

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 april 2019 met nummer RvVb-S-1819-0885
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0191-SA

Verzoekende partij	de heer Kurt VAN TOMME vertegenwoordigd door advocaat Sofie BOEYKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2950 Kapellen, Hazelaardreef 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de nv CO-INVEST vertegenwoordigd door advocaat Frank VANDEN BERGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 oktober 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 september 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare van 30 april 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van vijf woonblokken (41 gestapelde woningen + ondergrondse garages) op een perceel gelegen te 8800 Roeselare, Valleistraat zn, met als kadastrale omschrijving Rumbeke afdeling 8, sectie B, nummer 1254D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 december 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 15 januari 2019 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 tussenkomenende 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 12 februari 2019.

Advocaat Sofie BOEYKENS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Frank VANDEN BERGHE voert het woord voor de tussenkomenende 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. VERZOEK TOT BEMIDDELING

1.

Artikel 42, §1 DBRC-decreet bepaalt:

“Ter oplossing van een voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen gebrachte betwisting kan die op gezamenlijk verzoek van de partijen of op eigen initiatief maar met akkoord van de partijen met een tussenuitspraak tot bemiddeling beslissen zolang het beroep niet in beraad is genomen.”

Uit deze bepaling volgt dat de Raad slechts tot bemiddeling kan beslissen indien alle partijen daartoe hun akkoord verlenen.

2.

De verzoekende partij vraagt de Raad een bemiddeling te overwegen omdat redelijke oplossingen tot de mogelijkheden behoren. De verwerende partij neemt geen standpunt in. De tussenkomenende partij “deelt de visie niet dat bemiddeling tussen partijen tot een passende uitkomst kan leiden”.

Op de hoorzitting verklaart de raadsman van de tussenkomenende partij nogmaals dat er geen akkoord is tot bemiddeling.

Gelet op het feit dat niet alle partijen hun uitdrukkelijk akkoord verlenen, wordt het eenzijdig verzoek van de verzoekende partij tot bemiddeling verworpen.

IV. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 19 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare een (digitale) aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “bouwen van 41 gestapelde woningen + ondergrondse garages, “valleipark”” op een perceel gelegen te 8800 Roeselare, Valleistraat zn.

De bestreden beslissing omschrijft dit verdichtingsproject dat vijf meergezinswoningen omvat rond een binnentuin, als een “woonpark”. Volgens de motivatienota bevat de aanvraag ‘urban villa’s’ (bouwblokken B, D en E) en ‘doorloopwoningen’ (bouwblokken A en C). De bouwblokken A en E liggen, gezien vanaf de Valleistraat, in tweede bouworde.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het op 29 april 1991 goedgekeurd algemeen plan van aanleg 'Roeselare', meer bepaald volgens artikel 1.1 in een zone voor algemene woongebieden.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 februari 2018 tot en met 16 maart 2018, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op een voor de Raad onbekende datum voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Beoordeling project - m.e.r. - screening

Het project dat het voorwerp vormt van de vergunningsaanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I of II van het project-MER-besluit. De aanvraag heeft wel betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 1/3/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening.

Op basis van het aanvraagdossier kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn. Er wordt gesteld dat de opmaak van een project – MER geen meerwaarde zal zijn bij de beoordeling en de aanvraag dus niet MER – plichtig is.

(...)

Beschikkend gedeelte

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

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

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

Algemene conclusie

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

Voorstel Gemeentelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar

1/ Bijzondere voorwaarden:

De routes van het werfverkeer dienen voor de aanvang der werken (minimaal 2 weken) besproken te worden met de dienst mobiliteit waarbij rekening gehouden moet worden met volgende:

- *Verkeer maximaal af te wikkelen via het hogere wegennet. Gezien de aanwezigheid van vrachtverkeer biedt een aan- en afvoerroute via de Meensesteenweg – Bornstraat – Heuvelstraat – Neerstraat de meeste mogelijkheden.*
- *Zwaar verkeer buiten het woon-schoolverkeer te organiseren.*

2/ Voorwaarden stedelijke diensten

Water:

- *Een regenwaterput van 15000 l plaatsen waarvan er 5000 l bufferend volume wordt voorzien.*
- *De leegloop van de buffer moet uitgevoerd worden conform het advies van de Provincie (lozingsdebiet) en een knijp van 110 mm ipv 200 mm.*
- *Uitvoeren van de wadi bij de eerste fase van de werken.*

Wegen:

- Uitvoeren van de lijnstelling per blok.
- Aanleggen van het gedeelte grondafstand volgens noodzaak.

Mobiliteit:

- Toegangszone thv. Valleistraat – fiets-/voetgangersdoorsteek te optimaliseren:
 - o Volwaardige toegangsbreedte: min. 4,5 m
 - o Fysieke scheiding tussen toegang en doorsteek voorzien met behoud van zichtbaarheid

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 30 april 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“...

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies en de motivering van de gemeentelijk omgevingsambtenaar niet en besluit het dossier te weigeren ten gevolge van de bezwaren, met de nadruk op het aspect mobiliteit.

Daarbij wordt besloten dat het aspect mobiliteit binnen de bezwaren wel gegrond is.

Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat een herwerking van het dossier noodzakelijk is, waarbij een evenwichtige verdeling in mobiliteitsdruk voorzien wordt ten opzichte van beide aanpalende verkavelingen (VK 1074 ten oosten en VK 595 / VK 596 ten westen) palend aan het project.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 14 juni 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 augustus 2018 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 28 augustus 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 september 2018 gegrond en verleent onder voorwaarden 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, is bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd. Deze nota werd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen inhoudelijk beoordeeld. De conclusie luidt als volgt

“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.”

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

Voor zover er geen legaliteitsbelemmeringen zijn, dient de aanvraag wel nog te worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Dit maakt een afzonderlijke beoordeling uit.

Aansluitend op dit aspect kan opgemerkt worden dat ook de milieudienst van Roeselare gunstig is mits naleving van een aantal voorwaarden:

(...)

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

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

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen in deelgemeente Rumbek, in de woonzone ten oosten van het Sterrebos.

Deze omgeving, van het Sterrebos tot tegen de Meensesteenweg, kenmerkt zich door een aantal villaverkavelingen met grootschalige loten en bijgevolg zeer lage woondensiteit (4.5w/ha tot 9.3w/ha – studie SOOR stad Roeselare). Centraal in de zone bevindt zich nog één grootschalig braakliggend terrein dat nooit mee verkaveld werd. Het terrein is toegankelijk via de Valleistraat en de Neerstraat.

De **omgeving** wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen van één tot twee bouwlagen, al dan niet met hellend dak.

Het **ontwerp** voorziet in het bouwen van vijf meergezinswoningen met ondergrondse garage en de aanleg van een collectieve groenzone. Ondergronds worden 50 parkeerplaatsen voorzien, alle enkel bereikbaar via de Valleistraat. Bovengronds worden 22 parkeerplaatsen voorzien, bedoeld voor bezoekers (7 bereikbaar via de Neerstraat, 2 via de Pauwstraat). Er worden ook fietsstapplaatsen op het gelijkvloers, alsook een HS-cabine en een plaats voor afval voorzien.

Er is een strook **grond af te staan**, zijnde de reststrook gemeten vanaf 5m uit de as van de Valleistraat, aangeduid op het inplantingsplan. Deze grens stemt overeen met de perceelsgrens.

Op het groenplan ziet men het **groene karakter van het projectgebied**. De buitenrand werd zoveel mogelijk van bomen voorzien (laagstammen (*Ligustrum* plantmaat 125/150) en hoogstammen (*Prunus* 18/20). In het binnengebied is een doorwaadbare binnentuin voorzien van taluds teneinde het hoogteverschil tussen de Valleistraat en de Neerstraat weg te werken (zie groenplan tuin- en landschapsarchitectuur Lieven Vereecke).

Tussen het project en achter de woningen die tegen de ring staan werd op vraag van de stad een **fiets- en wandelpad** voorzien dat Valleistraat en Neerstraat verbindt. Dit pad is met een groenbuffer afgescheiden van het woonpark.

De aanvraag werd ingediend op 19.12.17, en resorteert dus nog onder de **oude procedure**.

De aanvraag diende openbaar gemaakt te worden. Volgens de beslissing in eerste aanleg zijn er 16 bezwaren. Een van de bezwaarschriften werd evenwel ondertekend door 122 mensen (het betreft een **petitie**).

-De essentie van dit gezamenlijke bezwaar betreft het eenzijdig belasten van de Valleistraat (bereikbaar via de Neerstraat voorziet het ontwerp slechts 7 parkeerplaatsen, de andere 65 zijn alle bereikbaar via de Valleistraat).

-Een ander veel voorkomend bezwaar betreft de densiteit van de 3 lagen (met plat dak) hoge meergezinswoningen in een omgeving met overwegend woningen met een enkele bouwlaag (en schuin dak).

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

(...)

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Artikel 4.3.1.§2, 1° VCRO luidt letterlijk als volgt : “1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;”

Schaal en typologie

Dat het project of de volumes te grootschalig zijn moet worden tegengesproken, zeker in dit geval waarbij een perceel voorkomt binnen de Rijksweg (N36) en deel uitmaakt van het stedelijk weefsel van Roeselare, met een goed voorzieningsniveau en openbaar vervoer. Hier moet volgens de nieuwe inzichten van de Vlaamse Overheid aan verdichting worden gedaan, voor zover ruimtelijk aanvaardbaar.

Waar in de bezwaarschriften gesteld wordt dat de gemeente zich zal verschuilen achter de noodzaak van de zgn. verdichting, kan dit standpunt niet bijgetreden worden. Het klopt dat de gemeente de aanvraag weigerde omwille van mobiliteit, niet omwille van densiteit. Het is evenwel zo dat de noodzaak tot verdichting effectief het geval is, in Vlaanderen, maar ook op deze in potentie stedelijke en woongerichte plek, vanzelfsprekend binnen de grenzen van de goede ruimtelijke ordening. Dit was ook in het verleden al zo, gezien art. 1.1.4, hoeksteen van de goede ruimtelijke ordening, dat met name de nadruk legt op duurzaamheid.

De gebouwen staan geclusterd ingeplant met een centrale private groenzone en wandelpaden. Een klassieke verkaveling zou resulteren in nieuwe interne wegenis met méér verharding en ook versnippering van tuinen. Indien de onmiddellijke omgeving met enkel eengezinswoningen als referentie wordt genomen wordt een rem gezet op toekomstige ontwikkelingen met andere typologieën. Op die manier kan uiteraard niet aan verdichting worden gedaan. Het stapelen of schakelen van woningen moet aangemoedigd worden als typologie, waarbij nadien de kwaliteitseisen aan bod kunnen komen. De gebouwen staan bij voorliggend ontwerp geclusterd ingeplant met een centrale private groenzone en wandelpaden. Een klassieke verkaveling zou resulteren in nieuwe interne wegenis met méér verharding en ook versnippering van tuinen. Indien de onmiddellijke omgeving met enkel eengezinswoningen als referentie wordt genomen, wordt een rem gezet op toekomstige ontwikkelingen met andere typologieën. Op die manier kan uiteraard niet aan verdichting worden gedaan.

In deze is de verdichting bovendien relatief te noemen, met woonblokken op enige afstand van elkaar, en met drie bouwlagen die veelal passen binnen het gabariet van een gebouw met twee bouwlagen en een schuin dak. Het is immers zo dat het om drie bouwlagen met plat dak gaat, met veelal een teruggetrokken derde bouwlaag.

Het voorliggend dossier kadert bijgevolg in de doelstellingen die worden beoogd met de Codextrein. De Codextrein heeft een aantal maatregelen ingevoerd om het 'ruimtelijk rendement te verhogen' (zoals opgenomen in het Witboek BRV). De doelstelling van het ruimtelijk rendement is om kansen te bieden aan nieuwe ontwikkelingen, zonder dat dit hoeft te leiden tot bijkomend ruimtebeslag.

De invulling van de open ruimte met een aantal villa-appartementen is ten zeerste verdedigbaar. De open plek is ruim, heeft een eigen karakter (als overgang van de hoger gelegen verkaveling Neerstraat naar lager gelegen verkaveling Valleistraat). Het gebied behoort aldus niet tot de ene noch tot de andere verkaveling/ noch formeel, noch ruimtelijk. De plek laat een nieuwe benadering en eigen invulling toe.

De voorziene bouwhoogtes zijn aanvaardbaar, waarbij er rekening gehouden wordt met de omgeving en de 45 graden regel gerespecteerd wordt. Door het stapelen van woongelegenheden kan de densiteit verhoogd worden terwijl het hoogstaand en groen karakter van de omgeving wordt bewaard.

Mobiliteit

Inzake mobiliteit dient opgemerkt dat zowel de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar als de stedelijke dienst mobiliteit van mening zijn dat de voorgestelde ontsluiting (voorwaardelijk) mogelijk is. Overigens is het standpunt van de mobiliteitsdienst gestoeld op een concrete berekening, gebaseerd op het aantal woonentiteiten vermenigvuldigd met het gemiddeld aantal inwoners per gezin/huishouden in Roeselare, m.n. $41 \times 2,31$ of 95 bewoners. Het Onderzoek Verplaatsingsgedrag 2016 stelt dat de Vlaming zich gemiddeld 2,65 keer per dag verplaatst waarbij het autogebruik gemiddeld 65% bedraagt. Daarnaast worden op etmaalbasis ook bezoekers verwacht, gerekend aan 0,3 bezoekers per wooneenheid (cf. Richtlijnenboek mobiliteitseffecten). Dit impliceert volgens het gemiddelde autogebruik (65%) ca. 8 bijkomende autoverplaatsingen per dag. De dienst mobiliteit komt tot de conclusie dat ongeveer 17 bijkomende autoverplaatsingen het geval zullen zijn, gedurende een spitsuur:

'Deze berekening leidt tot de verwachting dat er gedurende een etmaal (24h) gemiddeld ca. 170 bijkomende autoverplaatsingen mogen verwacht worden, gespreid over deze periode.

De praktijk leert dat gedurende een spitsuur ongeveer 10% van deze totale hoeveelheid, i.c. ongeveer 17 bijkomende autoverplaatsingen, zullen genereerd worden.

De ontsluiting van de bijkomende intensiteiten zal in belangrijke mate plaatsvinden via de Valleistraat, in mindere mate via de Neerstraat, in relatie tot wegenis van hogere categorieën, zijnde Meensesteenweg en Moorseelesteenweg. De Valleistraat en Neerstraat zijn beiden geselecteerd als lokale wegen type 3 (= woonstraten). Woonstraten worden geacht ifv. leefbaarheid intensiteiten tot 250 pae/u/richting te kunnen afwikkelen zonder problemen. Op basis van het bestaande aantal woningen die de Valleistraat en Neerstraat afwikkelen, zal een grootteorde van 16 bijkomende voertuigen tijdens de spits geen bijkomende knelpunten met zich meebrengen. Infrastructureel is de wegenis voorzien op het ontsluiten van 41 bijkomende woonentiteiten. Voornamelijk voor bezoekers is er een spreiding te verwachten via zowel de Neerstraat als Valleistraat. Bewoners zullen voornamelijk de Valleistraat gebruiken, daar de toegang tot de ondergrondse parkeerplaatsen van bewoners zich in de Valleistraat bevindt.

De bijkomende intensiteiten zijn bijgevolg aanvaardbaar, mede gezien de desbetreffende zone werd bestemd om de functie wonen verder te ontwikkelen.'

Ook inzake toegangen en parkeren stelt de stedelijke dienst mobiliteit dat het voorstel ruimtelijk aanvaardbaar is. Het standpunt inzake dit deelaspect dient alvast bijgetreden. De inrit in de elleboog van de Valleistraat is niet evident, maar mogelijk gezien de ruime

afmetingen van de straat en de zichtbaarheid in twee richtingen. Het aantal parkeerplaatsen is voldoende, zoals ook door de dienst mobiliteit berekend werd ter controle.

De parkeerbehoefte voor dit project bedraagt 1,33 parkeerplaatsen per wooneenheid minstens 55 plaatsen voor 41 wooneenheden. Het bouwplan voorziet ondergronds in 50 garageboxen en 4 gewone parkeerplaatsen. Bovengronds worden er 22 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd ifv. bezoekers (het streefaantal voor bezoekers bedraagt op basis van het aantal woonentiteiten minstens 12 parkeerplaatsen). Alle parkeerplaatsen voldoen aan de vooropgestelde inrichtingseisen. Met deze 76 parkeerplaatsen wordt er ruimschoots voldaan aan de parkeernorm, alsook aan de gestelde en te verwachten behoeftes. Het valt niet te verwachten dat het aantal wagens per gezin in de toekomst zal toenemen, wel integendeel.

Het door 122 mensen onderschreven bezwaarschrift stelt de vraag waarom de verkeersbelasting éézijdig via de Valleistraat (en de Pauwstraat) moet gebeuren:

'We zien geen enkele reden waarom deze extra belasting niet tenminste gelijk verdeeld kan worden via beide verkavelingen van de Valleistraat en van de Neerstraat.

Integendeel: via de Neerstraat zou een uitweg veel vlotter kunnen geschieden dan via het kluwen van historisch aangelegde verkavelingen van Valleistraat/Bergeikenstraat.'

Dit bezwaar kan begrepen worden, in die zin dat het effectief zo is dat de verkeersafwikkeling eenzijdig via de Valleistraat gebeurt. Het is niet zo dat indien de afwikkeling zoals nu voorgesteld technisch mogelijk is (zie advies mobiliteitsdienst) deze ook opportuun geacht moet worden. Het is duidelijk dat het schepencollege aan het technische luik ook een afweging van de goede ruimtelijke ordening toevoegde, al dient meteen opgemerkt dat deze afweging niet of onvoldoende onderbouwd wordt. Zo wordt geen alternatief gegeven, en worden de voor- en nadelen van een alternatief niet onderzocht.

Het schepencollege weigerde de vergunning niet omwille van densiteit, ook niet omwille van technische mobiliteitsaspecten, doch wel omwille van opportuniteit, waarbij het blijkbaar van oordeel was dat een gespreide afwikkeling van het verkeer ruimtelijk meer aangewezen is.

De motivatie van het college om het standpunt van zijn administratie niet te volgen is beknopt:

'Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies en de motivering van de gemeentelijk omgevingsambtenaar niet en besluit het dossier te weigeren ten gevolge van de bezwaren, met de nadruk op het aspect mobiliteit.

Daarbij wordt besloten dat het aspect mobiliteit binnen de bezwaren wel gegrond is. Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat een herwerking van het dossier noodzakelijk is, waarbij een evenwichtige verdeling in mobiliteitsdruk voorzien wordt ten opzichte van beide aanpalende verkavelingen (VK 1074 ten oosten en VK 595 / VK 596 ten westen) palend aan het project.'

In een ander dan het gemeenschappelijke bezwaarschrift wordt meer in detail ingegaan op de verkeersafwikkeling:

'De Valleistraat sluit aan op de Pauwstraat, die een straat is met eenrichtingsverkeer (vanaf Bornstraat) en zeer smal. De Valleistraat zelf loopt verder tot aan de Bergeikenstraat (in dat stuk Valleistraat is er verkeer mogelijk in beide richtingen). Wie de Valleistraat met de wagen wil verlaten moet via de Bergeikenstraat rechts

naar de Sterrebosdreef of , links, naar de Rode-Beukenstraat om daar , ook via een eenrichtingsstraat (waarvan het laatste stuk slechts 1 rijstrook breed is), naar de Bornstraat te rijden.

In de Pauwstraat en het bovengenoemd stuk van de Rode-Beukenstraat is er fietsverkeer in de 2 richtingen mogelijk en in die 2 straten passeert ook een bewegwijzerde fietsroute (Kappellekesroute en J.-P. Monseréroute + knooppuntroute nr. 6).

De mobiliteit is dus op zijn minst ‘ niet ideaal ‘ , zelfs met risico .

Zonder ernstige verbetering van de vlotte toegankelijkheid ontstaat er zeker een probleem. Zonder het nieuw project is dat ook nu al het geval en de overtreders van het eenrichtingsverkeer , vooral in de Rode-Beukenstraat , zorgen nu al voor heel gevaarlijke situaties.’

Deze beroeper focust in secundaire orde ook op eventuele problemen in de bouwfase.

‘Als het project gerealiseerd wordt, ontstaat er door de bouwwerken een heel acuut probleem wat de mobiliteit betreft. De Pauwstraat is compleet ongeschikt voor bouwverkeer (té smal + eenrichting)

Alle verkeer van die aard zal de ganse Sterreboswijk moeten doorkruisen om de Valleistraat te bereiken + daar draaien om terug te kunnen keren (waarschijnlijk gedurende een paar jaar).’

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar treedt enkel het bezwaar bij dat er een probleem kan ontstaan in de werffase. Hij stelt daarom de volgende voorwaarde voor:

De routes van het werfverkeer dienen voor de aanvang der werken (minimaal 2 weken) besproken te worden met de dienst mobiliteit waarbij rekening gehouden moet worden met volgende:

1- Verkeer maximaal af te wikkelen via het hogere wegennet. Gezien de aanwezigheid van vrachtverkeer biedt een aan- en afvoerroute via de Meensesteenweg – Bornstraat – Heuvelstraat – Neerstraat de meeste mogelijkheden.

2- Zwaar verkeer buiten het woon-schoolverkeer te organiseren.

Herhaald moet worden in dit verband dat de ontsluiting via de Valleistraat aanvaardbaar is, meer dan de moeilijke en nauwere ontsluiting via de Neerstraat. Bovendien wordt een zachte verbinding tussen beide straten voorzien, een meerwaarde voor de omgeving. Het bovenvermelde bezwaar is vreemd in die zin dat het de nadruk legt op de moeilijke inrichting van de Pauwstraat, wat in deze niet essentieel is omdat een perfecte ontsluiting bestaat via de Valleistraat. Dat geen verbinding gemaakt wordt met de Neerstraat is een bewuste keuze, zoals beschreven.

Aanvrager merkt in zijn beroepschrift op dat hij nieuwe conflictpunten met de openbare weg wil vermijden, voor zover mogelijk, en ook dat een dubbele ontsluiting voor een complicatie zorgt voor wat betreft de inrit van de ondergrondse parking. Het is evenwel niet zo dat een dubbele ontsluiting niet op te lossen is, met deze argumenten dient geen rekening gehouden.

Waar aanvrager wel bijgetreden kan worden is voor wat betreft het concept om te ontsluiten via de Valleistraat, als meest logische keuze. Op de eerste plaats is de ontsluiting via de Neerstraat nog minder evident dan deze langs de Valleistraat. De Neerstraat wordt momenteel op twee plaatsen onderbroken, waaronder t.p.v. huidig perceel. Hierdoor ontstaat een smal en bochtig parcours, smaller dan dit via de Valleistraat.

De toegang via de Valleistraat is korter en directer dan de toegang via de Neerstraat (waar de weg volledig door de verkaveling kronkelt met diverse voorrang van rechts-situaties en risico's van verkeersveiligheid). Het klopt dat zoals diverse bezwaarindieners opmerken, de Pauwstraat op een bepaalde plaats een smalle passage kent, maar er dient onderstreept dat de Pauwstraat eenrichtingsverkeer is wat potentiële conflicten ontegensprekelijk ernstig reduceert, bovendien kan deze straat ooit verbeterd worden, en is deze niet onmisbaar, gezien de ontsluiting via de Valleistraat, waar verkeer in twee richtingen mogelijk is. Bij boven geciteerd bezwaar speelt blijkbaar een oude discussie met de stad omtrent de inrichting van de Pauwstraat, maar dit betreft zoals gezegd een eerder tijdelijke situatie, de inrichting van deze straat blijft altijd mogelijk. De inkom via de Pauwstraat werkt eerder verkeersremmend. Na de smalle passage in de Pauwstraat verbreedt de weg (Valleistraat) opnieuw. Dit is niet essentieel, gezien de ontsluiting via de Valleistraat.

Aanvrager wijst er terecht op dat er, anders dan uit de weigeringsbeslissing zou kunnen afgeleid worden, een gemeenteraadsbeslissing om de Valleistraat te verbreden niet nodig is aangezien de wegenis buiten het terrein niet wordt aangepast.

Aanvrager stelt eveneens ten aanvullende titel dat de Neerstraat serieus hoger gesitueerd is dan de Valleistraat. Een inrit naar een ondergrondse parking zou zich dieper moeten ingraven in het terrein en zou aldus een bijzonder steile helling moeten krijgen (gezien het niveauverschil tussen het niveau maaiveld Neerstraat (32/13m) en niveau kelder (28/44m) hetgeen een niveauverschil van 3/69m maakt). Dit komt het gebruiksgemak niet ten goede. Volgens hem is bovendien het uitrijden richting Neerstraat niet wenselijk omdat de Neerstraat nauwelijks breed (4/41m) genoeg is om twee wagens te laten passeren en dit potentieel een gevaarlijke conflictsituatie is. Dit standpunt dient bijgetreden, zoals boven vermeld.

*Op de hoorzitting wordt gesteld door de schepen dat de mobiliteit op vandaag reeds een probleem is in deze wijk, de infrastructuur is niet optimaal. De stad oordeelt dan ook dat het beter is om de lasten te verdelen over beide verkavelingen. De dienst mobiliteit van de stad Roeselare en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar hebben echter uitvoerig gemotiveerd dat de verkeersafwikkeling **geen onaanvaardbare hinder** zal veroorzaken.*

Inkijk en schaduwwerking

Een aantal bezwaarindieners werpen hinderaspecten op zoals inkijk, privacyhinder en waardevermindering van hun woning... Deze bezwaren blijven echter steken in eerder vage beweringen. Uit de plannen en de nota valt af te leiden dat het project voorziet in leefruimtes georiënteerd op het centrale private groenplein. De secundaire ruimtes zoals bv slaapkamers richten zich op de omgeving. Er dient gesteld te worden dat iedere stedelijke ontwikkeling onlosmakelijk verbonden is met impact op privacy van omwonende, zeker gelet er hier van een braakliggend terrein vertrokken wordt. Ook bij de aanpalende grondgebonden woningen in de verkaveling is inkijk tussen de percelen onderling steeds mogelijk. Dit aspect van de bezwaren wordt bijgevolg als ongegrond beschouwd.

Aanvrager heeft zoveel mogelijk maatregelen genomen om hinder voor omwonenden te vermijden. De gebouwen hebben maximum 3 bouwlagen (waarvan de derde bouwlaag teruggetrokken is)/ staan ver genoeg van de rooilijn en de leefruimtes zijn allen gericht naar de binnentuin/ niet naar de burens.

Wat betreft de schaduwhinder is het zo dat aanvrager een schaduwstudie heeft toegevoegd aan het dossier. Uit deze schaduwstudie blijkt dat enkel in de donkerste wintermaanden,

tussen 15-18u, de blokken langs de Valleistraat enige schaduw kunnen werpen op de voortuinen en een gedeelte van de woningen aan de overzijde van de straat. De zonlichtdeprivatie op dat moment moet echter worden genuanceerd: in de wintermaanden is er natuurlijk nauwelijks zon en al zeker niet in de late namiddag.

Ten volledige titel dient opgemerkt dat een aantal burgerrechtelijke bezwaren niet behandeld werden in deze beroepsfase. Het is geweten dat elke vergunning verleend wordt met voorbehoud van burgerlijke rechten. Dit staat los van elkaar, zoals ook juridisch bepaald.

Bijzondere kwaliteiten van het ontwerp

Naast de aanvaardbare beeldkwaliteit van de gebouwen wordt het terrein 'rondomronde' voorzien van een groene buffer. Centraal wordt een groene tuin (met wadi) aangelegd, waar doorheen een wandelpad loopt, welke alle gebouwen met elkaar verbindt. Het groen maakt gebruik van de bestaande helling om trapgewijs de tuin te organiseren met zitbanken. Zitbanken welke de functie van zitten hebben, maar tevens de functie van grondkering, en dit om aldus de natuurlijke niveauverschillen op te vangen en de glooiingen in het terrein.

Tussen het project en achter de woningen die tegen de ring staan werd op vraag van de stad een fiets- en wandelpad voorzien dat Valleistraat en Neerstraat verbindt. Dit pad is met een groenbuffer afgescheiden van het woonpark. Het vormt een zachte verbinding van beide straten, en voorkomt daardoor dat huidig project een breuk zou vormen inzake mobiliteit. Dit is knap te noemen, zowel inzake ontwerp als voor wat betreft de insteek van de stad. Het betreft, naast de zachte autovrije ruimte tussen de woonblokken, een meerwaarde voor de omgeving. Het voorstel schrijft zich om die reden des te meer in voor wat betreft de visie van de Vlaamse Overheid inzake verdichting en woonkwaliteit.

Voorwaarden

Het is aangewezen bij een eventuele vergunning volgende voorwaarden op te leggen (zoals ook voorgesteld door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar).

- De routes van het werfverkeer dienen voor de aanvang der werken besproken te worden met de dienst mobiliteit waarbij rekening gehouden wordt met het volgende:
 - a- Verkeer maximaal af te wikkelen via het hogere wegennet. Gezien de aanwezigheid van vrachtverkeer biedt een aan- en afvoerroute via de Meensesteenweg – Bornstraat – Heuvelstraat – Neerstraat de meeste mogelijkheden.
 - b- Zwaar verkeer buiten het woon-schoolverkeer te organiseren.
- Water:
 - a- Een regenwaterput van 15000 l plaatsen waarvan er 5000 l bufferend volume wordt voorzien.
 - b- De leegloop van de buffer moet uitgevoerd worden conform het advies van de Provincie (lozingsdebiet) en een knijp van 110 mm ipv 200 mm.
 - c- Uitvoeren van de wadi bij de eerste fase van de werken.
- Wegen:
 - a- Uitvoeren van de lijnstelling per blok.
 - b- Aanleggen van het gedeelte grondafstand volgens noodzaak.
- Mobiliteit:
 - Toegangszone thv. Valleistraat – fiets-/voetgangersdoorsteek te optimaliseren:
 - a. Volwaardige toegangsbreedte: min. 4,5 m
 - b. Fysieke scheiding tussen toegang en doorsteek voorzien met behoud van zichtbaarheid

- *Groen – en leefmilieu:
Aanplantingen dienen te gebeuren het eerste plantseizoen na voltooiing van de werken. Daarbij dient de fasering der werken in rekening gebracht te worden.*
- *Milieu (zie uitgebreid advies voor de details die integraal mee als voorwaarde opgelegd worden):*
 - a. *indien van toepassing, het indienen van een melding omgevingsdossier (klasse 3) via het omgevingsloket (www.omgevingsloketvlaanderen.be) voor het uitvoeren van een bronbemaling bij de aanleg van de ondergrondse garage / kelder / wegeis zoals opgelegd door de Vlaremwetgeving.*
 - het indienen van een melding klasse 3 indien noodzakelijk (vanaf 5 kW aan koelactiviteiten/airco's/warmtepompen) door de exploitant.*
 - b. *de buitenunits van de warmtepompen dienen te voldoen aan art. 6.1.3 van de stedenbouwkundige verordening:*
 - c. *het indienen van een melding klasse 3 voor het exploiteren van een hoogspanningscabine door de exploitant*
 - d. *het nemen van stofbeperkende maatregelen tijdens bouwwerken, zoals bepaald in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.*
- *De voorwaarden zoals gesteld binnen het advies van de brandweer, Eandis, PTD Waterlopen, Proximus en Telenet worden stipt gevolgd.*
- *De voorwaarden zoals opgenomen in de bekrachtigde (dd15.02.2018) archeologienota ID 6562 worden stipt gevolgd.*

Op de hoorzitting verklaart de aanvrager geen problemen te hebben met de opgelegde voorwaarden aangezien dit ook de voorwaarden zijn die reeds in de adviezen zijn opgenomen.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

Ook mevrouw Greta VUYLSTEKE, de heer Sebastiaan BERTELOOT, mevrouw Ingrid VANHOUTTEGHEM, de heer Kristiaan DELAFONTEYNE, de heer Johan DEWEERDT, de heer Herman GHEYSEN vorderen met een aangetekende brief van 30 oktober 2018 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1819-RvVb-0179-A. Tevens vordert het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare met een aangetekende brief van 31 oktober 2018 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1718-RvVb-0199-A.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

VII. 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 partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een ingrijpende impact zal hebben op haar woon- en leefklimaat, zijnde een rustige woonwijk met landelijk karakter. Er worden meerdere woonblokken recht tegenover haar woning ingeplant, waardoor haar uitzicht in verregaande mate wordt aangetast door deze andersoortige bouwwijze, en dit vanaf de eerste ruwbouw. Het bouwterrein ligt ongeveer 2,5 m hoger dan haar woning. De bouw van blok A wordt gestart in januari 2019 en zal rond zijn in juli 2019. Een uitspraak ten gronde kan niet worden verwacht binnen de zes maanden.

De in- en uitrit van de ondergrondse garage zal worden aangelegd ter hoogte van de Valleistraat, en zal een onaanvaardbare mobiliteitsdruk veroorzaken langsheen de vlakbij gelegen Pauwstraat, die hierop niet voorzien is. De verzoekende partij verduidelijkt haar standpunt met foto's van de ontsluitingsroute en de Pauwstraat, en wijst nogmaals op de gefaseerde uitvoering van het bouwproject waarbij het eerste bouwblok A gefinaliseerd zal zijn in het midden van 2019. Het resultaat van de vernietigingsprocedure komt te laat om ernstige mobiliteitshinder te vermijden.

2.

De tussenkomende partij stelt dat zij geen enkele intentie heeft om tijdens de procedure tot vernietiging werken uit te voeren, waarover zij ook niet op voorhand werd gecontacteerd. Op het bouwterrein zijn nog geen voorbereidende werken, zoals het bouwrijp maken, gestart of gepland, waardoor de schorsingsprocedure "volstrekt overbodig" is.

De nadelen die de verzoekende partij inroept, zijn te vaag en worden niet concreet, precies en pertinent gestaafd. Het is niet omdat het uitzicht op het bouwterrein 'voor haar deur' wijzigt dat de vergunning moet worden geschorst. De huidige maïsakker betreft geen agrarisch gebied. De woning van de verzoekende partij is georiënteerd naar de achtertuin, en beschikt in de voortuin over struiken die het open zicht naar het bouwterrein beletten. Ook zijn de afstanden respectabel en wordt geen inkijk aangevoerd als nadeel.

De verzoekende partij miskent de vermelde fasering van het project in de beschrijvende nota. Eerst wordt blok A opgericht, dat het verst van de woning van de verzoekende partij ligt en dat op termijn "afgeschermd" zal zijn door blok C en D enerzijds en door het groen op de site anderzijds. De start van blok A in januari 2019 is "al onmogelijk geworden" en "totaal niet (meer) realistisch". Als gevolg van de beroepsprocedures is de tussenkomende partij niet met de werken gestart in september 2018. Met de bouw van de blokken C en D, waar de verzoekende partij wel kan tegen aankijken, kan ten vroegste worden gestart binnen drie jaar (in januari 2021 en augustus 2021). Deze initiële timing heeft evenwel vertraging opgelopen en is niet meer haalbaar. Binnen drie à vier jaar zal wel reeds een uitspraak in de procedure tot vernietiging voorliggen. De tussenkomende partij wijst op rechtspraak van de Raad.

De beweerde onaanvaarde mobiliteitsdruk is onjuist en bovendien vaag. De verzoekende partij woont niet in de Pauwstraat maar in de Valleistraat. Dit nadeel in de Pauwstraat is niet persoonlijk. Ook volgens de stedelijke dienst Mobiliteit en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar is er geen onevenredige hoge verkeerstoename en geen overdreven mobiliteitsprobleem. Anders dan de Valleistraat is in de Pauwstraat enkel éénrichtingsverkeer toegestaan. De hinder tijdens de werken is tijdelijk van aard.

De tussenkomenende partij erkent dat de Neerstraat hoger ligt door een reliëfverschil van ongeveer 2,5 m, maar dit betekent niet dat de hoger gelegen gebouwen A en E verschijnen als gebouwen met een extra volwaardige bouwlaag zoals de verzoekende partij beweert.

De 'nieuwssoortige' bouwwijze (moderne typologie) is overroepen. Ook vertoont de omgeving geen homogeniteit, er zijn zowel woningen met één als met twee bouwlagen en zowel met een eerder moderne als met een rustieke uitstraling. Het bouwontwerp werd reeds vrijwillig herleid van drie bouwlagen en plat dak naar twee bouwlagen en plat dak. De tussenkomenende partij citeert de beoordeling van de schaal en typologie in de bestreden beslissing. De voorziene bouwhoogtes zijn aanvaardbaar.

De tussenkomenende partij besluit dat de 'nadelen' van de verzoekende partij sterk moeten worden gerelativeerd, en dat de verzoekende partij geen hoogdringendheid aannemelijk maakt.

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.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de (gefaseerde) bouw van vijf meergezinswoningen met in totaal 41 wooneenheden op een onbebouwd perceel gelegen tussen twee villa-verkavelingen aan de Neerstraat en de Valleistraat. De bouwblokken B, C en D worden opgericht vooraan de Valleistraat (fase 2) en daarachter de bouwblokken A en E (fase 1). Het 'woonpark' wordt opgericht rond een binnentuin met wandelpaden en een wadi. Ook voorziet de aanvraag in een ondergrondse garage, bovengrondse fiets- en parkeerplaatsen, een inrit voor de brandweer, zones voor huisvuilophaling, en groenzones.

De woning van de verzoekende partij behoort tot de verkaveling aan de Valleistraat. Volgens de motivatienota bij de aanvraag kent het bouwperceel een "sterk" hoogteverschil, waarbij de

tussenkomen partij in haar verzoek tot tussenkomst verduidelijkt dat “de Neerstaat +/- 2,5 m hoger ligt dan de Valleistraat”.

3.

De verzoekende partij stelt dat het landelijke uitzicht en het karakter van haar woonwijk zal worden aangetast, en dat zij zal worden geconfronteerd met een onaanvaardbare mobiliteitsdruk.

Redelijkerwijs kan de verzoekende partij vanuit haar woning in de Valleistraat een ruim zicht nemen op de projectzone. De voorgevel van haar woning is immers gericht naar het bouwperceel. Recht tegenover haar woning komt het bouwblok D en de ontsluiting naar de ondergrondse parking onder het bouwblok E. Schuin tegenover haar woning komt het bouwblok C.

Anders dan wat de tussenkomende partij stelt, is de beperkte beplanting in de voortuin van de verzoekende partij, niet van die aard dat die het zicht vanuit de woning van de verzoekende partij naar de projectzone, ook niet naar de (hoger) gelegen bouwblokken A en E achteraan, verhindert dan wel volledig belet. Anders dan wat de tussenkomende partij stelt, is het zicht op bouwblok A evenmin een tijdelijk nadeel. Het inplantingsplan lijkt niet uit te sluiten dat de verzoekende partij vanop haar perceel tussen de bouwblokken C en D door toch een zicht zal kunnen nemen op het voor haar verst gelegen bouwblok A. Of het voorziene groen dit zal verhinderen, is niet duidelijk.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij aan de hand van de fotoreportage in het verzoekschrift, gestaafd met foto's van haar zicht op het onbebouwd perceel (maïsakker), voldoende aannemelijk maakt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing voor haar persoonlijk nadelige gevolgen zal veroorzaken voor het uitzicht dat zie momenteel geniet. Uit de luchtfoto's en de foto's van de omgeving die worden voorgelegd blijkt dat de meergezinswoningen (villa-appartementen) worden ingeplant in een woonwijk met hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen. Het vergunnen van dergelijk 'woonpark' als verdichtingsproject is niet zonder enige impact op de woon- en leefomgeving van de verzoekende partij, wat ook zal blijken uit het hierna ernstig bevonden middelonderdeel.

Er valt dan ook redelijkerwijs aan te nemen dat dit nadeel voldoende zwaarwichtig is om een behandeling bij hoogdringendheid te verantwoorden. Deze vaststelling volstaat op zich om tot de hoogdringendheid van de vordering te kunnen besluiten.

4.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij ook voldoende aannemelijk maakt dat het resultaat van de vernietigingsprocedure in de gegeven omstandigheden niet kan worden afgewacht. Anders dan in het verzoek tot tussenkomst, stelt de tussenkomende partij op de zitting dat zij niet langer (uitdrukkelijk) wenst te verklaren om voor de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de uitkomst van de procedure tot vernietiging af te wachten. De omstandigheid dat de (gefaseerde) *timing* van de werken zoals opgenomen in de motivatienota bij de aanvraag “achterhaald” zou zijn, doet niet anders besluiten. Hieruit kan nog steeds worden afgeleid aan welk tempo de werken bij een eventuele start van de werken, alvorens een uitspraak ten gronde is gedaan in deze zaak, kunnen evolueren op het terrein.

Uit die (initiële) timing blijkt dat eerst zal worden gestart met de bouw van de ondergrondse kelder en inrit onder de bouwblokken A en E. Vijf maanden later kan gestart worden met de bovenbouw van het bouwblok A en nog eens zeven maanden later met de bovenbouw van het bouwblok E. Klaarblijkelijk kan met de bovengrondse (ruw)bouw van het bouwblok A worden gestart binnen enkele maanden en kan die relatief snel worden voltooid. Dat volgens eenzelfde timing ten vroegste met fase 2, met name de bouwblokken B, C en D vooraan de Valleistraat, kan worden gestart in januari 2021, en niet binnen de twee jaar, doet aan die vaststelling geen afbreuk. De vastgestelde

aantasting van het zicht van de verzoekende partij met een grootschalig bouwconcept dat vreemd is aan de omgeving zal immers reeds voortvloeien uit de voltooide (ruw)bouw van het bouwblok A.

De doelmatigheid van een vernietigingsprocedure hangt af van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep en van de aanvang en snelheid van uitvoering van de vergunning. De verzoekende partij heeft noch het een, noch het ander in de hand. Van haar kan en mag geen onredelijke bewijslast worden gevraagd. De verzoekende partij overtuigt van de wenselijkheid van een uitspraak bij hoogdringendheid.

5.

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

Derde middel, eerste middelonderdeel

Standpunt van de partijen

1.

Met dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van de formele motiveringsplicht en van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij niet, minstens niet op een zorgvuldige en in redelijk verantwoorde manier, aangeeft op welke wijze de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de aspecten functionele inpasbaarheid, schaal en ruimtegebruik.

Samengevat wijst zij erop dat tijdens het openbaar onderzoek volgende bezwaren werden geuit over het geplande bouwprogramma:

- de voorziene volumes hebben een te hoge bouwhoogte die te sterk afwijkt van de woningen in de omgeving;
- de voorziene volumes worden te dicht ingeplant tegen de Valleistraat, wat een ongunstige impact heeft op de openheid en het zicht van de bewoners langs de Valleistraat;
- de typologie van een meergezinswoning sluit niet aan op de omgeving met grondgebonden ééngezinswoningen.

De verzoekende partij volgt het standpunt van de verwerende partij niet dat het bouwprogramma verantwoord kan worden vanuit de nieuwe inzichten van de Vlaamse overheid inzake verdichting. Verdichting is een mogelijkheid die op maat moet zijn van de omgeving, en zal in een metropolitane context anders ingevuld moeten worden dan in een wijk met eengezinswoningen. De bestreden beslissing gaat voorbij aan artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO op grond waarvan de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van het aangevraagde rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand, met name in de eerste plaats met de onmiddellijke omgeving.

Bovendien steunt de motivering in de bestreden beslissing op een foutieve feitelijke voorstelling. Tijdens het openbaar onderzoek werd gewezen op het hoogteverschil op het bouwterrein. De verkaveling ter hoogte van de Neerstraat ligt ongeveer 2,5 m hoger dan de verkaveling langs de Valleistraat. Dit betekent dat de bouwblokken A en C ten aanzien van de Valleistraat eerder zullen voorkomen als gebouwen met vier bouwlagen in plaats van drie bouwlagen. In de bestreden

beslissing werd hierover niets opgenomen. Omdat dit aspect uitdrukkelijk werd vermeld in de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek, diende de verwerende partij des te zorgvuldiger te motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming gekomen is. Die motivering is niet voorhanden.

2.

De verwerende partij dient geen nota in en ontwikkelt geen repliek op dit middelonderdeel.

3.

De tussenkomenende partij merkt op dat de gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (voorwaardelijk) gunstig hebben geadviseerd, terwijl de bestreden beslissing uitvoerig is gemotiveerd. Zij verwijst onder meer naar de door haar aangehaalde stukken bij de repliek op de aangevoerde hoogdringendheid.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag in de eerste plaats op zichzelf is beschouwd, los van de nieuwe inzichten van de Vlaamse overheid inzake verdichting. De kwestie van bouwhoogte, schaal, functionele inpasbaarheid, ruimtegebruik komen aan bod in de bestreden beslissing. Ook de gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben de bezwaren weerlegd over de te hoge bouwhoogte, over de te dichte inplanting langs de Valleistraat of over de bouwtypologie.

De tussenkomenende partij citeert niet enkel de bestreden beslissing onder de subtitels 'schaal en typologie' en 'bijzondere kwaliteiten van het ontwerp', maar ook andere passages waaruit zou blijken dat de bestreden beslissing de verdichtingsmogelijkheden niet 'blind' heeft toegepast maar erop heeft gewezen dat de goede ruimtelijke ordening altijd doorslaggevend is.

De bestreden beslissing gaat niet voorbij aan artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO dat stelt dat rekening dient gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. Ruimtelijke verdichting is immers hier niet als 'dooddoener' voor de bezwaren gehanteerd. De bezwaren zijn nauwkeurig opgesomd en vervolgens beoordeeld. De bestreden beslissing erkent dat de villa-appartementen een *novum* zijn in de omgeving maar heeft gemotiveerd waarom die hier verantwoord zijn.

Het bezwaar over het hoogteverschil op het bouwterrein werd reeds weerlegd in eerste administratieve aanleg. De verzoekende partij heeft in administratief beroep niet aangevoerd dat met dit bezwaar onvoldoende rekening zou zijn gehouden. Bovendien staat het gebouw C met drie bouwlagen op het niveau van de Valleistraat, wat ook het niveau is van de verzoekende partij. Gebouw D heeft eenzelfde bouwhoogte. Het zijn de verst van de verzoekende partij gelegen blokken A en E die hoger gelegen zijn. Het hoogteverschil van 2,47 m tussen de Neerstraat en de Valleistraat leidt er niet toe dat gebouw E, in vergelijking met gebouw D, een extra (visuele) bouwlaag heeft.

De verzoekende partij zal amper zicht hebben de blokken A en E doordat die worden afgeschermd door de voorliggende gebouwen D en C en door het interne groen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij bekritiseert met dit middelonderdeel de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de criteria 'functionele inpasbaarheid, schaal en ruimtegebruik'.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing wat betreft 'schaal en typologie', 'inkijk en schaduwvorming' en 'bijzondere kwaliteiten van het ontwerp', blijkt dat de verwerende partij ervan uitgaat dat het gevraagde woonproject kadert 'in de doelstellingen die worden beoogd met de Codextrein', en met name op grond van deze nieuwe ruimtelijke doelstellingen het aspect 'ruimtelijk rendement' toepast.

2.

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

"§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

(...)

d) een goede ruimtelijke ordening;

(...)

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

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

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

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

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

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

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

..."

De parlementaire voorbereiding licht deze gewijzigde bepaling van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO als volgt toe (*Parl.St. VI.Parl., 2016-2017, nr. 1149/1, 95-97*):

"...

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1°, van de VCRO stelt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats dient te gebeuren aan de hand van de in de omgeving bestaande toestand. De rechtspraak kijkt streng toe op dit uitgangspunt, en formuleert dit als volgt: "Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten".

De toevoeging van de mogelijkheid om ook rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen wordt door de rechtspraak streng ingevuld. Ten eerste is het een mogelijkheid, maar geen verplichting. Het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” moet uit een bestuursdocument blijken, en moet bovendien voldoende openbaar zijn gemaakt.

Maar ook dan kan een beleidsmatig gewenste ontwikkeling op zich er niet toe leiden dat de in de omgeving bestaande toestand buiten beschouwing wordt gelaten.

Het absolute uitgangspunt dat de bestaande omgeving in principe bepalend is voor elke toekomstige ontwikkeling leidt in bepaalde gevallen tot ongewenste situaties, waarbij het moeilijk is voor een overheid om aanvragen die verder bouwen op ongewenste ontwikkelingen uit het verleden te weigeren, of waarbij het omgekeerd moeilijk is voor de vergunningverlenende overheid om goede projecten die afwijken van de omgeving te vergunnen.

Het zou mogelijk moeten zijn om, o.a. in het licht van het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 1.1.4 van de VCRO, in bepaalde gevallen af te wijken [van] de bestaande ordening uit de omgeving. Dit kan in twee richtingen werken. Zo kan het zijn dat de ruimtelijke draagkracht, gelet op de concrete kenmerken van de onmiddellijke en ruimere omgeving, een zwaarder programma toelaat (bijv. grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies, enz.). In andere gevallen kan het zijn dat de overheid van oordeel is, gelet op de concrete kenmerken van de omgeving, dat de evoluties uit het verleden ertoe hebben geleid dat de maximale ruimtelijke draagkracht is bereikt, wat dan zou verantwoorden dat een aanvraag die in de lijn ligt van de kenmerken van de onmiddellijke omgeving toch kan worden geweigerd of dat de overheid een minder zwaar programma kan opleggen (ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen, enz.).

Om die reden wordt artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2°, van de VCRO aangepast. Het principe dat de overheid in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand wordt behouden, omdat dit een evidentie is. De bepaling dat kan worden afgeweken van de bestaande toestand omwille van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, wordt verruimd. Ook de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement kan mee in rekening worden gebracht, voor zover die rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en voor zover die ter plaatse verantwoord is.

Eenzijds kan een afwijking aanvaardbaar zijn omwille van de specifieke kenmerken van de plaats van de aanvraag, bijvoorbeeld omdat de bouwplaats zich ruimtelijk afscheidt van de omgeving, omdat er voldoende afstand is tussen de plaats van de aanvraag en de bebouwing uit de omgeving, omdat er geen goed referentiepunt is in de omgeving, enz. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat in het bestaande woonweefsel een groot stuk grond ligt met een aantal ruimtelijke kwaliteiten, waarvan het wenselijk is ze te behouden (bijv. groen, water, reliëfcomponenten, erfgoed, enz.). Als de bestaande ordening in de omgeving wordt gekenmerkt door villabouw of rijwoningen, zou een ontwikkeling van die grond moeten of kunnen leiden tot een kaalslag van de grond, om het vervolgens te verkavelen of te bebouwen met rijwoningen. Als alle waardevolle elementen worden behouden, verkleint de bebouwbare oppervlakte aanzienlijk, en zou het indruisen tegen de idee van ruimtelijk rendement om de grond te onderbenutten omwille van het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten. In dergelijke gevallen kan het mogelijk zijn, afhankelijk van de concrete situatie, om met een aangepaste typologie van meergezinswoningen enerzijds de ruimtelijke

kwaliteiten te behouden, maar anderzijds ook een voldoende dichtheid te halen, om een aanvaardbaar ruimtelijk rendement te halen.

Anderzijds kan worden afgeweken van de bestaande toestand als het verder zetten van die toestand geen goede ruimtelijke ordening oplevert. De visies en denkbeelden over ruimtelijke ordening evolueren mee met de tijd. Daar waar in een verkaveling uit de jaren 1960-70 loten van 700 m² à 1.000 m² als normaal werden beschouwd, is dit vandaag de dag ondenkbaar geworden. Daar waar vroeger industriële gebouwen breed uitgesmeerd werden over één bouwlaag, wordt nu ruimte gezocht in de hoogte (vb. een toren voor opslag van goederen). Omgekeerd, zijn er situaties waar in het verleden een te hoge dichtheid werd voorzien, of een overaanbod aan appartementsgebouwen. Het moet mogelijk zijn om in dergelijke gevallen te kunnen breken met de trend uit het verleden.

Uiteraard moet een afwijking van de bestaande ordening altijd goed worden gemotiveerd, en dit aan de hand van concrete gegevens die de afwijking verantwoorden. Het eindresultaat moet altijd een duurzame ruimtelijke ordening opleveren.

De verhoging van het ruimtelijk rendement wordt, naast de afweging t.o.v. een invulling die aansluit bij de bestaande toestand in de omgeving, onderworpen aan voorwaarden. De rendementsverhoging mag leef- en woonkwaliteit niet in het gedrang brengen, en ze moet verantwoord zijn op de betrokken plek.

Met de voorwaarde rond kwaliteit wordt bedoeld dat rendementsverhoging niet blind kan gebeuren. Hogere woondichtheden bijv. mogen geen alibi zijn om woningen met minimale oppervlaktes en geen of weinig private of publieke buitenruimte te ontwikkelen. De aanwezigheid van natuurlijke elementen (de zogenaamde groen-blauwe dooradering) moet mee in de afweging genomen worden. Groen en water zorgen voor belevingswaarde en een rem op het hitte-eiland-effect in dicht bebouwde omgevingen. Een belangrijk (en verwant) element is ook het vermijden van overmatige verharding. Een gebrek aan infiltratiemogelijkheden voor water zorgt voor wateroverlast ter plekke of elders, en het verzegelen van de bodem maakt ook andere functies van bodem (bijv. biodiversiteit) onmogelijk.

Met de voorwaarde dat de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is, wordt bedoeld dat een gebiedsgerichte afweging noodzakelijk is. Rendementsverhoging in een woonomgeving bijvoorbeeld is te verantwoorden op plekken die goed ontsloten zijn met openbaar vervoer en waar er voorzieningen in de nabijheid zijn. Op een bedrijventerrein is rendementsverhoging gekoppeld aan de verkeersafwikkeling en de aard of het karakter van het bedrijventerrein.

Door de toevoeging aan artikel 4.3.1, §2, van de VCRO dat bij de beoordeling van het aangevraagde ook rekening kan worden gehouden met rendementsverhoging, is er ook een sterkere grondslag om verdichtingsprojecten op plekken die daarvoor niet geschikt zijn, tegen te gaan.

...”

3.

Uit het voorgaande blijkt dat de decreetgever met artikel 58 van de Codextrein de beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft 'verruimd'.

De vergunningverlenende overheid moet bij deze beoordeling rekening houden met 'de in omgeving bestaande toestand', maar kan ook rekening houden met de bijdrage van het aangevraagde project aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. Daarbij gelden de vereisten dat de rendementsverhoging de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet in het gedrang mag brengen en dat de rendementsverhoging binnen die betrokken omgeving verantwoord is. Het criterium van het ruimtelijk rendement werkt in twee richtingen en kan zowel worden toegepast om verdichtingsprojecten op geschikte locaties te vergunnen, als om verdichtingsprojecten op plekken die daarvoor niet geschikt zijn, tegen te gaan.

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

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

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

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling over de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing. Hierbij dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

4.

Anders dan wat de verzoekende partij stelt, laat het gewijzigde artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO nu net een bijkomende mogelijkheid toe om af te wijken van de in de omgeving bestaande toestand op grond van een bijdrage van het aangevraagde project aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. Wel moet de verwerende partij concreet motiveren waarom hier kan worden afgeweken van de bestaande ruimtelijke ordening in de omgeving en waarom het hiervan afwijkende project resulteert in een duurzame ruimtelijke ordening. Daarbij moet de verwerende partij nog steeds rekening houden met de concrete kenmerken van de bestaande relevante omgeving.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij lijkt te stellen, kan de verzoekende partij zich in de procedure voor de Raad ook op andere argumenten beroepen dan deze die zijn vermeld in haar

bezwaarschrift dat is ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Hoewel de bezwaren van de verzoekende partij betrekking hadden op de “verkeersbelasting” van de omliggende straten en het “werfverkeer”, kan zij zich nu ook beroepen op de beoordeling van de schaal en typologie, onder de inplantingswijze en bouwhoogte van de meergezinswoningen.

5.1

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij vijf meergezinswoningen rond een ruime buitentuin op een groot bouwperceel van bijna 1 hectare. Twee meergezinswoningen (bouwblokken A en E) liggen, gezien vanaf de Valleistraat, in tweede bouwzone. De bestreden beslissing stelt vast dat de omgeving wordt gekenmerkt door een woonzone met een aantal villa-verkavelingen met een “zeer lage” woondensiteit, terwijl het bouwperceel zich als grootschalig braakliggend terrein “centraal in de [woon]zone bevindt”. Ook de tussenkomen partij erkent dat deze villa-appartementen een *novum* zijn binnen de bestaande omgeving. Het kan dan ook moeilijk worden betwist dat het project met villa-appartementen vreemd is aan de omgeving met villa-verkavelingen en dus afwijkt van de bestaande ordening. Evenmin kan betwist worden dat het betrokken (groot) bouwperceel in beginsel kan vallen onder de door de decreetgever vermelde standaardvoorbeelden van locaties die zich kunnen lenen voor een verhoging van het ruimtelijke rendement (het voorbeeld dat “in het bestaande woonweefsel een groot stuk grond ligt met een aantal ruimtelijke kwaliteiten, waarvan het wenselijk is ze te behouden”). Wel stelt de decreetgever dat de meergezinswoningen over een “aangepaste” bouwtypologie moeten beschikken om een “aanvaardbare” verhoging van het ruimtelijk rendement te halen.

Dit laatste blijkt op het eerste gezicht niet afdoende uit de motivering in de bestreden beslissing.

5.2

De verwerende partij motiveert concreet op grond van de concrete kenmerken van het betrokken bouwperceel (een open, ruime bouwplek met een eigen karakter als overgang van de hoger gelegen verkaveling aan de Neerstraat naar de lager gelegen verkaveling aan de Valleistraat, en die ruimtelijk niet behoort tot één van de omliggende verkavelingen) waarom op deze locatie in het stedelijk weefsel een verdichting met een afwijkende bouwtypologie (villa-appartementen in plaats van villaverkavelingen) kan worden toegelaten.

De verwerende partij lijkt evenwel de afwijking van de bestaande ordening niet afdoende zorgvuldig te motiveren aan de hand van de concrete gegevens over de omgeving en het aangevraagde project.

De overwegingen dat de meergezinswoningen “veelal een teruggetrokken derde bouwlaag” hebben en dat “rondom een groene buffer wordt voorzien”, getuigen op het eerste gezicht niet van een afdoende zorgvuldige motivering aan de hand van de concrete gegevens van het aangevraagde project en de omgeving, meer bepaald de Valleistraat waar de woning van de verzoekende partij is gelegen. Het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar lijkt niet onterecht te spreken van drie volwaardige bouwlagen voor de bouwblokken A en C. Uit de plannen blijkt dat bouwblok C, dat schuin tegenover de woning van de verzoekende partij zal worden ingeplant, een uiterst beperkte teruggetrokken derde bouwlaag heeft en een bouwhoogte van 9,63 m.

Waar de bestreden beslissing bij de bijzondere kwaliteiten van het project stelt dat ‘rondom’ een groenbuffer wordt aangelegd, blijkt uit het groenplan en profielen met de tuinaanleg dat, in vergelijking met het geplande groen achteraan, centraal en zijdelings op het bouwperceel, ter hoogte van de Valleistraat maar beperkt groen wordt aangeplant zowel in omvang als in hoogte, met name komt het (eerder laagstammig) groen hier niet hoger dan de eerste verdieping. Dit blijkt ook uit de bij de aanvraag gevoegde visualisaties.

De loutere overweging dat de bouwhoogtes “aanvaardbaar” zijn “waarbij er rekening gehouden wordt met de omgeving en de 45 graden regel”, is een vage stijlformule. De tussenkomen partij, die bovendien erkent dat op het bouwperceel “er een hoogteschil [is] tussen de Neerstraat en de Valleistraat van 2,47 meter”, kan niet volstaan met te verwijzen naar de motivering in het (voorwaardelijk gunstig) verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, aangezien uit de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk blijkt dat dit standpunt wordt bijgetreden. Evenmin kan de tussenkomen partij, die niet de auteur is van de bestreden beslissing, de motivering daarover in de bestreden beslissing aanvullen.

De overweging in de bestreden beslissing dat de woondichtheid van het vergunde project (41w/ha) als “relatief” kan worden beschouwd, is op het eerste gezicht onredelijk. De verwerende partij beperkt zich als verantwoording ertoe dat de woonblokken op enige afstand van elkaar zullen worden ingeplant en dat de meergezinswoningen drie bouwlagen met plat dak hebben met veelal een teruggetrokken derde bouwlaag. Redelijkerwijs volstaat deze verantwoording op het eerste gezicht niet om een dergelijke woondensiteit als “relatief” te beschouwen gelet op de concrete kenmerken van de bestaande omgeving. Het blijkt niet dat de verwerende partij in haar gemaakte beoordeling afdoende rekening heeft gehouden met haar eerder vermelde vaststelling dat de omliggende villaverkavelingen een “zeer lage” woondensiteit (4,5 à 9,3 w/ha) hebben, waartoe de woonkavel van de verzoekende partij behoort.

6.

Op het eerste gezicht heeft de verwerende partij de afwijking van de bestaande ordening in functie van het verhogen van het ruimtelijk rendement niet afdoende zorgvuldig verantwoord rekening houdende met de concrete kenmerken van de omgeving en het project. Uit de bestreden beslissing blijkt onvoldoende of de verwerende partij heeft onderzocht of het bouwprogramma de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande omgeving niet in het gedrang brengt.

Het eerste middelonderdeel van het derde middel is ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv CO-INVEST 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 13 september 2018, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van vijf woonblokken (41 gestapelde woningen + ondergrondse garages) op een perceel gelegen te 8800 Roeselare, Valleistraat zn, met als kadastrale omschrijving Rumbeke afdeling 8, sectie B, nummer 1254D.
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 16 april 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO