

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0280
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0050-SA

Verzoekende partij	mevrouw [REDACTED] vertegenwoordigd door advocaat Isabelle VERHELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9800 Deinze, Berg 75
Verwerende partij	de provincie WEST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad
Tussenkommende partij	mevrouw Rita TRUANT vertegenwoordigd door advocaat Alain COPPENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8800 Roeselare, Westlaan 358

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 september 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge van 23 april 2018 ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van twee woningen tot één woning op de percelen gelegen te 8970 Poperinge, leperstraat 235 en 237, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 1017 494S2, 494M2, 494N2, 494R2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 november 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 10 december 2018 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met het arrest van 22 januari 2019 met nummer RvVb-S-1819-0513 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 oktober 2019.

Advocaat Isabelle VERHELLE voert het woord voor de verzoekende partij.
Advocaat Alain COPPENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

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

De tussenkomende partij dient op 31 januari 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor *“het verbouwen van twee woningen tot één woning”* op de percelen gelegen te 8970 Poperinge, Ieperstraat 235 en 237.

De percelen liggen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Sint-Janskerk’, goedgekeurd op 12 juli 2012, in een zone voor aaneengesloten bebouwing.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert om de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 april 2018 een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 31 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 juli 2018 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de omgevingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting bij de verwerende partij van 14 augustus 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 23 augustus 2018 ongegrond en verleent een omgevingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“
...

5B WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag valt binnen de plancontour van gemeentelijk RUP "Sint-Janskerk" (deputatie dd. 12 juli 2012) dat het aanvraagperceel heeft bestemd in een zone voor gesloten bebouwing (art.2), alwaar woningbouw als hoofdbestemming toegelaten wordt.

In het verslag wordt het volgende vastgesteld:

"Er wordt vastgesteld dat de stedenbouwkundige voorschriften nauwkeurig werden uitgewerkt en van die aard zijn dat ze invulling geven aan de criteria in artikel 4.3.1.§2 VCRO.

Voorliggende bouwaanvraag is zowel wat betreft het te verbouwen hoofdvolume als het achterliggende nevenvolume volledig op maat van de bestemmings- en bouwmogelijkheden die het goedgekeurde RUP heeft geschept. Bij nazicht van het ontwerp werden geen onverenigbaarheden vastgesteld zodat de aanvraag verenigbaar is met het RUP

De door beroeper opgeworpen strijdigheden m.b.t.:

- het "maximum bezettingspercentage" (het project blijft 34% onverharde ruimte voorzien wat meer is dan het minimumpercentage cf het RUP van 30%);*
- de zgn. "verplichting tot het bouwen met gemeenschappelijke zijgevels" (dit voorschrift wordt wel degelijk gerespecteerd gezien in casu er sprake is van een open afwerkte zijgevel zodat bouwen op de perceelsgrens enkel verplicht is op de linker zijperceelsgrens en niet th. v. de rechter zijperceelsgrens);*
- het zgn. "verbod op een scheidingsmuur" op de rechter zijperceelsgrens in onterecht (cf het RUP erfscheidingen tot 2,5m zijn toegelaten);*
- het "niet voldoen van de carport" aan de bouwvoorschriften (in casu wordt een autostandplaats voorzien en geen overdekte constructie zoals een carport);*
- en de "nieuw te creëren garage in de voorgevel" die niet zou voldoen aan de voorschriften inzake bijgebouwen en carports (deze voorschriften zijn niet van toepassing bij het voorzien van een interne garage...).*
- worden om vermelde redenen niet bijgetreden."*

In een aanvullende replieknota bezorgd naar aanleiding van de hoorzitting en zoals ook toegelicht door de raadsman van de beroeper tijdens de hoorzitting, wordt volhardt in bovenstaande vermeende strijdigheden.

Wat betreft artikel 2.2.3 van het GRUP dient vastgesteld dat dit voorschrift betrekking heeft op de inplanting van gebouwen. Wat de volumes van de woning betreft wordt wel degelijk voldaan aan dit voorschrift vermits er sprake is van een open afgewerkte zijgevel en derhalve geen verplichting tot het oprichten van een gemeenschappelijke zijgevel geldt. Raadsman van de beroeper maakt gewag van het oprichten van een scheidingsmuur. De facto betreft het een smeedijzeren hekwerk met een 50cm hoge sokkel van beton. Het betreft wel degelijk een erfafscheiding en geen scheidingsmuur. De hoogte bedraagt minder 2,5m en ook iets verderop in de straat is er hekwerk voorzien als perceelsafsluiting. Ook wat het materiaalgebruik betreft is er geen sprake van een afwijking. De afsluiting bestaat uit 1,5m hoog smeedwerk. De 50cm hoge betonplaat waarop deze wordt bevestigd kan redelijkerwijze niet worden gelijkgesteld met een betonafsluiting zoals voorzien door het GRUP. Voor zover een zeer strikte lezing van het voorschrift toch zou resulteren in een strijdigheid, dient opgemerkt dat er sprake is van een beperkte afwijking nu de betonplaat maar 50cm hoog, visueel geen impact heeft en wordt voldaan aan de visie van het GRUP.

Wat de voorziene autostandplaats betreft dient vastgesteld dat er geen sprake kan zijn van enige strijdigheid nu het GRUP hiervoor geen voorschriften bevat. Wat de interne garage betreft stelt de deputatie vast dat er hier geen sprake is van een afwijking. De voorschriften

stellen immers dat de voorwaarden gelden behoudens in geval van vernieuwbouw, hernieuwbouw of nieuwbouw.

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 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief Indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) ligt het aanvraagperceel buiten een "mogelijks overstromingsgevoelig gebied". Deze ligging maakt dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 5 juli 2013).

Het wordt bijgevolg als voldoende beschouwd dat de aanvraag verenigbaar is met de normen in deze verordening die kan dienen als referentiekader teneinde schadelijke effecten op het watersysteem te kunnen beoordelen.

In casu wordt de totale verharde referentieoppervlakte voldoende gecompenseerd en wordt het principe van hergebruik, infiltratie, bufferen en vertraagd afvoeren gerespecteerd.

Het overtollige hemelwater wordt tot aan het lozingspunt gescheiden afgevoerd van het afvalwater.

De aanvraag is derhalve conform de gewestelijke hemelwaterverordening.

Thans mag er aldus van uit gegaan worden dat het project -in zijn geheel beschouwd- geen schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zal genereren t.a.v. zijn omgeving.

De evaluatie van de watertoets is bijgevolg positief.

5C GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In artikel 4.3.1. §2, 3° VCRO wordt vermeld dat "indien een aanvraag gelegen is binnen een gebied dat geordend wordt door een RUP, een BPA of een verkavelingsvergunning waarvan niet afgeweken wordt en voor zover de verkavelingsvergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld onder artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO behandelen en regelen, deze voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO luidt letterlijk als volgt

"i° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;"

Zoals ook gesteld in het verslag is de aanvraag in overeenstemming met het gemeentelijk RUP "Sint-Janskerk" (deputatie dd. 12 juli 2012) waarvan de voorschriften gedetailleerd werden uitgewerkt. Zo worden de inplanting, bouwhoogte, dakvorm, dakbedekking,

afmetingen, materialen, e.d: nauwkeurig bepaald en zijn ze van die aard zijn dat ze invulling geven aan de criteria in artikel 4.3.1.§2 VCRO.

De vaststelling dat de aanvraag aan deze voorschriften voldoet impliceert dat de aanvraag ook in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De discussie betreffende de afvoer van de gemeenschappelijke koer die ontstaan is ingevolge een opsplitsing van de percelen van aanvrager en beroeper maakt een burgerrechtelijke aangelegenheid uit. Om die reden wordt een stedenbouwkundige vergunning ook steeds afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het verbouwen van 2 woningen tot één woning; dat de aanvraag moet worden getoetst aan de voorschriften van het GRUP Sint-Janskerk; dat de aanvraag in overeenstemming is met deze voorschriften; dat de aanvraag tevens de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat;

...

Dat 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.

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat zij als eigenaar van een rechtstreeks aanpalend perceel nadelen ondervindt ten gevolge van de bestreden beslissing. Zij voert aan dat zij niet langer toegang zal hebben tot de (gezamenlijke) afvoerput die zich net over de perceelsgrens op het perceel van de aanvraag bevindt, waarop al haar appartementen zijn aangesloten, dit door de oprichting van een scheidingsmuur die met de bestreden beslissing wordt vergund. Anderzijds beroept zij zich op privacy hinder doordat de leefruimte deels in glas wordt gebouwd, en met een aansluitend terras gericht is naar haar appartementen en aldus inkijk met zich meebrengt.

De verzoekende partij merkt op dat haar beroep bij de verwerende partij ontvankelijk werd verklaard en dat de invulling van het vereiste belang aldaar strookt met de invulling van het belang bij de Raad.

2.

De tussenkomende partij betwist dit belang omdat de beweerde inbreuk op de privacy en zichthinder op het appartementsgebouw sinds jaar en dag bestaan zowel in de zijgevel van de voormalige ouderlijke woning als in de appartementen.

Zij voert bijkomend aan dat de verzoekende partij niet over een wettig belang beschikt. Op grond van een op 18 april 2001 verleende stedenbouwkundige vergunning is de verzoekende partij verplicht om voor haar perceel de waterafvoerleidingen aan te passen aan de bestaande afwateringskanalen. Aangezien de verzoekende partij deze voorwaarde in haar vergunning niet heeft nageleefd, heeft zij zich schuldig gemaakt aan een stedenbouwkundig misdrijf en beschikt zij niet over een rechtmatig belang om de huidige vergunning van de tussenkomenende partij aan te vechten.

Volgens haar beoogt de verzoekende partij in werkelijkheid een burgerlijke vordering, met name haar verzet tegen de oprichting van een scheidingsmuur op de grens met haar perceel, zodat zij verder gebruik kan maken van een afvoerput op het perceel van de tussenkomenende partij.

Beoordeling door de Raad

Om als betrokken publiek bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 105, §2, 2° *iuncto* artikel 2, 1° van het decreet van 25 mei 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsdecreet), in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon, rechtstreeks of onrechtstreeks gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden.

De verzoekende partij zal het mogelijk bestaan van deze gevolgen, die voor haar bovendien nadelig moeten zijn, of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de nadelige gevolgen die zij ondervindt of vreest te ondervinden.

De verzoekende partij beroept zich als aanpalende buur op privacy hinder en inkijk, die zij concreet toelicht. De vraag in welke mate deze hinder zich werkelijk voordoet hangt samen met de beoordeling over dit aspect in de bestreden beslissing en betreft aldus de grond van de zaak. Deze vaststelling volstaat om het belang van de verzoekende partij bij onderhavige vordering aan te nemen.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

De verzoekende partij voert in een eerste onderdeel aan dat de bestreden beslissing een schending inhoudt van artikel 6.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) doordat het perceel volgens het gewestplan Ieper-Poperinge, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979, gelegen is in 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen', terwijl de aanvraag een eengezinswoning betreft. Zij stelt dat de verwerende partij tevens de materiële motiveringsplicht schendt doordat zij in de bestreden beslissing ten onrechte stelt dat het perceel volgens het gewestplan in woongebied ligt.

De verzoekende partij voert vervolgens aan dat de aanvraag strijdig is met de voorschriften van het RUP 'Sint-Janskerk' doordat de verwerende partij toestaat dat er een scheidsmuur wordt opgericht terwijl voormeld artikel bepaalt dat als er een open zijstrook bestaat, er naar die zijde een open onbebouwde zijstrook van minstens drie meter moet blijven. Zij haalt daarbij aan dat de 'Dienst Vergunningen' hierbij onterecht een onderscheid maakt tussen erfafscheidingen en gebouwen, terwijl in voormeld artikel enkel algemeen wordt gesproken van '*bebouwing*' waaronder ook een erfafscheiding moet worden begrepen. Het gegeven dat artikel 2.2.4 van het RUP 'Sint-Janskerk' in het algemeen erfafscheidingen toelaat, kan er volgens haar niet toe leiden dat het voorschrift omtrent de inplanting uit artikel 2.2.3 niet moet gerespecteerd worden.

De verzoekende partij vervolgt dat artikel 2.2.4 RUP 'Sint-Janskerk' een afsluiting in beton specifiek verbiedt en dat de afsluiting in de aanvraag vanaf de grond bestaat uit 50 cm beton (paneel of metselwerk) met daarboven 150 cm smeedijzeren hekwerk. Zij wijst er op dat het kennelijk onredelijk is om in ondergeschikte orde te motiveren dat het hoe dan ook om een beperkte afwijking gaat in de zin van artikel 4.4.1 VCRO aangezien het slechts de eerste 50 cm betreft. Zij haalt daarbij aan dat er nergens in de omgeving sprake is van een dergelijke afsluiting en dat die afwijkingsmogelijkheid er ook niet toe kan leiden dat men kan bouwen in een bouwvrije strook.

Tot slot voert zij de schending aan van artikel 2.2.4 RUP 'Sint-Janskerk' voor wat betreft de daarin opgenomen voorschriften inzake 'garages-parkeren', doordat de voorziene garage de maximale breedte van 3 m zoals voorgeschreven overschrijdt en omdat het percentage aan door garages en inritten ingenomen gevelbreedte de maximaal toegelaten 30% ten opzichte van de totale voorgevelbreedte ook overschrijdt. Zij wijst er daarbij op dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte motiveert dat het voorschrift niet van toepassing is omdat het een vernieuwbouw, hernieuwbouw of nieuwbouw betreft, terwijl de aanvraag louter een verbouwing betreft en dus wel onder de toepassing van deze voorschriften valt.

1.2

De verzoekende partij voert in een tweede onderdeel aan dat aangezien uit het eerste onderdeel blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, geen toepassing mag gemaakt worden van de vereenvoudigde vergunningsprocedure. De verwerende partij schendt aldus tevens artikel 13, in samenhang gelezen met artikel 84, van het besluit van de Vlaamse regering van 25 april 2014 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsbesluit) doordat zij de procedure niet heeft stopgezet.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat de bestemming van het gewestplan niet van toepassing is. Het vergunde project omvat een verbouwing van twee woningen in één woning die volledig beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Sint-Janskerk'. Bijgevolg is terecht de vereenvoudigde procedure toegepast.

Vervolgens voert zij aan dat de scheidsmuur conform de voorschriften vervat in artikel 2.2.4 van het RUP 'Sint-Janskerk' is, aangezien die niet is opgericht met beton(panelen) maar in metselwerk en dat de hoogte daarvan 50 cm is. Zij merkt bovendien op dat een scheidsmuur geen bebouwing is maar een erfafscheiding.

Tot slot wijst ze erop dat de opgegeven voorwaarden inzake 'garages-parkeren' in artikel 2.2.4 van het RUP 'Sint-Janskerk' niet van toepassing zijn in geval van vernieuwbouw, hernieuwbouw of nieuwbouw in één architecturaal geheel. Het vergunde project valt wel degelijk binnen het toepassingsgebied van deze uitzondering omdat het een interne verbouwing betreft. Ook de

bepalingen aangaande bijgebouwen en carports vinden hier geen toepassing omdat het een 'interne garage' betreft.

3.

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota niets wezenlijks toe aan haar betoog in het initiële verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 0.1 van het RUP 'Sint-Janskerk' bepaalt dat het ruimtelijk uitvoeringsplan de bestemming, inrichting en/of beheer vastlegt van het gebied waarop het plan van toepassing is. Bijgevolg moet daaruit worden afgeleid dat het voormeld RUP, waarin het aanvraagperceel gelegen is, het gewestplan voor dat gebied opheft. De gebeurlijke vergissing door de verwerende partij omtrent de bestemming die volgens het gewestplan aan het perceel van de aanvraag wordt gegeven kan dan ook niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden. In zoverre de verzoekende partij de schending van artikel 6.2 Inrichtingsbesluit aanvoert, wordt het middelonderdeel verworpen.

2.1

Uit de samenlezing van de artikelen 2.2.3 en 2.2.4 van het RUP, moet in redelijkheid geconcludeerd worden dat de bouwvrije strook van 3 m zich bevindt tussen de perceelsgrens en de afgewerkte zijgevel van het hoofdgebouw en dat een erfafscheiding ter hoogte van de perceelsgrens niet verboden is.

Daarnaast stelt de Raad vast dat de afwijkmogelijkheid van artikel 4.4.1 VCRO, zoals die in de bestreden beslissing in ondergeschikte orde impliciet wordt aangevoerd, geen betrekking heeft op het toestaan van een afscheiding in afwijking op een bouwverbod zoals wordt aangevoerd door de verzoekende partij, maar op het feit dat de afscheiding conform artikel 2.2.4 van het RUP niet mag worden opgericht in beton(panelen). Uit de aanvraag blijkt echter dat het gaat om metselwerk van 50 cm hoog met daarop een smeedijzer hek van 150 cm hoog, zodat er geen sprake is van een afwijking, wat in de bestreden beslissing in eerste instantie ook wordt vastgesteld.

2.2

Artikel 2.2.4 van het RUP luidt in diens thans toepasselijke deel als volgt:

“ ...

Behoudens in geval van vernieuwbouw, hernieuwbouw of nieuwbouw, in één architecturaal geheel én indien ruimtelijk verantwoord, kunnen garagepoorten in de voorgevel enkel en slechts worden toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- *minimum gevelbreedte van 7 meter, waarvan maximum 3.00 meter garagepoort;*
- *de breedte ingenomen door garagepoorten en/of inritten, dient bij meerdere garagepoorten en/of inritten, beperkt te worden tot max.30% van de gevelbreedte;*
- *er dient minstens één deur en één raam voorzien/ behouden te worden in de voorgevel op de gelijkvloerse verdieping.*

...”

Uit die bepaling blijkt dat een garagepoort in de voorgevel mogelijk is in twee gevallen, ten eerste wanneer het gaat om een vernieuwbouw, hernieuwbouw of nieuwbouw, waarbij dit dient te worden uitgevoerd in één architecturaal geheel en tevens ruimtelijk verantwoord moet zijn, en ten tweede in andere gevallen onder de voorwaarden die in de bepaling zijn opgenomen.

In casu betreft het een aanvraag tot het verbouwen van twee bestaande woningen tot één woning, waarvan tevens de achterste delen worden afgebroken en vervangen door een nieuwbouw. Aldus blijken de gevraagde werken elementen te bevatten die zowel onder vernieuwbouw, hernieuwbouw als nieuwbouw kunnen worden begrepen. In die omstandigheden is het niet foutief dat de verwerende partij aanneemt dat in dit geval de eerste mogelijkheid zoals voorzien in dit voorschrift van toepassing is zonder dit verder te specificeren, mede gelet op het feit dat het aan definities van deze begrippen in het RUP zelf ontbreekt, noch toont de verzoekende partij aan, en dit blijkt ook niet uit het dossier, dat de beoordeling daarover onjuist of kennelijk onredelijk is.

3.

Aangezien de aangevoerde schendingen in het eerste onderdeel niet overtuigen, moet de aanvraag wel in overeenstemming met de voorschriften beschouwd worden, wat tot gevolg heeft dat het tweede onderdeel tevens ongegrond is.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 83 van het Omgevingsvergunningsbesluit, in samenhang met het materiële motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel, doordat zij, als eigenaar van een aanpalend perceel, niet werd gevraagd om haar standpunt uit te brengen zoals voorgeschreven door deze bepaling. Zij stelt zich daarbij de vraag waar de aanvrager de scheidingsmuur zal oprichten aangezien de afvoerput volgens de perceelsgrenzen (op Geopunt) net binnen haar perceel blijkt te liggen, terwijl deze volgens de splitsingsakte van de landmeter binnen het perceel van de aanvrager zou liggen.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat de verzoekende partij dit middel thans in de jurisdictionele procedure voor het eerst opwerpt en dat zij haar belang om nog nuttig op te komen voor dit middel heeft verwerkt.

Vervolgens merkt zij op dat de scheiding volledig op haar grond staat. In zoverre de verzoekende partij meent dat er sprake is van een inbreuk op haar eigendomsrecht, moet zij zich wenden tot de burgerlijke rechter. Bovendien is het volgens de tussenkomende partij evident dat de grensscheiding is vastgelegd in de splitsingsakte en dat de afvoer aldus volledig op haar grond ligt.

Ondergeschikt vraagt de tussenkomende partij dat het standpunt van de verzoekende partij, als eigenaar van het aanpalende perceel, alsnog wordt gevraagd met toepassing van de bestuurlijke lus.

3.

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota nog toe dat er geen rechtsregel bestaat die vereist dat een verzoekende partij reeds alle argumenten in het administratief beroep moet aanwenden om zich daar vervolgens op ontvankelijke wijze bij de Raad op te kunnen beroepen. Zij stelt dat dit ook *a contrario* kan worden afgeleid uit artikel 105, §2, tweede lid van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Ze voert daarnaast aan dat het bovendien een middel van openbare orde betreft en zelfs door de Raad ambtshalve kan opgeworpen worden. Ze wijst er vervolgens op dat de bestuurlijke lus geen oplossing kan bieden aangezien de verwerende partij de onregelmatigheid niet zelf kan herstellen

nu deze geen betrekking heeft op de bestreden beslissing, aangezien het standpunt van de aanpalende eigenaars reeds op het niveau van het college van burgemeester en schepenen moest ingewonnen worden en dit gebrek in het dossier aldus niet meer kan worden hersteld.

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 83 van het Omgevingsvergunningsbesluit, dat luidt als volgt:

“ ...

Als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, vraagt het bevoegde bestuur met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen. Die eigenaars bezorgen hun standpunt binnen een vervalt termijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt van het bevoegde bestuur, aan het bevoegde bestuur dat erom gevraagd heeft.

...”

Overeenkomstig voormelde bepaling, die zich in het besluit bevindt onder hoofdstuk 11, afdeling 1, ‘*De vereenvoudigde vergunningsprocedure in eerste administratieve aanleg*’, moet het in eerste aanleg bevoegde bestuur het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen vragen indien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. Daaruit blijkt dat het doel van deze bepaling erin bestaat om de louter private belangen van de aanpalende eigenaars te waarborgen door hen de mogelijkheid te geven om hun standpunt omtrent een afsluiting die hun perceel treft kenbaar te maken, en het aldus geen voorschrift van openbare orde betreft. Het gegeven dat een verzoekende partij een middel niet reeds eerder heeft opgeworpen, impliceert evenwel niet dat zij zich niet meer op ontvankelijke wijze op dit middel kan beroepen voor de Raad.

Een verzoekende partij heeft overeenkomstig artikel 35 van het Proceduredecreet belang bij een middel indien de in het middel aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of indien de vernietiging op grond van deze onwettigheid haar een voordeel kan opleveren.

De Raad stelt vast dat de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg ten onrechte geen standpunt heeft gevraagd aan de verzoekende partij.

Evenwel heeft de verwerende partij sinds de inwerkingtreding van het Omgevingsvergunningsdecreet de mogelijkheid om eventuele onregelmatigheden in de procedure, waaronder die in eerste administratieve aanleg, zelf te herstellen.

Artikel 13 van het Omgevingsvergunningsdecreet luidt immers als volgt:

“Als de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 of artikel 52, vaststelt dat een onregelmatigheid die kan leiden tot een vernietiging van de beslissing, is begaan, kan ze de onregelmatigheid herstellen.

De bevoegde overheid kan in voorkomend geval:

1° een nieuw openbaar onderzoek organiseren;

2° het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 24, artikel 42 of artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer inwinnen.”

In de parlementaire voorbereiding wordt die bepaling als volgt toegelicht (*Parl. St. VI. Parl.*, 2013-14, nr.2334/1, 29-30):

“...

Afdeling 6. Administratieve lus

Artikel 11 (lees: artikel 13)

De bevoegde overheid krijgt, zowel in eerste aanleg als in beroep, de mogelijkheid om te verhelpen aan een onregelmatigheid die zich tijdens de procedure heeft voorgedaan, bijvoorbeeld in verband met het openbaar onderzoek of de in te winnen adviezen of ook nog het gebrek aan project-m.e.r.-screeningsnota bij de vergunningsaanvraag.

Andere voorbeelden van een onregelmatigheid die kan leiden tot een vernietiging van de beslissing zijn een niet correcte bekendmaking van de vergunningsaanvraag of het ontbreken van een verplicht advies.

Zo kan een nieuw openbaar onderzoek worden bevolen naar aanleiding van klachten over het incorrect aanplakken, bij een foutieve omschrijving van het voorwerp van de aanvraag of de locatie in het bekendmakingsformulier, bij wijzigingen aan het aanvraagdossier inzonderheid de bouwplannen, enz.

Een advies kan opnieuw worden ingewonnen wanneer de beoordeling berust op een foute aanname van gegevens uit de vergunningsaanvraag, essentiële gegevens aan het oordeel van de adviesinstantie waren onttrokken, enz.

Hierdoor kan vermeden worden dat de procedure ab initio moet worden overgedaan zonder inbreuk te doen op de procedurele garanties van inspraak en advies.

Het is de overheid (college, deputatie, Vlaamse Regering of gewestelijke omgevingsambtenaar) die gevat is om in het dossier een beslissing over de vergunningsaanvraag en/of het beroep te nemen die de onregelmatigheid kan vaststellen en de procedure kan hernemen (vervolledigen dossier, nieuwe bekendmaking, adviesinwinning). Gelet op het devolutief karakter van het beroep kan ook de in laatste aanleg bevoegde overheid de in eerste aanleg gemaakte procedurefouten herstellen.

...”

Daaruit blijkt dat het tweede lid van deze bepaling niet is opgevat als een limitatieve opsomming van procedurele onregelmatigheden die middels deze zogenaamde ‘administratieve lus’ kunnen worden hersteld, maar dat het eerste lid daarentegen een algemeen toepassingsgebied kent.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert beschikt de verwerende partij thans wel over de bevoegdheid om een in eerste aanleg gemaakte procedurefout zelf te herstellen.

In het licht van het voorgaande is de Raad van oordeel dat het doel van artikel 83 van het Omgevingsvergunningsbesluit in voorliggend geval hoe dan ook is bereikt aangezien de verzoekende partij als beroepsindienster partij was bij de administratieve beroepsprocedure en in haar beroepschrift voor de verwerende partij duidelijk haar standpunt met betrekking tot de scheidingsmuur heeft kenbaar gemaakt. De verwerende partij was aldus op afdoende wijze ingelicht, zodat een gebeurlijk bevel om via de administratieve lus alsnog advies in te winnen van de verzoekende partij, geen bijkomend voordeel kan opleveren en het normdoel van artikel 83 Omgevingsvergunningsbesluit aldus in ieder geval werd bereikt.

Bijgevolg kan een vernietiging op grond van de in dit middel aangevoerde onwettigheid haar geen voordeel opleveren, noch is zij door deze onwettigheid benadeeld.

De exceptie is gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij de artikelen 34 en 59, tweede lid van het Omgevingsvergunningsdecreet, in samenhang met het materiële motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel, heeft geschonden doordat zij het verplicht in te winnen advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin de aanvraag gelegen is niet heeft ingewonnen.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat artikel 35 van het Omgevingsvergunningsdecreet niet voorziet in het advies van het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeente, en dat dit bovendien een aberratie zou zijn aangezien de bestreden beslissing is genomen in beroep tegen een omgevingsvergunning die door het college van burgemeester en schepenen eerder is verleend. Dat volstaat om daaruit impliciet af te leiden dat zij akkoord gaat met het vergunde.

3.

De verzoekende partij merkt in haar toelichtende nota nog op dat in zoverre de tussenkomende partij stelt dat het advies niet nodig zou zijn, die stelling manifest ingaat tegen de bewoordingen van de ingeroepen bepalingen.

Beoordeling door de Raad

Artikel 59 Omgevingsvergunningsdecreet luidt als volgt:

“ ...

De Vlaamse Regering wijst de adviesinstanties aan die over een vergunningsaanvraag in beroep advies verlenen.

Het advies van het college van burgemeester en schepenen op het ambtsgebied waarvan de vergunningsaanvraag betrekking heeft, of van de gemeentelijke omgevingsambtenaar wordt altijd ingewonnen tenzij het beroep ingesteld is door het betrokken college.

...”

De Raad stelt vast dat noch uit de bestreden beslissing, noch uit het administratief dossier, blijkt dat het decretaal vereiste advies van het college van burgemeester en schepenen in graad van administratief beroep werd ingewonnen. De Raad kan dan ook niet anders dan de schending van voormelde bepaling vaststellen.

De stelling van de tussenkomende partij, dat het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg een vergunning heeft verleend en aldus geacht kan worden een gunstig advies te verlenen, kan immers niet tegen de duidelijke bewoordingen van voormeld artikel in worden aangenomen. Het normdoel en de *ratio legis* van deze adviesverplichting houdt in dat het betrokken college van burgemeester en schepenen advies verleent met kennis van zaken van het beroepschrift. De stelling dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen hoe dan ook gekend is, omdat zij de vergunning in eerste aanleg heeft verleend, wordt door de Raad niet bijgetreden. Het is niet betwist dat het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg geen kennis had van het standpunt van de verzoekende partij, doordat zij nagelaten heeft

in dat stadium het standpunt op te vragen. Het is bijgevolg niet bij voorbaat uit te sluiten dat het college van burgemeester en schepenen andersluidend zou hebben geoordeeld indien zij wel kennis had van dit standpunt. De Raad kan hierop niet vooruitlopen.

Het middel is gegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2, in samenhang met artikel 90 van het Omgevingsvergunningsbesluit en het materiële motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel, doordat de verwerende partij de aanvraag onvoldoende heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Zij wijst erop dat de verwerende partij geen rekening houdt met de door haar aangevoerde privacy hinder ten gevolge van het feit dat de belangrijkste leefruimtes in het achterliggend gedeelte voorzien zijn van grote ramen, wat ontegensprekelijk zorgt voor privacy en zichthinder op haar perceel. De bestreden beslissing bevat daarover geen beoordeling. Zij meent dat haar hoorrecht op dat punt ook werd geschonden.

Zij haalt ook aan dat de bestreden beslissing gewag maakt van het gegeven dat de voorschriften van het RUP 'Sint-Janskerk' gerespecteerd zijn en dat daardoor tevens de criteria van een goede ruimtelijke ordening zijn geëerbiedigd, terwijl uit haar eerste middel blijkt dat dit niet het geval is. Daarnaast wordt er in de bestreden beslissing geen rekening gehouden met het feit dat het aangevraagde volledig omringd is door bouwkundig erfgoed.

Tot slot haalt zij aan dat de aanvraag in de bestreden beslissing nergens wordt getoetst op het bijdragen aan het ruimtelijk rendement conform 4.3.1, §2, wat zij nochtans reeds eerder in de procedure heeft opgeworpen, terwijl het omvormen van twee eengezinswoningen naar één eengezinswoning met een volume van 1.795 m³ het ruimtelijk rendement geenszins ten goede komt. Bovendien klemmt dit des te meer daar artikel 2.2.1 van het RUP 'Sint-Janskerk' een minimale bouwdichtheid van 25 woningen per hectare vooropstelt en dit door het samenvoegen waarschijnlijk niet wordt behouden. Zij besluit dat de verwerende partij de formele motiveringsplicht en het hoorrecht van de verzoekende partij heeft geschonden door hier in de bestreden beslissing geen aandacht aan te besteden.

2.

De tussenkomenende partij antwoordt dat de verzoekende partij op de hoorzitting bij de verwerende partij uitgebreid haar standpunt en de motieven van haar beroep heeft kunnen toelichten zodat er geen sprake is van een schending van het hoorrecht.

Vervolgens wijst zij erop dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de in de omgeving bestaande toestand en dat de toetsing aan het bijdragen aan het ruimtelijk rendement uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO zelf geen verplichting betreft. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening gebeurt op grond van dat artikel aan de hand van een uitgebreid gamma van beginselen, op basis waarvan het vergunningverlenend bestuur tot een gedoseerde beslissing moet komen. Het kan de verwerende partij in deze niet verweten worden dat haar beslissing kennelijk onredelijk zou zijn.

Daarnaast wijst zij erop dat artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO stelt dat wanneer het aangevraagde wordt beheerst door een RUP, deze laatste geacht wordt de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

3.

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota niets wezenlijks toe aan haar betoog in het initiële verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete 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 ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake 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.

2.

De Raad stelt samen met de tussenkommende partij vast dat in het toepasselijke RUP 'Sint-Janskerk' gedetailleerde voorschriften zijn opgenomen die de relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening behandelen, zodat die voorschriften overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, 3° VCRO geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven voor wat die aspecten betreft. De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling door de verwerende partij, in navolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP en dat deze dermate gedetailleerd zijn dat ze geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven conform artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO, als kennelijk onredelijk moet worden beschouwd. Deze vaststelling volstaat reeds om het middel te verwerpen.

In de mate dat de verzoekende partij nog betoogt dat door het samenvoegen van de twee woningen de in artikel 2.2.1 van het RUP voorziene minimale bouwdichtheid van 25 woningen per hectare waarschijnlijk niet wordt behouden, betreft dit een loutere bewering die met geen enkel bewijsstuk wordt ondersteund. Het behoort tot de taak van de verzoekende partij die een schending van de voorschriften aanvoert om dit met enige gegevens te onderbouwen, met als gevolg dat het niet aan de Raad toekomt om bij gebrek aan dergelijke gegevens tot een eigen onderzoek over te gaan.

Bovendien stelt de Raad ten overvloede vast dat de verzoekende partij niet concreet aantoont dat er zich werkelijk niet-tolereerbare hinder kan voordoen. De beoordeling van mogelijke hinderaspecten in het kader van een rechtmatig belang, staat niet gelijk aan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de in dat kader inhoudelijk te beoordelen hinderaspecten als één van de relevante criteria. Het is aan de verzoekende partij om in dit geval concreet aan te tonen dat er zich hinder voordoet en bovendien in die mate dat het als een relevant te beoordelen aspect van de goede ruimtelijke ordening aan te merken is. Het louter gegeven dat de tussenkommende partij in het achterliggend gedeelte ramen voorziet in de leefruimte, impliceert geenszins dat hieruit mag of moet afgeleid worden dat dit zal zorgen voor ontoelaatbare inkijk. Het komt de verzoekende partij toe haar betoog voldoende concreet te ontwikkelen en zich niet te beperken tot algemeenheden.

Hoewel hier niet als middelonderdeel ontwikkeld, lijkt de verzoekende partij zich in essentie te storen aan de erfafscheiding, zodat een afvoerputje waarop haar appartementen nog steeds zouden aangesloten zijn, onbereikbaar wordt. Dit aspect betreft een burgerrechtelijke kwestie, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

De Raad stelt tenslotte vast dat de verzoekende partij op de hoorzitting bij de verwerende partij uitgebreid haar standpunt en de motieven van haar beroep heeft kunnen toelichten zodat er geen sprake is van een schending van het hoorrecht.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

De tussenkomende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 1.400 euro toe te kennen, die ten laste van de verzoekende partij komt. Zij vraagt ook om de kosten van de tussenkomst ten laste van de verzoekende partij te leggen.

3.

Aangezien de bestreden beslissing wordt vernietigd, moet de verwerende partij als de in het ongelijk gestelde partij worden beschouwd. Bijgevolg legt de Raad de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij bepaald op 300 euro en een rechtsplegingsvergoeding bepaald op 840 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten.

VIII. VERZOEK TOT ANONIMISERING

De verzoekende partij vraagt de anonimisering van de publicatie van het tussen te komen arrest.

Artikel 46 DBRC-decreet bepaalt dat op uitdrukkelijk verzoek van een natuurlijke persoon die partij is bij het geding, bij de publicatie van het arrest, diens identiteit kan worden weggelaten.

Er zijn geen redenen die zich tegen dit verzoek verzetten. De identiteit van de verzoekende partij zal bij de publicatie van het arrest geanonimiseerd worden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot anonimisering van de verzoekende partij wordt ingewilligd.
2. Het verzoek tot tussenkomst van Rita TRUANT is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 september 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de omgevingsvergunning wordt verleend voor het verbouwen van twee woningen tot één woning op het perceel gelegen te 8970 Poperinge, Ieperstraat 235 en 237, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 1017 494S2, 494M2, 494N2, 494R2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 300 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 november 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH