreekt de verzoekende partij de weigeringsmotieven hiervoor aangehaald onder (1), (2) en (3). De verzoekende partij levert geen enkele kritiek op het weigeringsmotief inzake de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Bij de bespreking inzake de bouwdiepte overweegt de bestreden beslissing nochtans uitdrukkelijk dat de bouwdiepte ter hoogte van de linkerbuur meer dan 12 m is en deze meerdiepte niet te verantwoorden is gezien het feit dat de linkerbuur minder diep is. Verder wijst de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op *“de beperkte aansluiting op de linkerbuur, die veel minder diep en minder hoog is dan hetgeen wordt voorgesteld waardoor deze geconfronteerd zal worden met een grote blinde gevel die bovendien tijdens een groot deel van de dag zijn zonlicht in hoge mate zal verminderen”*. Vervolgens besluit de verwerende partij dan ook dat het aangevraagde niet passend is in zijn omgeving en onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Zoals voorgaand reeds vermeld, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij geen enkele kritiek uit op deze beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Bijgevolg toont zij dus niet aan, noch maakt zij het aannemelijk dat de verwerende partij de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onjuist of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld. De motivering van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening vormt een wettig determinerend weigeringsmotief, wat volstaat om de bestreden beslissing te schragen.

De kritiek van de verzoekende partij met betrekking tot de andere weigeringsmotieven betreffende de incorrectheden en onduidelijkheden van het aanvraagdossier en de afwijkingen inzake bouwdiepte en parkeerplaatsen is kritiek op overtollige motieven die, zelfs indien ze gegrond wordt bevonden, niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

3.

Ten overvloede merkt de Raad nog op dat ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep de deputatie de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten. Het standpunt van de verzoekende partij dat de verwerende partij gebonden is door een zogenaamde “princiepsbeslissing” van het college inzake de toegestane bouwdiepte en parkeerplaatsen is dan ook volstrekt onjuist.

4.

Het eerste en tweede middel worden verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 april 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT