

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0708 van 3 december 2013
in de zaak 2010/0484/SA/3/0458

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
beiden wonende te [REDACTED]

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen :*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Inke DEDECKER
kantoor houdende te 3600 Genk, Jaarbeurslaan 19, bus 13
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 2 juni 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 29 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper van 15 december 2009 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning met tuinberging.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 28 mei 2013 met nummer S/2013/0139 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 3 september 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De tweede verzoekende partij, in persoon, en advocaat Inke DEDECKER die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

3.

De vordering is aanvankelijk ingesteld door vijf verzoekende partijen. De Raad heeft met het arrest van 24 november 2010 met nummer A/4.8.18/2010/0042 het beroep van mevrouw ■■■■■, de heer ■■■■■ en de heer ■■■■■ onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De verzoekende partijen hebben aan hun aanvullende nota van 23 november 2010 bijkomende stukken gehecht. In zoverre deze stukken geen betrekking op de door de tussenkomende partijen ingeroepen excepties, worden deze uit de debatten geweerd.

IV. TUSSENKOMST

De heer ■■■■■ en mevrouw ■■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 2 september 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 21 oktober 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

V. FEITEN

Op 8 juli 2009 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning op het perceel met als kadastrale omschrijving afdeling 16, sectie C, nummer 0488X. Het college motiveert deze weigering als volgt:

“ ...

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van de niet vervallen verkaveling die uitdrukkelijk stellen dat het totaal volume van de op te richten woning maximaal 700m³ mag bedragen (aanvraag 992m³). ook is er een afwijking met betrekking tot de inplantingsvoorschriften. De woning is in de aanvraag ingeplant op 12 meter uit de as van de weg, wat niet strookt met het voorschrift van de verkavelingsvergunning dat stelt dat de bouwlijn bepaald moet worden ten dichtste 8 meter achter de bij KB van 28/11/1963 goedgekeurde rooilijn. Gelet op het ongunstig advies van de dienst Milieueducatie en Landschapszorg, moet geconcludeerd worden dat deze afwijkingen niet voor vergunning in aanmerking komen en dat in kader van de goede ruimtelijke ordening, de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd.

...”

Na de weigeringsbeslissing kocht de stad Ieper het naastgelegen onbebouwde perceel met als kadastrale nummer 0488V en regelde een ruil met de tussenkomende partijen zodat de gemeente eigenaar werd van het perceel met als kadastrale nummer 0488X en de tussenkomende partijen van het perceel met kadastrale nummer 0488V.

Op 19 oktober 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning met tuinberging”* voor het perceel met als kadastrale nummer 0488V.

Het perceel is gelegen tussen de gedenksite ‘Hill 60’, opgenomen op 1 juli 2009 in de ontwerprijst voor beschermde monumenten, uit de Eerste Wereldoorlog enerzijds en de stad Ieper anderzijds en is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgesteld gewestplan ‘Ieper-Poperinge’ gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt. Het perceel is wel gelegen binnen de omschrijving van een op 31 januari 1966 behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 november 2009 tot 4 december 2009, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Archeo7 brengt op 24 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit met de volgende motivering:

“ ...

Hierbij is als eerste voorwaarde bij de bouwvergunning de volgende actie vereist :

Archeologisch onderzoek door middel van een gecontroleerde afgraving van de te verstoren oppervlakte.

Als bijkomende voorwaarden bij de bouwvergunning zijn ook nog van kracht:

1. Opdat de archeologische werkzaamheden zo vlot mogelijk zou verlopen en zou kunnen ingepast worden in de werfplanning, dient Archeo7 (adres bovenaan) uitgenodigd te worden op (of tenminste op de hoogte gebracht worden van de afspraken gemaakt op) alle vergaderingen waar de voortgang van de werken gepland en besproken worden
 2. Alle bij de werf betrokken partijen (architect, (onder)aannemer,...) worden op de hoogte gebracht van dit advies.
 3. De begeleiding zelf staat onder toezicht van Archeo7 en wordt uitgevoerd door daartoe gekwalificeerde archeologen.
 4. De vereiste tijd en middelen te voorzien om te voldoen aan de hoger gestelde voorwaarden.
 5. De vergunningstermijnen en de bijzondere voorwaarden bij de vergunning te respecteren.
- ...

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, brengt een laattijdig gunstig advies uit.

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 7 december 2009 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

2. VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

2C Verslag van de verenigbaarheid

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag wijkt af van de verkavelingsvoorschriften van de niet vervallen verkaveling die stellen dat het totale volume van de op te richten woning maximaal 700m³ mag bedragen (aanvraag 992m³). Ook is er een afwijking met betrekking tot het bijgebouw. Gezien de verkaveling dateert van de jaren '60, kan hier gerust gesteld worden dat de stedenbouwkundige voorschriften achterhaald zijn en niet meer voldoen aan de hedendaagse noden. De gevraagde afwijkingen komen voor vergunning in aanmerking. Het perceel is voldoende groot (12 are) om een woning toe te laten met een volume van 992m³ en een oppervlakte van 180m². Ook de plaatsing van het bijgebouw is te verantwoorden en veroorzaakt geen hinder voor de aanpalenden. Achter het perceel bevindt zich immers het open landelijke gebied. Het bezettingspercentage van het perceel wordt bij deze aanvraag geenszins overschreven...

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 zijn onmiddellijke omgeving.

Voorwaarden

- a) Het dakwater op te vangen en te hergebruiken of af te voeren via de regenwaterafvoer van het interne rioleringsnetwerk.
- b) De dorpel van de inkomdeur mag max. 40 cm boven het koppeil van de weg gelegen zijn.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper verleent op 15 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Openbaar onderzoek

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgend standpunt in:

Bezwaarschrift 1 is ontvankelijk doch ongegrond.

- 1) Het zicht vanaf het monument naar de stad toe zal gegarandeerd gevrijwaard blijven dan zij de recente inspanningen van de stad om het perceel, aansluitend op de spoorweg, te verwerven. Dit perceel zal onbebouwd blijven, en in de toekomst ingericht worden als deel van de totale site Hill 60;*
- 2) De [REDACTED] is breed genoeg voor een normaal gebruik door bewoners en beperkt doorgaand verkeer. Binnen de herinrichting van de site Hill 60 wordt voorgesteld om de hoofdparking voor bezoekers aan de site te verleggen. Daardoor zal de verkeerhinder die er momenteel gegenereerd wordt via de parking, niet meer aan de orde zijn.*
- 3) De verwerving van het perceel naast de spoorweg (zie 1) is een eerste belangrijke voorwaarde binnen de realisatie van zeer ambitieuze plannen voor een grondige herwaardering van de site Hill 60 en de ruime omgeving. Deze plannen worden momenteel nog voorbereid in een samenwerkingsverband tussen de stad, IFFM (In Flanders Fields Museum), de provincie en de betrokken gewestelijke diensten. Binnen deze voorstellen zal de medewerking met CWGC een belangrijke en determinerende rol spelen. De stad zal de verantwoordelijken van CWGC dan ook tijdig inlichten en uitnodigen om hier rond te overleggen en samen te werken.*

Bezwaarschrift 2 is ontvankelijk doch ongegrond.

Het ingediende schrijven met advies van ARCHEO7 legt een aantal voorwaarden op aan de uitvoering van de werken. In het advies wordt niet vermeld waarom deze voorwaarden voor deze specifieke locatie voorgesteld worden, er wordt geen motivatie aangehaald. Er wordt besloten om dit advies los van de stedenbouwkundige vergunning aan de eigenaars te bezorgen.

Beoordeling van de aanvraag

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag wijkt af van de verkavelingsvoorschriften van de niet vervallen verkaveling die stellen dat het totale volume van de op te richten woning maximaal 700m³ mag bedragen (aanvraag 992m³). Ook is er een afwijking met betrekking tot het bijgebouw.

Gezien de verkaveling dateert van de jaren '60, kan hier gerust gesteld worden dat de stedenbouwkundige voorschriften achterhaald zijn en niet meer voldoen aan de hedendaagse noden. De gevraagde afwijkingen komen voor vergunning in aanmerking.

Het perceel is voldoende groot (12 are) om een woning toe te laten met een volume van 992m³ en een oppervlakte van 180m². Ook de plaatsing van het bijgebouw is te verantwoorden en veroorzaakt geen hinder voor de aanpalenden. Achter het perceel bevindt zich immers het open landelijke gebied. Het bezettingspercentage van het perceel wordt bij deze aanvraag geenszins overschreven...

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 zijn onmiddellijke omgeving.

*BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN
ZITTING VAN 15 december 2009*

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

...

3° HET SCHEPENCOLLEGE LEGT VOLGENDE BIJZONDERE VOORWAARDEN OP:

- a) Het dakwater op te vangen en te hergebruiken of af te voeren via de regenwaterafvoer van het interne rioleringsnetwerk.*
- b) De dorpel van de inkomdeur mag max. 40 cm boven het koppeil van de weg gelegen zijn.*

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 22 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 maart 2010 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

*Voorliggend wordt ene vergunning gevraagd voor het bouwen van een woning op het middelste lot van een niet vervallen verkaveling met drie loten. Het rechtse lot is reeds bebouwd, beide andere nog niet. Het **ontwerp** voorziet in het bouwen van een vrij woning, een bouwlaag hoog, eenvoudig zadeldak, 992m³ groot, met bijgebouw op het middelste lot.*

Artikel 4.4.1 van de codex voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmeting, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

Een afwijking van meer dan 40% inzake volume voor het hoofdgebouw kan onmogelijk als beperkt worden beschouwd. Hetzelfde dient gesteld over de afwijking inzake oppervlakte van het bijgebouw dat 50% groter wordt geconcipieerd dan toegelaten. Ruimtelijk is de afwijking evenmin aangewezen gezien de commotie en de bijzondere ligging van het perceel zoals boven beschreven. De afwijking is teven niet gestoeld op de enige noodzakelijkheid of onderbouwde motivatie. De toename aan volume van de woning alsook de hogere hoogte van het bijgebouw bevorderen de visuele openheid van het gebied niet en tasten de omgeving verder aan.

*Besloten kan worden dat het ontwerp in belangrijke mate afwijkt van de verkavelingsvoorschriften en het **niet mogelijk is deze afwijking** toe te staan.*

*De **visuele relatie** tussen de heuvel, Hill 60, aan de overzijde van de straat, en het gedenkteken voor twee Franse verzetsstrijders, een beschermd monument, enerzijds en de Ieperboog met onder meer ene begraafplaats en de stadkern van Ieper anderzijds werd reeds door vroegere woningen deels teniet gedaan; Er blijven slechts twee strategisch gelegen percelen onbebouwd, **vlakbij het monument en de bijzondere omgeving** bovendien, waarbij nu dus een van beide, het middelste lot van de drie, ook zou bebouwd gaan worden.*

Op twee adviesaanvragen werd door de gewestelijke agentschappen niet tijdig inhoudelijk gereageerd. Op 07.12.09 besliste de gemeenteraad tot het verwerven en vrijwaren van het linkse perceel 488x, waarbij de **eigenaar in ruil het middelste lot 488v toegewezen kreeg, door de stad aangekocht**. Op 15.12.09 werd logischerwijs door het schepencollege een vergunning verleend voor een woning en berging op dit perceel, weliswaar met de belangrijke voorwaarde dat de dorpel max. 40 cm boven het koppeil van de weg mag komen.

Samenvattend kan gesteld worden dat de afwijkingen geenszins als beperkt kunnen worden beschouwd en dus niet kunnen worden toegestaan, en de vooropgestelde afwijkingen bovendien ruimtelijk niet aanvaardbaar zijn. Toegevoegd kan worden dat het jammer is dat dit perceel blijkbaar niet gevrijwaard kan worden van bebouwing middels een verwerving door de overheid. Jammer gezien de onmiskenbare historische, toeristische, symbolische waarden van de omgeving en de bijzondere relatie tussen Hill 60 en Ieper, die het lokale belang verre overstijgen.

Het is aangewezen de voorgestelde afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften niet toe te staan en de vergunning om deze reden te **weigeren**
...

Na de hoorzitting van 30 maart 2010 beslist de verwerende partij op 29 april 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

Aangezien de aanvraag gelegen is in de niet vervallen verkaveling dd. 31.01.66 op naam van [REDACTED] dient deze dan ook te voldoen aan de desbetreffende voorschriften. Art. 4.3.1. van de codex stelt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied geordend door o.a. een BPA of een verkavelingsvergunning en in zoverre dat dat plan voorschriften bevat die de aandachtspunten, onder meer goede ruimtelijke ordening, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

In deze is de bepaling dat het lot geschikt is voor een eengezinswoning van doorslaggevend belang.

De aanvraag wijkt echter op een aantal punten af van de verkavelingsvoorschriften.

VERKAVELING:

- ‘de kavel is bestemd voor een eengezinswoning met geconcentreerd plan ter plaatsen op 12m uit de as van de weg en 5m van de zijperceelsgrenzen. De totale bezetting mag per perceel slechts 180m² bedragen met een totale inhoud van max. 700m³ en max 2 bouwlagen.’
- ‘afzonderlijke bijgebouwen te plaatsen tegen de achterperceelsgrens max. 20m² en 3m hoog’

De aanvraag wijkt af in die zin dat het hoofdgebouw 992m³ in plaats van maximaal 700m³. De aanvraag wijkt af in die zin dat het bijgebouw 30m² is in plaats van maximaal 20m². Het bijgebouw is tevens 4.9m hoog in plaats van maximaal 3m.

Gesteld kan worden dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn en beperkt, gelet op het feit dat de verkaveling reeds meer dan 40 jaar oud is en de hedendaagse comforteisen niet meer te vergelijken zijn met die van toen.

Ook in eerste aanleg wordt deze afwijking toegestaan, argumenterend dat het een oude verkaveling betreft uit de jaren '60 waarbij de voorschriften achterhaald zijn en niet meer voldoen aan de hedendaagse noden. Het perceel is volgens het schepencollege groot genoeg (12 are) om een grotere woning toe te laten, er is geen hinder voor de aanpalenden, achter het perceel is er immers agrarisch gebied. Dit standpunt kan gevolgd worden.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling. De afwijkingen zijn beperkt van aard en vinden hun reden in het feit dat het een oude verkaveling betreft. Het ontwerp voorziet een bescheiden woning die aansluit bij de reeds bebouwde loten.

Met de architect van aanvragers kan gesteld worden dat de zichtlijnen naar leper bewaard blijven door de gekozen inplanting

De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

De aanvraag ligt binnen een in 1966 vergunde verkaveling. Gesteld kan worden dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn en beperkt, gelet op het feit dat de verkaveling reeds meer dan 40 jaar oud is en de hedendaagse comforteisen niet meer te vergelijken zijn met die van toen. Het ontwerp voorziet een bescheiden woning die aansluit bij de reeds bebouwde loten. Met de architect van aanvragers kan gesteld worden dat de zichtlijnen naar leper bewaard blijven door de gekozen inplanting.

*Het beroep is dan ook ongegrond, de vergunning kan worden verleend.
...."*

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 3 mei 2010 door de verwerende partij betekend aan de verzoekende partijen. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 2 juni 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij werpt als volgt op dat de vordering onontvankelijk is:

"...

Welnu, eerste verzoekende partij woont op ca. 750 m van de bouwplaats. (gemeten in vogelvlucht - zie bijlage 21/B)). Derde verzoekende partij woont op ca. 400 m van de bouwplaats. (bijlage 21/B en 21/C) Tweede verzoekende partij woont op ruim 10 km (!) van de bouwplaats. (zie bijlage 21/A)

In hoofde van tweede verzoekende partij kan er hoegenaamd geen sprake zijn van enige onrechtstreekse dan wel rechtstreekse hinder of nadeel ingevolge de bestreden beslissing.

In hoofde van eerste verzoekende partij, valt ook niet in te zien hoe zij enige hinder of nadelen kan ondervinden. Op de luchtfoto (bijlage 21/B) kan men duidelijk vaststellen dat tussen de woonplaats van eerste verzoekende partij en de bouwplaats niet alleen velden, maar ook een huizengroep bevindt (op het gewestplan aangeduid als woongebied met landelijk karakter - zie bijlage 22) Het is onmogelijk dat eerste verzoekende partij rechtstreeks of onrechtstreeks zicht kan hebben op de bouwplaats in kwestie (en op Hill 60).

Maar ook in hoofde van derde verzoekende partij valt te betwijfelen in welk opzicht zij enige rechtstreeks of onrechtstreeks zicht kan hebben op de bouwplaats. Op de luchtfoto (bijlage 21/C), kan men vaststellen dat de woning van derde verzoekende partij niet alleen uitgaat op een bommenrij en een achterliggende gebouw. Bovendien bevindt zich daarachter een groot bos. Derde verzoekende partij kan hoegenaamd geen zicht hebben op de bouwplaats in kwestie.

Uit dit alles moet worden besloten dat verzoekende partijen geen persoonlijk belang kunnen hebben bij de schorsing en vernietiging van de bestreden beslissing.

...

2.

De tussenkomende partijen treden met de volgende bewoordingen dit standpunt bij:

“ ...

In hun verzoekschrift geven de verzoekende partijen geen toelichting omtrent de hinder of nadelen.

Het uitgangspunt dient in elk geval te zijn dat – overeenkomstig de vaststaande rechtspraak van Uw Raad - er enkel rekening kan gehouden worden met de bij het verzoekschrift gevoegde stukken.

Het begrip ‘rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen’ wordt niet gedefinieerd in de VCRO.

Terzake kan verwezen worden naar de voorbereidende werken, waar het begrip hinder wordt omschreven: “Hinderaspecten” kunnen geredelijk worden onderscheiden in visuele hinder (slechte stedenbouwkundige-architectonische inpasbaarheid), hinder ingevolge de slechte functionele inpasbaarheid in de omgeving (hinder ingevolge het ondoelmatige ruimtegebruik, mobiliteitshinder,...), c.q. geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder en lichthinder (deze laatste hinderaspecten vormen uiteraard de traditionele compartimenteringen binnen de milieuhinder)”.

Men heeft enkel belang om beroep aan te tekenen tegen een stedenbouwkundige vergunning wanneer men een soort van ruimtelijke en/of stedenbouwkundige hinder ondervindt, quod non in casu.

De omschrijving ‘rechtstreekse of onrechtstreekse’ hinder kan enkel erop wijzen dat de hinder niet noodzakelijk moet voortvloeien uit het bouwwerk als dusdanig, doch mogelijks

kan voortvloeien uit de in het gebouw gevoerde activiteit. Om die reden verwijst men bijvoorbeeld ook naar geluidshinder, geurhinder, stofhinder, ...

De conclusie dient te blijven dat verzoekende partijen niet op ontvankelijke wijze beroep konden instellen, zulks om diverse redenen:

- Vooreerst wijzen de tussenkomende partijen erop dat Uw Raad wel degelijk kan en moet oordelen over het belang van de verzoekende partijen.*

Het gegeven dat de Deputatie de ontvankelijkheid van een bij haar ingesteld beroep heeft beoordeeld, ontnemt Uw Raad als administratief rechtscollege die bevoegdheid niet.

Wel integendeel, in de onmogelijke hypothese dat Uw Raad van oordeel zou zijn dat het beroep ontvankelijk is, is het de bevoegdheid van Uw Raad om te oordelen of het beroep van verzoekende partijen bij de Bestendige Deputatie ontvankelijk was.

- Verzoekende partijen wonen op een afstand van 762 meter. (stuk 1a)*

Er kan geen sprake zijn van visuele hinder die een omwonende ondergaat, gelet op de ruime afstand tussen hun woning en het kwestieuze perceel, waardoor verzoekende partijen geen zicht hebben op het kwestieuze perceel.

Geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder en lichthinder kunnen er al zeker niet zijn, het op te richten bouwwerk betreft immers een gezinswoning.

Verzoekende partijen betwisten blijkbaar ook niet dat zij geen hinder in hun hoedanigheid van omwonende ondergaan.

- Voor zover de verzoekende partijen zich zouden willen beroepen op het belang dat zij hebben bij de vrijwaring van de gedenksite 'Hill 60', dient vastgesteld dat zulks geen persoonlijk belang betreft.*

Aanvaarden dat verzoekende partijen op een ontvankelijke wijze huidige vordering zouden kunnen instellen, impliceert dat de actio popularis aanvaard wordt. Zulks kan uiteraard niet.

Het spreekt voor zich dat men ook over een persoonlijk belang dient te beschikken om een vordering bij Uw Raad in te kunnen stellen:

- ✓ Opnieuw dient vastgesteld te worden dat er geen sprake is van geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder en lichthinder voor de bezoekers van Hill 60.*
- ✓ Op basis van de stukken zoals gevoegd bij het verzoekschrift kan trouwens niet eens worden vastgesteld of:*
 - Verzoekende partijen de gedenksite 'Hill 60' ooit bezoeken.*
 - Zij tijdens dit bezoek zichthinder zullen kunnen ondervinden ingevolge de bouw van de gezinswoning.*

Zoals ook in de bestreden beslissing werd gesteld, worden de zichtlijnen naar Ieper immers bewaard door de gekozen inplanting.

Tussenkomen de partijen verwijzen naar de rechtspraak van de Raad van State, onder meer het arrest nr. 42.008 van 18 februari 1993, waarin de Raad van State oordeelde dat een wandelaar, die woont op een afstand van meer dan 1 kilometer van een vergund tennisterrein, getuigt van een niet-persoonlijk belang dat samenvalt met het belang van alle wandelaars in het domein. ⁽²⁾

Zulks betreft geen kwestie van al dan niet hinder, maar van al dan niet persoonlijk karakter van het belang.

In elk geval is het belang van verzoekende partijen een niet persoonlijk belang, dat samenvalt met dat van alle bezoekers van Hill 60.

Er blijkt onvoldoende in welke mate het belang van de verzoekende partijen zich onderscheidt van dat van alle bezoekers van Hill 60.

De verzoekende partijen kunnen daarbij niet dienstig verwijzen naar het arrest nr. S/2010/00039 van Uw Raad.

In dit dossier blijkt het te gaan om de aanleg van een rijweg, knuffelpad, parkeerzone en aanleg van een hemelwaterriool in een aanpalende straat.

Verzoekende partijen wonen daarentegen op een afstand van 762 meter. De situatie is totaal niet vergelijkbaar.

...

3.

De verzoekende partijen antwoorden in hun aanvullende nota van 23 november 2010, waartoe de Raad op de openbare zitting van 17 november 2010 de mogelijkheid had geboden, op deze excepties onder meer het volgende:

“ ...

b) Omtrent het hier vereiste belang

...

11. Samengevat moet daaruit besloten worden dat onder het nieuwe regime van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening elke mogelijke hinder of nadeel - hetzij direct of indirect - voor derden (het weze natuurlijke of rechtspersonen) de mogelijkheid tot beroep bij de Bestendige Deputatie of bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen opent.

12. Wel zal er nog een mogelijke directe of indirecte hinder of nadeel moeten zijn voor de betrokken natuurlijke of rechtspersoon. Wie totaal geen hinder of nadeel kan ondervinden van de beslissing, in welke vorm of aard dan ook, kan er ook geen onrechtstreekse hinder of nadeel van ondervinden, en heeft dus geen belang.

13. In die zin is de "actio popularis" effectief uitgesloten, maar dit neemt wel niet weg dat ook een mogelijke "onrechtstreekse" hinder of nadeel hier zal volstaan. Elke mogelijke hinder of nadeel volstaat dus, en er kan alleen onontvankelijkheid zijn, wanneer er geen enkel persoonlijk belang kan zijn van welke aard dan ook (zie

ook: *Pari. St., Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 185, nr. 551: "waarbij de beroepsindiener geen enkel persoonlijk belang heeft"*).

14. Verder gaat het daar dus ook om "hinder of nadelen": één van de beide volstaat.
 15. In de memorie van toelichting bij de ontwerptekst van de nieuwe Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd er stilgestaan bij het begrip hinder. Gesteld werd dat "hinder" elke vorm van hinder kan bevatten, zoals visuele hinder (verder aangeduid als een "slechte stedenbouwkundige-architectonische inpasbaarheid"), functionele hinder (ingevolge slechte functionele inpasbaarheid in de omgeving), geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, enz. (zie *Pari. St., Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 186, nr. 554*).
 16. "Nadeel" wordt daarentegen nergens nader omschreven. In het gewone taalgebruik betekent "nadeel" "dat waardoor iemand of iets minder wordt" (*Van Dale Groot Woordenboek der Nederlandse Taal, deel III, 13e druk, 1999, p. 2135*). Nadeel kan voortspruiten uit het feit dat men hinder berokkend wordt, maar het nadeel kan ook door andere oorzaken tot stand komen.
 17. In dezelfde memorie van toelichting bij de ontwerptekst van de nieuwe Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd er verder zowel bij het beroep bij de Bestendige Deputatie, als bij het beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, op gewezen dat voor wat de in art. 4.7.21, §2, 3° en in art. 4.8.16, §1, 4° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bedoelde procesbekwame verenigingen betreft, die optreden namens een beroep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, deze belangen zowel van morele, materiële als ideële aard kunnen zijn (Zie *Parl. St., Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 184, voetnoot 267, en p. 218, voetnoot 311*).
 18. Aangenomen moet worden dat zulks eveneens geldt voor het belang van de in art. 4.7.21, §2, 2° en in art. 4.8.16, §1, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bedoelde natuurlijke en rechtspersonen (voortspruitend uit het in hunnen hoofde mogelijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadeel), nu het niet redelijk verantwoord zou zijn het vereiste belang in hoofde van een dergelijke vereniging (die in feite ook een rechtspersoon is) minder streng te maken dat het belang dat wordt vereist van bvb. andere rechtspersonen, of van natuurlijke personen.
 19. Bijgevolg mag hier dus besloten worden dat het zal volstaan dat verzoekers hier aantonen dat zij enige mogelijke hinder of nadeel voor zichzelf kunnen aantonen, weze het van morele, materiële of zelfs ideële aard.
- c) In hoofdorde: de vereiste van het belang in hoofde van verzoekers werd reeds eerder beoordeeld en vastgesteld.
20. In de hiervoor reeds aangehaalde memorie van toelichting bij de ontwerptekst van de nieuwe Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd er ook op gewezen dat al de personen die een beroep kunnen indienen bij de Bestendige Deputatie, dit later ook kunnen doen bij de Raad voor Vergunningbetwistingen: "Beroepen voor de Raad kunnen aanhangig gemaakt worden door dezelfde personen en instanties als vermeld onder de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie" (Zie *Parl. St., Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 218, nr. 621*).

21. Aangezien het beroep van verzoekers hier in deze zaak reeds eerder door de Bestendige Deputatie in de beslissing van 29 april 2010 ontvankelijk werd geacht, moet worden aangenomen dat verzoekers hier hoe dan ook ontvankelijk kunnen opkomen tegen dezelfde bestreden beslissing bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Hadden verzoekers hier immers niet het vereiste moreel, materiëel of ideëel belang gehad, dan zou hun beroep al door de Bestendige Deputatie moeten afgewezen zijn als onontvankelijk.

Dit was hier niet het geval, zodat reeds eerder werd beslist dat verzoekers hier dus wel het bedoelde belang hebben, waarbij dit hier niet meer voor het eerst in vraag kan gesteld worden voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

22. Bijgevolg moet hier dan ook in hoofdorde worden aangenomen dat hier in deze zaak reeds eerder over het belang van verzoekers werd geoordeeld, waarop hier niet meer kan worden teruggekomen, wat dus betekent dat deze discussie hier niet meer moet worden gevoerd.

d) Ondergeschikt: de Bestendige Deputatie en de tussenkomende partijen gebruiken hier betreffende het voor de ontvankelijkheid vereiste belang een fout criterium, en verzoekers hebben hier zeker ook het vereiste belang om bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen op te komen tegen de bestreden vergunningsbeslissing.

23. Ondergeschikt is het vooreerst zo dat zowel de Bestendige Deputatie in Haar nota, als de tussenkomende partijen in hun verzoekschriften in tussenkomst een fout criterium gebruiken om het belang van verzoekers bij deze zaak te beoordelen.

24. Volgens de Bestendige Deputatie en de tussenkomsten partijen wonen verzoekers hier te ver van de bouwplaats om daar nog een rechtstreeks uitzicht op te hebben vanuit hun eigen woning of omliggende tuin. Bijgevolg zouden zij hier niet het nodige belang hebben.

25. Door deze redengeving verenigen de Bestendige Deputatie en de tussenkomende partijen het hier vereiste belang tot rechtstreekse hinder of nadeel, en verliezen zij uit het oog dat het nodige belang hier ook kan bestaan bij onrechtstreekse hinder of nadeel.

26. De misvatting van de Bestendige Deputatie en van de tussenkomende partijen wordt hier nog eens bewezen door de verwijzing van de tussenkomende partijen naar de notie belang, zoals deze wordt toegepast door de Raad van State. Het in art. 19 Wetten Raad van State vereiste belang, moet niet alleen persoonlijk zijn, maar ook direct, actueel, zeker en wettig (weze het dat het ook moreel en materieel kan zijn).

Dit betekent dat de hinder of het nadeel hier vooreerst zeker moet zijn (én niet alleen mogelijk), terwijl hinder of nadeel verder ook direct en rechtstreeks moeten zijn.

Dit is niet dus niet het geval voor het belang zoals het voortvloeit uit art. 4.7.21, §2, 2° en uit art. 4.8.16, §1, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waar enerzijds potentiële hinder of nadeel volstaat, en het nadeel of de hinder anderzijds ook niet direct of rechtstreeks moet zijn, maar ook onrechtstreeks of indirect kan zijn.

De rechtspraak van de Raad van State omtrent het belang kan hier dan ook niet dienstig zijn, nu deze rechtspraak precies vertrekt van totaal andere vereisten terzake.

- 27. Integendeel — waar de Raad van State in het door de tussenkomende partijen geciteerde Arrest effectief aannam dat het belang van een persoon die heel veel wandelt op de plaats waar de werken plaats dienen te vinden niet volstaat, werd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen in een beslissing van 30 juli 2010 geoordeeld dat het wel volstaat dat men in de buurt van de uit te voeren werken woont om het nodige belang te hebben (RvVb, S/2010/0039: "Ter zitting van 29 juni 2010 merkt de verzoekende partij op dat zijn woning gelegen is in een straat palende aan deze van het bestreden project, met name de [REDACTED]. Dit blijkt tevens uit de gegevens van het dossier. Hierdoor alleen al doet de verzoekende partij blijken van het rechtens vereiste belang").*
- 28. Dit is ook logisch, nu hier ook een potentiële hinder of nadeel volstaat, en de hinder of het nadeel ook onrechtstreeks mag zijn.*
- 29. Wie in de nabijheid van uit te voeren werken woont, kan hieruit persoonlijk wel degelijk een mogelijk onrechtstreekse hinder of nadeel hebben, ook al woont hij er niet onmiddellijk naast, en ook al kan hij de werken vanuit de beslotenheid van zijn woning of zijn erf zelf niet direct zien.
Maar wanneer hij buiten komt en bvb. een kleine wandeling maakt, bestaat er effectief een goede kans dat hij met de werken wordt geconfronteerd, en er dan bvb. de visuele hinder van ondervindt.
Dit is mogelijke onrechtstreekse hinder of nadeel.
(Bouw)werken kunnen trouwens ook uit zichzelf bepaalde gevolgen hebben voor het uitzicht, de sfeer of de algemene toestand van een buurt, én aldus ook van persoonlijk belang zijn voor mensen uit die buurt, die er nochtans niet onmiddellijk naast wonen, of ze vanuit hun woning niet direct kunnen zien.*
- 30. Wie in de nabije omgeving van een publiek opengesteld en vrij toegankelijk belangrijk openlucht-monument woont (hier bij Will 60 gaat het om een hoog op een heuvel gelegen site van 2,7 ha., die de ganse omgeving domineert), en daar regelmatig komt of kan komen (in het geval van verzoekers betreft het een heel frekwent bezoek, temeer daar de grootvader van eerste verzoeker [REDACTED] hier op Hill 60 nog zelf heeft gevochten in de eerste wereldoorlog—zie de stukken onder lab van verzoekers, gevoegd bij deze nota), heeft er minstens een onrechtstreeks persoonlijk belang bij dat dit openlucht monument goed wordt bewaard, en niet wordt gedegradeerd door werken in de onmiddellijke omgeving ervan.*
- 31. In dezelfde zin kan bvb. een bewoner van een stad wel degelijk onrechtstreeks persoonlijk nadeel ondervinden omdat een stadspark in zijn buurt wordt opgedoekt of sterk verminkt.*
- 32. In die zin verschilt deze situatie met die van iemand die bvb. 300 km. daar vandaan woont, en het enkel geen doen vindt dat men vlak tegen dergelijk belangrijk oorlogsmonument nog woningen laat bouwen, zodat dit monument ernstig wordt aangetast en gedegradeerd ten nadele ook van de toekomstige generaties.*

33. Maar ook in dat laatste geval zouden er in hoofde van de betrokken persoon toch bijzondere redenen kunnen zijn waarom er bij hem persoonlijk wel degelijk een bvb. onrechtstreeks moreel belang aanwezig is, wat bvb. zou kunnen bestaan in een bijzondere binding die hij persoonlijk heeft met dit monument.
34. Terzake wonen verzoekers wonen verzoekers echter wel degelijk zelf in de buurt van het monument, komen zij er dikwijls, en hebben zij er persoonlijk ook een bijzondere band mee, zoals hierboven uiteengezet.
Bijgevolg kunnen zij persoonlijk wel degelijk minstens onrechtstreekse hinder of nadeel ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.
35. Dat de vergunningsbeslissing verder de betrokken site Hill 60 negatief zal aantasten, kan niet redelijk worden betwist.
36. In het advies van de dienst Milieueducatie en Landschapszorg van 10 april 2009, dat verzoekers voor zoveel als nodig nog eens voorleggen onder hun stuk 4 bij deze nota, wordt vastgesteld dat door de werken "Hill 60 op een totale en onomkeerbare wijze gehypothekeerd zal worden", en besluit: "het toekennen van een bouwvergunning op dit perceel betekent een onaanvaardbare verstoring en schending van de goede ruimtelijke ordening binnen deze omgeving. Het perceel maakt deel uit van een uitzonderlijke landschappelijke getuigenis van de Eerste Wereldoorlog binnen het leperse front, de leperboog, en moet aldus voor de toekomstige generaties als open en authentiek oorlogslandschap behouden blijven".
37. In het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 24 maart 2010 luidt het dan: "De belevingswaarde vanop Hill 60 is in grote mate afhankelijk van het panoramisch uitzicht richting leper" (blz. 4), "Belangrijk is ook dat het om een plek gaat, een heuvel, het om een geconcentreerde en beschermde site gaat, uniek in zijn soort, met het zicht op zowel leper als de begraafplaats, waarvoor een glooiend landschap" (blz. 6), "Vanzelfsprekend is het van belang deze bezwaren te kaderen in een ruimer historisch en geografisch kader, het gaat in deze om meer dan een lokale aangelegenheid, in feite zelfs om meer dan een nationale" (blz. 6), "omdat deze de toch al zo delicate omgeving nog meer zullen aantasten en de visuele relatie nog meer aantasten, zoals boven reeds omschreven" (blz. 7).
38. Iemand die in de nabije omgeving van een dergelijk uitzonderlijk landschap woont, er regelmatig komt, én er o.a. via het oorlogsverleden van de grootvader van eerste verzoeker - ook emotioneel mee verbonden is, kan ook zelf persoonlijk zeker mogelijke onrechtstreekse hinder of nadeel ondervinden uit het feit dat dit landschap onaanvaardbaar aangetast en gehypotheceerd wordt door vergunde werken.
39. Dit belang kan daarbij dan zowel materiëel zijn (de persoonlijke confrontatie met de ontstane visuele hinder die de site ontsiert en degradeert), als moreel en ideëel (de persoonlijke pijn van het onaanvaardbaar geschonden worden van deze site, zeker bij eerste verzoeker wiens grootvader daar nog gevochten heeft).
40. Dit is in hoofde van verzoekers ook het geval.

Zij wonen in de onmiddellijke nabijheid van dit heel belangrijk monument, dat zich uitstrekt over 2,7 ha, dat zij dikwijls bezoeken, en van waaruit (heuvel!) zij een zicht hebben op de wijde omgeving.

Zij zijn duidelijk ook moreel en ideëel betrokken op het behoud van deze heel belangrijke site en landschap in hun buurt, en waar een grootvader van hen vocht, zodat het aantasten ervan hen persoonlijk ook zeker moreel en ideëel nadeel kan berokkenen.

...

4.

De tussenkomende partijen herhalen in hun aanvullende nota van 25 november 2010 in nagenoeg eensluidende bewoordingen hun excepties.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt samen met de verzoekende partijen vast dat zowel artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, voor wat het georganiseerd administratief beroep in de reguliere procedure tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen bij de deputatie betreft, als artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, voor wat het jurisdictioneel beroep tegen een beslissing van de deputatie bij de Raad betreft, in essentie eenzelfde categorie derde belanghebbenden aanduiden.

Dit betreft namelijk: ‘...*elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden...*’ ingevolge de bestreden beslissing (artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO), dan wel ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing (artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO).

2.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper van 15 december 2009 kennelijk zonder meer ontvankelijk bevonden, ook wat betreft het belang van de verzoekende partijen. De bestreden beslissing laat dan ook niet toe vast te stellen of de verwerende partij de ontvankelijkheid van het administratief beroep met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen daadwerkelijk heeft onderzocht.

Gegeven de inhoud en de draagwijdte van het door de verwerende partij ontvankelijk bevonden administratief beroep van 22 januari 2010 tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper van 15 december 2009 enerzijds, en de inhoud en de draagwijdte van het thans bij de Raad voorliggende verzoekschrift van 2 juni 2010 tegen de bestreden beslissing anderzijds, oordeelt de Raad dat de verwerende partij het belang van de verzoekende partijen om beroep in te stellen bij de Raad, en bijgevolg dit aspect van de ontvankelijkheid ervan, niet met goed gevolg kan betwisten.

3.

De Raad merkt verder op dat om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO in principe vereist dat de verzoekende partijen als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten

omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen 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 ondervinden of zullen ondervinden. Het belang dient bovendien voldoende actueel en persoonlijk te zijn.

De verzoekende partijen halen aan dat zij in de nabijheid wonen van het betrokken perceel en tevens emotioneel verbonden zijn met de historische site 'Hill '60', onder andere via het oorlogsverleden van de grootvader van de eerste verzoekende partij. Door de bestreden beslissing zou er visuele hinder ontstaan die de site zal ontsieren en degraderen. Een moreel belang bij de bescherming en het behoud van een historische site kan in aanmerking worden genomen indien de verzoekende partij aan de hand van een aantal objectieve gegevens aantoont dat tussen haar en de historische site een duidelijk verband bestaat.

In hun verzoekschrift en met de bijgevoegde stukken (stuk 1ab) maken de verzoekende partijen naar het oordeel van de Raad voldoende aannemelijk dat zij een duidelijk persoonlijk belang hebben bij het behoud van de historische site 'Hill 60', in het bijzonder door het oorlogsverleden van de grootvader van de eerste verzoekende partij. Door de bestreden beslissing kan er mogelijks visuele hinder ontstaan ten aanzien van de betrokken historische site, waardoor de verzoekende partijen minstens onrechtstreekse hinder in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De excepties van de verwerende partij en de tussenkomende partij kunnen dus niet worden aangenomen.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schendingen in van de verkavelingsvergunning, van artikel 4.4.1 VCRO, van het rechtszekerheidsbeginsel en van de motiveringsplicht. Zij formuleren dit middel als volgt:

" ...

13. Geen beperkte afwijking.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan, na een openbaar onderzoek, beperkt afgeweken worden van een verkavelingsvergunning met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Er kan niet afgeweken worden van de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

14. In casu is absoluut geen sprake van een "beperkte" afwijking, noch wat betreft de bouwvrije strook (+ 200%; 1 m in plaats van 3 m), noch wat betreft het volume van het hoofdgebouw (+40%), noch voor wat betreft de oppervlakte van het bijgebouw (+50%), noch voor wat betreft de hoogte van het bijgebouw (+60%).

De bestreden beslissing is op dit punt manifest onwettig.

15. Rechtszekerheidsgebrek.

Het heet dat de verkavelingsvoorwaarden "achterhaald" zijn.

Ten eerste wordt opgemerkt dat het hier om een gehandhaafde verkavelingsvergunning gaat.

Ten tweede dient bij het achterhaald zijn van verkavelingsvoorwaarden de procedure tot wijziging van de verkavelingsvergunning gevolgd te worden.

Ten derde laat het "achterhaald" karakter van een verkavelingsvergunning niet toe om er wettig substantieel van af te wijken.

De bestreden beslissing is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

16. Motiveringsgebrek

Ten vierde wordt geen enkel argumentatie opgenomen waarom de drastische afwijkingen van de verkavelingsvoorwaarden verenigbaar zouden zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Ten vijfde worden de bezwaren in dit verband geheel onbeantwoord gelaten.

Ten zesde wordt in alle talen gezweigen over de eerdere weigeringsbeslissing van het leperse college aangaande perceel 0488X waarin een nochtans volstrekt gelijkaardige afwijking te groot en strijdig met de goede ruimtelijke ordening werd bevonden.

De bestreden beslissing bevat een manifest motiveringsgebrek.

...

2.

De verwerende partij betwist, gelet op de door haar eerder vermeende onontvankelijkheid van de vordering, het middel ten gronde niet.

3.

De tussenkomen partijen betwisten wel het middel ten gronde door aan hun schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe te voegen:

“ ...

– Uw Raad oefent slechts een wettigheidstoezicht uit en deze toetsingsbevoegdheid is slechts marginaal.

Art. 4.4.1 VCRO bepaalt dat in een vergunning beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De middels de bestreden beslissing vergunde afwijkingen kunnen hieronder gecategoriseerd worden. Zulks wordt blijkbaar ook niet betwist door de verzoekende partijen.

De afwijkingen zijn bovendien beperkt.

Het begrip 'beperkte afwijkingen' wordt gedefinieerd in de VCRO. Voordien was zulks evenmin het geval.

Er dient van uit gegaan te worden dat de essentiële elementen van het plan niet in het gedrang mogen gebracht worden.

In casu wordt niet aangetoond dat de essentiële elementen van het plan in het gedrang worden gebracht.

- *Het rechtszekerheidsbeginsel wordt evenmin geschonden.*

Het rechtszekerheidsbeginsel wordt niet wettelijk gedefinieerd.

Ter zake kan verwezen worden naar de rechtspraak van de Raad van State, die geoordeeld heeft dat het rechtzekerheidsbeginsel inhoudt dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien, op het tijdstip dat de handeling wordt verricht en de overheid daarvan niet zonder objectieve en redelijke verantwoording mag afwijken.

In casu wordt precies toepassing gemaakt van een wettelijke bepaling die afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften toelaat.

Indien de wet wordt toegepast, kan bezwaarlijk sprake zijn van een schending van het rechtszekerheidsbeginsel.

- *De bestreden beslissing is evenmin aangetast door een motiveringsgebrek:*
 - *De verzoekende partijen werpen op dat hun bezwaren in het geheel niet beantwoord worden.*

Alvorens aan te tonen dat de bezwaren wel degelijk beantwoord werden, wijzen de tussenkomende partijen erop dat de vergunningverlenende overheid zich wel moet uitspreken over de bezwaren, maar dat de Raad van State meermaals heeft geoordeeld dat niet stelselmatig en punt na punt geantwoord moet worden op alle bezwaren die in het kader van een openbaar onderzoek geformuleerd zijn.

- *In tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren, wordt wel degelijk een argumentatie opgenomen met betrekking tot de afwijking van de verkavelingsvergunning, dewelke de tussenkomende partijen citeren:*

"De afwijkingen zijn beperkt van aard en vinden hun reden in het feit dat het een oude verkaveling betreft. Het ontwerp voorziet een bescheiden woning die aansluit bij de reeds bebouwde loten."

Er kan dan ook niet gesteld worden dat de bezwaren in dat verband 'geheel onbeantwoord' worden gelaten.

- *De eerdere weigeringsbeslissing waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, betreft een ander perceel en andere afwijkingen.*
- ✓ *Het betreft het perceel nr. 0488 X, huidige procedure betreft het perceel nr. 0488 V.*

- ✓ *De aanvraag betreft andere afwijkingen. De verzoekende partijen brengen de kwestieuze beslissing niet eens bij.*
- ✓ *De vergunningverlenende overheid heeft bovendien ook het recht om haar visie omtrent wat aanvaardbaar is, te wijzigen.*

Het eerste middel is niet gegrond.

...

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota niets wezenlijk toe aan hun standpunten.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft het bouwen van een eengezinswoning met tuinberging op een perceel met als kadastraal nummer 0488V gelegen aan de gedenksite 'Hill 60'. De partijen betwisten niet dat dit perceel deel uitmaakt van een 31 januari 1966 behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling (nummer VK 247.324).

Deze verkavelingsvergunning bevat meer concreet onder meer de volgende voorschriften:

“ ...

Elk der kavels is bestemd voor de aanbouw van een eengezinswoning met geconcentreerd plan te plaatsen op 12m uit de as van de weg en 5m van de zyperceelsgrenzen. Afzonderlijke ijgebouwen tegen de achterperceelsgrens max. 20m² en 3m hoog. De totale bezetting mag per kavel maximum 180m² bedragen met een totale inhoud van maximum 700m³ en maximum twee bouwlagen.

...”

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-vervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkavelingsvergunning, tenzij daarvan op geldige wijze kan worden afgeweken.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op verkavelingsvoorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Deze “beperkte afwijkingen” mogen enerzijds geen afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het verkavelingsplan of de -vergunning, dit wil zeggen afwijkingen die niet geacht kunnen worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking ervan en moeten anderzijds de toets doorstaan van een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO (zie *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, nrs. 429 - 431, p. 136).

3.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij onder de titel ‘4B Toetsing aan wettelijke en reglementaire bepalingen’ zelf dat de aanvraag op een aantal punten afwijkt van de verkavelingsvoorschriften en dit meer bepaald voor (1) het volume van het hoofdgebouw (992m³

in plaats van maximaal 700m³), (2) de oppervlakte van het bijgebouw (30m² in plaats van maximaal 20m²) en (3) de hoogte van het bijgebouw (4,9m in plaats van maximaal 3m). De tussenkomende partijen betwisten niet dat de verwerende partij vervolgens artikel 4.4.1 VCRO toepast.

In de bestreden beslissing wordt vervolgens aangaande het toepassingsgebied van artikel 4.1.1 VCRO overwogen, zich aansluitend bij het huidige standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leper, dat de afwijkingen aanvaardbaar en beperkt zijn aangezien de vermelde verkavelingsvoorschriften niet meer te vergelijken zijn met de hedendaagse comforteisen.

4.

De Raad is echter van oordeel dat een dergelijke motivering in casu niet volstaat om (afdoende) te verantwoorden waarom er slechts sprake zou zijn van “beperkte afwijkingen” van de verkavelingsvoorschriften. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had immers in zijn ongunstig advies van 24 maart 2010 op concrete en precieze wijze gemotiveerd waarom het ontwerp in grote mate afwijkt van de bepalingen van de verkaveling en waarom het standpunt in eerste aanleg van het college niet kon worden bijgetreden.

In dit verband wijst de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op (1) de bijzondere ligging van het perceel op een visuele as en de impact hiervan op het toelaatbare volume, (2) het gegeven dat volgens het decreet grond- en pandenbeleid een woning met een volume van 700m³ wel beantwoordt aan de hedendaagse noden van een woonhuis, (3) de onmogelijkheid om een afwijking van meer dan 40% van het voorgeschreven volume voor het hoofdgebouw en 50% van de toegelaten oppervlakte voor het bijgebouw als “beperkt” te beschouwen.

De verwerende partij beweert louter het tegendeel zonder enige bijkomende motivering, terwijl de bestreden beslissing des te concreter en preciezer diende te zijn, gelet op het omstandig gemotiveerd ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De overwegingen dat de omvang van het perceel een grotere woning toelaat en dat deze constructie geen hinder voor de omgeving met zich meebrengt, doen hieraan geen afbreuk. Deze argumenten betreffen immers eerder de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO.

Volledigheidshalve wenst de Raad op te merken dat het uitgangspunt dat “...de voorschriften achterhaald zijn en niet meer voldoen aan de hedendaagse noden” tot een noodzakelijke voorafgaande verkavelingswijziging dient te besluiten, zoals de verzoekende partijen terecht aangeven.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 april 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning met tuinberging op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER