

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0377
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0299/A/0292

Verzoekende partij	de heer Patrick MEYSEN vertegenwoordigd door advocaat Zvonimir MISKOVIC met woonplaatskeuze op het kantoor te 3600 Genk, Collegelaan 14 bus 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkommende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad PEER vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 januari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Peer van 6 september 2010 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het oprichten van een apotheek, praktijk/vrij beroep en appartementen op de percelen gelegen te 3990 Peer, Markt 21, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 277B, 278D en 286H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 24 april 2015 toe in de debatten.

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

in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 november 2016.

Advocaat Zvonimir MISKOVIC voert het woord voor de verzoekende partij.

De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Joris GEBRUERS *loco* Advocaat Wim MERTENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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.

De verzoekende partij dient op 17 mei 2010 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Peer een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de bouw van een apotheek, praktijk/vrij beroep en appartementen*” op de percelen gelegen te Peer, Markt 21.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, vastgesteld met koninklijk besluit van 22 maart 1978 in woongebied met historische, culturele en/of esthetische waarde.

De Cel Onroerend Erfgoed adviseert op 22 juni 2010 ongunstig:

“... ”

Het pand 23-25 is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als stadshoeve (ID: 80689). Het betreft een gebouw uit de tweede helft van de 17^{de} eeuw met ordonnantie uit de tweede helft van de 19^{de} eeuw en het begin van de 20^{ste} eeuw. Bij een vorige aanvraag (uw kenmerk : 874.1/2009/00087/II/22-04-09), door ons geadviseerd op 11 mei 2009, stelden we reeds dat het gebouw niet voor sloop in aanmerking komt en bouwhistorisch en bouwfysisch diende onderzocht te worden in functie van renovatie. Pand nr. 19 staat ook in de inventaris en betreft een diephuis met ordonnantie mogelijk uit de 19^{de} eeuw, doch met een oudere kern die mogelijk teruggaat tot de tweede helft van de 17^{de} eeuw (ID : 80686).

Pand nr. 21 is niet opgenomen in de inventaris omwille van de verbouwde voorgevel, doch het huis heeft mogelijk een veel oudere kern. Ook de gebouwen nr. 19 en nr. 21 dienen daarom bouwhistorisch en bouwfysisch onderzocht.

De al op 11 mei 2009 aangevraagde bouwhistorische en bouwfysische studies werden ons tot heden nog niet bezorgd. Onroerend Erfgoed dringt hierop nogmaals aan voor de nummers 19, 21 en 23-25.

De geplande nieuwbouw sluit bovendien qua schaal, materiaalgebruik, vormtaal en volumetrie totaal niet aan bij de oude typologie van de bebouwing aan dit historische marktplein. De huidige gebouwen hebben een afwisselend dakenplan met de nok telkens loodrecht op het marktplein gericht met een kleinere, meer afwisselende volumetrie. De geplande nieuwbouw daarentegen voorziet een te groot dakvolume met de nok evenwijdig aan de markt. Het achterliggende terrein wordt bovendien quasi volledig volgebouwd of van parkings voorzien, waardoor de bestaande tuinen en achterbouwsels zouden verdwijnen.

Derhalve wordt de aanvraag ongunstig geadviseerd.

...

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 26 juli 2010 voorwaardelijk gunstig :

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een apotheek, praktijk/vrij beroep en 8 appartementen beoogt;

Dat de hoofdbouw langs de Markt van het type 2Z is waarbij op het gelijkvloers een herlocatie van een bestaande apotheek zal gehuisvest worden en bovenliggend 5 woningen met een inpandig terras aan de voorgevel; dat de toegankelijkheid van deze woningen gebeurt via een centrale lift en trappenhal; dat de middenbouw de ruimtes voor vrije beroepsactiviteiten huisvest; dat deze ruimtes zich gelijkvloers en in de onderliggende kelderruimte situeren; dat deze kelderruimte van daglicht wordt voorzien via een ruime patio; dat de achterbouw opgevat is als een sokkelwoning; dat zich gelijkvloers een beroepsruimte bevindt en op de verdieping 3 appartementen;

Overwegende dat het parkeergebeuren in 2 fasen wordt opgelost; dat tijdens de constructie van het gebouw in een ondergrondse parkeergarage plaats wordt voorzien voor de acht woongelegenheden binnen het complex;

Dat op het achterliggende perceel een tijdelijke bovengrondse parking wordt voorzien voor 19 parkeerplaatsen ten behoeve van de bediening van de gelijkvloerse praktijkruimtes; dat bij de ontwikkeling van projecten in de achterzone de ondergrondse garage uitgebreid zal worden en de tijdelijke bovengrondse parkeerplaatsen naar een ondergronds niveau zullen overgebracht worden; dat de toegankelijkheid van de achterliggende parking gegarandeerd wordt via de doorgang vanaf de Noordervest over de eigendommen in eigen beheer en in eigendom van cv Landwaarts; dat het akkoord van cv Landwaarts toegevoegd is aan het bouwaanvraagdossier; Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoerig en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper; dat deze argumenten kunnen bijgetreden worden;

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende de resultaten van het openbaar onderzoek; dat er geen bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat het ongunstig advies van de Entiteit Onroerend Erfgoed niet wordt bijgetreden; dat dit advies strijdig is met het reeds eerder afgeleverde advies van deze Entiteit van 8 juni 2009, ref. 2009/1235/BA/2009/652-791/JG/NF ifv bouwaanvraag 2009/00087 voor de afbraak van bestaande gebouwen;

Overwegende dat het ontwerp werd aangepast aan de bemerkingen van de GECORO;

Overwegende dat het ontwerp beantwoordt aan de betreffende structuurschets;

Overwegende de verklaring van recht van doorgang van cvba Landwaarts;

Overwegende dat de ontsluiting geregeld wordt zoals uitgewerkt in het voorstel in bijlage (voorstel 1) en dat de ontsluiting aan de Marktzijde eveneens mogelijk is via de doorgang;

Overwegende dat de aanvraag conform is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op parkeerplaatsen en bergingen;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Voorwaarden :

De adviezen van Infrax en van de Brandweer dienen strikt opgevolgd te worden;

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 augustus 2010 ongunstig:

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 26/07/2010 een voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik niet kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal en uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

Overwegende dat de aanvraag volgens het gewestplan NEERPELT – BREE (KB 22/03/1978) gelegen is in een woongebied met landelijk karakter en hist. , cult, en/of esth. waarde; dat in deze zone de stedenbouwkundige voorschriften gelden van art. 5.1.0. + 6.1.2.3. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;

Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is; dat volgens artikel 19 van voornoemd inrichtingsbesluit, vergunningen echter dienen geweigerd, indien niettegenstaande er geen tegenstrijdigheid is met de gewestplannen de uitvoering van de werken en handelingen niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de afbraak van drie woningen en het bouwen van een apotheek, praktijkruimte en appartementen waarbij eveneens ondergronds praktijkruimte en garages worden voorzien; dat het nieuwe gebouw opgedeeld is in drie secties, namelijk het hoofdgebouw aan de Markt, een lager middengedeelte en een gedeelte achteraan met twee bouwlagen; dat het voorgestelde gelegen is in het hart van het historische centrum van Peer;

Overwegende dat niet akkoord kan gegaan worden met het voorgestelde; dat een praktijkruimte en appartementen in tweede bouworde worden voorzien; dat het gedeelte achteraan van het project gelegen is in de achtertuintzone; dat het scheppen van permanente woongelegenheden op dergelijke plaats in strijd is met een degelijke ordening gelet op de inplanting van de residentiële bebouwing in de onmiddellijke omgeving; dat het ruimtelijke evenwicht tussen de percelen verstoord raakt en het woongenot van de omwonenden wordt geschaad; dat het project wordt gebaseerd op een visie, namelijk een structuurschets die geen enkele juridische waarde heeft; dat voor het binnengebied van de Markt – Nieuwstraat – Oudestraat – Noordervest in het verleden door de stad Peer een structuurschets is opgesteld; dat deze structuurschets met Ruimte en Erfgoed – afdeling Limburg – Onroerend Erfgoed is besproken waarbij toen het standpunt is meegedeeld dat deze structuurschets als eerste aanzet van visie voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan gebruikt worden; dat een uitvoeringsplan noodzakelijk is om een goede ordening te verkrijgen van het binnengebied die juridische vastligt; dat deze structuurschets geen enkele juridische waarde heeft;

Overwegende dat een overdreven bouwdiepte wordt voorzien op het gelijkvloers, namelijk een bouwdiepte van ongeveer 50 meter; dat dergelijke bouwdiepte overdreven veel is; dat hierbij de

structuurschets niet kan aangewend worden ter verantwoording; dat het gedeelte achteraan een bouwdiepte van ongeveer 14 meter heeft op het gelijkvloers en verdieping; dat deze maatvoering in contrast staat met de bestaande, historische toestand van Peer; dat dergelijke maatvoering een schaalbreuk betekent in de bestaande typologie en morfologie; Overwegende dat door het voorzien van een bouwdiepte van 14 meter op de verdieping een dakconstructie wordt voorzien die niet naar schaal is in de omgeving; dat de kroonlijsthoogte helemaal niet in verhouding staat met de hoogte van het dak;

Overwegende dat de toegang van de ondergrondse parkeergarage en de parking wordt voorzien via het binnengebied; dat aan het dossier een verklaring van recht van doorgang is toegevoegd van Landwaarts om via de eigendom van Landwaarts op de eigen percelen en aldus de parking te komen; dat deze toegang tot de parking dwars door het binnengebied loopt hetgeen hinder veroorzaakt in een gebied hetwelk behoort tot de zone voor achtertuinen;

Overwegende dat het gedeelte achteraan het project en de inrit naar de ondergrondse parkeergarage een hypotheek legt op de mogelijk goede ontwikkeling van het binnengebied; dat, aangezien er nog vele onbekende factoren zijn, bij de eerste kennismaking met de structuurschets en project, steeds is geadviseerd deze visie te vertalen naar een ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat indien akkoord zou kunnen gegaan worden met het volume in tweede bouworde, dit gedeelte onvoldoende kwaliteit heeft; dat de structuurschets een binnengebied voorziet waarrond nieuwe woningen en andere functies kunnen worden voorzien; dat echter de gevelwand op het gelijkvloers erg gesloten is en helemaal geen interactie heeft met het toekomstige binnenplein;

Overwegende dat het voorgestelde project inhoudt dat twee constructies moeten worden gesloopt die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed “Bouwen door de eeuwen heen”; dat advies werd gevraagd aan Ruimte en Erfgoed – afdeling Limburg – Onroerend Erfgoed; dat deze instantie een ongunstig advies heeft uitgebracht; dat het standpunt wordt bijgetreden qua schaalbreuk, volumetrie, materiaalgebruik en vormtaal (nieuwbouw sluit totaal niet aan bij de oude typologie);

*Overwegende dat op het driepartijenoverleg duidelijk is aangehaald dat enkel akkoord kan gegaan worden met bebouwingsmogelijkheden aan de Markt, dat op dat moment niet duidelijk was of de bestaande gebouwen een grote historische waarde zouden kunnen hebben.
...”*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 6 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij met verwijzing naar het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 4 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 november 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 16 november 2010 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 6 januari 2011 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning.

Tegen deze beslissing werd onder meer door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een vordering tot vernietiging ingesteld bij de Raad.

De Raad heeft de vordering van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvankelijk en gegrond verklaard, de beslissing van 6 januari 2011 vernietigd en de verwerende partij bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van het arrest (RvVb 6 mei 2014, nr. A/2014/0328, rolnummer 1011/0511/A/8/0433)

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herneemt op 9 juli 2014 de inhoud van zijn verslag van 8 november 2010 en adviseert om het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 15 juli 2014 bevestigt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 9 september 2014 opnieuw zijn ongunstig standpunt.

Op 17 december 2014 verklaart de verwerende partij het administratief beroep ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag van dhr. Meysen betrekking heeft op het bouwen van een apotheek, dokterspraktijk en appartementen aan de Markt 21 te Peer; dat het een zogenaamd “inbreidingsproject” betreft waarbij het terrein wordt ontsloten via de Markt en waarop achtereenvolgens volgende gebouwen opgericht worden:

- langs de Markt een apotheek met op de verdiepingen 5 appartementen*
- daarachter een dokterspraktijk met op de verdieping 3 appartementen*
- het geheel wordt onderkelderd. Hierin worden vergaderruimtes en parkeergarage ondergebracht.*
- achteraan wordt het terrein ingericht als parking*

...

Overwegende dat het voorwaardelijk vergunningsbesluit van de deputatie door de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd vernietigd om volgende redenen :

- gelet op het feit dat het binnengebied enkel toegankelijk is via een precair recht van doorgang op private percelen, moet vooraleer te vergunnen, rechtszekerheid bestaan over de bereikbaarheid van het binnengebied en inzonderheid de voorziene parkings;*
- de toetsing aan beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, in casu een structuurschets, is niet verboden, mits deze duidelijk en precies kunnen worden afgeleid uit voldoende bekend gemaakte beleidsdocumenten, en voldoende rechtszekerheid bieden om een concreet beoordelingskader te vormen. Aangezien dit in casu niet het geval is, kon de deputatie louter door te verwijzen naar de conformiteit met de structuurschets opgesteld door de gemeente Peer niet in alle redelijkheid beslissen tot de vergunbaarheid van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zonder het zorgvuldigheidsbeginsel te schenden;*
- de Raad treedt de visie bij van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat in dit geval een ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden opgesteld teneinde voldoende rechtszekerheid te bieden;*
- de deputatie heeft niet op afdoende wijze geantwoord op de andersluidende adviezen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de cel onroerend erfgoed en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar;*

- *de door de deputatie opgelegde voorwaarde, dat de percelen achteraan moeten vrij blijven van bebouwing, is onvoldoende duidelijk en precies;*

Overwegende dat de constructies, die het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitmaken, inmiddels zijn uitgevoerd;

Overwegende dat het perceel volgens het gewestplan gelegen is binnen een woongebied welke overeenkomstig artikel 5.1.0. van het KB van 28 december 1972 zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met de voorschriften van het gewestplan, slechts dient afgegeven zo de uitvoering van de werken en handelingen verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat voor het perceel geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn; dat wel in functie van de ontwikkeling van het binnengebied een structuurschets werd opgemaakt;

...

Overwegende dat het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed van 22 juni 2010 is gebaseerd op het feit dat verschillende panden die men wenst af te breken (pand 23-25 en pand nr. 19) opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed; dat deze gebouwen overeenkomstig het advies niet in aanmerking voor sloop en dat zij bouwhistorisch en bouwfysisch dienen onderzocht te worden in functie van renovatie; dat tevens volgens advies de geplande nieuwbouw qua schaal, materiaalgebruik en vormtaal niet aansluit bij de typologie van de bebouwing langs het historische marktplein; dat volgens het college van burgemeester en schepenen het ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed in tegenstrijd is met hun eerder verleende advies dd. 8 juni 2009 voor de afbraak van de bestaande gebouwen en dat een voorwaardelijke vergunning voor de afbraak van de bestaande gebouwen op percelen 277B, 277D en 286H werd verleend;

Overwegende dat het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is gebaseerd op volgende argumenten:

- *de inplanting van woningen in 2^{de} bouworde waardoor het ruimtelijk evenwicht verstoord geraakt;*
- *de structuurschets voor kwestieus binnengebied heeft geen juridische waarde – er dient een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt te worden;*
- *overdreven bouwdiepte van het project op gelijkvloers en verdieping;*
- *de dakconstructie is niet aangepast aan de omgeving;*
- *de toegang naar de ondergrondse garages en parkings via het binnengebied veroorzaakt hinder voor de achtertuinen van de aanpalende woningen;*
- *de gevelwand op het gelijkvloers aan het binnenplein is te gesloten;*
- *het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed;*

Overwegende dat de voor kwestieus bouwblok opgemaakte structuurschets uitgaat van een zogenaamd “inbreidingsproject” waarbij in het binnen-gebied tussen Markt, Noordervest en Nieuwstraat woningen of gebouwen kunnen opgericht worden rondom een openbaar plein; dat voorliggende aanvraag hier niet mee overeenstemt aangezien de bebouwing achteraan niet aansluit bij een openbare ruimte, maar enkel wordt ontsloten via een insteek vanaf de Markt over eigen terrein; dat de ontworpen parking achteraan kan ook niet als een openbare ruimte beschouwd worden; dat het geheel te beschouwen is als een verkaveling op het terrein in de diepte, zonder dat er wegenis voorzien wordt; dat om deze reden kan gesproken worden over een ontwikkeling in tweede bouworde ten opzichte van de straat; dat vooraleer dergelijke ontwikkeling, die de privacy van aanpalende eigendommen ernstig kan schaden, wordt toegestaan, er duidelijkheid moet bestaan omtrent het openbaar domein in het project; dat dit laatste enkel kan bepaald worden door middel van een goedgekeurde verkaveling die het ganse binnen-gebied beslaat of door middel van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat het project tevens afwijkt van de structuurschets doordat het voorziet in het volledig dichtbouwen van het terrein zonder binnentuinen;

Overwegende dat de verwijzing in het beroepsschrift van 26 november 2010 van advocaat Martin Denys, naar het project “Waalse Krook” te Gent, niet terecht is om volgende redenen :

- het Gentse project gaat over de ontwikkeling van een gans gebied;
- de opdracht “Begeleiden van de opdrachtgever bij een ruimtelijke en architecturale analyse voor het project Waalse Krook te Gent – Bestek 2008/12” behelst hoofdzakelijk het begeleiden en aansturen van een beslissingsproces. Door verschillende scenario’s uit te werken stelden wij de opdrachtgever in staat om, met kennis van zaken, keuzes te maken die nadien verder zullen uitgewerkt en verfijnd worden in een concrete projectdefinitie;
- het Gentse project gaat bovendien niet om een architectuuropdracht maar de ontwikkeling van een masterplan of stedenbouwkundig concept;
- er bestond reeds een oenteigeningsplan
- de opdracht ging uit van de overheid. Het ging niet om privé-belangen.

Overwegende dat het ontwerp uitgaat van een ontwikkeling langsheen een “binnenstraat” die als semi-openbaar domein beschouwd wordt; dat het statuut van dergelijke “binnenstraten” of insteken onduidelijk blijft zolang deze niet bij het openbaar domein gevoegd worden en er op degelijke manier kan op aansluiten; dat de parkings in het binnengebied enkel bereikbaar zijn via andere eigendommen waarvoor slechts een tijdelijk recht van doorgang gegeven werd dat bovendien ten allen tijde eenzijdig kan opgezegd worden; dat de ontsluiting van deze parkings verder niet wordt toegelicht zodat het gebruik ervan in twijfel getrokken wordt; dat de toegang langs de Markt te smal om op een veilige wijze toegang tot het project te geven voor auto’s en tegelijkertijd de ingang naar de woongelegenheden te bedienen;

Overwegende dat de bouwdiepte van 14 meter voor de hoofdbouw langs de Markt als overdreven moet beschouwd worden in vergelijking met de traditionele rijbebouwing in de omgeving; dat dit hoofdvolume nog wordt verzwaaard door de plaatsing van een afzonderlijke traptoren achter het gebouw; dat deze grote bouwdiepte ook aanleiding geeft tot een overdreven dakvolume met helling van 45° dat onvoldoende aansluiting vindt bij de omgeving; dat het bouwen tot een hoogte van drie bouwlagen in kwestieus binnen-gebied aanleiding geeft tot bijkomende privacy- en bezonningshinder voor de aanpalende percelen;

Overwegende dat het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed wordt bijgetreden; dat de aanvraag tot sloop van deze gebouwen niet wordt onderbouwd door middel van een bouwfysisch en bouwhistorisch verslag; dat de inventaris bouwkundig erfgoed een document is dat officieel digitaal werd vastgesteld dd. 14 sept 2009 en eerder bestond in boekvorm; dat de

opname in de inventaris gebeurt omwille van de bouwhistorische kwaliteiten van een gebouw; dat de bouwhistorische waarde moeilijk kan in vraag gesteld worden, maar dat deze waarde wel kan afgewogen worden tegen de kosten die de renovatie of consolidatie met zich mee zouden brengen; dat terzake het bouwdoossier geen gegevens verstrekt;

Overwegende dat het vernietigingsarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen niets afdoet aan het verslag d.d. 10 november 2010 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar; dat in functie van het bewaken van het algemeen belang bij de realisatie van inbreidingsproject(en) in kwestieus gebied tussen Markt, Noordervest en Nieuwstraat, het gebied door het gemeentebestuur van Peer eerst moet worden geordend middels een ruimtelijk uitvoeringsplan dat wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek;

Overwegende dat het beroep niet kan worden ingewilligd; dat de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd;
..."

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 Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Preliminair formuleert de verzoekende partij een 'voorbehoud' (verzoekschrift p. 7) in zoverre in de bestreden beslissing wordt verwezen naar 'de beslissing van 6 januari 2010' en 'het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 10 november 2010'. De verzoekende partij wijst erop dat zij geen kennis heeft van deze stukken.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO en artikel 4.3.2 VCRO, de schending van artikel 2 en artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij wijst erop dat er geen ruimtelijk uitvoeringsplan werd vastgesteld, maar wel een structuurschets om het binnengebied (Markt/Noordervest/Nieuwstraat) te ontwikkelen.

De verzoekende partij zet uiteen dat zij haar bouwontwerp heeft opgemaakt op basis van deze structuurschets, en dit in overleg met verschillende bestuursinstanties. De verzoekende partij stelt

dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Peer deze aanvraag in overeenstemming heeft bevonden met de goede ruimtelijke ordening.

Volgens de verzoekende partij is het redelijkheids- en het gelijkheidsbeginsel geschonden omdat voor andere projecten in het binnengebied wel vergunningen worden afgeleverd op basis van de structuurschets, onder meer voor een project gelegen te Markt 47 – 49.

Volgens de verzoekende partij is de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd. De bestreden beslissing bevat geen vermelding van de kenmerken van de omgeving of een verwijzing naar eerder afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen op basis van de structuurschets. De structuurschets geldt als beleidslijn en de verzoekende partij mocht erop vertrouwen dat haar rechtmatige verwachtingen zouden worden gehonoreerd. De verzoekende partij merkt verder op dat het bouwen in tweede bouwlijn niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij wijst erop dat de verwerende partij in haar eerdere beslissing uitdrukkelijk had bevestigd dat de aanvraag in overeenstemming is met de structuurschets en dat de voorziene bebouwing ruimtelijk en architecturaal aansluit op de bebouwing in de omgeving. Volgens de verzoekende partij motiveert de verwerende partij niet afdoende waarom zij thans een ander standpunt inneemt. De verzoekende partij merkt hierbij nog op dat zij, in overeenstemming met de vorige beslissing, de bestaande panden inmiddels heeft afgebroken en dit gemeld heeft aan het Vernieuwingsfonds Inventaris Erfgoed.

Tot slot merkt de verwerende partij op dat in de bestreden beslissing een aantal verkeerde data worden vermeld (beslissing van 6 januari 2010 i.p.v. beslissing van 6 januari 2011, verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 10 november 2010 i.p.v. 8 november 2010). De verzoekende partij voert aan dat thans in de bestreden beslissing ook een bijkomende motivering wordt uitgewerkt, hetgeen afbreuk doet aan het recht om 'onmiddellijk kennis te nemen van de motieven van de bestuurshandeling zelf'.

2.

De verwerende partij citeert de motieven van de bestreden beslissing, waaruit volgens haar blijkt dat zij zich heeft aangesloten bij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de vergunning heeft geweigerd wegens de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Bijkomend merkt de verwerende partij nog op dat het aanvraagdossier geen gegevens bevat omtrent de bouwhistorische kwaliteiten van de panden en dus onvolledig is.

De verwerende partij antwoordt verder dat de verzoekende partij ten onrechte veronderstelt dat het ontbreken van een ruimtelijk uitvoeringsplan op zich een determinerend motief zou zijn geweest om de vergunning te weigeren. De verwerende partij merkt nog op dat de aanvraag ook niet strookt met de zgn. structuurschets.

In zoverre de verzoekende partij de schending inroept van het gelijkheidsbeginsel, is het middelenonderdeel volgens de verwerende partij onvoldoende uitgewerkt om als ontvankelijk te worden beschouwd.

Verder werpt de verwerende partij op dat de verzoekende partij niet kon vertrouwen dat een vergunning voor het gevraagde project zou worden verleend louter op basis van de structuurschets. De verwerende partij wijst op de decretale beoordelingselementen, onder meer de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij merkt opnieuw op dat de aanvraag overigens niet in overeenstemming met de structuurschets. Ook de vernietigde beslissing van 6 januari 2011 creëert volgens de verwerende partij geen gerechtvaardigde verwachting dat een vergunning zou worden verleend.

De verwerende partij concludeert dat zij in de bestreden beslissing afdoende heeft gemotiveerd waarom de vergunning geweigerd wordt.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO weliswaar voorziet in de mogelijkheid om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, maar dat dit geen verplichting inhoudt.

Verder merkt de tussenkomende partij op dat er nog geen initiatief werd genomen om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken, zodat het ingeroepen artikel 4.3.2 VCRO geen enkele relevantie heeft.

Volgens de tussenkomende partij is de structuurschets geen juridisch instrument waaruit de verzoekende partij rechten kan putten. De tussenkomende partij merkt eveneens op dat de aanvraag van de verzoekende partij niet in overeenstemming is met de structuurschets.

De tussenkomende partij wijst op de toets aan de onmiddellijke omgeving die hoe dan ook onverkort geldt, de devolutieve werking van het administratief beroep en het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad van 6 mei 2014.

De tussenkomende partij zet uiteen dat elke aanvraag op de eigen merites moet worden beoordeeld, zodat de verzoekende partij niet kan verwijzen naar een vergunning die voor een ander project werd verleend. Overigens betrof het een kleinschaliger project dat wel aansloot bij de in de omgeving bestaande toestand.

De tussenkomende partij werpt op dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt waarom de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Volgens de tussenkomende partij levert de verzoekende partij geen concrete kritiek op deze weigeringsmotieven.

Volgens de tussenkomende partij is het middel, in zoverre de schending van het rechtszekerheidsbeginsel wordt aangevoerd, onvoldoende duidelijk en dus onontvankelijk. De tussenkomende partij herhaalt hierbij dat de verzoekende partij uit de structuurschets geen rechten kan putten. Ingevolge het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad bestaat de vernietigde beslissing niet meer en heeft de verwerende partij een gemotiveerde herstelbeslissing genomen.

4.

De verzoekende partij werpt in haar wederantwoordnota op dat de tussenkomende partij, net zoals de Gecoro, de aanvraag steeds in overeenstemming heeft geacht met de goede ruimtelijke ordening. Zij wijst erop dat het project inmiddels werd gerealiseerd en dat de stad Peer hiervoor ook huisnummers heeft toegekend.

De verzoekende partij herhaalt dat in 2004 een structuurschets voor het binnengebied werd opgesteld waarin de vaste beleidslijn van de stad Peer is bepaald.

Volgens de verzoekende partij blijkt uit de bestreden beslissing niet waarom de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Ook toont de verwerende partij volgens de verzoekende partij niet aan waarom de aanvraag strijdig zou zijn met de structuurschets.

De verzoekende partij benadrukt dat de goede ruimtelijke ordening werd ingevuld door de opgestelde structuurschets, die dan ook als enige geldende bindende bepaling geldt. De verzoekende partij verwijst opnieuw naar het project gelegen te Markt 47 – 49. De verzoekende partij concludeert dat andere projecten klaarblijkelijk wel kunnen worden vergund op basis van de structuurschets.

Volgens de verzoekende partij diende de verwerende partij haar beslissing zorgvuldiger te motiveren aangezien het afwijkt van het standpunt van de stad Peer en van haar eigen eerdere beslissing.

5.

De verwerende partij heeft geen laatste nota ingediend.

6.

De tussenkomende partij wijst er in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog op dat het niet kennelijk onredelijk is dat zij haar standpunt na het vernietigingsarrest van de Raad heeft herzien, onder meer in het licht van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit het loutere feit dat er inmiddels huisnummers werden toegekend, kan niet worden afgeleid dat de aanvraag verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. De tussenkomende partij wijst erop dat de verzoekende partij geen kritiek levert op de overwegingen omtrent de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Bovendien gaat de verzoekende partij uit van de verkeerde premisse dat haar aanvraag zou stroken met de structuurschets.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag van de verzoekende partij heeft betrekking op de bouw van een apotheek, een praktijkruimte voor vrij beroep en acht appartementen.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom zij de vergunning weigert en dat zij ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de structuurschets die voor dit gebied werd opgesteld.

2.

De verzoekende partij roept in haar verzoekschrift onder meer de schending in van artikel 4.3.2 VCRO, op grond waarvan een vergunning kan worden geweigerd wanneer de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg.

Met de tussenkomende partij stelt de Raad vast dat niet wordt betwist dat er geen ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg werd vastgesteld voor de betreffende percelen. Aangezien derhalve niet valt in te zien op welke manier artikel 4.3.2 VCRO werd geschonden, wordt dit middelenonderdeel verworpen.

3.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften (voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken) of met een goede ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete en zorgvuldige wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. De Raad kan hierbij enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing.

4.

Zoals blijkt uit het feitenrelaas, heeft de Raad met een arrest van 6 mei 2014 de vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 6 januari 2011 vernietigd en de verwerende partij bevolen om een nieuwe beslissing te nemen.

De motieven waarop het beschikkend gedeelte van dit arrest steunt, hebben betrekking op de aanvankelijke beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. In het vernietigingsarrest werd onder meer vastgesteld dat de vergunning niet mocht worden verleend louter op grond van een zogenaamde structuurschets, wanneer onder meer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel is dat de aanvraag niet verenigbaar is met deze structuurschets en dat deze structuurschets hoe dan ook geen voldoende rechtszekerheid biedt om als concreet beoordelingskader te gelden.

In zoverre de verzoekende partij in haar verzoekschrift herhaaldelijk stelt dat haar aanvraag in overeenstemming is met de structuurschets en dus moest worden vergund, lijkt zij het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad te miskennen. Het gezag van gewijsde van een vernietigingsarrest geldt immers niet alleen voor het beschikkend gedeelte, maar strekt zich eveneens uit tot de motieven die hiervoor als grondslag hebben gediend.

5.

In navolging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, heeft de verwerende partij de vergunning geweigerd op grond van de volgende motieven (samengevat):

- De bebouwing sluit achteraan niet aan bij openbare ruimte, maar wordt ontsloten vanaf de Markt via een insteek over eigen terrein. Het gaat om een ontwikkeling in tweede bouworde die de privacy van aanpalende eigendommen ernstig kan schaden. Er is een verkavelingsvergunning of ruimtelijk uitvoeringsplan vereist voor het ganse binnengebied.
- Het project voorziet in het volledig dichtbouwen van het terrein zonder binnentuinen en wijkt hiermee af van de structuurschets.
- Het statuut van de zgn. 'binnenstraat' is onduidelijk zolang deze niet bij het openbaar domein gevoegd wordt en hierop aansluit. De parking in het binnengebied is enkel bereikbaar via een tijdelijk recht van doorgang dat ten allen tijde eenzijdig kan opgezegd worden.
- De toegang langs de Markt is te smal om op een veilige wijze toegang tot het project te geven voor auto's en tegelijkertijd als ingang te dienen naar de woongelegenheden.
- De bouwdiepte van het hoofdgebouw (14 meter) is overdreven in vergelijking met de traditionele rijbebouwing in de omgeving. Dit hoofdvolume wordt nog verzaamd door de afzonderlijke

traptoren achter het gebouw. De grote bouwdiepte geeft ook aanleiding tot een overdreven dakvolume dat onvoldoende aansluit bij de omgeving. Een hoogte van drie bouwlagen leidt in dit binnengebied tot bijkomende privacy- en bezonningshinder voor de aanpalende percelen.

- De aanvraag tot sloop van de bestaande gebouwen wordt niet onderbouwd met een bouwfysisch en bouwhistorisch verslag. Het dossier bevat geen gegevens die een afweging mogelijk maken van de bouwhistorische waarde tegenover de kosten van renovatie of consolidatie (cfr. ongunstig advies Onroerend Erfgoed).

6.

De verzoekende partij laat na om de onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid van de voormelde weigeringsmotieven aan te tonen, en stelt louter dat de aanvraag in overeenstemming is met de zogenaamde structuurschets. De verzoekende partij laat de determinerende weigeringsmotieven inzake goede ruimtelijke ordening die de weigeringsbeslissing schragen, onbeantwoord, minstens worden deze niet in concreto betwist. De verzoekende partij komt niet verder dan algemene beschouwingen over de waarde van de structuurschets doch zonder de voornoemde concrete weigeringsmotieven te weerleggen.

De Raad stelt aldus vast dat niet ernstig wordt betwist dat het project, ingevolge de specifieke inplanting en de overdreven bouwdiepte van het hoofdvolume, kan leiden tot privacyhinder en een verminderde bezonning van de aanpalende percelen.

Wat de toegangsweg betreft, betwist de verzoekende partij niet dat deze een precair karakter heeft aangezien het recht van doorgang eenzijdig kan opgezegd worden. Ook ontkent de verzoekende partij niet dat de weg te smal is om als veilige toegang te dienen.

Tot slot wordt het weigeringsmotief, dat het aanvraagdossier geen verslag bevat van de historische waarde van de bestaande bebouwing, evenmin bekritiseerd. De verzoekende partij beperkt zich tot de stelling dat de bestaande bebouwing inmiddels reeds werd afgebroken, doch dit doet geenszins afbreuk aan de vaststelling van de verwerende partij dat zij de erfgoedwaarde van deze bebouwing niet heeft kunnen afwegen.

De bovenvermelde weigeringsmotieven zijn alle afdoende draagkrachtig om de weigeringsbeslissing te schragen. Anders dan de vorige – door de Raad vernietigde – beslissing, blijkt uit de bestreden beslissing ditmaal wel afdoende waarop de verwerende partij zich steunt om haar beslissing te nemen.

Het blijkt overigens duidelijk dat de verwijzing in de bestreden beslissing naar een beslissing van 6 januari 2010 een materiële vergissing betreft en dat hiermee de beslissing van 6 januari 2011 wordt bedoeld. Onderzoek van het administratief dossier bevestigt deze vaststelling, aangezien zich hierin geen beslissing van 6 januari 2010 bevindt. Ook blijkt uit het dossier dat met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 10 november 2010 in feite het verslag van 8 november 2010 wordt bedoeld (zoals verzonden aan de verzoekende partij met een aangetekend schrijven van 10 november 2010 – stuk 13 administratief dossier). Het valt niet in te zien hoe deze materiële vergissing de wettigheid van de bestreden beslissing aantast.

7.

Het feit dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Peer de aanvraag destijds gunstig adviseerde, doet evenmin afbreuk aan de draagkrachtige weigeringsmotieven in de bestreden beslissing.

Wanneer de verwerende partij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een

beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur. Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de volledige aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft, zonder daarbij gebonden te zijn door het standpunt van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Uit het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen blijkt overigens nog dat deze inmiddels is teruggekomen op haar initiële beoordeling en thans eveneens meent dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het argument van de verzoekende partij dat de bevoegde diensten inmiddels wel huisnummers hebben toegekend voor de woonentiteiten, doet hieraan geen afbreuk.

8.

Voor zover de verzoekende partij verder stelt dat de bestreden beslissing in strijd is met het redelijkheids- en het vertrouwensbeginsel, merkt de Raad op dat dit beginsel van behoorlijk bestuur niet kan worden ingeroepen om een vergunning te verlenen die strijdig wordt geacht met een goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij lijkt de ingeroepen beginselen van behoorlijk bestuur overigens veeleer enten op de beweerde tegenstrijdige houding die thans door de stad Peer wordt aangenomen. Zoals hoger reeds gesteld is de Raad enkel gevat door een in laatste aanleg verleende vergunningsbeslissing.

De omstandigheid dat de verwerende partij in haar eerdere beoordeling de aanvraag verenigbaar heeft geacht met een goede ruimtelijke ordening, doet *in casu* geen afbreuk aan de mogelijkheid om hierop terug te komen. De beslissing van 6 januari 2011 werd immers door de Raad vernietigd en is uit de rechtsorde verdwenen, zodat de verwerende partij, rekening houdende met de vernietigingsmotieven van het arrest, zich opnieuw diende uit te spreken over het administratief beroep, zonder gebonden te zijn door haar eerdere beslissing.

9.

Wat de ingeroepen schending van het gelijkheidsbeginsel betreft, merkt de verwerende partij nog terecht op dat het gelijkheidsbeginsel slechts geschonden kan zijn indien door het vergunningverlenend bestuursorgaan in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat hiervoor een objectieve verantwoording bestaat. De verzoekende partij die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden, moet dit in haar verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen.

De verzoekende partij verwijst naar een bouwproject ter hoogte van de Markt 47 – 49, maar toont hiermee niet afdoende *in concreto* aan dat de verwerende partij bij in rechte en in feite gelijke omstandigheden een gelijkaardige aanvraag heeft vergund, d.w.z. met eenzelfde inplanting, bouwdiepte en preciaire toegangsmogelijkheid.

10.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad PEER is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 december 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH