

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0356
in de zaak met rolnummer 1415/0168/A/6/0185

Verzoekende partij	de heer Luc VALCKE vertegenwoordigd door advocaten Dirk VAN HEUVEN en Leandra DECUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Verwerende partij	DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR van het agentschap RUIMTE EN ERFGOED , afdeling West-Vlaanderen vertegenwoordigd door advocaat Yves FRANCOIS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
Tussenkomende partij	de cvba DE VLASHAARD vertegenwoordigd door advocaten Antoon LUST en Jelle SNAUWAERT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 november 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 juli 2014.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen ten behoeve van sociale woningbouw van het type gesloten en halfgesloten woningen op een perceel gelegen te 8560 Wevelgem, Menenstraat, met als kadastrale omschrijving 1^{ste} afdeling, sectie C, nr. 124A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 februari 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer laat de tussenkomende partij met een beschikking van 4 mei 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 oktober 2016.

Advocaat Thomas QUINTENS *loco* advocaat Dirk VAN HEUVEN voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Yves FRANCOIS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Antoon LUST voert het woord voor de tussenkomenende partij.

De raadsman van de tussenkomenende partij brengt voorafgaand aan de zitting, op vraag van de Raad, volgende stukken bij: het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Wevelgem houdende de definitieve aanvaarding van het BPA 'Normandiëstraat', de memorie van toelichting horende bij het betrokken BPA en het ministerieel besluit van 26 februari 1987 houdende de goedkeuring van het BPA. Ook ter zitting legt de raadsman van de tussenkomenende partij een bijkomend stuk neer, met name een luchtfoto van de verkaveling en de woonplaats van de verzoekende partij.

De verzoekende en verwerende partijen uiten hiertegen geen bezwaar.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 9 november 2004 bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor "het verkavelen ten behoeve van sociale woningbouw van het type gesloten en halfgesloten woningen" op een perceel gelegen te 8560 Wevelgem, Menenstraat.

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

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Normandiëstraat', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 26 februari 1987, in een zone die voorbehouden is voor sociale woningen van het type aaneengesloten, halfopen en open bebouwing.

Het perceel ligt tevens binnen de grenzen van het BPA 'Wezelstraat', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 26 februari 1987, in een zone voor wegenis.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk', goedgekeurd op 20 januari 2006.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Leievallei en open ruimte omgeving Kortrijk' (deelplan Diefhondbos – Posthoornhoek), goedgekeurd op 7 november 2008.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Menenstraat-Zuid', goedgekeurd op 10 mei 2012.

Tijdens het openbaar onderzoek, wordt een bezwaarschrift ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling adviseert op 16 december 2004 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 7 juni 2005 gunstig.

De verwerende partij weigert op 16 augustus 2006 een verkavelingsvergunning.

Deze weigeringsbeslissing werd vernietigd door de Raad van State bij arrest nr. 196.810 van 12 oktober 2009.

Bij heroverweging, verleent de verwerende partij op 25 juli 2014 een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“...
“

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan KORTRIJK (KB 04/11/1977) gelegen in een woonuitbreidingsgebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1.972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

De aanvraag ligt tevens in het BPA "Normandiëstraat (MB 26/02/1987) in een zone die voorbehouden is voor sociale woningen van het type aaneengesloten, halfopen en open bebouwing. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften die inherent verbonden zijn aan dit BPA.

De aanvraag ligt tevens in het BPA " Wezelstraat (MB 26/02/1987) in een zone 14 'Zone voor wegenis".

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De in de aanvraag voorziene toegangsweg is voor het grootste deel binnen de perimeter van het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Menenstraat-Zuid, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 10/05/2012).

Het voor de aanvraag relevante voorschrift luidt als volgt:

"5. Zone voor openbare wegenis

Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. (...)"

De in de aanvraag voorziene toegangsweg is voor een klein gelegen binnen de perimeter van het goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Leievallei en open ruimteomgeving Kortrijk (BVR 07/11/2008) - deelplan Diefhondbos - Posthoornhoek.

De voor de aanvraag relevante voorschriften luiden als volgt :

"Artikel 5. Agrarisch gebied

Artikel 5.1

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgellegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

Artikel 5.2

In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfzetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen."

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 januari 2006 definitief vastgesteld gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk'.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Respectievelijk het RUP Leievallei en open ruimte omgeving Kortrijk, het RUP Menenstraat-Zuid en het BPA Normandiestraat en BPA Wezeistraat zijn van toepassing op de aanvraag.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de vastgelegde ordening van beide BPA's en het RUP Menenstraat-Zuid.

De aanvraag wijkt af van de in het RUP Leievallei en open ruimte omgeving Kortrijk vastgelegde bestemming.

AFWIJKINGSBEPALINGEN

Artikel 4.4.7 §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

"In een vergunning voor kleine handelingen van algemeen belang, of voor lijninfrastructuur- en nutswerken die een gemeentelijk karakter hebben of kleine wijziging inhouden, mag steeds worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van het gebied niet kennelijk in het gedrang brengen."

Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, §2, en artikel 4.7.1, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester

"Art. a § 1. Als handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, als vermeld in artikel 4.4.7, § Z van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden de handelingen beschouwd die betrekking hebben op :

1° de aanleg, wijziging of uitbreiding van :

- a) *openbare fiets-, ruiters- en wandelpaden, en andere paden ten behoeve van de zwakke weggebruiker;*
- b) *gemeentelijke verkeerswegen met maximaal twee rijstroken;(..)"*

VERORDENINGEN

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op deze aanvraag.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Geen relevante andere zoneringsgegevens.

HISTORIEK

- *16/08/2006: oorspronkelijke weigeringsbeslissing.*
- *07/11/2008: definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Leievallei en open ruimte omgeving Kortrijk*

- 12/10/2009: vernietiging van de oorspronkelijke weigeringsbeslissing door de Raad van State (arrest nr. 196.810)
- 21/12/2010: verwerping van het beroep van derde bij arrest 209.936 tegen het bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 januari 2006 definitief vastgesteld gewestelijk ruimtelijk • uitvoeringsplan 'afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk'.
- 10/05/2012: goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Menenstraat-Zuid

EXTERNE ADVIEZEN

Op 12/11/2004 heb ik advies gevraagd aan afdeling Landbouw.

Dit advies werd uitgebracht op 16/12/2004 en ontvangen op 22/12/2004. Het advies is onvoorwaardelijk gunstig.

In het advies wordt verwezen naar het vervat zijn van de betreffende grond binnen het plangebied van het betreffende goedgekeurde BPA.

In tweede orde wordt gesteld dat de impact op de agrarische structuren hoe dan ook beperkt blijft.

Op 12/11/2004 heb ik advies gevraagd aan afdeling Water.

Dit advies werd uitgebracht op 23/12/2004 en ontvangen op 06/01/2005. Het advies is gunstig.

In het advies wordt gesteld dat bij het doorvoeren van de watertoets volgende elementen kunnen in overweging genomen worden:

De percelen waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend bevinden zich niet in een risicogebied voor overstromingen, zoals opgenomen in de kaarten die door het Vlaams Gewest in maart 2003 werden opgemaakt.

Het project voorziet in scheiding van afvalwater en hemelwater, wat een gunstige invloed heeft op het waterkwaliteitsbeheer.

De toekomstige verharde oppervlakte zal groter dan 1000 m² zijn. Volgens de code van goede praktijk voor de aanleg van rioleringen is bijgevolg een buffering van het hemelwater vereist. In de ons toegestuurde nota en plannen is er geen sprake van dergelijke buffering. Het college van burgemeester en schepenen van Wevelgem werd om advies gevraagd. Het heeft op 07/06/2005 volgend advies uitgebracht: gunstig.

De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen.

Het tracé van de wegenis is goedgekeurd bij gemeenteraadbesluit van 18/11/2005.

In een verklaring van 28/10/2004 heeft de aanvrager verklaard de in de aanvraag aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en de openbare nutsvoorzieningen, alsook de gronden waarop komen of zullen komen, vrij en onbelast en zonder kosten voor haar, om die aan de gemeente Wevelgem af te staan op door haar vast te stellen datum en in elk geval bij de eindoplevering van de werken.

De aanvraag kan dus worden beschouwd als betrekking hebbende op gemeentelijke wegenis, welke blijkens de plannen een rijstrook met een naastliggend voetpad heeft.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen

Er is een openbaar onderzoek gehouden.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure van openbaar onderzoek is gevolgd. Er is één bezwaarschrift ingediend.

Evaluatie bezwaren

Het bezwaar wijst op een onregelmatig voeren van het openbaar onderzoek, het onverenigbaar zijn met het planologisch beleid, het niet in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening, het maken van een voorbehoud omtrent de wettelijkheid van het betreffende BPA Normandiëstraat.

Het college heeft op 07/06/2005 ter zake beraadslaagd en de klacht ontvankelijk doch ongegrond verklaard. Het college overwoog daarbij het volgende:

- het onregelmatig voeren van het onderzoek.

De bekendmaking van het openbaar onderzoek gebeurde voor wat de heer Luc Valcke betreft op het verkeerde adres. De bekendmaking gebeurde echter ook nog door aanplakking.

Indiener van het bezwaarschrift was ook op de hoogte van het openbaar onderzoek

- het onverenigbaar zijn van de aanvraag met het uiteengezette planologische beleid voor het desbetreffende gebied.

Over het plangebied werden in het verleden reeds verschillende visies gevormd. Deze verkavelingsaanvraag wordt bekeken in de juridische context, dewelke in dit geval het van toepassing zijnde BPA nr. 29 Normandiëstraat dd. 26.02.1987 is.

- niet in overeenstemming zijn van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Er wordt verwezen naar het verslag van de plenaire vergadering bij het voorontwerp van het afbakenen van het Regionaal Stedelijk Gebied Kortrijk dd. 9 juli 2003, het in opmaak zijnde ruimtelijk uitvoeringsplan Leievaller, de beleidsnota "geïntegreerde Gebiedsvisie Leievaller sectie Wervik-Kortrijk—en een principebesluit van 7 december 2004 waarin staat "Handhaaft zijn standpunt om het woonuitbreidingsgebied Posthoorn niet noodzakelijk te ontwikkelen maar in te zetten in functie van een leefbare landbouw, waarbij het actieplan de randvoorwaarden aangeeft."

De bewoordingen 'niet noodzakelijk' zijn in deze principebeslissing heel bewust gekozen, daar het college hier niet wenst definitief af te zien van de mogelijkheid tot realisatie van het woonuitbreidingsgebied. Het openhouden van deze mogelijkheid is ook af te leiden uit aantal andere standpunten van het gemeentebestuur:

o Tot op heden is de bestemming van dit gebied als woonuitbreidingsgebied met als geldende voorschriften het BPA nr. 29 niet gewijzigd.

o De door de gemeenteraad aangenomen woonbehoefte studie "Sectorstudie wonen" bevestigt deze visie, (zie punt 7.2.5. Overzicht met invulling taakstelling planperiode 2002 - 2007 (pag. 65)). Het gebied Posthoorn wordt hier mee opgenomen in woningbouwprogrammatie als te ontwikkelen zone. Deze stelling wordt eveneens onderschreven door het advies over de Sectorstudie Wonen van de GECORO.

o Bovendien is het gebied Posthoorn bij het ontwerp "GRUP afbakening regionaal stedelijk gebied Kortrijk" niet geschrappt als te ontwikkelen woonzone.

o Het gemeentebestuur heeft niet de intentie om de bestemming van deze gronden te wijzigen tenzij er duidelijke garanties zijn voor financiële compensaties voor de sociale woning-maatschappij De Vlashaard. Tot op heden zijn er geen signalen vanuit het beleid om deze financiële compensaties hard te maken. Het aanbieden van een voorkooprecht in de te ontwikkelen woonzone "Kleine Molen" is onvoldoende als compensatie voor de schrapping als woonuitbreidingsgebied van de gronden aan de Posthoorn, Dit werd ook zo opgemerkt door de gemeenteraad bij de advisering van het "GRUP afbakening regionaal stedelijk gebied" Door het onvoorwaardelijk schrappen van het gebied Posthoorn betekent dit een financieel verlies voor de sociale woningmaatschappij De Vlashaard. Op termijn ondergraaft dit eveneens de vastgelegde doelstellingen op het vlak van sociale woningbouw in Wevelgem zoals die vermeld staan in de Sectorstudie Wonen. Vandaar dat zonder sluitende garanties voor financiële compensatie het goedgekeurde BPA van toepassing blijft en er weinig juridische middelen voorhanden zijn om de ontwikkeling van dit gebied als woongebied te weigeren en/of te blokkeren.

- voorbehoud rond de wettelijkheid.

Het college ziet niet in waarom de wettelijkheid in vraag gesteld wordt"

De gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar treedt het standpunt van het college bij.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van

toepassing op de aanvraag.

BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het voorgestelde plangebied sluit aan bij de bestaande bebouwing en de urbanisering langs de Menenstraat. Deze bebouwing langs de Menenstraat, die behoort tot de periferie van de woonkern van Wevelgem, wordt gekenmerkt door een vrij heterogeen karakter met de woonfunctie als overwegende bestemming.

Het betreft een vraag tot verkavelen ten behoeve van sociale woningbouw van het type gesloten en halfgesloten woningen.

De geplande verkaveling voorziet 36 loten alsook de aanleg van nieuwe wegenis vanaf de Menenstraat.

WATERTOETS

Het voorliggende project heeft een vrij omvangrijke oppervlakte maar ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput per woning, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.

MILIEUTOETS

De aanvraag ligt niet op een relevante afstand van een vogel- of habitatrictlijngebied of overige kwetsbare gebieden. Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen. Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. Uit de hierboven vermelde kenmerken moet in redelijkheid worden afgeleid dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De verkaveling bestaat uit de inrichting van twee deelzones. De deelzone met concentratie van bebouwing situeert zich ten noorden van het gebied palend aan de bestaande bebouwing en bedrijfszone. Hier wordt gekozen voor woningen in een klassiek stratenpatroon.

De belangrijke zuidelijk gelegen zone palend aan de Leievallei wordt open en groen gehouden. De bebouwing in deze groenzone beperkt zich tot enkele parkwoningen met 3 bouwlagen en duplexwoningen rond een centraal plein.

De centrale hoofdweg ontsluit de verschillende woonblokken en vervult de verkeers- en parkeerfunctie. De zijstraten zijn verkeersluwe speelstraten.

Beide deelzones en interne wegenis zijn in overeenstemming met de vigerende stedenbouwkundig voorschriften.

Er worden minimaal 34 woningen voorzien op een oppervlakte van 0,73ha. Gezien de ligging in regionaalstedelijk gebied, valt deze dichtheid te verantwoorden.

Het woonuitbreidingsgebied waarin betreffende aanvraag zich situeert is niet opgenomen binnen de omschrijving van het RUP Leievallei en open ruimte omgeving Kortrijk. Het ontwerp past binnen de vastgelegde bestemming.

De verkaveling wordt ontsloten middels een toegangsweg naar de Menenstraat, die volgens het RUP Leievallei en open ruimte omgeving Kortrijk voor een deel gelegen is in een zone die de bestemming agrarisch gebied heeft. Hiervoor wordt artikel 4.4.7 van de VCRO toegepast. Hoewel het de bedoeling was bij de herziening van het RUP Menenstraat Zuid het juridische kader te scheppen voor dit deeltje van de wegenis, door het op te nemen (oorspronkelijk wel voorzien in BPA lage en hoge Posthoorn) werd de nodige breedte niet ingetekend- Het betreft het stuk van de toegangsweg dat gelegen is op het perceel dat kadastraal gekend is als 151e afd., sectie C, nr. 116k (eigendom van de aanvrager) en waar de aanvraag voorziet in een voetpad. Deze in agrarisch gebied gelegen strook van

ca. 4,50m breed heeft een beperkte ruimtelijke impact, aangezien het gaat om een zachte verbinding (1,5m breed), die aan weerszijden omgeven is door een groen zone (2m breed) en die gelegen is langs de wel in de geëigende zone gelegen rijweg.

Het overige deel van de toegangsweg is in overeenstemming met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

Aldus is de aanvraag verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en ruimtelijk aanvaardbaar.

In de rand wordt wel opgemerkt dat, hoewel de verkaveling uitvoering geeft aan en conform is met de vastgelegde bestemming van het BPA Normandiëstraat, een kwalitatievere invulling van het gebied mogelijk is. Middels een nieuwe aanvraag zou beter kunnen tegemoet gekomen worden aan de huidige inzichten over onder andere indeling van de kavels, publieke ruimte, doorwaadbaarheid en fietsverbindingen, aansluiting niet de rest van het gebied.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en de plaatselijke aanleg.

BIJGEVOLG WORDT OP 25 JULI 2014 HET VOLGENDE BESLIST

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar levert de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van de vordering tot vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat haar beroepstermijn is beginnen te lopen op 1 oktober 2014, met name de dag na de vaststelling van de aanplakking door de gemeente.

2.

De verwerende partij vraagt de Raad om na te gaan of het verzoekschrift effectief op 14 november werd verstuurd.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 november 2014 de vernietiging van de bestreden beslissing, wat tijdig is.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij staft haar belang in haar verzoekschrift:

“ ...

Verzoekende partij heeft ontegensprekelijk belang bij dit vernietigingsberoep, nu hij op korte afstand woont van de projectsite.

Waar verzoekende partij op dit ogenblik nog een onbelemmerd zicht heeft op de Leievallei (stuk 2), dreigt hij in de toekomst gehinderd te worden door de vergunde verkaveling.

De omstandigheid dat de verkaveling gefaseerd wordt aangevraagd en betrekking heeft op het verst van verzoekende partij gelegen gedeelte van de projectsite, doet niets af aan het belang van verzoekende partij, ten eerste omdat verzoekende partij ook op dit partij rechtstreeks zicht heeft, ten tweede omdat de wegenis reeds wordt vergund ten behoeve van de gehele projectsite en ten derde omdat een precedent wordt geschapen voor de verdere ontwikkeling van de projectsite.

De Raad van State heeft eerder de tussenkomst van verzoekende partij aanvaard in het kader van de vernietigingsprocedure tegen de initiële beslissing van 16 augustus 2006 houdende weigering van de verkavelingsvergunning.

...”

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij en stelt dat deze helemaal niet zo dicht bij de verkaveling woont als in het verzoekschrift wordt beweerd. Uit een luchtfoto blijkt dat de verzoekende partij op ongeveer 300m van de verkaveling woont en door de bestaande bebouwing (fabrieksgebouwen) geen onbelemmerd zicht op het open landschap heeft.

Daarenboven bestaat er niet zoiets als een recht op zicht. De aanvraag ligt krachtens het gewestplan in een woonuitbreidingsgebied en volgens het BPA 'Normandiëstraat' in een zone 'voorbehouden voor sociale woningen van het type aaneengesloten, halfopen en open bebouwing'. De verzoekende partij kan als zodanig geen belang putten uit de schending van zijn zicht aangezien de aanvraag niets anders doet dan het louter en alleen realiseren van de bestemmingsvoorschriften.

Het feit dat de Raad van State eerder al het belang van verzoekende partij aangenomen heeft – als tussenkomende partij in de procedure ingesteld door De Vlashaard om de oorspronkelijke weigeringsbeslissing te laten stand houden – is in huidige procedure niet relevant. Vooreerst is het uitgangspunt totaal verschillend. Voor de Raad van State wilde de verzoekende partij de weigeringsbeslissing stand laten houden. Thans wilt zij een goedkeuringsbeslissing vernietigd zien. Verder is de grondslag voor de beoordeling van het belang bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen verschillend ten opzichte van de Raad van State.

3.

Ook de tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij.

De verzoekende partij stelt in het verzoekschrift op korte afstand van het "project" te wonen en "op dit ogenblik" nog een onbelemmerd zicht te hebben op de Leievallei maar "in de toekomst" gehinderd te zullen worden door de vergunde verkaveling. Volgens de tussenkomende partij verwacht de verzoekende partij het begrip "project" met de verleende verkavelingsvergunning en sticht zij zodoende verwarring. De eigendom van de tussenkomende partij, zijnde het perceel 124A, is aanzienlijk groter dan de vergunde verkaveling, die nauwelijks een kwart van het perceel omvat. Het is juist dat de tussenkomende partij het inzicht heeft in een (nog verre) toekomst het perceel helemaal voor sociale huisvesting aan te wenden. Het is die totaliteit die de verzoekende partij het "project" noemt, doch of en wanneer dit "project" zich ooit zal realiseren is op heden een grote

onbekende. De huidige vergunning heeft dus slechts betrekking op een klein deel van het geheel en is bovendien het verst van de woning van de verzoekende partij gelegen. De afstand tussen de percelen bedraagt 200 meter, gemeten tussen de hoekpunten en minstens 230 meter, gemeten vanaf het midden van de eigendom van de verzoekende partij. De realisatie van de vergunde verkaveling brengt dus in geen enkel opzicht het uitzicht van de verzoekende partij op de Leievallei in het gedrang. In de richting van het thans vergunde gedeelte wordt het zicht trouwens door bestaande bebouwing ongedaan gemaakt.

Dat mogelijks in de toekomst het zicht van de verzoekende partij op de Leievallei zal wijzigen, mocht door bijkomende, toekomstige vergunningen het "project" ooit helemaal gerealiseerd worden, is niet relevant voor de beoordeling van het thans bestreden besluit. De vrees dat een precedent wordt geschapen "voor de verdere ontwikkeling van de projectsite" mist elke actualiteit.

De omstandigheid dat de Raad van State het belang van de verzoekende partij weerhouden heeft in het arrest nr. 196.810 van 12 oktober 2009, is al evenmin relevant. Dit arrest heeft in de onderhavige zaak geen enkel gezag van gewijsde. Door het "project" te verwarren met de "vergunning" is de verzoekende partij er in geslaagd destijds de Raad van State te misleiden. De werkelijkheid is dat de verzoekende partij geen eigendom heeft die op enige plaats grenst aan de vergunde verkaveling

4.

De verzoekende partij antwoordt op deze excepties dat de verwerende partij de bal volledig mis slaat in de lokalisering van haar woning. De woning die de verwerende partij heeft aangeduid is weliswaar eigendom van de verzoekende partij, maar wordt bewoond door haar zoon. De woning van verzoekende partij zelf ligt in tweede lijn en heeft een wijds uitzicht op het achterliggende open landschap. De verzoekende partij heeft een rechtstreeks zicht op de projectsite en een zijdelings zicht op de verkaveling. Het zicht is zijdelings, maar wel rechtstreeks. Er is verzoekende partij geen rechtspraak bekend die maakt dat een zijdelings zicht niet volstaat om beroep aan te tekenen. Bij realisatie van de verkaveling verliest de verzoekende partij ongeveer 20 % van het open uitzicht.

De verwerende en tussenkomende partijen stellen dat er geen rekening mag gehouden worden met het totaalproject. De verzoekende partij benadrukt dat haar onmiddellijk uitzicht zonder meer aangetast wordt bij realisatie van de verkaveling, zodat dit debat niet eens essentieel is.

De verzoekende partij argumenteert inzake de projectsite dat deze volledig in eigendom is van de tussenkomende partij. De bewering dat zij geen plannen heeft met betrekking tot de rest van de projectsite wordt tegengesproken door stuk 4bis van tussenkomende partij, zijnde een schets van de volledige inrichting van de projectsite. Ten tweede wordt de verkavelingssite via een officiële zijstraat van de Menenstraat ontsloten en deze ontsluiting zal naar verwachting voor de hele projectsite dienen. Ten derde sluit de interne wegenis van de vergunde verkaveling ontegensprekelijk aan bij de rest van de te ontwikkelen projectsite. De wegenis van de verkaveling is zo geconcipeerd dat ze zal worden doorgetrokken bij latere fases. Ten vierde wordt door de verkaveling een ongerept gebied in tweede lijn aangesneden. Het toelaten van een verkaveling op deze plaats houdt impliciet een (voor)akkoord in voor de volledige realisatie van de projectsite. Ook daarom heeft verzoekende partij een evident belang, nu het aansnijden van de Leievallei een noodzakelijke en beslissende eerste stap is in de nog nadeligere realisatie van de volledige projectsite. Ten vijfde is er de evidente precedentswaarde. Daar waar er op heden geen (grootschalige) residentiële bebouwing in tweede lijn in de ruime omgeving is, wordt deze door de bestreden beslissing mogelijk gemaakt. Waar de verkavelingsvergunning initieel ook om deze reden werd geweigerd, houdt de bestreden beslissing ontegensprekelijk het teniet doen van de ongerepte Leievallei in.

5.

Op de zitting bevestigen de verwerende en tussenkomende partij dat de ligging van de woning van de verzoekende partij verkeerd werd voorgesteld, aangezien deze verward werd met de woning van haar zoon, maar dat dit niets afdoet aan de door hen opgeworpen exceptie van gebrek aan belang van de verzoekende partij.

Op de zitting legt de tussenkomende partij een luchtfoto voor van de locatie van de gevraagde verkaveling en de woonplaats van de verzoekende partij. Uit deze luchtfoto zou blijken dat de verzoekende partij achteraan op haar perceel bijgebouwen heeft staan, waardoor haar uitzicht op het achterliggende perceel en dus haar mogelijke visuele hinder beperkt is.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of kan ondervinden.

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De verzoekende partij beroept zich onder meer op visuele hinder. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij (on)rechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing, waar zij stelt dat zij zicht zal hebben op het voorwerp van de bestreden beslissing, weliswaar op enige afstand, terwijl heden het betrokken perceel is gevrijwaard van enige bebouwing. Het omstandigheid dat er eventueel een deel van het uitzicht beperkt wordt door tussenliggende gebouwen, doet hieraan geen afbreuk. Dit is op zich reeds voldoende om te besluiten dat de verzoekende partij voldoende belang heeft bij haar verzoekschrift.

Bovendien worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen voldoende concreet omschreven en valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de bestreden beslissing.

De excepties worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet, de schending aan van artikel 16, vierde lid van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna: Stedenbouwwet) (nadien artikel 14, vierde lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996) en tevens de schending van het gewestplan Kortrijk, goedgekeurd bij KB van 4 november 1977, schending van artikel 7 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), schending van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet, schending van de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij voert onder meer aan dat de bijzondere plannen van aanleg nr. 29 en nr. 30, die de rechtsgrond vormen voor de bestreden beslissing, afwijken van de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied, terwijl een BPA zich in beginsel moet richten naar de aanwijzingen en bepalingen van het gewestplan.

De verzoekende partij zet uiteen dat op basis van het toenmalige artikel 16, vierde lid Stedenbouwwet, het bijzonder plan van aanleg zich richt naar het gewestplan en het aanvult en er “desnoods” van kan afwijken. Volgens een vaststaande rechtspraak van de Raad van State - bekend onder de ‘Heylendoctrine’ - wijst de term ‘desnoods’ erop dat moet aangetoond worden dat tegelijk aan volgende voorwaarden is voldaan:

1. de bestemming in het gewestplan is achterhaald (bijvoorbeeld ten gevolge van de evolutie van de bevolking, van de economie) of kan niet meer verwezenlijkt worden
2. de in het bijzonder plan voorgestelde bestemming beantwoordt aan de op dat ogenblik bestaande planologische noden en mogelijkheden en er bestaat dwingende behoefte aan een daaraan aangepaste nieuwe, afwijkende ordening
3. deze planologische noden kunnen duidelijk en goed gelokaliseerd worden en zijn beperkt in omvang
4. de voorgestelde afwijkende ordening is geen middel om het gewestplan te corrigeren
5. het vervullen van deze voorwaarden blijkt uit de formele motivering van het afwijkend plan, of is minstens uit het dossier af te leiden.

Enkel in het uitzonderlijke geval dat aan al deze voorwaarden werd beantwoord, kon van het gewestplan afgeweken worden door middel van een BPA. Zoniet diende de procedure van een gewestplanwijziging gevolgd te worden.

De regel was dus dat een gewestplan blijft gelden tot het wordt vervangen na een herziening en dat het BPA zich richt naar de bepalingen ervan. De uitdrukking dat het BPA er “*desnoods (kan) van afwijken*” wijst op het uitzonderlijk karakter.

De verzoekende partij stelt dat de BPA's nr. 29 en nr. 30 niet beantwoorden aan de voorwaarden van de Heylendoctrine. Met de BPA's nr. 29 en nr. 30 werd de grens tussen het industriegebied en het woonuitbreidingsgebied in het gewestplan rechtgetrokken waardoor zowel de Spie als de Teut werden herbestemd van industriegebied tot zone voor sociale woningbouw of zone voor wegenis. In het dossier is geen, minstens geen afdoende, verantwoording te vinden voor de afwijking van het gewestplan. In het bijzonder blijkt niet dat deze gronden niet meer bruikbaar waren voor een industriële bestemming (of als buffering van de industriële bestemming).

Het feit dat het slechts over kleine stukjes grond gaat of dat de Spie en de Teut niet lijken te worden opgenomen in het verkavelingsproject doet niets af aan het feit dat door de loutere omstandigheid dat het om gedeeltelijk van het gewestplan afwijkende BPA's gaat. Nu niet wordt beantwoord aan de voorwaarden van de Heylendoctrine kon niet wettig worden getoetst aan de bestemmingsvoorschriften van de BPA's.

De verzoekende partij wijst bovendien op een motiveringsgebrek in de bestreden beslissing ten gevolge van de onwettige BPA's. Indien abstractie wordt gemaakt van de BPA's nr. 29 en nr. 30, dient verwezen te worden naar de rechtspraak over de woonuitbreidingsgebieden volgens het gewestplan, meer bepaald dat geen verkavelingsvergunning kan worden verleend zonder dat de bevoegde overheid over de ordening van het gehele woonuitbreidingsgebied heeft beslist. De bestreden beslissing is evenzeer onwettig om deze reden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij erkent dat de kleine stukjes grond – de 'Teut' en 'Spie' genoemd – geen deel uitmaken van de aanvraag. Of de twee BPA's van 1987 die stukjes grond al dan niet herbestemmen, is derhalve totaal irrelevant. Volgens de verwerende partij geeft de verzoekende partij geen belang bij deze wettigheidsexceptie, aangezien de stukjes grond in kwestie niet het voorwerp van de aanvraag zijn. De zogenaamde onwettigheid van de BPA's heeft immers geen weerslag op de eigenlijke projectzone.

De verwerende partij stelt dat indien de verzoekende partij een annulatieberoep bij de Raad van State had ingesteld tegen de BPA's, een eventuele onwettigheid zich beperkt zou hebben tot die 'Teut' en 'Spie', terwijl de projectzone behouden zou gebleven zijn.

Daarenboven maakt verzoekende partij deze stelling niet hard aan de hand van stukken. In het verzoekschrift zijn plannen weergegeven met de 'rechttrekking van de grenzen'. Echter, op de plannen zijn 'Teut' en 'Spie' telkens nog duidelijk zichtbaar en vallen buiten het BPA.

Zelfs indien de BPA's niet als grondslag voor de bestreden beslissing zouden kunnen dienen, dan biedt het gewestplan nog steeds een wettelijke grondslag. Het is duidelijk dat het gaat om groepswooningbouw in de zin van artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit, zijnde 'het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen'.

3.

De tussenkomende partij stelt eveneens dat de verzoekende partij geen belang bij dit middel heeft, dat ook bij gebrek aan afdoende bewijs dient verworpen te worden.

De Teut en de Spie maken geen deel uit van de perimeter van de vergunde verkaveling, zodat niet in te zien valt welk impact de eventuele onwettigheid van de herbestemming van die twee stukjes grond kan hebben op de legitimiteit van de bestreden vergunning. Die Teut en die Spie zijn vreemd aan de bestreden vergunning, zodat het middel zelfs niet begrepen wordt.

Zelfs al zou de herbestemming van de Teut en de Spie ook een impact hebben op de legitimiteit van de bestreden vergunning, dan dient te worden vastgesteld dat men terugvalt op het bestemmingsvoorschrift van het gewestplan, dat de site bestemt tot woonuitbreidingsgebied, en dat de bestreden vergunning volledig spoort met dit gewestplan. Een verkavelingsvergunning voor 36 sociale woningen beantwoordt geheel aan het stedenbouwkundig voorschrift van het woonuitbreidingsgebied. Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit creëert uit zichzelf rechtsgevolgen zodat dit gebied, zonder dat over de ordening van het gebied voorafgaandelijk door de bevoegde overheid is beslist, reeds een onmiddellijk uitvoerbare bestemming heeft, met name groepswooningbouw. De aanvraag heeft onmiskenbaar groepswooningbouw tot voorwerp.

Tenslotte beklemtoont de tussenkomende partij dat de verzoekende partij tekort schiet in de bij haar rustende bewijslast. Het is nochtans aan de verzoeker die zich beroept op de onwettigheid van de betrokken bestemming overeenkomstig artikel 159 van de Grondwet, om die onwettigheid aan te tonen. Noch de gemeente, die het BPA heeft vastgesteld, noch het Vlaams gewest dat het

BPA heeft goedgekeurd, zijn partij in deze procedure, zodat zij zich tegen de bewering van de verzoekende partij niet kunnen verdedigen. De verzoekende partij beperkt zich in haar stukken enkel tot de bestreden beslissing en enkele foto's.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat de Spie en De Teut wel degelijk deel uitmaken van het BPA Normandiëstraat, in tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert. Daardoor miskent de verwerende partij de plannen van het BPA zelf.

De bestreden beslissing is gesteund op de BPA's nr. 29 en nr. 30, wat blijkt uit de aanhef van de bestreden beslissing.

De vaststelling dat Spie en De Teut geen deel uitmaken van de verkaveling, heeft niet tot gevolg dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel. Het is volgens haar geen toeval dat De Spie en De Teut geen deel uitmaken van het verkavelingsplan, gelet op de strijdigheid met de gewestplanbestemming. Deze voorzichtige houding kan de tussenkomenende en verwerende partij echter niet baten. De BPA's nr. 29 en nr. 30 zijn immers voor de totaliteit onwettig daar waar deze het gewestplan hervormd hebben, zonder passende 'Heylentoets'. Uiteraard heeft de verzoekende partij alle belang om deze onwettigheid in te roepen nu deze invloed heeft op het gehele BPA.

Ook de oorspronkelijke bestemming als woonuitbreidingsgebied in het gewestplan kan wederpartijen niet dienen. De toets aan het gewestplan is niet uitgewerkt in de bestreden beslissing en is ten andere ook volkomen ontoereikend, al is het maar omdat het woonuitbreidingsgebied niet kan ontwikkeld worden dan tenzij door een volledig inrichtingsplan, zeker nu de gehele projectsite in handen is van één eigenaar, met name de tussenkomenende partij.

Voor zover de tussenkomenende en verwerende partij aanhalen dat de verkaveling in woonuitbreidingsgebied perfect vergunbaar zou zijn gezien het gaat om 'groepswoningbouw', werpt de verzoekende partij op dat nergens uit het aanvraagdossier, noch uit de bestreden beslissing blijkt dat voldaan is of zou kunnen worden aan de drie cumulatieve voorwaarden die aan het begrip 'groepswoningbouw' verbonden zijn, met name (a) het gelijktijdig oprichten van de woningen; (b) de bestemming voor wonen en (c) de woningen moeten één samenhangend een ruimtelijk geheel vormen, zodat ook in deze mate de bestreden beslissing aangetast is door een motiveringsgebrek.

Beoordeling door de Raad

1.

Het ten tijde van de goedkeuring van het onwettig geachte BPA nr. 29 'Normandiëstraat' geldende artikel 16, vierde lid van de Stedenbouwwet, luidde als volgt:

“ ...

Wanneer een streek-, gewest- of algemeen plan bestaat, richt het bijzonder plan zich naar de aanwijzingen en bepalingen ervan, en vult ze aan. Het kan er desnoods van afwijken.

...”

De mogelijkheid tot afwijking van het gewestplan is een uitzonderingsbepaling die beperkend dient te worden geïnterpreteerd. Uit deze bepaling volgt dat het gewestplan een richtsnoer is voor het BPA dat essentieel op nadere uitvoering en aanvulling van het gewestplan is gericht, en dat de mogelijkheid om in het BPA af te wijken van het gewestplan alleen bestaat voor het geval daartoe noodzaak bestaat.

De term desnoods wijst erop dat tegelijk: 1. is aangetoond dat de bestemming in het gewestplan achterhaald is (bijvoorbeeld ten gevolge van de evolutie van de bevolking, van de economie), of niet meer verwezenlijkt kan worden, 2. de in het bijzonder plan voorgestelde bestemming beantwoordt aan de op dat ogenblik bestaande planologische noden en mogelijkheden en er dwingende behoefte bestaat aan een daaraan aangepaste nieuwe, afwijkende ordening, 3. deze planologische noden duidelijk en goed gelokaliseerd kunnen worden en beperkt zijn in omvang, 4. de voorgestelde afwijkende ordening geen middel is om het gewestplan te corrigeren en 5. het vervullen van deze voorwaarden blijkt uit de formele motivering van het afwijkend plan, zo niet minstens uit het dossier is af te leiden.

Uit de vijfde voorwaarde vloeit voort dat een formele motivering van het afwijkend plan het vervuld zijn van de eerste vier voorwaarden dient aan te tonen; minstens dient het vervuld zijn van deze voorwaarden uit het dossier te zijn af te leiden.

De stukken bijgebracht door de tussenkomenende partij (het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Wevelgem houdende de definitieve aanvaarding van het betrokken BPA, het ministerieel besluit van 26 februari 1987 houdende de goedkeuring van het BPA, de memorie van toelichting horende bij het betrokken BPA), bevatten hieromtrent evenwel geen formele motivering. Evenmin valt uit deze stukken af te leiden dat de gestelde voorwaarden vervuld zouden zijn.

2.

Een deel van het plangebied van het BPA nr. 29 Normandiëstraat – wat de verzoekende partij benoemt als spie en de teut - is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Kortrijk gelegen in industriegebied, terwijl het BPA onder meer dit gedeelte bestemt voor het bouwen van sociale woningen met inbegrip van de voorzieningen nodig voor de volledige uitbouw van de woonwijk volgens de noodwendigheden.

De verzoekende partij heeft in haar verzoekschrift aan de hand van kaartmateriaal de ligging van deze vermelde onderdelen (de 'spie' en de 'teut') verduidelijkt en gesitueerd op een kopie van het gewestplan en van de BPA's nr. 29 en nr. 30.

De verwerende partij stelt dat deze onderdelen niet het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing en dus geen weerslag hebben op de eigenlijke projectzone. De 'spie' grenst aan de aangevraagde verkaveling en is op het verkavelingsplan omschreven als een private groene buffer. De 'teut' grenst niet aan de aangevraagde verkaveling. De betrokken gronden die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Kortrijk gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Los van de vraag naar de mogelijkheid om enkel bepaalde onderdelen van een BPA buiten toepassing te laten, is het in dit geval onmogelijk om een dergelijk onderscheid te maken. De Raad stelt immers vast dat de vermelde onderdelen deel uitmaken van één aaneengesloten zone van het BPA en onderworpen zijn aan volledig identieke voorschriften en op dezelfde wijze zijn ingekleurd op het grafisch plan als de rest van deze aaneengesloten zone, die integraal bestemd is als zone voor sociale woningen. Bovendien vormt deze aaneengesloten zone een zelfstandig, geïsoleerd deelgebied binnen het BPA, dat niet aansluit bij de rest van het plangebied van het BPA. De Raad ziet dan ook geen enkele reden of mogelijkheid om enkel de vermelde onderdelen buiten toepassing te laten. Een BPA is immers in beginsel één en ondeelbaar en de vermelde onderdelen zijn niet afsplitsbaar van de rest van het BPA.

Er is niet aangetoond dat het BPA nr. 29 'Normandiëstraat' voldoet aan de voorwaarden van artikel 16, vierde lid van de Stedenbouwwet om "desnoods" af te wijken van de gewestplanbestemming

van industriegebied. Deze vaststelling volstaat om te besluiten dat het BPA nr. 29 'Normandiëstraat' buiten toepassing dient te worden gelaten.

Aangezien de bestreden beslissing noodzakelijk steunt op de bestemmingsvoorschriften die door het BPA nr. 29 Normandiëstraat worden ingevoerd, is deze beslissing onwettig.

3.

Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij zijn van mening dat, als het BPA buiten toepassing zou gelaten worden, men terugvalt op het bestemmingsvoorschrift van het gewestplan, met name woonuitbreidingsgebied.

Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit stelt met betrekking tot woonuitbreidingsgebieden:

“... ”

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

“... ”

Uit de bestreden beslissing blijkt evenwel niet dat de overeenstemming met het bovenvermeld bestemmingsgebied werd getoetst, laat staan dat dit afdoende gemotiveerd werd. De Raad kan niet vooruitlopen op de beoordeling van de verwerende partij hieromtrent.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. De overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van cvba DE VLASHAARD is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 juni 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen ten behoeve van sociale woningbouw van het type gesloten en halfgesloten woningen op een perceel gelegen te 8560 Wevelgem, Menenstraat en met als kadastrale omschrijving 1^{ste} afdeling, sectie C, nr. 124A.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 november 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO