

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0429 van 30 juli 2013
in de zaak 1112/0877/A/4/0789

In zake: het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente KOKSIJDE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Laurent PROOT
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de vzw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Victor PETITAT en Jean-Baptiste PETITAT
kantoor houdende te 8310 Sint-Kruis (Brugge), Sportstraat 49
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 5 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 27 februari 2012 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verminderen van het aantal woonegelegenheden.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft deels het originele en deels een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 16 april 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Wannes THYSSEN die loco advocaat Laurent PROOT verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Victor PETITAT die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De vzw [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 1 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 30 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 28 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer [REDACTED] namens de tussenkommende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verminderen van het aantal woongelegenheden”*.

De aanvraag heeft betrekking op een gebouw dat oorspronkelijk vergund werd als logement voor officieren van het Belgische leger en waarin zeven officierskamers werden ondergebracht. Het bouwperceel vormde vroeger één geheel met het naastliggend pand “[REDACTED]”, dat beschermd is als monument en tot 1993 in gebruik was als officiersmess. De aanvraag beoogt het omvormen van één van de kamers tot een gemeenschappelijke keuken. De zes andere kamers worden behouden.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 6 februari 2012 het volgende gunstig advies uit:

“ ...

*De aangevraagde werken betreffen het verminderen van het aantal woongelegenheden van 7 naar 6 in een relatief recent gebouw in de omgeving van het beschermd monument. Er gebeuren geen verbouwingswerken aan het exterieur van het gebouw. De werken hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarden van het nabijgelegen monument. Vanuit dit oogpunt wordt de aanvraag **gunstig** geadviseerd.*

...”

De verzoekende partij weigert op 27 februari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet dat de aanvraag het reduceren van het aantal kamers betreft in een gebouw in woongebied; dat de huidige indeling van het gebouw in kamers kadert in een groter geheel, met name het nabijgelegen beschermd gebouw ■■■; dat het gebouw op zich onvoldoende woonkwaliteit heeft om te voldoen aan de doelstelling van het gewestplan (woongebied);

Gelet dat de omliggende bebouwing uit residentiële woningen bestaat; dat de geplande werken hiervan afwijken en louter uit kamers met een gemeenschappelijke keuken/eetruimte bestaan; dat dergelijke configuratie slechts aanvaardbaar is voor een tijdelijk verblijf;

Gelet op de verordening inzake woonkwaliteit; dat huidige aanvraag duidelijk afwijkt van de vroegere vergunde toestand; dat de aanvraag een afzonderlijk gebouw beoogt terwijl dit in de oorspronkelijke vergunning slechts aanvaardbaar was in relatie met het hoofdgebouw; dat de verordening inzake woonkwaliteit integraal van toepassing is; dat de geplande werken zes slaapkamers bevatten; dat de geplande werken op het volgend punt afwijkt van de gemeentelijke verordening inzake woonkwaliteit; dat indien het gebouw 6 slaappleatsen heeft moet één ruimte een minimale oppervlakte hebben van 33.00 m²; de leefruimte bedraagt slechts 28.30 m²; dat er geen afwijkingen ten opzichte van deze verordening mogelijk zijn en dat de aanvraag dus niet voor vergunning vatbaar is;

Gelet dat het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat elke aanvraag op de site van ■■■ (en dus ook het aanpalende perceel) als geheel moet worden bekeken, dat eerdere aanvragen over het aanpalende perceel ook in die zin zijn beoordeeld; dat het schepencollege betreurt dat nu opnieuw een afzonderlijk initiatief wordt genomen waarbij het beschermd monument er niet bij wordt betrokken; dat zij dus in dat opzicht huidige aanvraag niet zal toestaan.

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 3 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 juni 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 juni 2012 beslist de verwerende partij op 5 juli 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen in de [REDACTED] in Koksijde. Betreffend perceel is gelegen op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED] en is bebouwd met een gebouw, bestaande uit 2 bouwlagen + dak, dat oorspronkelijk vergund werd als logementsblok voor officieren waarin 7 officierskamers voorzien waren. De plaats van de aanvraag vormde oorspronkelijk een geheel met “[REDACTED]”, een pand dat beschermd is als monument (MB 9/05/2003) en dat tot in 1993 dienst deed als officiersmess van het Belgische leger.

Het ontwerp voorziet het verminderen van het aantal woongelegenheden. De aanvraag voorziet de omvorming van de grote officierskamer tot een gemeenschappelijke keuken en eetruimte. Er werd reeds begonnen met de werken zodat er eigenlijk sprake is van een regularisatie. De 6 overblijvende kamers met badkamers worden behouden. Het bestaande volume wordt behouden en ook de gevels worden niet gewijzigd. Uit het beroepsschrift blijkt dat de aanvrager (de vzw [REDACTED], afgekort [REDACTED] of [REDACTED]) als statutair doel heeft om “de vreemde studenten en stagiairs, vluchtelingen en asielzoekers bij te staan, o.m. door in te staan voor faciliteiten i.v.m. huisvesting”. De aanvragers verzorgen aldus o.m. de huisvesting van vreemdelingen die in België asiel aanvragen en dit gedurende hun wettig verblijf in ons land tot zij als politiek vluchteling worden erkend of in het tegenovergestelde geval tot zij het bevel krijgen het grondgebied te verlaten.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag is gelegen in woongebied en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag o.a. geweigerd omwille van de strijdigheid met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake woonkwaliteit (goedgekeurd dd. 5/08/2010). De aanvraag valt echter niet onder de toepassing van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake woonkwaliteit. In artikel 1.1 van de verordening staat namelijk het volgende:

Zijn geen woningen in deze verordening: hotel- of pensionkamers, campings en weekendverblijfparken, alsmede de kamers, slaapkamers of cellen die deel uitmaken van gebouwen die worden aangewend als collectieve verblijfplaats, zoals homes, tehuizen voor bejaarden, verpleeginstellingen, kazernen, pensionaten of kloosters.

In huidige aanvraag is er sprake van een collectieve verblijfplaats voor de huisvesting van vreemdelingen die in België asiel aanvragen. Bijgevolg valt de aanvraag niet onder de toepassing van de verordening.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

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. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. De bestaande oppervlakte wordt bovendien niet uitgebreid. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het bestaande volume wordt niet uitgebreid en de gevels worden volledig behouden. De aanvraag voorziet enkel de omvorming van de grote officierskamer tot een gemeenschappelijke keuken en eetruimte. De 6 overblijvende kamers met badkamers worden behouden en zullen aangewend worden voor de huisvesting van vreemdelingen die in België asiel aanvragen. Het betreft bestaande kamers, met elk een eigen badkamer, die over voldoende kwaliteit beschikken voor tijdelijke verblijven.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

In de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de omliggende bebouwing uit residentiële woningen bestaan en dat de geplande werken hiervan afwijken en louter kamers met een gemeenschappelijke keuken/eetruimte voorzien en dat dergelijke configuratie slechts aanvaardbaar is voor een tijdelijk verblijf. In huidige aanvraag is echter wel degelijk sprake van tijdelijke verblijven. In het beroepsschrift wordt benadrukt dat de mensen die in het gebouw gehuisvest zullen worden slechts tijdelijk hun hoofdverblijf in het gebouw nemen in afwachting van het resultaat van hun asielprocedure (in praktijk doorgaans maximaal 8 maanden).

Uit de weigering blijkt ook dat het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat elke aanvraag op de site van "■■■■" als geheel moet worden bekeken. Het betreft echter 2 aparte kadastrale percelen en beide percelen zijn eigendom van een andere eigenaar, zodat niet geëist kan worden dat beide percelen als 1 geheel ontworpen moeten worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 6 juli 2012. Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 21 augustus 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO. Zij beschikt dan ook over het vereiste belang.

De verzoekende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden van 23 juli 2012 voor.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In het enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1 VCRO, artikel 19, lid 3 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

1. Onvoldoende onderzoek naar de hinderaspecten

*Overeenkomstig artikel 4.3.1., §2 VCRO moet bij de beoordeling van de ‘goede ruimtelijke ordening’ nagegaan worden of de vergunningsaanvraag **verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand** en de eventueel gewenste ontwikkelingen. Deze toets houdt in dat in de eerste plaats moet worden **rekening gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving**. Deze beoordeling dient **in concreto te geschieden en uit te gaan van de feitelijk bestaande toestand**.*

*Bovendien vereist artikel 4.3.1 VCRO juncto artikel 1.1.4 VCRO dat een vergunningverlenende overheid o.m. de **hinderaspecten, de veiligheid en de sociale gevolgen van een aanvraag** betreft bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Er moet worden vastgesteld dat de deputatie op geen enkele manier rekening heeft gehouden met **het beoogde gebruik van het betrokken gebouw, met name als opvangcentrum voor asielzoekers en vluchtelingen**. Het hoeft geen betoog dat dergelijke verblijfplaats voor asielzoekers en illegalen potentieel **negatieve sociale***

gevolgen kan hebben op de bestaande omgeving, met name een ongunstige beïnvloeding van de woonomgeving. De uitbating van opvangcentra voor asielzoekers gaat in realiteit immers dikwijls gepaard met allerlei vormen van **overlast** (lawaaihinder, onveiligheidsgevoel...).

In dit kader wenst de verzoekende partij erop te wijzen dat **juist de betrokken vergunningsaanvraag dit gebruik als verblijfplaats voor vreemdelingen mogelijk maakt**: de aanvraag voorziet de omvorming van één grote officierskamer naar een grote gemeenschappelijke keuken voor alle verschillende kamers. Zonder deze keuken is er geen kwalitatief gebruik als opvangcentrum mogelijk.

Het oprichten van een opvangcentrum voor asielzoekers in een dergelijke omgeving is geenszins gangbaar. Nochtans heeft de deputatie **op geen enkele manier de impact van het beoogde opvangcentrum op de bestaande residentiële omgeving onderzocht**. In de bestreden beslissing stelt zij louter dat “in de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de omliggende bebouwing uit residentiële woningen bestaan”, maar gaat zij daar **totaal niet verder op in**. Het besluit is op dit punt duidelijk onvoldoende gemotiveerd.

2. Aangaande de samenhang met het aanpalende perceel “■■■”

Zoals vermeld, kadert het bestaande logementsgebouw op het perceel nr. ■■■ in een groter geheel, met name als een **totaliteit met het aanpalende hoofdgebouw “■■■”**. Beide gebouwen vinden immers hun oorsprong in het voormalige gebruik ervan door het leger.

In 2003 werd het ■■■-gebouw beschermd als monument. Sindsdien heeft de projectontwikkelaar de beschermde villa echter **volledig laten verkommeren**, hetgeen ten zeerste betreurd wordt door de gemeente en door de omwonenden.

Voor de gemeente is het **van essentieel belang dat er een totaalproject wordt aangevraagd**, waar het bouwvallige ■■■-gebouw dus ook wordt bij betrokken. Enkel op die manier kan er een herwaardering en herbestemming van de volledige site gebeuren.

Volgens de **vaste beleidsvisie** van de gemeente Koksijde moeten de betrokken sites dus als **één geheel** worden beschouwd. Om die reden werd reeds in 2006 de vergunningsaanvraag voor het oprichten van het woonwagenvak geweigerd door het CBS van Koksijde.

De betrokken regularisatieaanvraag, die opnieuw louter betrekking heeft op het naastgelegen logementsgebouw, is als **afzonderlijk initiatief dus niet verenigbaar met deze beleidsvisie**.

in het beroepsschrift voor de deputatie werd ten onrechte aangevoerd dat er geen aanvraag voor de totaliteit zou kunnen worden ingediend, nu beide percelen toebehoren aan verschillende eigenaars. Meer precies is het betrokken perceel nr. ■■■ eigendom van NV ■■■■■■■■■■, terwijl het aanpalende ■■■-perceel eigendom is van, de NV ■■■■■■■■■■.

Uit de statuten van deze vennootschappen blijkt echter dat **zowel de NV ■■■■■■■■■■ als de NV ■■■■■■■■■■ worden bestuurd door de familie ■■■■■■■■■■** (zie stukken 2 en 3). Een vergunningsaanvraag met betrekking tot de beide percelen gezamenlijk is dus wel degelijk mogelijk. De “constructie” met twee aparte eigenaars kan hier derhalve geen

beletsel zijn. Bovendien wenst de gemeente te benadrukken dat elke stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten (artikel 4.2.22, §1 VCRO). Dit impliceert dat eigendomskwesties – die hier dan nog artificieel zijn gecreëerd – geen impact mogen/kunnen hebben op de stedenbouwkundige beoordeling van een bouwaanvraag. Anders gesteld, de vergunningverlenende overheid kan vanuit stedenbouwkundig redenen wel degelijk eisen dat een project kadert in een filosofie voor de volledige site van ■■■, ongeacht de “eronder liggende eigendomsstructuur”.

De aanvraag strijdt derhalve duidelijk met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling van de gemeente met betrekking tot de site van ■■■, hetgeen op zich een onderdeel kan vormen van de beoordeling van de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO).

De visie van de deputatie dat de aanvraag niet samenhangt met het aanpalende perceel, nu dit aan een andere eigenaar toebehoort, is derhalve fout.

De motivering van de deputatie op het vlak van de goede ruimtelijke ordening is dan ook gebrekkig en in strijd met artikel 4.3.1 VCRO juncto artikel 1.1.4 VCRO. Bovendien is de bestreden beslissing in strijd met het materiële motiveringsbeginsel en met het zorgvuldigheidsbeginsel.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Eerste onderdeel.

...

Verzoekende partij stelt in het verzoekschrift het volgende: “Het hoeft geen betoog dat dergelijke verblijfplaats voor asielzoekers en illegalen potentieel negatieve sociale gevolgen kan hebben op de bestaande omgeving, met name een ongunstige beïnvloeding van de woonomgeving. De uitbating van opvangcentra voor asielzoekers gaat in realiteit immers dikwijls gepaard met allerlei vormen van overlast (lawaaihinder, onveiligheidsgevoel,...)” (eigen onderlijning). Zoals ook door de formulering van het verzoekschrift wordt bevestigd betreft het hier niet nader geconcretiseerde vormen van speculatieve hinder en dit bovendien louter voortvloeiend uit de uitbating van de inrichting en niet uit het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning op zich. Daarenboven staat verzoekende partij, desgevallend met hulp van de politie, zelf in voor het handhaven van de openbare orde op haar grondgebied.

Voor zover verzoekende partij met verwijzing naar het KB van 1972 meent dat de aanvraag niet gangbaar is in een woongebied, moet worden opgemerkt dat het gebouw zowel vroeger als ten gevolge van de aanvraag een residentiële functie heeft. Daar waar het gebouw vroeger diende als logementsgebouw voor officieren zal het gebouw nu dienst doen voor de opvang, het logement van asielzoekers. Het staat vast dat gedurende een bepaalde periode asielzoekers in het gebouw zullen verblijven, net als legerofficieren destijds zullen hebben gedaan. Dat er slechts sprake is van een tijdelijk hoofdverblijf staat de woonfunctie van het gebouw niet in de weg. Verwerende partij heeft de aanvraag dan ook terecht verenigbaar geacht met de gewestplanbestemming. In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert wordt dit ook alsdusdanig expliciet gemotiveerd in de bestreden beslissing:

“In de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de omliggende bebouwing uit residentiële woningen bestaan en dat de geplande werken hiervan afwijken en louter kamers met een gemeenschappelijke keuken/eetruimte voorzien en dat dergelijke configuratie slechts aanvaardbaar is voor een tijdelijk verblijf. In huidige aanvraag is echter wel degelijk sprake van tijdelijke verblijven. In het beroepsschrift wordt benadrukt dat de mensen die in het gebouw gehuisvest zullen worden slechts tijdelijk hun hoofdverblijf in het gebouw nemen in afwachting van het resultaat van hun asielprocedure (in praktijk doorgaans maximaal 8 maanden).”

Verzoekende partij beperkt zich dus het citeren van de eerste zin uit de desbetreffende alinea en houdt de verdere overwegingen voor ongeschreven. De bestreden beslissing motiveert op afdoende en draagkrachtige wijze waarom de aanvraag verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften én de goede ruimtelijke ordening.

*...
Tweede onderdeel.*

Verzoekende partij meent dat de aanvraag strijdig is met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen die zij voor ogen heeft omdat er geen totaalproject wordt aangevraagd voor de constructie die het voorwerp van de aanvraag uitmaakt én het beschermd monument “█”.

Verzoekende partij stelt dat omwille van hun voormalige legerfunctie, zowel het logementsgebouw alsook het beschermd hoofdgebouw “█”, het voorwerp moeten uitmaken van één globale aanvraag. Verzoekende partij geeft evenwel zelf toe dat niet zozeer hun gezamenlijke achtergrond maar wel het feit dat het beschermd monument dreigt te verkommeren aan de basis ligt van de visie om te kiezen voor een totaalaanpak. Dit wordt ook (on)rechtstreeks bevestigd door het Onroerend Erfgoed die stelt dat de aanvraag geen negatieve impact zal hebben op het beschermd monument en waaruit dus ook kan worden afgeleid dat werken aan beide gebouwen los van elkaar mogelijk zijn zonder dat er sprake moet zijn van een totaalconcept. Verzoekende partij wil gewoon de financiële kost van het onderhoud van “█” doorschuiven naar huidige aanvrager. In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt is er ook geen sprake van één site, beide gebouwen maken immers het voorwerp uit van aparte kadastrale percelen. Daarenboven hebben beide percelen een andere eigenaar. Verzoekende partij meent evenwel dat de eigendomsstructuren van beide vennootschappen het niet onmogelijk moeten maken om één gezamenlijke aanvraag in te dienen. Los van het vennootschapsrechtelijk aspect moet worden vastgesteld dat verzoekende partij niet betwist dat de aanvrager niet tevens eigenaar is van “█”. Dit impliceert dat verzoekende partij een aanvraag zou moeten indienen ten aanzien van een perceel waarop hij geen rechten heeft. Een stedenbouwkundige vergunning mag dan wel worden afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten, voor zover een vergunning wordt afgeleverd ten aanzien van een perceel waarvan men geen eigenaar is dit strijdig met het principe van het uitvoerbaar karakter van de vergunning en vormt dit ook geen garantie om de verkommering van het monument tegen te gaan gelet op de onduidelijkheid die zal ontstaan over de vraag wie gehouden is de werken uit te voeren en wie deze zal betalen.

Bijkomend moet worden vastgesteld dat verzoekende partij dan wel gewag maakt van het aanhouden van een vaste beleidslijn maar dit wordt niet bevestigd door enig geschreven stuk. Verzoekende partij verwijst naar een vergunningsaanvraag uit 2006 maar voegt dit stuk niet toe als overtuigingsstuk, evenmin kan worden vastgesteld of de beleidsvisie omtrent “█” het enige en determinerende weigeringsmotief was.

Er dient bijgevolg te worden vastgesteld dat ook op dit punt dat de bestreden beslissing afdoend en deugdelijk is gemotiveerd.

...

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

III. 1 Geen strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening

...

Het artikel 1.1.4 VCRO fungeert niet als afzonderlijke directe weigerings- of beoordelingsgrond en geenszins als checklist die bij elke vergunningsaanvraag zou moeten worden onderzocht. Het artikel fungeert eerder als algemene horizon, zonder dat voor elke vergunningsaanvraag elk deelaspect van de vooropgestelde doelstellingen zou moeten worden getoetst.

Artikel 19, lid 3 van het KB dd. 28.12.1972 bepaalt:

“De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening”.

In casu heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht overwogen dat de aanvraag van de tussenkomende partij verenigbaar is met de “goede ruimtelijke ordening” op grond van de elementen die zij zelf, discretionair, noodzakelijk en relevant acht en heeft zij deze motieven weergegeven onder punt 4C van de bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing werd vooreerst rekening gehouden met de bestaande toestand (conform artikel 4.3.1 §2, 2° van de VCRO) van het litigieuze gebouw dat destijds werd vergund en gebruik als logementsblok voor legerofficieren.

In de bestreden beslissing werd het uiterst beperkt karakter van de impact van de aanvraag in de verf gezet: “het bestaande volume wordt niet uitgebreid en de gevels worden volledig behouden. De aanvraag voorziet enkel de omvorming van de grote officierskamer tot een gemeenschappelijke keuken en eetruimte. De 6 overblijvende kamers met badkamers worden behouden en zullen aangewend worden voor de huisvesting van vreemdelingen die in België asiel aanvragen”.

Nu de bestaande toestand, namelijk het logementsblok voor officieren met 6 wooneenheden, destijds als verenigbaar werd geacht met de goede ruimtelijke ordening, kon de verwerende partij terecht niet inzien dat het verminderen van het aantal wooneenheden en dus de vermindering van de bezettingsgraad tot een grotere impact zou kunnen leiden op het bestemmingsgebied of op de onmiddellijke omgeving. Het tegenovergestelde voorhouden zou totaal onlogisch en dus onredelijk zijn. Het gebouw van de tussenkomende partij werd destijds rechtsgeldig vergund als (collectief) logementsblok voor officieren. Toen werd reeds besloten dat het litigieuze gebouw of de functie ervan als collectieve verblijfsplaats verenigbaar was met het de goede ruimtelijke ordening. Het zou mitsdien onredelijk en strijdig met de vergunning dd. 25.05.1988 om te oordelen dat de door tussenkomende partij aangevraagde vergunning of het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, thans wel strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Of zouden asielzoekers dan niet op een zelfde wijze moeten worden behandeld als legerofficieren?

Verder overwoog de verwerende partij terecht in de bestreden beslissing dat de verzoekende partij in de weigeringsbeslissing dd. 27.02.2012 zelf had overwogen dat de aanvraag van de tussenkomenende partij aanvaardbaar was (met de goede ruimtelijke ordening) in geval van tijdelijk verblijf, terwijl dit net het verblijf is dat de tussenkomenende partij verleent aan asielaanvragers. De mensen die de tussenkomenende partij huisvest, nemen slechts tijdelijk hun hoofdverblijf in het gebouw, dit in afwachting van het resultaat van hun asielprocedure (in de praktijk doorgaans maximaal 8 maand). Aldus werd terecht in de bestreden beslissing overwogen : “in de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de omliggende bebouwing uit residentiële woningen bestaat en dat de geplande werken hiervan afwijken en louter kamers met een gemeenschappelijke keuken/eetruimte voorzien en dat dergelijke configuratie slechts aanvaardbaar is voor tijdelijk verblijf. In huidige aanvraag is echter wel degelijk sprake van tijdelijke verblijven”.

De verwerende partij gaat er zowel in de weigeringsbeslissing dd. 27.02.2012 als in het verzoekschrift tot nietigverklaring gratis vanuit dat het huidig gebruik of de functie van het gebouw als collectieve verblijfplaats voor (voorlopig) wettig in België verblijvende vreemdelingen strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening omdat de omgeving uit residentiële woningen zou bestaan en “illegalen” (zoals de verzoekende partij deze mensen noemt) sowieso hinder zouden veroorzaken...

Ten onrechte gaat de verzoekende partij ervan uit dat de omgeving uitsluitend uit residentiële bewoning (eengezinswoningen) zou bestaan. Ten onrechte wordt geen rekening gehouden met de bestaande vergunde toestand van het onroerend goed van de tussenkomenende partij (collectieve verblijfplaats voor officiëren), noch met de vergunningstoestand van het gebouw ■■■ dat destijds evenmin werd vergund als “residentiële woning”. Dit gebouw werd gebruikt door het leger voor vergaderingen en feestelijkheden...

De verzoekende partij stelt nu (niet in de weigeringsbeslissing dd. 27.02.2012) dat in de bestreden beslissing de “potentieel negatieve sociale gevolgen” en hinder van de vergunningsaanvraag niet zouden zijn onderzocht.

Vooreerst moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij de zogenaamde sociale gevolgen en negatieve impact evenmin heeft onderzocht of nodig achtte te onderzoeken om tot de weigeringsbeslissing dd. 27.02.2012 te komen. Bovendien haalt, zoals de verwerende partij terecht stelt, de verzoekende partij louter speculatieve hinder of “potentiële” gevolgen aan zonder enige concreet bewijs, studie of stuk. De verzoekende partij gaat er gratis en stigmatiserend vanuit de bewoning door asielaanvragers (dus geen illegalen!) een ongunstige beïnvloeding van de woonomgeving zou opleveren. De verwerende partij draagt niet het minste concrete element naar voor dat zou aantonen dat het gebruik van het litigieuze gebouw voor asielzoekers een ongunstige beïnvloeding zou opleveren voor de woonomgeving. De verwerende partij stelt zelf “kan” of maakt gewag van “potentiële” hinder.

Voor zover er al sprake zou kunnen zijn van enige hinder, quod certe non, volgt deze hinder geenszins uit de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning, maar zoals de verzoekende partij zelf stelt uit de “uitbating”. De stedenbouwkundige functie van de het bestaande onroerend goed wordt niet gewijzigd en maakt dus evenmin het voorwerp uit van de litigieuze vergunningsaanvraag.

De gemeente KOKSIJDE gaat er mitsdien gratis vanuit dat de mensen die de tussenkomende partij zou huisvesten “hinderlijk” zouden zijn, de veiligheid in het gedrang zouden brengen of het sociaal weefsel zouden ontwrichten. Een dergelijke redenering is vooringenomen, stigmatiserend, discriminerend en zelfs xenofob.

Het is net door het gebruik van de bestaande collectieve verblijfplaats dat verwaarlozing, verloedering, leegstand en vandalisme kan worden tegengegaan. Iets wat de gemeente KOKSIJDE net zelf als doelstelling vooropstelde.

De gemeente KOKSIJDE wil kennelijk geen asielaanvragers gehuisvest zien in haar gemeente en verschuilt zich achter stedenbouwkundige overwegingen zonder dat het minste concrete bewijs van mogelijke stedenbouwkundige hinder wordt aangegeven. De middelen van de verzoekende partij (en de initiële weigeringsbeslissing dd. 27.02.2012) kan (kunnen) daarom enkel zijn ingegeven omwille van andere niet ter zake dienende (politieke) overwegingen en dit in tijden waar de gemeentelijke spreiding van asielaanvragers hoog op de federale politieke agenda staat ook voor zogenaamde “witte gemeenten”.

De bestreden beslissing is mitsdien afdoende gemotiveerd en geenszins strijdig met de goede ruimtelijke ordening, noch schendt deze beslissing het motiverings- of zorgvuldigheidsbeginsel.

III.2 De koppeling met ■■■ is een onwettige stedenbouwkundige voorwaarde

De voorwaarde die de gemeente KOKSIJDE verbond aan de vergunbaarheid van de litigieuze aanvraag (namelijk: “elke aanvraag op de site van ■■■ (en dus ook het aanpalende perceel) moet als geheel worden bekeken, dat eerdere aanvragen over het aanpalend perceel ook in die zijn beoordeeld”) is manifest onjuist en onwettig.

Ten eerste blijkt geenszins uit de stedenbouwkundige vergunning dd. 25.05.1988 dat de vergunning voor de bouw van het logementsblok werd verleend onder stedenbouwkundige voorwaarde dat de bouw of verbouwing van het ■■■-gebouw mee werd vergund, noch dat deze vergunning werd verleend voor het geheel van de site met ■■■.

Ten tweede kan een stedenbouwkundige vergunning slechts aan enige stedenbouwkundige voorwaarde worden onderworpen indien de stedenbouwkundige vergunning door de vergunningsaanvrager zelf kan worden uitgevoerd. Een stedenbouwkundige voorwaarde die de medewerking van een derde (andere eigenaar) vereist zou een disproportionele zware last betekenen die onwettig is. De vervulling van de voorwaarde mag immers niet afhankelijk zijn van een nieuwe vergunningsbeoordeling waardoor de uitvoering van de vergunning in het gedrang zou kunnen komen.

In casu ligt het ■■■ gebouw op een afzonderlijk kadastraal perceel en is dit onroerend goed geen eigendom van de tussenkomende partij, noch van de verhuurder/eigenaar, de NV ■■■. Noch de tussenkomende partij noch de verhuurder/eigenaar hebben enige zeggenschap over het ■■■-gebouw, dat eigendom is van de NV ■■■. Ten onrechte stelt de verwerende partij daarom dat de litigieuze aanvraag slechts zou kunnen worden vergund indien dit zou kaderen in een totaalproject waarbij het ■■■-gebouw zou moeten worden betrokken.

Terecht wordt daarom in de bestreden beslissing overwogen “uit de weigering blijkt ook dat het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat elke aanvraag op de site van “[REDACTED]” als geheel moet worden bekeken. Het betreft echter 2 aparte kadastrale percelen en beide percelen zijn eigendom van een andere eigenaar, zodat niet geëist kan worden dat beide percelen als 1 geheel ontworpen moeten worden”. Deze motivering is op zich afdoende om de litigieuze vergunning te schragen.

Verder is het feit dat dit laatste gebouw een beschermd monument zou zijn evenmin een reden om beide percelen als een geheel te beschouwen of afhankelijk van elkaar te stellen. Het [REDACTED]-gebouw werd inderdaad beschermd als monument ([REDACTED], cottage gebouwd op een bunker uit W.O. I). Het Agentschap Onroerend erfgoed verleende echter een gunstig advies m.b.t. de vergunningsaanvraag van de tussenkomende partij. Dit betekent dat de bescherming en waarde van het [REDACTED] gebouw volledig gevrijwaard wordt en een koppeling met van de vergunningsaanvraag geenszins vereist is.

Ook het argument dat de aanvraag van de tussenkomende partij zou klemmen met de zogenaamde “vaste beleidsvisie” van de verzoekende partij raakt kant noch wal.

Samen met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij deze zogenaamde vaste beleidsvisie geenszins bewijst.

Verder moet worden opgemerkt dat de “beleidsvisie” die men vooropstelt niet de minste grondslag kan vormen om de litigieuze vergunning te weigeren.

Indien de gemeente KOKSIJDE een consistente beleidsvisie zou hebben dan wel tegenstelbaar zou willen maken ten aanzien van de tussenkomende partij of derden dient zij dit, zoals elke normaal zorgvuldige vergunningverlenende overheid, vast te leggen in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of een gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan (artikel 1.1.3 VCRO), zodat de tussenkomende partij dan wel derden kunnen weten waaraan zij zich kunnen verwachten.

Alleen een (voorlopig) goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan kan gehanteerd worden om een vergunningsaanvraag te weigeren (artikel 4.3.2 VCRO). Dit alles is uiteraard in casu niet voorhanden. In casu is enkel het gewestplan van toepassing en is een collectieve verblijfplaats geenszins strijdig met het bestemmingsgebied (woongebied). De litigieuze vergunningsaanvraag kan mitsdien niet geweigerd worden op grond van een niet-tegenstelbare (en niet bewezen) beleidsvisie.

Verder moet worden opgemerkt dat de litigieuze aanvraag werd ingediend door de tussenkomende partij die niet de minste zeggenschap heeft ten aanzien van de eigenaars van beide percelen. Hoe kan nu van de huurder van het litigieuze gebouw worden verwacht dat zij (met haar beperkte middelen) zou zorgen voor een totaalproject voor de ganse site om een volledige herwaardering en herbestemming te bewerkstelligen? Ook al worden stedenbouwkundige vergunningen onder voorbehoud van burgerlijke rechten verleend, toch is het vergunningverlenende overheden niet toegestaan om bij voorbaat onuitvoerbare stedenbouwkundige vergunningen af te leveren.

Tenslotte stelt de verzoekende partij ten onrechte dat de kwestieuze afzonderlijke kadastrale percelen in handen zouden zijn van eenzelfde familie. De verzoekende partij gaat voorbij aan de reële vennootschapsrechtelijke situatie. De NV [REDACTED] wordt, voor zover de tussenkomende partij kon nagaan in het Belgisch Staatsblad, inderdaad bestuurd door de NV [REDACTED], de heer [REDACTED] en [REDACTED]. De NV [REDACTED] heeft op haar beurt als

vaste vertegenwoordiger de heer [REDACTED]. De NV [REDACTED] werd echter bestuurd door de NV [REDACTED], de NV [REDACTED], de NV [REDACTED], maar ook door de heer [REDACTED]... Thans is deze vennootschap in ontbinding en werden de heren [REDACTED] en [REDACTED] benoemd als vereffenaars (BS 06.02.2012). Het zijn deze laatste personen die thans deze vennootschap besturen, zodat de heren [REDACTED] niet de minste zeggenschap meer hebben over de NV [REDACTED].

De bestreden beslissing is mitsdien afdoende gemotiveerd en geenszins strijdig met de goede ruimtelijke ordening, noch schendt deze beslissing het motiverings- of zorgvuldigheidsbeginsel.

...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“...

Aangaande het gebrek aan beoordeling van de (sociale) hinderaspecten

In essentie heeft de verzoekende partij bekritiseerd dat de deputatie de potentiële hinderaspecten, verbonden aan de aanvraag (met name het verminderen van het aantal woongelegenheden in functie van het gebruik van het voormalige logementsgebouw als onderdak voor asielzoekers), niet heeft onderzocht. Nochtans diende zij dit te doen in het licht van het onderzoek van de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (zie art. 1.1.4 VCRO). Niets meer en niets minder.

Ook na de repliek van de verwerende en de tussenkomende partij blijft deze vaststelling overeind. Punt is dat er geen beoordeling van die aspecten is geweest. Noch de verwerende, noch de tussenkomende partij slaagt erin om dat te weerleggen.

De stelling dat die hinderaspecten niet samenhangen met de voorliggende bouwaanvraag, maar wel met de exploitatie van het gebouw, is evident naast de kwestie. Het spreekt immers voor zich dat de vergunningverlenende overheid, die moet oordelen over een bouwaanvraag met een bepaalde functie, in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wel degelijk rekening moet houden met de diverse hinderaspecten, verbonden aan het gebruik van het gebouw. Dit volgt rechtstreeks uit artikel 4.3.1, § 2 VCRO, juncto artikel 1.1.4 VCRO en werd eerder bevestigd door uw Raad (RvvB 14 december 2011, A/2011/0201, p. 12). De deputatie was derhalve verplicht de hinderaspecten te onderzoeken, hetgeen ze niet heeft gedaan.

Het speelt hierbij evident geen enkele rol dat de aangehaalde hinderaspecten “speculatief” zouden zijn. Bij de beoordeling van de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dienen immers alle mogelijke hinderaspecten te worden onderzocht, zonder dat hierbij vereist is dat deze hinderaspecten “vaststaan” op het ogenblik van de beoordeling van de vergunningsaanvraag. Dit spreekt voor zich, nu deze hinderaspecten zich in realiteit slechts kunnen voordoen na het uitvoeren van de vergunning – wanneer de aangevraagde werken zijn uitgevoerd en in “uitbating” zijn – en dus evident na het beoordelingsmoment van de hinderaspecten door de bevoegde overheid. In de redenering van de verwerende en de tussenkomende partij zou derhalve nooit een beoordeling van de hinderaspecten kunnen gebeuren, nu deze altijd “speculatief” zouden zijn. Dit kan uiteraard niet de bedoeling zijn.

Bovendien is die opmerking geheel naast de kwestie, nu de verzoekende partij enkel van uw Raad vraagt – en in de uitoefening van uw legaliteitstoezicht enkel kán vragen – om

vast te stellen dat de vergunningverlenende overheid die hinderaspecten niet heeft onderzocht. De deputatie had derhalve minstens moeten onderzoeken of deze hinderaspecten potentieel aan de orde waren en had dit ook expliciet moeten motiveren in de bestreden beslissing, hetgeen niet is gebeurd.

Voor zoveel als nodig, wenst de verzoekende partij nog te benadrukken dat het opwerpen van dit motiveringsgebrek niet gelijk staat aan enige uiting van xenofobie ten aanzien van asielzoekers. Punt is evenwel dat het inrichten van een opvangtehuis voor asielzoekers midden in een groene, rustige residentiële wijk potentieel wel degelijk problemen met zich kan meebrengen. De realiteit heeft dit uitgewezen, hetgeen niets met xenofobie te maken heeft, maar wel aantoont dat er een noodzaak is om die hinderaspecten wel degelijk te onderzoeken in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in dit verband.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is derhalve gegrond.

Aangaande het vanuit stedenbouwkundig oogpunt beschouwen van de site van [REDACTED] als 1 geheel

Tweede punt van kritiek van de verzoekende partij betrof het gegeven dat er in hoofde van het gemeentebestuur een beleidsvisie is, overeenkomstig dewelke de site van [REDACTED] vanuit stedenbouwkundig oogpunt als 1 geheel dient te worden beschouwd. Punt is dat de site rondom het beschermde monument [REDACTED] bestaat uit 2 kadastrale percelen, waarbij het college van burgemeester en schepenen telkens heeft geoordeeld dat elke bouwaanvraag diende te worden bekeken voor de totaliteit van de site. Reden hiertoe is dat de site midden in een rustige, groene, residentiële omgeving is gelegen, terwijl [REDACTED] relatief grootschalig, te behouden gebouw is. Rekening houdend met die specifieke constellatie, heeft het college van burgemeester en schepenen telkens geoordeeld dat de stedenbouwkundige mogelijkheden dienden te worden bekeken voor de site in zijn geheel. Dit werd uitgebreid uiteengezet in het inleidend verzoekschrift.

Nochtans moet de verzoekende partij vaststellen dat de deputatie dit volledig naast zich neerlegt en een vergunning aflevert voor een gebouw met een functie, die potentieel de ontwikkeling van het ernaast gelegen perceel (deel van de site [REDACTED]) hypothekeert.

Opnieuw kan het verweer van de verwerende en de tussenkomende partij niet overtuigen.

Vooreerst is de stelling van de tussenkomende partij omtrent de vermeende onwettigheid van de bijzondere vergunningsvoorwaarde die door het college van burgemeester en schepenen zou zijn opgelegd naar aanleiding van haar weigeringsbeslissing, hier totaal niet aan de orde, nu uw Raad in het kader van dit beroep enkel de wettigheid van de beslissing van de deputatie kan onderzoeken, die in dit verband geen bijzondere vergunningsvoorwaarden oplegde.

Bovendien is het verschillend eigendomsstatuut van de twee percelen van de site [REDACTED] niet relevant in deze discussie. Zoals reeds vermeld in het inleidend verzoekschrift, wordt elke stedenbouwkundige vergunning afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten (artikel 4.2.22, § 1 VCRO). Dit impliceert dat eigendomskwesties geen impact mogen/kunnen hebben op de stedenbouwkundige beoordeling van een bouwaanvraag. Anders gesteld, de vergunningverlenende overheid kan vanuit stedenbouwkundige redenen wel degelijk eisen dat een project kadert in een filosofie voor de volledige site van [REDACTED], ongeacht de “eronder liggende eigendomsstructuur”. Het gaat er dan ook

helemaal niet om dat de overheid zou moeten eisen dat de renovatie van het monument ■■■ zou moeten worden gedragen door de aanvrager, maar wel dat de aanvraag van de aanvrager zich dient in te passen in een totaalvisie op de site van ■■■. De vergunningverlenende overheid kan dit wel degelijk eisen.

Deze visie werd steeds gehanteerd door het college van burgemeester en schepenen en ook zo gecommuniceerd aan de aanvrager. Het is hierbij geenszins vereist dat deze visie op die “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” zou zijn opgenomen in een beleidsplan van de gemeente (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of ruimtelijk uitvoeringsplan). Dit eisen zou een “voorwaarde” toevoegen aan de tekst van artikel 4.3.1, § 2 VCRO, waarin staat dat bij de beoordeling van de conformiteit van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kunnen worden betrokken. Anders gesteld, indien de redenering van de tussenkomende partij wordt gevolgd en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen enkel zouden kunnen worden betrokken, in de mate dat ze zijn opgenomen in een (voorlopig vastgesteld) ruimtelijk uitvoeringsplan – in welk geval er een decretale weigeringsgrond is voorzien (artikel 4.3.2 VCRO) – zou artikel 4.3.1, § 2 VCRO zinledig zijn. Laatstgenoemd artikel laat nu net toe dat een vergunningverlenende overheid rekening kan houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zelfs indien ze (nog) niet zijn opgenomen in een (voorlopig vastgesteld) ruimtelijk uitvoeringsplan.

*Het tweede onderdeel van het enige middel is dan ook evenzeer gegrond.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

1.1.

In het eerste onderdeel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet de hinderaspecten, de veiligheid en de sociale gevolgen van de aanvraag heeft betrokken bij haar beoordeling, waarbij ze verwijst naar het beoogde gebruik van het gebouw als opvangcentrum voor asielzoekers en vluchtelingen en voorhoudt dat de “uitbating” daarvan vaak gepaard gaat met allerlei vormen van overlast.

1.2.

Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing betreft enkel het omvormen van een bestaand gebouw met zeven kamers naar een gebouw met zes kamers, waarbij een bestaande kamer wordt omgevormd naar een gemeenschappelijke keuken. De aanvraag betreft derhalve enkel het verminderen van het aantal bestaande kamers. Dat deze kamers zullen dienen als huisvesting voor een andere categorie van personen dan eerder het geval, doet in de concrete omstandigheden van de zaak geen afbreuk aan de voorgaande vaststelling. De verzoekende partij steunt haar middel overigens niet op het vergunningsplichtig zijn van het “beoogde gebruik” als “opvangcentrum”, maar stelt enkel dat “juist de betrokken vergunningsaanvraag dit gebruik als verblijfplaats voor vreemdelingen mogelijk maakt”. Deze argumentatie kan echter niet doen besluiten dat de verwerende partij bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening hinderaspecten moet betrekken die geen betrekking hebben op de aangevraagde vergunning voor het verminderen van het aantal woongelegenheden.

Het eerste onderdeel van het middel is ongegrond.

2.

2.1.

In het tweede onderdeel betoogt de verzoekende partij dat het bouwperceel zou samenhangen met het perceel van de villa "■■■■", die eerder het aanpalende hoofdgebouw was van het betrokken (logements)gebouw op het bouwperceel. Het zou de vaste beleidsvisie zijn van de verzoekende partij dat de betrokken percelen als één geheel worden beschouwd.

2.2.

In de bestreden beslissing wordt geantwoord op het standpunt van de verzoekende partij dat het bouwperceel samen met het perceel van de villa "■■■■" beschouwd moet worden als één geheel. De verwerende partij overweegt dat het twee afzonderlijke percelen betreft die een verschillende eigenaar hebben, zodat niet geëist kan worden dat beide percelen als één geheel moeten worden ontworpen.

De verzoekende partij betwist niet dat de betrokken gebouwen gelegen zijn op twee afzonderlijke percelen en derhalve kadastraal geen geheel vormen. De verzoekende partij betwist evenmin dat het afzonderlijke eigendommen betreft met afzonderlijke eigenaars. Het gegeven dat de rechtspersonen die eigenaar zijn van de verschillende kadastrale percelen bestuurd zouden worden door dezelfde personen, hetgeen de tussenkomende partij betwist, doet geen afbreuk aan de vaststelling van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat beide percelen niet als geheel beschouwd kunnen worden.

Het tweede onderdeel van het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 30 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ