

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 210.689 van 26 januari 2011
in de zaak A. 189.941/X-13.916.**

In zake : 1. Jozef BATAILLIE
 2. Hugo VAN MALDER
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Xavier D'Hulst en Michiel Deweirdt
 kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
 Doorniksewijk 66
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de stad KORTRIJK
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Bruno Van Dorpe
 kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
 Loofstraat 39
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
 regering
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Yves François
 kantoor houdend te 8790 WAREGEM
 Eertbruggestraat 10
 bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de b.v.b.a. DRIES VANHOUTTE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Steve Ronse
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
President Kennedypark 6/24
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 3 oktober 2008, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 8 juli 2008 van het college van burgemeester

en schepenen van de stad Kortrijk waarbij aan zakenkantoor Vanhoutte Dries de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een woning gelegen te Kortrijk, Albijn Van den Abeelelaan 4, kadastraal bekend sectie E, nr. 426/m2.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkommende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 22 januari 2009. De tussenkommende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De eerste verwerende partij en de tussenkommende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 1 oktober 2010.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stefaan Desrumaux, die loco advocaten Xavier D'Hulst en Michiel Deweirdt verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Bruno Van Dorpe, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Yves François, die verschijnt voor de tweede verwerende partij en advocaat Steve Ronse, die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. De tussenkomende partij is eigenaar van een woning aan de Albijn Van den Abeelelaan 4 te Kortrijk.

De eerste verzoeker woont naast de voormelde woning in de Albijn Van den Abeelelaan 2 en de tweede verzoeker in de Modest Huyslaan 15, d.i. in vogelvlucht op ongeveer 150 meter van de woning van de tussenkomende partij.

3.2. De tussenkomende partij dient op 21 december 2007 (datum van het ontvangstbewijs) een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in voor de uitbreiding van de voormelde woning aan de Albijn Van den Abeelelaan 4 te Kortrijk.

In de bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota wordt de aanvraag als volgt omschreven:

“De bestaande woning wordt behouden en op de bestaande gelijkvloerse verdieping wordt een nieuw volume geplaatst. Dit volume wordt opgebouwd met een houten gevel (lamellen). Zo manifesteert het nieuwe volume zich in harmonische spanning met het bestaande volume.

De uitbreiding bestaat uit 2 slaapkamers en een badkamer. Met deze aanpassingswerken wordt tegemoetgekomen aan de comforteisen voor een hedendaagse woning”.

3.3. Het bouwperceel is volgens het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan Kortrijk gelegen in woongebied.

Het is tevens gelegen binnen de omschrijving van een door het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk aan Serge Skatchkoff-Beke op 15 februari 1972 verleende verkavelingsvergunning (lot 2)

waarin de maximale kroonlijsthoogte voor de vrijstaande woningen, na wijziging bij besluit van het voormelde college van 25 augustus 1977, is bepaald op 5,50 m en waarin “baksteen van de streek” als materiaalgebruik is opgelegd.

Het is bovendien gelegen binnen de omschrijving van het bij ministerieel besluit van 3 maart 1998 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg (BPA) nr. 23 “Paters Mote” waarin het oprichten van gebouwen “waarvan de buitengevels volledig in hout of kunststoffen zijn uitgevoerd” verboden wordt en dat bepaalt dat “de gevels (...) worden (...) uitgevoerd in verzorgd metselwerk, gewassen beton, crepi-bezettingen, metalen profielplaten of dergelijke”.

3.4. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek worden 7 bezwaarschriften ingediend, waaronder door de verzoekers.

3.5. Met een besluit van 20 mei 2008 verwerpt het college van burgemeester en schepenen de ingediende bezwaren, overweegt het dat de “gevraagde afwijking gering” is, “de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt” en dus “aanvaardbaar” is, en verleent het een gunstig preadvies.

3.6. Op 1 juli 2008 beslist de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar om “de voorgestelde afwijking” toe te staan op grond van volgende overwegingen:

“Het afwijkingsvoorstel betreft de afwijking(en) ten opzichte van dit plan en zoals voorgesteld in het afwijkingsvoorstel van het college van burgemeester en schepenen.

(...)

Het afwijkingsvoorstel is conform met de formele bepalingen van artikel 49.

Het afwijkingsvoorstel is inhoudelijk aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende criteria :

1. Het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg of de verkavelingsvergunning.
2. De algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd.
3. De afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

De door het college gestelde voorwaarden dienen nageleefd te worden”.

3.7. Met het bestreden besluit van 8 juli 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij op grond van onder meer volgende overwegingen:

“Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van 03/03/1998 bij Ministerieel Besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg BPA 23 PATERSMOTE WIJZ. B, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

De aanvraag is gelegen binnen een op datum van 15/02/1972 van Serge SKATCHKOFF-BEKE behoorlijk vergunde verkaveling, bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder het nummer 529.1004. Deze verkaveling is voor het terrein van de aanvraag niet vervallen. Verkavelingswijziging : Serge SKATCHKOFF-BEKE 25/08/1977

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 20/05/2008 voorgesteld af te wijken van de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg.

Inzake de perceelsafmetingen en/of de afmetingen, de plaatsing en uiterlijk van de bouwwerken.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft hierover beslist op 01/07/2008. Het overwegende en het beschikkende gedeelte van zijn beslissing luidt als volgt :

Voor het overwegend gedeelte, zie advies van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar van 01.07.2008, als bijlage gevoegd bij dit besluit.

De voorgestelde afwijking wordt toegestaan.

(...)

De bezwaarschriften kunnen als volgt samengevat worden :

1. de uitbreiding is in strijd met de voorschriften die gelden in de verkaveling en het BPA. Het BPA schrijft voor deze woningen minimum 2 en maximum 2 bouwlagen voor met een maximale hoogte van 3 meter per bouwlaag. De maximale hoogte vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de onderkant kroonlijst mag dus maximum 6 m bedragen. Het aantal toegelaten bouwlagen in de originele verkaveling (vergund 18.02.1972) is 2, met een kroonlijsthoogte van 6 m. In de verkavelingswijziging (vergund 25.08.1977) wordt voor de vrijstaande woningen een kroonlijsthoogte van maximum 5,50 m toegelaten.

Het ontwerp voorziet in een kroonlijsthoogte van 6,40 m, wat inderdaad een afwijking van de voorschriften inhoudt. Deze geringe afwijking is echter aanvaardbaar.

(...)

5. dit ontwerp kan een precedent scheppen voor de andere woningen in de dichte omgeving en het harmonisch geheel van de verkaveling verstoren. Het ontworpen volume wordt op 18,15 m achter de rooilijn geplaatst en zal van op straat niet zichtbaar zijn. Als gevelmaterialen wordt gebruik gemaakt van houten lamellen passend bij de bestaande woning en zonder afbreuk te doen aan het architecturaal karakter van deze woning. Het oorspronkelijk karakter van de woning wordt niet geschaad, gelet dat het een alleenstaande woning blijft afgewerkt met een plat dak. Aan de

inplanting van de woning wordt geen enkele wijziging aangebracht. De impact in de omgeving is minimaal. De geringe afwijking op de kroonlijsthoogte doet geen afbreuk aan het typisch karakter van de wijk.

(...)

De aanvraag betreft het uitbreiden van een woning gelegen in de woonwijk Paters Mote, net buiten het stadscentrum. De woning maakt deel uit van een groep van 4 alleenstaande woningen binnen een ruimere omgeving die hoofdzakelijk door aaneengesloten bebouwing wordt gekenmerkt. Achteraan wordt het perceel begrensd door de scholensite PIH. Het ontwerp voorziet een uitbreiding van de woning. Bovenop de bestaande en te behouden woning wordt een bijkomend volume geplaatst. Dit herbergt 2 slaapkamers en een badkamer. Het nieuwe volume wordt geplaatst op 18,15 m achter de rooilijn, behoudt een afstand van 4 m tov de rechter perceelsgrens, 8 m tov de linker perceelsgrens en 9,32 m tov de achterste perceelsgrens. De kroonlijsthoogte wordt gebracht op 6,40 m en de uitbreiding wordt afgewerkt met een plat dak. Als gevelmaterialen wordt gekozen voor houten lamellen, donkergrijs aluminium buitenschrijnwerk, arduinen dorpels en balustrades in glas.

De gevraagde afwijking brengt de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang en is aanvaardbaar.

Het BPA schrijft voor deze woningen minimum 2 en maximum 2 bouwlagen voor met een maximale hoogte van 3 meter per bouwlaag. De maximale hoogte vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de onderkant kroonlijst mag dus maximum 6 m bedragen. Het aantal toegelaten bouwlagen in de originele verkaveling (vergund 18.02.1972) is 2, met een kroonlijsthoogte van 6 m. Het is slechts in de verkavelingswijziging (vergund 25.08.1977) dat voor de vrijstaande woningen een kroonlijsthoogte van maximum 5,50 m wordt toegelaten.

De afwijking is gering en bedraagt dus slechts 40 cm tov de originele verkavelingsvoorschriften. Het aantal bouwlagen blijft beperkt tot twee. Naar de straatkant toe bedraagt de bestaande kroonlijsthoogte 4,80 m en wordt deze met 1,80 m verhoogd. De impact van het gevraagde ontwerp zal minimaal zijn. Vanaf de straat zal de uitbreiding niet zichtbaar zijn, ze wordt op 18,15 m achter de rooilijn geplaatst. De afstanden tot de perceelsgrens zijn voldoende groot, zodat de uitbreiding geen vermindering van zon- en lichtinval voor de burens inhoudt.

(...)

Het ontwerp is onderworpen aan het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en gewijzigd bij besluit van 26 april 2002, gezien de aanvraag een afwijking op het B.P.A. en de verkaveling betreft.

Het ontwerp is, mits voldaan aan de gestelde voorwaarden, verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke ordening”.

IV. Tussenkost

4. De verzoekers betwisten de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkost van de tussenkomende partij omdat zij “niet aan(toont) dat zij

eigenaar of gebruiker is van het betrokken gebouw en aldus belang heeft bij de verbouwing van de woning”.

5. De tussenkomende partij is aanvrager en titularis van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

Het verzoek om tussen te komen is derhalve ontvankelijk.

V. Ontvankelijkheid van het beroep

6. De tweede verwerende partij betwist het belang van de tweede verzoeker omdat “zijn woning op ongeveer 150m van de bouwplaats” is gelegen en hij “geen rechtstreeks zicht” heeft op de bouwplaats en dus “geen enkel persoonlijk nadeel van de geplande bouwwerken” heeft en “niet (kan) opkomen voor het algemeen belang, zijnde het zogenaamde ‘harmonische architecturaal karakter van de wijk’”.

7. De tussenkomende partij sluit zich aan bij deze exceptie van de tweede verwerende partij.

8. De tweede verzoeker repliceert dat hij “vlakbij in de aangrenzende straat die deel uitmaakt van dezelfde verkaveling” woont, dat hij vreest “voor de schending van het harmonische architecturaal karakter van de wijk” en dat “de uitbreiding (...) een belangrijke nadelige impact zal hebben op de omgeving”.

9. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de woning van de tweede verzoeker zich in vogelvlucht op ongeveer 150 m van het bouwperceel bevindt waarvoor de bestreden vergunning is verleend en dat hij vanaf zijn woning geen zicht heeft op de vergunde uitbreidingswerken. In casu kan niet worden aangenomen dat de tweede verzoeker in de door hem aangevoerde hoedanigheid van buurtbewoner over een voldoende persoonlijk en rechtstreeks belang beschikt. De omstandigheid op zich dat de tweede verzoeker in “dezelfde verkaveling” woont en “in de aangrenzende straat” en zich beroept op zijn zorg

voor “het harmonisch architecturaal karakter van de wijk” doet niet anders besluiten.

De exceptie is gegrond.

VI. Bespreking van de middelen

Eerste middel

Standpunt van de partijen

10. De eerste verzoeker voert onder meer de schending aan van de artikelen 2 § 1, derde lid en 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), het voormelde BPA “Paters Mote”, de voormelde verkavelingsvergunning van 15 februari 1972, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het materieel motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De eerste verzoeker betoogt onder meer wat volgt:

“Doordat in de bestreden beslissing een kroonlijsthoogte van 6,40 m wordt toegestaan en de uitbreiding wordt opgetrokken in houten lamellen.

Doordat in de bestreden beslissing een afwijking wordt toegestaan op het bijzonder plan van aanleg op basis van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, waarbij verwezen wordt naar het advies van de Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar.

Terwijl het BPA voorschrijft dat de maximale hoogte vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de onderkant van de kroonlijst maximum 6 meter mag bedragen.

Terwijl in de verkavelingswijziging, vergund op 25.08.1977, slechts een kroonlijsthoogte van 5,5 meter wordt toegestaan voor vrijstaande woningen. (zoals vermeld in de bestreden stedenbouwkundige vergunning)
(...)

Terwijl de verkavelingsvergunning ook voorschrijft dat de gebruikte materialen enkel mogen bestaan uit baksteenmetselwerk en zichtbeton.

(...)

b. toelichting

1.

De uitbreiding van de woning is in strijd met het BPA en in het bijzonder met de voorschriften die gelden in de verkaveling. Deze verkaveling bestaat uit Albijn Van den Abeelelaan, rechterkant en Modest

Huyslaan. (...) Door de stad Kortrijk wordt een onbegrijpelijk belangrijke afwijking toegestaan op de kroonlijsthoogte.

Volgens de laatste verkavelingswijziging die nog steeds geldig is (vergund 25.08.1977) wordt voor de vrijstaande woningen maar een kroonlijsthoogte van 5,50 m toegestaan. Deze voorschriften werden tot nu toe door alle bouwheren in de verkaveling gerespecteerd.

De afwijking van 5,50 m naar 6,40 m, of een stijging met bijna één meter is in geen enkel geval als een geringe maar integendeel en onbetwistbaar als een onaanvaardbare afwijking te beschouwen.

Op de bouwplannen is duidelijk te zien dat de uitbreiding vanuit elke zijde - voorgevel, achtergevel en zijgevel - zichtbaar zal zijn. (...)

Verzoekers betwisten dat dergelijke belangrijke afwijking wordt toegestaan zonder een verantwoorde en rechtsgeldige afwijking aan te vragen aan de verkavelingsvoorschriften. In het verleden werden minder belangrijke afwijkingen, o.a. een aanvraag voor Modest Huyslaan nr. 15 voor een verhoging van de hoogte met 20 cm, geweigerd.

De Stad Kortrijk probeert deze wijziging te minimaliseren door te verwijzen naar de originele verkavelingsvergunning die nog spreekt over een kroonlijsthoogte van 6m. Dit is natuurlijk verwarringsscheppend. De Stad mag enkel rekening houden met de geldende voorschriften en niet met oude voorschriften.

2.

In de bouwaanvraag is ook voorzien dat de uitbreiding wordt opgetrokken met een houten gevel. Dit is pertinent in strijd met de verkavelingsvoorschriften die stellen dat de te gebruiken materialen moeten bestaan uit baksteen of beton.

Door met hout te werken in plaats van baksteen of beton komt er een essentieel (visueel) verschil tot stand met de andere huizen van de wijk.

Op de bouwplannen is ook dit verschil ook duidelijk te zien. (...)

Doch ook hier wordt er geen woord over gerept. Nochtans is juist voorzien dat alles in steen of beton blijft om de wijk als een architecturaal geheel te kunnen behouden.

De argumentatie van de Stad Kortrijk dat de uitbreiding niet visueel zichtbaar is, kan dan ook niet worden weerhouden. Er komt immers een bijkomende verdieping op het gebouw, zodat moeilijk kan ontkend worden dat dit niet zichtbaar zou zijn voor de omgeving.

Voor eerste verzoeker is de visuele hinder nog het meest frapant aangezien hij er elke dag op zal moeten kijken.

3.

De bewoners vrezen terecht dat door het toekennen van belangrijke afwijkingen zoals toegekend voor lot 2, o.a. het unieke architecturaal karakter van de wijk verloren zal gaan.

Deze architecturale waarde werd gerealiseerd dankzij het feit dat iedere bouwheer de bouwvoorschriften heeft gerespecteerd. (...)

In diverse publicaties wordt de wijk Paters Mote geprezen voor zijn vooruitstrevende urbanisatie en architectuur (...) die voor het nageslacht definitief zou vastgelegd worden.

(...)

Het doel van een Bijzonder Plan van Aanleg is het streven naar behoud en respect van het straatbeeld. In dit geval streefde het Bijzonder Plan van Aanleg naar een uniforme kroonlijst- en nokhoogte en dakhelling.

Alle woningen moeten dezelfde nokhoogte moeten hebben. Door in één geval ernstig af te wijken van deze regel wordt het geheel verstoord en wordt dus aan de essentiële gegevens van het plan afbreuk wordt gedaan.

Bovendien bestaat de motivatie van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar enkel uit een standaardantwoord met vage algemeenheden en affirmaties. Zij bevat geen concrete gegevens waaruit een toetsing blijkt van de aanvraag aan de algemene bestemming van het gebied, noch aan het architectonisch karakter van het betrokken gebied en waaruit in concreto de verenigbaarheid van de vergunde handelingen en werken hiermede kan blijken.

Nergens in de beslissing van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar wordt de nokhoogte of de keuze van de bouwmaterialen zelfs ter sprake gebracht. De plaatselijke situatie werd duidelijk niet onderzocht en het advies van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar is niet meer dan een stijlformule.

Ook de Stad Kortrijk voegt geen bijkomende argumentatie toe om de afwijking te motiveren”.

11. De eerste verwerende partij repliceert dat zij gebruik heeft gemaakt van de procedure voorzien in artikel 49 van het gecoördineerde decreet waarbij afwijkingen kunnen worden toegestaan op de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg en een verkavelingsvergunning, dat zulks ook tot uiting komt in de motivering van de bestreden beslissing, en dat de toegestane afwijkingen wat de hoogte en het materiaalgebruik betreft geen betrekking hebben op essentiële voorschriften.

12. Ook de tweede verwerende partij is de mening toegedaan dat zowel voor de kroonlijsthoogte als voor het materiaalgebruik conform artikel 49 van het gecoördineerde decreet een gemotiveerde afwijking werd voorgesteld en gunstig werd geadviseerd. Zij voegt daaraan toe dat “de Raad van State niet bevoegd is om zich uit te spreken over de opportuiniteitsbeslissing van de overheid inzake de afwijking”, “het CBS (...) op gemotiveerde wijze (heeft) aangegeven waarom zij in casu een kroonlijsthoogte aanvaardbaar acht”, “in het voorstel tot afwijking van het CBS (...) ook de te gebruiken materialen (wordt) vermeld, in casu houten lamellen”.

13. De tussenkomende partij voegt daar nog aan toe dat de afwijkingen van de voorschriften van de kroonlijsthoogte en van het uiterlijk van het gebouw “erg minimaal zijn en het architectonisch karakter van de omgeving geenszins schenden”.

Beoordeling

14. Het toentertijd geldende artikel 49 van het gecoördineerde decreet bepaalt:

“Op met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen kan de Vlaamse Regering of de gemachtigde ambtenaar afwijkingen toestaan van de voorschriften van een door de Vlaamse Regering goedgekeurd plan van aanleg en van de voorschriften van een verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft”.

15. Het aangehaalde artikel 49 van het gecoördineerde decreet bevat een uitzonderingsregel. De toepassing ervan dient door de vergunningsaanvrager te worden gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen, dat niet verplicht is op deze vraag in te gaan.

Uit de gegevens van de zaak blijkt niet, en de verwerende partijen noch de tussenkomende partij beweren overigens dat laatstgenoemde aan het college van burgemeester en schepenen de toepassing heeft gevraagd van voormelde uitzonderingsbepaling.

16. Afwijking van de voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en/of een verkavelingsvergunning is overeenkomstig het voormelde artikel 49 bovendien slechts mogelijk op een met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

17. In zoverre het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 20 mei 2008 moet worden gelezen als het in het voormelde artikel 49 van het gecoördineerde decreet vereiste gemotiveerde voorstel tot afwijking van het voormelde BPA “Paters Mote” en de verkavelingsvergunning

van 15 februari 1972, dient te worden onderzocht of dit collegebesluit voldoet aan de specifieke motiveringsvereiste waaraan een dergelijk afwijkingsvoorstel is onderworpen. Wat betreft het gebruik van houten lamellen, dat in het kwestieuze collegebesluit als een “gevraagde afwijking” wordt bestempeld van niet nader gespecificeerde voorschriften in het voormelde BPA en/of van de voormelde verkavelingsvergunning, wordt in datzelfde besluit enkel gesteld dat deze afwijking “de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang (brengt) en (...) aanvaardbaar (is)”. Zodoende voldoet het afwijkingsvoorstel van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot de voorschriften in verband met het uiterlijk niet aan de in het voormelde artikel 49 van het gecoördineerde decreet vereiste specifieke motiveringsverplichting. Hieruit volgt dat het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de bestreden stedenbouwkundige vergunning deze afwijking, meer bepaald het gebruik van houten lamellen, toelaten met miskenning van het voormelde artikel 49 van het gecoördineerde decreet.

18. Wat betreft de kroonlijsthoogte van 6,40 m wordt in hetzelfde collegebesluit aangenomen dat dit “een afwijking van de voorschriften inhoudt” die bestempeld wordt als een “geringe afwijking”, meer bepaald “slechts 40 cm t.o.v. de originele verkavelingsvoorschriften”, die “aanvaardbaar” is, “geen afbreuk doet aan het typisch karakter van de wijk” en “de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang” brengt en ook dat “de uitbreiding niet zichtbaar (zal) zijn, ze wordt op 18,15 m achter de rooilijn geplaatst” en “geen vermindering van zon- en lichtinval voor de burens inhoudt” omdat “de afstanden tot de perceelsgrens (...) voldoende groot” zijn. In zoverre dit onderdeel van het collegebesluit moet worden gelezen als het in het voormelde artikel 49 van het gecoördineerde decreet vereiste gemotiveerde afwijkingsvoorstel wat betreft de geldende voorschriften inzake de afmetingen, dient eveneens te worden aangenomen dat het niet voldoet aan de specifieke motiveringsvereiste waaraan een dergelijk afwijkingsvoorstel is onderworpen. Vooreerst wordt het minimaliseren van de afwijking ten onrechte gekoppeld aan “de originele verkavelingsvoorschriften” die immers niet langer gelden omdat deze gewijzigd werden bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 25 augustus 1978 waarbij de maximale toegelaten kroonlijsthoogte werd

teruggebracht op 5,50 m. Daarbij komt dat blijkens de gegevens van het dossier in dit collegebesluit ten onrechte wordt aangenomen dat de – inmiddels gerealiseerde - uitbreiding vanaf de straat niet zichtbaar zou zijn. Zodoende voldoet het afwijkingsvoorstel van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot de voorschriften in verband met de afmetingen niet aan de in het voormelde artikel 49 van het gecoördineerde decreet vereiste motiveringsverplichting. Het wordt immers gesteund op een foutieve juridische en feitelijke grondslag. Hieruit volgt dat het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de bestreden stedenbouwkundige vergunning deze afwijking, meer bepaald de kroonlijsthoogte van 6,40 m, toelaten met miskenning van artikel 49 van het gecoördineerde decreet.

Het middel is in zoverre gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep in hoofde van de tweede verzoekende partij.

2. De Raad van State vernietigt het besluit van 8 juli 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk waarbij aan zakenkantoor Vanhoutte Dries de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een woning gelegen te Kortrijk, Albijn Van den Abeelelaan 4, kadastraal bekend sectie E, nr. 426/m2

3. De tweede verzoekende partij wordt voor de helft en verwerende partijen worden ieder voor een vierde verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeventwintig januari 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens