

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 juni 2018 met nummer RvVb/S/1718/1010
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0393/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Frans INION 2. mevrouw Noëlla RUBBEN vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER en Erlinde DE LANGE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de nv VIC vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Deborah SMETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 februari 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 januari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge van 4 september 2017 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een zorgwoning op een perceel gelegen te 8970 Poperinge, Veurnestraat 31, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 0230D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 april 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 8 mei 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 5 juni 2018.

Advocaat Erlinde DE LANGHE voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Deborah SMETS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

3.

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

III. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 26 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het afbreken van een woning. Na administratief beroep door derden heeft de verwerende partij op 12 oktober 2017 dit beroep ontvankelijk, doch ongegrond verklaard en deze stedenbouwkundige vergunning verleend.

2.

De tussenkomende partij dient op 29 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een zorgwoning" op een perceel gelegen te 8970 Poperinge, Veurnestraat 31.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'leper-Poperinge', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 augustus 1979 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Veurnestraat', goedgekeurd op 6 juni 2013, in een zone voor aaneengesloten bebouwing

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 juni 2017 tot en met 22 juli 2017, dienen de verzoekende partijen een van de twee bezwaarschriften in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, maakt het zich eigen en verleent op 4 september 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“
...
”

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de voorschriften van het RUP Veurnestraat.
De aanvraag is in niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.*

Volgende afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften worden vastgesteld:

<i>Voorschrift</i>	<i>Afwijking</i>
<i>Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties</i>	<i>De bezettingsgraad van de bestaande toestand bedraagt 70%. De bezettingsgraad van de nieuwe toestand bedraagt 82%.</i>
<i>Bouwdiepte: op de eerste verdieping wordt maximaal 12 meter diep gebouwd, exclusief terrassen en uitbouwen</i>	<i>De aanvraag betreft een afwijking van de bouwdiepte naar 14 meter, voor 2 niveaus. Vanaf de tweede verdieping is de bouwdiepte terug 12m.</i>

Conform artikel 4.4.1§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn volgende afwijkingen mogelijk:

(...)

De afwijkingen kunnen als beperkt beschouwd worden:

- Het betreft een vrij klein terrein in het volle stadscentrum. Voor een kwaliteitsvolle bezetting van het terrein is een invulling van 82% geen uitzonderlijke situatie. Er wordt immers nog een (weliswaar beperktere) onbebouwde (buiten)ruimte voorzien. Bovendien sluit het gebouw vrij dicht aan bij het stadspark, welke een groene long binnen dit centrum is.*
- De afwijking van de bouwdiepte van 14m op de eerste verdieping kan eveneens als beperkt beschouwd worden. Dit is slechts een extra verlenging van de bouwdiepte van 16%. De bouwdiepte wijkt ook slechts af voor de eerste verdieping. Bij de hogere verdiepingen wordt de bouwdiepte van 12m wel gehanteerd.
De bijkomende bouwdiepte, op slechts 1 verdieping, is niet van die aard dat kan gesproken worden van verlies aan vrijheid in de tuin van de bezwaarindiener. Er is geen dakterras voorzien op het dak van de eerste verdieping. Een eventuele realisatie van een dakterras in de toekomst is vergunningsplichtig en zal op dat moment getoetst worden aan de feitelijke context en de stedenbouwkundige voorschriften.*

De overige voorschriften worden gerespecteerd:

- De bestemming is mogelijk op de site*
- Het aantal bouwlagen wordt gerespecteerd*
- Dakvorm en dakuitbouwen zijn zoals voorzien*

- De bestaande garages achter het terrein (bereikbaar via het gebouw) zijn eveneens eigendom van de eigenaar.

De bebouwing is gelegen langs een uitgeruste weg cfr. VCRO artikel 4.3.5. §2.

De aanvraag is gelegen binnen de contour van de archeologische zone 'stadskern van Poperinge'. Het perceel 230D werd echter voor de indiening van de aanvraag notarieel gesplitst in een perceel van 208m². Gezien het huidige (nieuwe) perceel kleiner is dan 300m², diende geen archeologische nota bij de aanvraag gevoegd worden.

Aldus kan de aanvraag, mits een verdere toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vergund worden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

Voor de verdere aftoetsing aan de goede ruimtelijke ordening kunnen in eerste instantie de bezwaren, ingediend in het kader van het openbaar onderzoek, als volgt geëvalueerd worden:

Bezwaar 1 ingediend 17/07/2017

- *De muur is niet gemeenschappelijk: dit bezwaar is ruimtelijk-stedenbouwkundig niet relevant en is een burgerrechtelijke aangelegenheid. Het bezwaar is aldus stedenbouwkundig ongegrond.*
- *Wat betreft de afwijkende bouwdiepte op de eerste verdieping (14m ipv 12m) wordt verwezen naar de bovenstaande toetsing aan de regelgeving. De afwijking is beperkt.*
De bouwdiepte van de bebouwing van de bezwaarindiener is eveneens ongeveer 14 m, ter hoogte van de perceelsgrens. Het bezwaar is aldus ongegrond.
- *Het hoogste niveau van het dak is wel terug te vinden (met name op de profielplannen) en bedraagt 14,20m. Dit bezwaar is aldus ongegrond.*

Bezwaar 2 ingediend 18/07/2017

- *Voor wat betreft de afwijkende bouwdiepte op de eerste verdieping wordt eveneens verwezen naar de bovenstaande toetsing aan de regelgeving. De ruimere bouwdiepte op de eerste verdieping heeft slechts een beperkte impact op het terras van de bezwaarindiener. Het terras is immers afgesloten met een ondoorzichtig scherm op de perceelsgrens, waardoor het zicht al beperkt is. De gevel op de perceelsgrens zal in hoogwaardige materialen worden afgewerkt. Het bezwaar is aldus ongegrond.*
- *De afwijking op de bouwdiepte en het bouwprogramma zijn niet van die aard dat ontoelaatbare hinder voor het dakterras van de bezwaarindiener zal aanwezig zijn. De site bevindt zich immers in het (dichtbebouwde) stadscentrum.*
- *Voor wat betreft de overbouw van de zichtschermen en de gevelafwerking aan de zijde van de buur dient de aanvrager hiervoor de nodige afspraken te maken met de buur. Burgerlijk recht is van toepassing.*
- *Op het platte dak op de tweede verdieping is op heden niet voorzien om een dakterras te installeren, enkel een balustrade. De plannen dienen uitgevoerd te worden zoals deze vergund zijn. De aanleg van een eventueel terras in de toekomst is vergunningsplichtig en zal op het moment van een eventuele*

vergunningsaanvraag beoordeeld worden op basis van de ruimtelijke context en de regelgeving op dat moment.

- De sloopvergunning werd inderdaad voorafgaand en apart ingediend. Het is echter de bedoeling van de bouwheer om in navolging van de sloop een nieuwbouwproject te bouwen. Onderhavige vergunning handelt over het nieuwbouwproject en niet over de voorafgaande aanvraag tot sloopvergunning. Het bezwaar wordt als niet relevant beschouwd.
- Het bezwaar m.b.t. de gemeenschappelijke muur is ruimtelijk-stedenbouwkundig niet relevant en is een burgerrechtelijke aangelegenheid. Dit bezwaar is aldus stedenbouwkundig ongegrond.

Het ontwerp kan als ruimtelijk-stedenbouwkundig verantwoord beschouwd worden en dit omwille van volgende motivering:

- Het ontwerp geeft een goeie en verantwoorde invulling van het perceel. De gevel sluit voldoende aan bij de buurgevels en maakt als het ware een overgang tussen de linkerbuur en de rechterbuur.
- Het ontwerp is ingegeven door een moderne architectuur
- Het ontwerp stoort de omwonenden niet qua zicht, zonlicht en privacy. Bouwhoogte en bouwdieptes zijn in het volle stadscentrum niet als uitzonderlijk te beschouwen.
- Het betreft een inclusieproject waarbij mensen met een beperking binnen het stadscentrum gaan wonen. De locatie voor dergelijke bestemming is aldus verantwoord.

De aanvraag kan aldus vergund worden.

...

Tegen deze beslissing tekenen onder andere de verzoekende partijen op 29 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 november 2017 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

(...)

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd **provinciaal RUP “Afbakening kleinstedelijk gebied Poperinge”** (MB dd. 12.03.2009). In de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP staat het volgende vermeld:

...

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing ...

Bijgevolg moet de aanvraag getoetst worden aan de bepalingen van het goedgekeurd **gemeentelijk RUP “Veurnestraat”** (deputatie dd. 06.06.2013). De aanvraag is gelegen binnen een zone voor aaneengesloten bebouwing (artikel 2) en wijkt er van af.

Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

In de voorschriften van artikel 2 wordt het volgende aangehaald m.b.t. het bezettingspercentage:

2.2.3. bezettingspercentage

Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties.

Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.

Voor percelen kleiner dan of gelijk aan 120 m² kan het perceel voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard.

De aanvraag voorziet een bezettingsgraad van 82%. Het overblijvend onbebouwd deel wordt bovendien volledig verhard. Volgens de voorschriften moet minstens 30% van elk perceel onverhard en onbebouwd blijven. In huidige aanvraag is dit 0%. Bijgevolg is er geen sprake van een beperkte afwijking.

*Aangezien er geen sprake is van een beperkte afwijking (0% i.p.v. 30%) valt de aanvraag niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Bijgevolg ontstaat er een **legaliteitsbelemmering** om de aanvraag te kunnen vergunnen en is een verdere beoordeling van de aanvraag aan de overige voorschriften van het gemeentelijk RUP en aan de overige wettelijke en reglementaire bepalingen irrelevant. Het is dan ook enkel ten overvloede (niet limitatief) dat nog het volgende aangehaald wordt:*

De aanvraag wijkt ook af van de voorschriften van het gemeentelijk RUP voor wat betreft de bouwdiepte op de verdieping. Volgens de voorschriften van het gemeentelijk RUP bedraagt de bouwdiepte op de verdieping maximum 12 m, exclusief terrassen en uitbouwen.

Op de eerste verdieping wordt een bouwdiepte voorzien van 14 m i.p.v. 12 m.

In het ontvankelijk beroepschrift wordt aangehaald dat beroepers de 12 m diepte op de verdieping wel gerespecteerd hebben in hun bouwaanvraag die goedgekeurd werd in 2013 (Veurnestraat 33) en dat het aangevraagde het terras van beroepers (op de eerste verdieping) zal bezwaren:

... Naast de visuele hinder van die uitbouw, verliezen we tevens een deel rechtstreekse zuiderzon die ons blijvend zal benadelen door de schaduwpartij tegen onze achtergevel en op terras.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt o.a. het volgende aangehaald m.b.t. de afwijking van de bouwdiepte:

De ruimere bouwdiepte op de eerste verdieping heeft slechts een beperkte impact op het terras van de bezwaarindiener. Het terras is immers afgesloten met een ondoorzichtig scherm op de perceelsgrens, waardoor het zicht al beperkt is.

In de plannen is er echter geen sprake van een ondoorzichtig scherm op de zijdelingse perceelsgrens. Bijgevolg kan ook niet ingeschat worden wat de hoogte en de diepte is van het zichtscherp van het terras van beroepers en kan ook de impact van de afwijking van de bouwdiepte op de verdieping onvoldoende beoordeeld worden.

Volgens het terreinprofiel BB' komt er ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens een muur met een hoogte van 5,98 m (i.p.v. 4,11 m) tot op een bouwdiepte van 14 m. Het terreinprofiel BB' geeft aan dat de bouwdiepte van 14 m op de eerste verdieping wel degelijk een negatieve impact zal hebben voor het terras van beroepers.

Het is onduidelijk of er bij de weergave van het gabariet van de linkerbuur op het terreinprofiel BB' rekening werd gehouden met het scherm op de zijdelingse perceelsgrens.

*De aanvraag is gelegen binnen de contour van de **vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Poperinge'**.*

(...)

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

Volgens artikel 4 par. 3 van dit besluit dient geen waterparagraaf opgenomen te worden in het besluit betreffende een vergunningsaanvraag indien deze wordt geweigerd op andere gronden. Dit is in deze het geval.

*De argumenten, die in het beroepsschrift aan bod komen, zijn deels van **burgerrechtelijke** aard en niet van stedenbouwkundige aard.*

De administratieve overheid, i.c. de deputatie mag bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag geen uitspraak doen over burgerrechtelijke aangelegenheden. Burgerrechtelijke aangelegenheden behoren namelijk tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtelijke macht (art. 144 GGW). Om die reden wordt een eventuele stedenbouwkundige vergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerrechtelijke rechten (artikel 4.2.22 Codex).

(...)

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is in principe irrelevant wegens hoger beschreven **legaliteitsbelemmering**. Het is dan ook enkel ten overvloede dat nog het volgende aangehaald wordt:*

Op de plaats van de aanvraag wordt geen enkele parkeerplaats (voor bezoekers, begeleiders, ...) voorzien. In de begeleidende nota wordt het volgende aangehaald m.b.t. parkeren:

De aanvraag heeft geen betrekking op de bouw van nieuwe garages. In het RUP is één parkeerplaats per woongegelegenheid voorzien vanaf drie

woongelegenheden. Er zijn geen specifieke bepalingen voor assistentiewoningen. Eén parkeergelegenheid per woongelegenheid (kamerwoning/ studio) is noodzakelijk. De bestaande garages – die zich bevinden het aangrenzend perceel (kadastraal bekend: 1E Afd. , Sie F, nr. 230 F) zijn ook de eigendom van de aanvrager.

Men heeft echter geen enkele garantie dat de bestaande garages aan het project gekoppeld zullen worden.

Integendeel. Oorspronkelijk liep het perceel door tot aan de Poperingevaart. Dit oorspronkelijk perceel werd echter recentelijk notarieel gesplitst. Het achterste deel met de garageboxen werd afgesplitst van het voorste deel (plaats van de aanvraag).

Indien het toch de bedoeling zou zijn om de bestaande garage bij het project te betrekken (wat trouwens niet uit het dossier blijkt), dan hadden de garages mee opgenomen moeten worden in voorliggende aanvraag.

Bovendien moet ook opgemerkt worden dat garages niet zo geschikt zijn voor bezoekers, begeleiders,... Open parkeerplaatsen zijn hiervoor veel geschikter.

Naast de reeds beschreven legaliteitsbelemmering, is de aanvraag eveneens **in strijd met de goede ruimtelijke ordening**. Er wordt geen enkele parkeerplaats voorzien voor een zorgwoning met 6 kamers en 6 studio's. Bezoekers, begeleiders,... moeten dus parkeren op het openbaar domein. Bovendien wordt de volledige site verhard en is de buitenruimte van de bewoners beperkt.

Indien het oorspronkelijk perceel in zijn totaliteit zou aangewend worden voor het project, zou er ruimtelijk een veel kwalitatiever project bekomen kunnen worden (en zou men ook de huidige afwijkingen van het gemeentelijk RUP kunnen vermijden). Er zou meer buitenruimte en groen voorzien kunnen worden voor de toekomstige bewoners en er zouden achteraan een aantal parkeerplaatsen kunnen komen voor bezoekers, begeleiders,...

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

(...)

Bijgevolg stelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het beroep van de heer en mevrouw Vandervorst-Kaesteker onontvankelijk te verklaren en het beroep van de heer en mevrouw Inion-Rubben **gegrond** te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te **weigeren**.

...”

Na de hoorzitting van 5 december 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 11 januari 2018 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

(...)

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd **provinciaal RUP “Afbakening kleinstedelijk gebied Poperinge”** (MB dd. 12.03.2009). In de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP staat het volgende vermeld:

“... Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing ...”

*Bijgevolg moet de aanvraag getoetst worden aan de bepalingen van het goedgekeurd **gemeentelijk RUP “Veurnestraat”** (deputatie dd. 06.06.2013). De aanvraag is gelegen binnen een zone voor aaneengesloten bebouwing (artikel 2) en wijkt er van af.
(...)*

*In de voorschriften van artikel 2 wordt het volgende aangehaald m.b.t. het **bezettingspercentage**:*

2.2.3. bezettingspercentage

Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande situaties.

Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.

Voor percelen kleiner dan of gelijk aan 120 m² kan het perceel voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard.

De aanvraag voorziet een bezettingsgraad van 82%. Het overblijvend onbebouwd deel wordt bovendien volledig verhard. Volgens de voorschriften moet minstens 30% van elk perceel onverhard en onbebouwd blijven. In huidige aanvraag is dit 0%. Dit lijkt geen beperkte afwijking te zijn maar kan in deze specifieke aanvraag wel gemotiveerd worden. Het gaat om zorgwonen waarbij de bewoners geen tot weinig meerwaarde ondervinden van een tuin. De werknemers van De Lovie, de uitbater van de zorgwoning, zullen moeten instaan voor het onderhoud van deze tuin hetgeen niet ten goede van de zorgverlening komt. Bovendien bevindt er zich achter de plaats van de aanvraag een groot stadspark waar de bewoners kunnen genieten van het groen en de natuur. De aanpalende percelen zijn eveneens volledig verhard en/of volgebouwd. De aanvraag doet aldus geen afbreuk aan de omgeving. In dat opzicht kan de afwijking aanvaard worden als in overeenstemming met artikel 4.4.1 VCRO.

*De aanvraag wijkt ook af van de voorschriften van het gemeentelijk RUP voor wat betreft de **bouwdiepte** op de verdieping. Volgens de voorschriften van het gemeentelijk RUP bedraagt de bouwdiepte op de verdieping maximum 12m, exclusief terrassen en uitbouwen.*

Op de eerste verdieping wordt een bouwdiepte voorzien van 14 m i.p.v. 12 m.

In het ontvankelijk beroepschrift wordt aangehaald dat beroepers de 12 m diepte op de verdieping wel gerespecteerd hebben in hun bouwaanvraag die goedgekeurd werd in 2013 (Veurnestraat 33) en dat het aangevraagde het terras van beroepers (op de eerste verdieping) zal bezwaren:

... Naast de visuele hinder van die uitbouw, verliezen we tevens een deel rechtstreekse zuiderzon die ons blijvend zal benadelen door de schaduwpartij tegen onze achtergevel en op terras.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt o.a. het volgende aangehaald m.b.t. de afwijking van de bouwdiepte:

De ruimere bouwdiepte op de eerste verdieping heeft slechts een beperkte impact op het terras van de bezwaarindiener. Het terras is immers afgesloten met een ondoorzichtig scherm op de perceelsgrens, waardoor het zicht al beperkt is.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had hierover een opmerking gemaakt. Tijdens de hoorzitting wordt echter duidelijk dat het zichtscherm nog niet aanwezig was op het moment van het indienen van deze aanvraag. Het was dan ook niet mogelijk om dit zichtscherm op te nemen in de plannen.

*De aanvrager bezorgt een **schaduwstudie** waaruit blijkt dat de bouwdiepte van 14m geenszins voor onaanvaardbare hinder zorgt. In dat opzicht oordeelt de deputatie dan ook dat ook deze afwijking een beperkte afwijking is en kan aanvaard worden in het licht van artikel 4.4.1 VCRO. De hinder die het project kan veroorzaken moet uiteraard vergeleken worden met de bestaande toestand en uit de schaduwstudie blijkt dat het zonneverlies of de schaduwimpact zeer beperkt is. Het gaat hier om een dicht bebouwde omgeving zodat er geen sprake kan zijn van een volledige zoninval of lichtinval, er zal altijd enige schaduwhinder zijn. De vraag is echter of deze hinder aanvaardbaar is of niet. De deputatie oordeelt op basis van de toegevoegde schaduwstudie dat de mogelijke hinder beperkt en **aanvaardbaar** is.*

*De aanvraag is gelegen binnen de contour van de **vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Poperinge'**.*

(...)

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

(...)

*In de checklist toegankelijkheid wordt aangehaald dat de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid** niet van toepassing is, aangezien de aanvraag handelingen betreft aan gebouw(en) bestemd voor gezondheid- en welzijnsinstellingen en er slechts 12 kamers of wooneenheden worden voorzien.*

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Op de plaats van de aanvraag wordt geen enkele parkeerplaats (voor bezoekers, begeleiders, ...) voorzien. In de begeleidende nota wordt het volgende aangehaald m.b.t. parkeren:

De aanvraag heeft geen betrekking op de bouw van nieuwe garages. In het RUP is één parkeerplaats per woongelegenheid voorzien vanaf drie woongelegenheden. Er zijn geen specifieke bepalingen voor assistentiewoningen. Eén parkeergelegenheid per woongelegenheid (kamerwoning/ studio) is noodzakelijk. De bestaande garages – die zich bevinden het aangrenzend perceel (kadastraal bekend: 1E Afd., Sie F, nr. 230 F) zijn ook de eigendom van de aanvrager.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had opgemerkt dat er geen enkele garantie is dat deze parkeerplaatsen kunnen gebruikt worden. Na de hoorzitting bezorgt

de aanvrager een intentieverklaring opgesteld tussen de aanvrager, de eigenaar van de achterliggende garageboxen en de uitbater van de zorgwoning. Er worden twee parkeerplaatsen ter beschikking gesteld voor de zorgwoning. De bewoners van deze woning hebben geen rijbewijs en beschikken dan ook niet over een auto. Het voorzien van twee parkeerplaatsen is voldoende voor de dagelijkse zorgverlener en het sporadische bezoek.

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de kern van Poperinge en ook visueel-vormelijk sluit deze aan bij de omliggende gebouwen. Zoals uit de toegevoegde schaduwstudie blijkt, is er geen onaanvaardbare schaduwimpact waar te nemen. Ook op het vlak van privacy zijn er geen onaanvaardbare problemen. Elke studio/kamer beschikt over een beperkte buitenruimte maar deze kijken uit op het achtergelegen stadspark.

De draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden door het inplanten van een zorgwoning. Het is net positief dat deze personen op deze locatie een woning kunnen krijgen en dat zij deel kunnen uitmaken van de samenleving.

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.
...*

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.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt ingesteld samen met het instellen van de vordering tot vernietiging.

Op het eerste gezicht is de vordering tot vernietiging tijdig ingesteld zodat de voorliggende vordering tot schorsing, als *accessorium* van het beroep tot vernietiging, tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden ter zake ook geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen verwijzen naar een schrijven van de raadsman van de tussenkomende partij van 19 februari 2018, waarin wordt meegedeeld dat, op basis van de planning, de werken zouden starten vanaf 15 maart 2018. Volgens de verzoekende partijen volgt hieruit dat de tussenkomende partij de duidelijke intentie heeft de werken te zullen aanvatten.

Zij voeren aan dat zij dan ook op zeer korte termijn zullen geconfronteerd worden met de nadelen die de uitvoering van de bestreden beslissing met zich zal meebrengen, meer bepaald visuele hinder, schaduwhinder en privacyhinder.

De verzoekende partijen wijzen er op dat zij langs de achterzijde van hun woning over een ruim gunstig georiënteerd terras beschikken, waarvan zij frequent gebruik maken. Uit de door de tussenkomende partij voorgelegde schaduwstudie blijkt volgens hen dat het beoogde project duidelijk en onmiskenbaar schaduwval en inkijk zal veroorzaken op hun terras. Ter staving van hun stelling nemen zij een simulatie op in hun verzoekschrift. Zij voeren verder ook aan dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eveneens op deze hinderaspecten heeft gewezen, waarna zij overgaan tot het citeren van het betreffende tekstfragment uit zijn verslag.

De verzoekende partijen vervolgen dat zij zullen moeten aankijken tegen een massieve muur die twee meter verder komt dan hun eigen terras, gelet op het feit dat er op veertien meter diep gebouwd wordt in plaats van de toegestane twaalf meter. Zij zijn van oordeel dat deze bijkomende bouwdiepte voor een uitsprong zorgt en er een extra terras kan worden gecreëerd op het plat dak. Dit terras heeft, volgens de verzoekende partijen, rechtstreekse inkijk op hun terras. De verzoekende partijen argumenteren dat het normaal en rustig woongenot de komende (zomer)maanden, en misschien nog veel langer, aanzienlijk verstoord zal zijn ten gevolge van de nieuwe aanpalende meergezinswoning.

De verzoekende partijen stellen dat de nadelen hun uitsluitende oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dat deze van een afdoende ernst zijn om de bestreden beslissing te schorsen. Er is, volgens de verzoekende partijen, een oorzakelijk verband tussen de geplande werken, gekoppeld aan de bestreden beslissing en de ingeroepen nadelen.

Gelet op het feit dat de tussenkomende partij verklaard heeft de werken te starten zodra mogelijk, menen de verzoekende partijen dat een schorsing bij hoogdringendheid noodzakelijk is aangezien de afhandeling van de vernietigingsprocedure niet tijdig zal kunnen beletten dat de nadelen van licht en privacy zich zullen manifesteren, gelet op het feit dat de doorlooptijd van een dergelijke vernietigingsprocedure redelijkerwijs minstens 1,5 à 2 jaar bedraagt. Volgens de verzoekende partijen biedt dit de tussenkomende partij dan ook voldoende tijd om de werken af te werken. De verzoekende partijen betogen dat zij al die tijd zullen geconfronteerd worden met de ingeroepen nadelige gevolgen, in het bijzonder de ingrijpende wijziging van het uitzicht en inkijk op het terras, en dat deze nadelige gevolgen niet eenvoudig en alleszins niet binnen korte termijn zullen kunnen hersteld worden.

De verzoekende partijen vrezen dat het de bedoeling is van de tussenkomende partij om alle betrokkenen, inclusief de overheidsinstanties, voor “voldongen feiten” te plaatsen en op die manier de kansen te verkleinen dat de vergunning integraal geweigerd zou worden.

De verzoekende partijen stellen tot slot dat zij huidig verzoekschrift indienen binnen slechts enkele dagen na het schrijven waarin wordt meegedeeld dat zal worden overgegaan tot het opstarten van de werken en dat zij bijgevolg diligent hebben gehandeld om zich op heden op de hoogdringendheid te kunnen beroepen.

De verzoekende partijen besluiten dat er *in concreto* sprake is van een actuele dreiging en bijgevolg ook een terechte vrees in hoofde van de verzoekende partijen voor schade van hun belangen.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat de verzoekende partijen niet concreet maken dat zij niet kunnen wachten op de uitspraak van de Raad in de vernietigingsprocedure. Zij voert aan dat de verzoekende partijen niet de minste informatie in deze zin verschaffen, maar dat ze zich beperken tot het louter aanvoeren van bepaalde nadelen die zelfs niet rechtstreeks voortvloeien uit de bestreden beslissing, en dit zonder op afdoende wijze de verhouding met een normale doorlooptijd van een vernietigingsprocedure te bespreken. Volgens de tussenkomende partij volstaat deze vaststelling om de vordering tot schorsing af te wijzen.

De tussenkomende partij bevestigt dat zij inderdaad heeft aangegeven dat zij de procedure tot nietigverklaring niet zal afwachten om de werken aan te vangen. Zij merkt ter zake wel op dat de loutere aanvang van de werken niet automatisch een schorsing van de bestreden beslissing verantwoordt. De tussenkomende partij gedraagt zich, wat het starten met de werken betreft, naar de wijsheid van de Raad.

Zij argumenteert verder dat de verzoekende partijen de door hen gevreesde hinderaspecten niet concretiseren. Zij benadrukt dat er geenszins sprake is van hinder die de schorsing zou verantwoorden.

Met betrekking tot de door de verzoekende partijen gevreesde schaduwhinder stelt de tussenkomende partij dat uit de schaduwstudie blijkt dat (1) de gevreesde schaduw in eerste orde voortkomt uit de muur van de verzoekende partijen zelf, (2) er in de bestaande toestand ook reeds schaduwvorming is op het terras van de verzoekende partijen en (3) de bewuste twee meter die dieper gebouwd wordt niet zozeer schaduw op het terras veroorzaakt. Ook de tussenkomende partij neemt een simulatie uit de schaduwstudie op in haar verzoekschrift tot tussenkomst en is van oordeel dat hieruit eveneens blijkt dat de schaduwvorming in vergelijking met de bestaande toestand zo goed als niets verschilt. Zij is dan ook van oordeel dat, gelet op deze vaststelling, onmogelijk kan geargumenteed worden dat de beweerde schaduwvorming nooit een schorsing kan verantwoorden.

Waar de verzoekende partijen voorhouden dat zij, ten gevolge van de twee meter afwijking, moeten aankijken tegen een massieve muur, is de tussenkomende partij van oordeel dat dit standpunt ten eerste moet worden bijgesteld. De tussenkomende partij stelt dat op de visualisatie de impact van de desbetreffende twee meter zeer goed wordt weergegeven. Volgens haar is de impact onbestaande. Zij erkent dat er voorzien wordt in een afwijking van twee meter, maar argumenteert dat deze afwijking niet is voorzien op de verdieping, waardoor deze twee meter slechts een beperkte hoogte heeft. De tussenkomende partij voert verder aan dat de verzoekende partijen zelf over een hoge muur beschikken, waardoor het niveauverschil tussen beide muren verwaarloosbaar is. Zij besluit dat er geen sprake is van enige visuele hinder.

Wat de privacy betreft, stelt de tussenkomende partij dat er slechts sprake kan zijn van een inkijk indien het pand bewoond wordt. Tegen het ogenblik dat dit mogelijk is, zal, volgens de tussenkomende partij, de vernietigingsprocedure reeds lange tijd doorlopen zijn. De tussenkomende partij voert aan dat er in geen geval onmiddellijk op korte termijn sprake kan zijn van bewoning.

Waar de verzoekende partijen voorhouden dat deze afwijking van twee meter aanleiding zou kunnen geven tot de aanleg van een terras op de verdieping, waardoor inkijk zou kunnen veroorzaakt worden, is de tussenkomende partij van oordeel dat de verzoekende partijen dit nadeel vanuit een hypothetische situatie, waarvan zelfs geen sprake is, verantwoorden. Zij stelt dat er, conform de plannen, geenszins voorzien is in de aanleg van een terras op deze beperkte twee meter en dat er dus ook geen sprake zal zijn van enige inkijk vanop een terras.

De tussenkomende partij besluit dat de verzoekende partijen er niet in slagen om de hoogdringendheid aan te tonen op basis van ernstige nadelen die zij zullen ondervinden ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens de tussenkomende partij pogen de verzoekende partijen met hun vordering tot schorsing van de bestreden beslissing niets anders dan het herstel van de plaats van aanleg te vrijwaren indien de bestreden beslissing door de Raad zou worden vernietigd. De tussenkomende partij is van oordeel dat dit niet kan. De finaliteit van een vordering tot schorsing is volgens de tussenkomende partij immers gelegen in het vermijden van schade, ongemakken of nadelen die kunnen ontstaan bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, maar niet het bieden van een mogelijkheid om het herstel van de plaats van aanleg in zijn vorige toestand te vrijwaren indien de bestreden vergunningsbeslissing door de Raad vernietigd zou worden.

Het feit dat de verzoekende partijen lijken vooruit te lopen op een mogelijke vernietiging door de Raad is alleen maar hypothetisch van aard.

De tussenkomende partij stelt dat het niet concreet is te stellen dat een rechtsherstel niet meer mogelijk zou zijn. Zij besluit dat het gewenste rechtsherstel de schorsing van de bestreden beslissing niet kan verantwoorden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij het oprichten van een zorgwoning met zes kamers met gemeenschappelijke ruimte en zes studio's voor de huisvesting van bewoners van de 'Lovie', een instelling voor mensen met een beperking. De afbraak van de bestaande bebouwing werd reeds afzonderlijk vergund.

Het betreft een volume bestaande uit drie bouwlagen en een dakverdieping (hellend dak). De bouwdiepte op het gelijkvloers en de eerste verdieping bedraagt veertien meter, de tweede verdieping en het dakvolume zijn twaalf meter diep (exclusief de terrassen).

Het ontwerp voorziet dat op het gelijkvloers een doorgang wordt voorzien naar de bestaande achterliggende garages, gelegen op een afgesplitst perceel. Eveneens op het gelijkvloers worden een aantal gemeenschappelijke ruimten voorzien (keuken met eetruimte, wasplaats en berging). Op de eerste verdieping en op het gelijkvloers worden in totaal zes kamers voorzien, elk voorzien van een aparte badkamer. Op de tweede verdieping en op de dakverdieping worden samen zes studio's ingericht met aparte leefruimte, slaapkamer en badkamer.

De verzoekende partijen vrezen als burens op zeer korte termijn te worden geconfronteerd met de nadelen die de uitvoering van de bestreden beslissing met zich mee zal brengen, in het bijzonder visuele hinder, schaduw hinder en schending van de privacy door inkijk. Zij argumenteren dat hun woon- en leefgenot zal worden aangetast.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen eigenaars en bewoners zijn van het pand, onmiddellijk links gelegen naast de te bouwen zorgwoning of het voorwerp van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen beschikken langs de achterzijde van hun woning over een ruim gunstig georiënteerd terras.

3.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen afdoende aannemelijk maken dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een nadelige invloed zal hebben op hun leef- en woonklimaat. Deze visie werd trouwens ook onderschreven door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die onder meer oordeelde dat het voorzien van een muur ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens met een hoogte van 5,98 meter (i.p.v. 4,11 meter) tot op een bouwdiepte van veertien meter (ook op de eerste verdieping) *“een negatieve impact zal hebben voor het terras van beroepers”*.

Het vergunde project is beduidend groter dan de op het perceel oorspronkelijk aanwezige eengezinswoning en telt nu drie bouwlagen, waar de bestaande eengezinswoning twee bouwlagen telde. De bouwdiepte op het gelijkvloers en de eerste verdieping bedraagt veertien meter, de tweede verdieping en het dakvolume zijn twaalf meter diep (exclusief de terrassen). In vergelijking met de aanpalende woningen links en rechts moet vastgesteld worden dat minstens op het gelijkvloers en de eerste verdieping twee meter dieper wordt gebouwd. Waar de omvang van een bouwwerk in principe niet determinerend is voor de bepaling van de hoogdringendheid, moet vastgesteld worden dat in de concrete omstandigheden het project groter en hoger is dan de vroegere eengezinswoning, zodat weldegelijk een visuele hinder te verwachten valt voor de verzoekende partijen met een nadelige impact op hun leefomgeving.

Los van de discussie over de hoogte van het eigen zichtscherm van de verzoekende partijen, stelt de Raad ook vast dat in de achtergevel van het vergunde project, op alle verdiepingen, meerdere ramen worden voorzien, zelfs enkele met balkon, waardoor ook inkijk op het terras van de verzoekende partijen mogelijk wordt. Er wordt dan ook aangenomen dat de bestreden beslissing een ernstige impact op de leef- en woonomgeving van de verzoekende partijen kan hebben.

Beiden partijen hanteren de door de tussenkomende partij bijgebrachte schaduwstudie om aan te tonen dat er respectievelijk wel en geen schaduwhinder zal ontstaan. Het feit dat uit deze studie blijkt dat er slechts een geringe méerschaduw op het terras valt, neemt niet weg dat de meerdere schaduw die in geringe mate aanwezig is, valt op de achtergevel van de verzoekende partijen, alwaar zij ramen hebben. Samen met de aanwezige mogelijke inkijk en samenhangende privacyhinder is de Raad van oordeel dat een schorsing zich opdringt teneinde de aantasting van het woon-en leefgenot van de verzoekende partijen tijdens de vernietigingsprocedure veilig te stellen.

De Raad merkt bijkomend op dat het verwijzen naar de moeilijke herstelbaarheid en dus het ‘voldongen feit’ waarvoor de verzoekende partijen zich zouden geplaatst zien mocht er niet geschorst worden, op zich geen hoogdringendheid aantoont.

4.

Een zaak is ‘hoogdringend’ wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel aanzienlijke ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure. In de regelgeving wordt niet vereist dat de ingeroepen nadelige gevolgen “onherroepelijk schadelijk” zouden zijn.

De doelmatigheid van een schorsingsvordering hangt af van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep en van de aanvang en snelheid van uitvoering van de vergunning. Een verzoekende partij heeft geen vat op het verloop van de vernietigingsprocedure, noch op het tijdstip van de aanvang van de werken. Van de verzoekende partijen kan en mag geen onmogelijke bewijslast gevraagd worden, zeker niet nu blijkt dat de tussenkomende partij duidelijk laat verstaan dat zij *‘de procedure tot nietigverklaring niet zal afwachten om de werken aan te vangen’*, terwijl zij anderzijds geen indicaties geeft wanneer zij met de werken zou starten. De Raad is van oordeel dat de tussenkomende partij met deze verwoording net de positie van de verzoekende partijen, die als omwonenden geen invloed hebben op of zekerheid hebben over het begin van de werken en hoe snel die zullen vorderen, bevestigt.

Het kan niet worden betwist dat de meergezinswoning reeds gerealiseerd zal zijn – of minstens ver gevorderd – op het ogenblik dat de vernietigingsprocedure is afgerond, zodat de afhandeling van de vernietigingsprocedure ondoelmatig dreigt te zijn in het licht van de ingeroepen schadelijke gevolgen.

De stelling van de tussenkomende partij dat de inkijk pas zal ontstaan in een later stadium, met name wanneer de zorgwoning effectief in gebruik is genomen, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de ruwbouw en de vensteropeningen en balkons van waaruit de inkijk kan plaatsvinden, zich reeds zal veruitwendigen alvorens de vernietigingsprocedure is afgehandeld.

5.

Gelet op de concrete omstandigheden van het dossier wordt voldoende aangetoond dat het resultaat van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – eerste middel – eerste onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, a) en 4.4.1, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en van de artikelen 2.2.3 en 2.2.5 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Veurnestraat' (hierna: gRUP 'Veurnestraat').

In een eerste middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden beslissing niet-beperkte afwijkingen verleent op de stedenbouwkundige voorschriften van het gRUP en dit met betrekking tot de maximale bezettingsgraad en verhardingen.

Zij lichten toe dat het ontwerp gelegen is binnen het goedgekeurd gRUP 'Veurnestraat' in een zone voor aaneengesloten bebouwing (artikel 2), waarbij artikel 2.2.3 voorziet dat maximaal 60% van elk perceel bebouwd mag worden, bijgebouwen inbegrepen waarbij minstens 30% van elk perceel onverhard en onbebouwd moet blijven. Voor percelen kleiner dan of gelijk aan 120 m² kan het perceel voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard.

Volgens de verzoekende partijen miskent de bestreden beslissing dit voorschrift op dubbele wijze, aangezien het ontwerp een bezettingsgraad van 82% voorziet (in plaats van maximaal 60%) en 0% verhard is (in plaats van minimaal 30%). Zij benadrukken dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deze dubbele afwijking negatief heeft geadviseerd en dat hij van oordeel is dat deze afwijking geen beperkte afwijking betreft, waardoor de verwerende partij een verhoogde motiveringsplicht heeft.

De verzoekende partijen vervolgen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf aangeeft dat de gevraagde afwijking geen beperkte afwijking 'lijkt', maar dat zij van oordeel is dat deze afwijking in deze specifieke aanvraag wel gemotiveerd kan worden, waarna de verzoekende partijen het betreffende tekstfragment uit de bestreden beslissing citeren. Zij voeren aan dat de verwerende partij nergens motiveert of de gevraagde afwijking beperkt van aard is.

De verzoekende partijen stellen dat artikel 2.2.3 van het gRUP 'Veurnestraat' duidelijke percentages bevat die de verhouding vastleggen tussen de verharde en niet-verharde delen van het perceel. Volgens hen gaat het hier met andere woorden over de vloerterreinindex. Zij argumenteren dat artikel 4.4.1, §1, tweede lid VCRO duidelijk is en dat afwijkingen omtrent de maximaal mogelijke vloerterreinindex niet mogen worden toegestaan.

Zij argumenteren verder dat artikel 4.4.1, §1 VCRO op limitatieve wijze de gevallen opsomt waarvoor wel een beperkte afwijking kan worden aangevraagd, met name de perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Zij

zijn van oordeel dat in artikel 4.4.1, §1 VCRO niet vermeld wordt dat kan worden afgeweken van percentages betreffende toegestane bebouwing of verharding.

In ondergeschikte orde voeren zij aan, voor zover kan geoordeeld worden dat van deze percentages kan worden afgeweken, de gevraagde afwijking geenszins beperkt is. Zij wijzen er op dat de verwerende partij dit zelf leek te beseffen en het dus al duidelijk is dat niet voldaan is aan de tweede voorwaarde van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Zij lichten toe dat de afwijking door de verwerende partij enkel wordt toegestaan omdat ze de kwaliteit binnen het project zelf zou verhogen.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat de stelling van de verzoekende partijen steunt op een onjuiste interpretatie van de toepasselijke begrippen. Zij stelt dat het correct is dat door artikel 4.4.1, §1 VCRO niet kan worden afgeweken van de vloerterreinindex, maar dat de aangevraagde afwijking daar niet onder valt. Zij verduidelijkt dat de V/T-index *'de verhouding van de totale bruto vloeroppervlakte van alle gebouwen (V) op de totale terreinoppervlakte (T), uitgedrukt in procent'* is. De maximale bezettingsgraad, hetgeen wordt bepaald in de voorschriften van het gRUP, moet volgens de tussenkomende partij onderscheiden worden van de V/T-index. Zij definieert de terreinbezetting als *'de verhouding van de bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele – economische eenheid vormen) ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone, uitgedrukt in procent'*. De tussenkomende partij is dan ook van oordeel dat artikel 4.1.1, §1 VCRO geen afwijkingsverbod oplegt ten aanzien van de terreinbezetting en dat de argumentatie van de verzoekende partijen in ieder geval ongegrond is.

De tussenkomende partij vervolgt dat, waar de verzoekende partijen in ondergeschikte orde menen dat de aangevraagde afwijking niet beperkt van aard is, zij zich te zeer vast pinnen aan het louter cijfermatige in plaats van de concrete elementen van het integrale dossier in acht te nemen. Zij ontkent niet dat wordt afgeweken van de voorschriften van het gRUP 'Veurnestraat' wat betreft de bezettingspercentages, maar is van oordeel dat, rekening houdend met de concrete gegevens van het dossier, een afwijking verantwoord is, wat de verwerende partij dan ook gedaan heeft. Zij licht toe dat het immers een zorgwoning betreft waarvan de bewoners geen enkele baat hebben bij groenaanplantingen, die ook moeten worden onderhouden. Een onderhoudslast die de bewoners zelf niet meer kunnen doen, en dus extra ten laste van de verzorgers zou komen, komt uiteraard de zorg van de bewoner niet ten dienste. De tussenkomende partij benadrukt dat de verwerende partij deze argumentatie is bijgetreden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen zijn in essentie van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.4.1, §1 VCRO schendt gezien de toegestane afwijking op artikel 2.2.3 van het gRUP 'Veurnestraat', minstens niet als beperkt kan beschouwd worden gelet op de manifest overschreden bezettingspercentages.

2.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de bouwplaats gelegen is binnen de contouren van het op 6 juni 2013 goedgekeurde gRUP 'Veurnestraat', meer bepaald in een zone aaneengesloten bebouwing (artikel 2).

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO moet een vergunning worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt de perken waarbinnen het vergunningverlenend bestuursorgaan in een vergunning afwijkingen kan toestaan op stedenbouwkundige voorschriften. Het bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan of de stedenbouwkundige verordening (*Parl. St. VI. P, 2008-2009, stuk 2011/1, 136*).

Artikel 4.4.1, §1 VCRO moet als uitzonderingsbepaling restrictief worden geïnterpreteerd. De 'beperkte' afwijking moet daarnaast ook de toets aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening doorstaan.

De Raad kan in het kader van het hem opgedragen wettigheidscontrole slechts nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid ter zake niet kennelijk te buiten is gegaan en in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

3.

De afwijking die wordt toegestaan, betreft een afwijking op artikel 2.2.3 van het gRUP 'Veurnestraat':

"2.2.3. bezettingspercentage

Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties.

Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven. Voor percelen kleiner dan of gelijk aan 120 m² kan het perceel voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard."

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat voormeld artikel 2.2.3 betrekking heeft op de vloerterreinindex (V/T), waarvan met toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO niet kan afgeweken worden.

Artikel 0.7 van het gRUP 'Veurnestraat' definieert het begrip 'bezettingspercentage' als volgt:

"Bezettingspercentage: is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing (footprint) met inbegrip van de bijgebouwen en verhardingen, ten aanzien van de oppervlakte van het volledige perceel. Jacuzzi en zwembad dienen gerekend te worden onder verharding."

Met de tussenkomen partij moet vastgesteld worden dat het in artikel 2.2.3 gRUP uitgedrukte bezettingspercentage niet hetzelfde is als de 'vloerterreinindex'. Dit laatste begrip geeft immers de verhouding weer van de totale bruto vloeroppervlakte van alle gebouwen (V) op de totale terreinoppervlakte, uitgedrukt in procent.

Waar in het bezettingspercentage enkel de 'footprint' de verhouding bepaalt ten aanzien van de volledige oppervlakte van de kavel, is dit bij de vloerterreinindex de som van de bruto vloeroppervlakten van alle bouwlagen boven het maaiveld.

Het uitgangspunt van de verzoekende partijen, waar wordt voorhouden dat artikel 2.2.3 van het gRUP ook betrekking heeft op een vloerterreinindex omdat alles verhard is, kan dus niet gevolgd worden.

4.

Het behoeft geen verdere uitleg dat artikel 2.2.3 van het gRUP geen betrekking heeft op het aantal bouwlagen en zoals onder randnummer 3 gesteld, ook geen betrekking heeft op de vloerterreinindex.

Bij nazicht van de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2 van het gRUP stelt de Raad vast dat er een onderverdeling is in 'bestemming' (artikel 2.1) en in 'Inrichting en beheer' (artikel 2.2).

Het betreffende artikel 2.2.3 van het gRUP dat het bezettingspercentage bepaalt, valt zonder twijfel onder de inrichtingsvoorschriften aangezien dit de ordening van het perceel betreft.

5.

Los van de vraag of de met de bestreden beslissing toegestane afwijking van aard is om afbreuk te doen aan de essentiële gegevens en de algemene strekking van het gRUP 'Veurnestraat', stelt de Raad vast dat de verwerende partij niet op een deugdelijke wijze motiveert waarom de toegestane afwijking als een 'beperkte' afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO kan worden beschouwd.

De aanvraag voorziet een bezettingsgraad van 82%, terwijl het RUP bepaalt dat maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden. Het overblijvend onbebouwd deel van het perceel wordt volledig verhard. Volgens artikel 2.2.3 van het gemeentelijk RUP 'Veurnestraat' moet minstens 30% van elk perceel onverhard en onbebouwd blijven, waar dit in de huidige aanvraag 0% is.

De Raad merkt op het eerste gezicht op dat dergelijke afwijkingen op het bezettingspercentage in redelijkheid niet meer kunnen beschouwd worden als een beperkte afwijking op het maximale bezettingspercentage zoals opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het gRUP. Samen met de verzoekende partijen dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij dit in de bestreden beslissing ook zelf lijkt toe te geven door te stellen dat de afwijking op de bezettingsgraad *"geen beperkte afwijking lijkt te zijn"*, maar daarna de afwijking toch verleent omwille van specifieke redenen. Zo stelt zij dat het om zorgwonen gaat, waarbij de bewoners geen tot weinig meerwaarde ondervinden van een tuin en dat de werknemers zullen moeten instaan voor het onderhoud van deze tuin, wat de zorgverlening niet ten goede zou komen. De verwerende partij wijst er verder op dat er zich achter de plaats van de aanvraag een groot stadspark bevindt, waar de bewoners kunnen genieten van het groen en de natuur. Tot slot haalt zij aan dat de aanpalende percelen eveneens volledig verhard en/of volgebouwd zijn en dat de aanvraag dus geen afbreuk doet aan de omgeving, waarna de verwerende partij besluit dat de afwijking aanvaard kan worden als in overeenstemming met artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De gegeven motivering kan niet deugdelijk genoemd worden. Waar de verwerende partij een eigen kijk geeft op 'zorgwonen' en hiermee oordeelt dat bewoners met een beperking geen nut of genot zouden hebben aan groen op het perceel, is dit een soevereine beoordeling die de Raad

evenwel weinig redelijk lijkt. Bovendien zegt dit niets over het beperkt karakter van de afwijking dat moet afgemeten worden aan de stedenbouwkundige voorschriften zelf. De maatstaf voor de beoordeling of het om een beperkte afwijking gaat, is immers de discrepantie tussen het aangevraagde bezettingspercentage en de door het gRUP bepaalde bezettingspercentages. Het verwijzen naar percelen in de omgeving kan een element zijn in de toets aan de goede ruimtelijke ordening, maar toont het beperkt karakter van de afwijking hoegenaamd niet aan. Evenmin relevant is de voorafname dat zorgbehoevenden geen tot weinig meerwaarde zouden ondervinden van een tuin.

6.

Het middel is ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv VIC is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 11 januari 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een zorgwoning op een perceel gelegen te 8970 Poperinge, Veurnestraat 31 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 0230D.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 juni 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS