

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 23 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1227  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0393-SA

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

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

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

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

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

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

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

2.

De Raad schorst met het arrest van 19 juni 2018 met nummer RvVb/S/1718/1010 de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 april 2019.

Advocaat Erlinde DE LANGE voert het woord voor de verzoekende partijen. De tussenkomende partij verschijnt schriftelijk.

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

4.

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**

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het schorsingsarrest van 19 juni 2018 met nummer RvVb/S/1718/1010.

Van belang voor de beslechting van onderhavig dossier zijn volgende feitelijke gegevens.

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

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

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

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

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

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

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

“ ...

#### **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

(...)

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

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

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

##### *2.2.3. bezettingspercentage*

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

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

*Voor percelen kleiner dan of gelijk aan 120 m<sup>2</sup> kan het perceel voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard.*

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

*De aanvraag wijkt ook af van de voorschriften van het gemeentelijk RUP voor wat betreft de **bouwdiepte** op de verdieping. Volgens de voorschriften van het gemeentelijk RUP*

bedraagt de bouwdiepte op de verdieping maximum 12m, exclusief terrassen en uitbouwen.

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

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

(...)

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

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

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

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

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had opgemerkt dat er geen enkele garantie is dat deze parkeerplaatsen kunnen gebruikt worden. Na de hoorzitting bezorgt de aanvrager een intentieverklaring opgesteld tussen de aanvrager, de eigenaar van de achterliggende garageboxen en de uitbater van de zorgwoning. Er worden twee parkeerplaatsen ter beschikking gesteld voor de zorgwoning. De bewoners van deze woning hebben geen rijbewijs en beschikken dan ook niet over een auto. Het voorzien van twee parkeerplaatsen is voldoende voor de dagelijkse zorgverlener en het sporadische bezoek.*

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

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

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

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

In het schorsingsarrest werd reeds vastgesteld dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is en in het schorsingsarrest werd reeds vastgesteld dat de vordering regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### *Standpunt van de partijen*

1.

1.1

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

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

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

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

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

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

Ze argumenteren verder dat artikel 4.4.1, §1 VCRO op limitatieve wijze de gevallen opsomt waarvoor wel een beperkte afwijking kan worden aangevraagd, met name de perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Ze zijn van oordeel dat in artikel 4.4.1, §1 VCRO niet vermeld wordt dat kan worden afgeweken van percentages betreffende toegestane bebouwing of verharding.

In ondergeschikte orde voeren ze aan, voor zover kan geoordeeld worden dat van deze percentages kan worden afgeweken, dat de gevraagde afwijking geenszins beperkt is. Ze wijzen erop dat de verwerende partij dit zelf leek te beseffen en het dus al duidelijk is dat niet voldaan is aan de tweede voorwaarde van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Ze lichten toe dat de afwijking door de

verwerende partij enkel wordt toegestaan omdat ze de kwaliteit binnen het project zelf zou verhogen.

In een derde onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de aanvraag eveneens op niet beperkte wijze afwijkt van de voorschriften over het aantal parkeergelegenheden.

Volgens de voorschriften moet er in het geval van een meergezinswoning vanaf drie woningen minstens één autostandplaats per entiteit op het eigen terrein worden voorzien. Garagepoorten in de gevel kunnen enkel worden toegelaten indien er ook minstens één deur en één raam wordt voorzien in de voorgevel op de gelijkvloerse verdieping. De verzoekende partijen wijzen erop dat er geen enkele parkeerplaats voorzien wordt en er geen garanties zijn dat de bestaande garages aan het project gekoppeld zullen worden. Ze benadrukken dat het achterste gedeelte met de garageboxen werd afgesplitst van de plaats van de aanvraag. De intentieverklaring die wordt bijgebracht, houdt volgens hen bovendien in dat het ontwerp niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften.

De verzoekende partijen argumenteren verder dat de verwerende partij ook op dit punt niet motiveert waarom de gevraagde afwijking een beperkte afwijking zou zijn. Artikel 4.4.1, §1 VCRO laat bovendien enkel toe dat afwijkingen kunnen worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

## 1.2

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°; d) VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In een tweede middelonderdeel beklemtonen de verzoekende partijen opnieuw dat er op eigen terrein geen enkele parkeerplaats wordt voorzien, zodat de aanvraag niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Ze wijzen erop dat de beoordeling van de verwerende partij bovendien afhankelijk gemaakt werd van een éézijdige intentieverklaring, die eenvoudig kan worden opgezegd. Het aspect geeft volgens de verzoekende partijen bovendien problemen met handhaving, waarbij niet kan worden gegarandeerd dat de externe parkeerplaatsen kunnen blijven gebruikt worden wanneer de woning niet meer als zorgwoning wordt gebruikt. Het omvormen van een functie zorgwonen naar meergezinswoning is volgens hen ook niet vergunningsplichtig en dus niet onderworpen aan een beoordeling van het vergunningverlenend bestuur.

## 2.

### 2.1

De tussenkomende partij antwoordt met betrekking tot het eerste middelonderdeel van het eerste middel dat de stelling van de verzoekende partijen steunt op een onjuiste interpretatie van de toepasselijke begrippen. Ze stelt dat het correct is dat door artikel 4.4.1, §1 VCRO niet kan worden afgeweken van de vloerterreinindex, maar dat de aangevraagde afwijking daar niet onder valt. Ze verduidelijkt dat de V/T-index *‘de verhouding van de totale bruto vloeroppervlakte van alle gebouwen (V) op de totale terreinoppervlakte (T), uitgedrukt in procent’* is. De maximale bezettingsgraad, wat wordt bepaald in de voorschriften van het gRUP, moet volgens de tussenkomende partij onderscheiden worden van de V/T-index. Ze definieert de terreinbezetting

als 'de verhouding van de bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele – economische eenheid vormen) ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone, uitgedrukt in procent'. De tussenkomenende partij is dan ook van oordeel dat artikel 4.1.1, §1 VCRO geen afwijkingsverbod oplegt ten aanzien van de terreinbezetting en dat de argumentatie van de verzoekende partijen in ieder geval ongegrond is.

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

De tussenkomenende partij stelt over het derde middelonderdeel dat het niet mogelijk is om parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Er worden echter wel twee parkeerplaatsen overeenkomstig de voorschriften voorzien op een achterliggend perceel. De aanvrager en de uitbater van de zorgwoning hebben daarover een intentieverklaring ondertekend met de eigenaar van de achterliggende garageboxen. Er worden dus voldoende parkeerplaatsen voorzien.

Wat betreft het gegeven dat de parkeerplaatsen niet op het eigen terrein worden voorzien, stelt de tussenkomenende partij dat moet worden gekeken naar het doel van de betreffende bepalingen. De voorschriften willen voorkomen dat de aanvrager zijn parkeerproblematiek afwentelt op het openbaar domein. Aan die doelstelling wordt met de aanvraag volgens de tussenkomenende partij voldaan. De parkeernood wordt niet afgewenteld op het openbaar domein, maar wordt zelf opgevangen. Het loutere feit dat dat niet op het eigen perceel gebeurt, doet daar geen afbreuk aan.

## 2.2

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel van het tweede middel antwoordt de tussenkomenende partij dat de verwerende partij heeft geoordeeld dat de intentieverklaring kan volstaan om te oordelen dat voldaan is aan de vereisten inzake het aantal parkeerplaatsen en aan het doel van het gRUP. De verwerende partij heeft het parkeeraspect grondig onderzocht en gemotiveerd in de bestreden beslissing.

Ze vermeldt dat het handhavend aspect niet behoort tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Die dient enkel na te gaan of het voorwerp van de aanvraag kan worden vergund.

## 3.

In hun toelichtende nota antwoorden de verzoekende partijen over het eerste middelonderdeel van het eerste middel dat de visie van de tussenkomenende partij dat de concrete omstandigheden van het dossier de gevraagde afwijking van de bezettingsgraad verantwoorden, niet overtuigt. Het is niet omdat de aanvrager in de op te richten constructie zorgwoningen wil onderbrengen en die bewoners omwille van hun zorgbehoefte een groenzone niet zouden kunnen onderhouden, dat de gevraagde afwijking beperkt zou zijn. Het gaat volgens de verzoekende partijen dan ook



niet om motieven die stedenbouwkundig en ruimtelijk relevant zijn. Ze voegen er aan toe dat de stedenbouwkundige vergunning overigens wordt afgeleverd voor onbeperkte duur en dat de vergunning dan ook rekening moet houden met het residentieel gebruik in het algemeen en niet enkel met het gebruik als zorgwoning.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de aangevoerde argumenten ook feitelijk onjuist zijn. Het is immers nergens vereist dat de bewoners een eventuele groenzone ook zelf zouden moeten onderhouden, want dit kan ook worden uitbesteed. De maximale bezettingspercentages zijn bovendien bedoeld om de woonkwaliteit te beschermen en te bevorderen, en een groenzone draagt daartoe bij.

De verzoekende partijen wijzen er ook op dat in het schorsingsarrest van 19 juni 2018 dit eerste middelonderdeel als ernstig werd beoordeeld. De Raad merkte volgens hen terecht op dat *“de maatstaf voor de beoordeling of het om een beperkte afwijking gaat, (...) immers de discrepantie (is) tussen het aangevraagde bezettingspercentage en de door het gRUP bepaalde bezettingspercentages.”*

Voor het overige hernemen de verzoekende partijen in hoofdzaak hun standpunt uit het inleidende verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen zijn in essentie van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.4.1, §1 VCRO schendt omdat de toegestane afwijking op artikel 2.2.3 van het gRUP ‘Veurnestraat’ minstens niet als beperkt kan beschouwd worden, gelet op de manifest overschreden bezettingspercentages. Ook de voorschriften over het aantal parkeerplaatsen worden miskend en er wordt volgens de verzoekende partijen op dat punt niet gemotiveerd waarom de afwijking van de parkeernorm beperkt zou zijn en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

2.

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

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

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

Bovendien moet de 'beperkte afwijking' verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening zijn. Zoals in de parlementaire voorbereidingen verduidelijkt wordt, geldt de door artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO voorgeschreven toets aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening onverkort (*Parl. St. VI. P, 2008-09, nr. 2011/1, p. 136*).

Artikel 4.4.1, §1 VCRO moet als uitzonderingsbepaling restrictief worden geïnterpreteerd.

De Raad kan in het kader van het hem opgedragen wettigheidstoezicht slechts nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid ter zake niet kennelijk te buiten is gegaan en dus in alle redelijkheid tot het besluit is gekomen dat het gevraagde in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften en met een goede ruimtelijke ordening. Hij kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de toets aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Hij kan bovendien enkel rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

3.

3.1

Artikel 2.2.3 van het gRUP 'Veurnestraat' bepaalt:

*"2.2.3. bezettingspercentage*

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

*Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven. Voor percelen kleiner dan of gelijk aan 120 m<sup>2</sup> kan het perceel voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard."*

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

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

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

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

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

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

### 3.2

Bij nazicht van de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2 van het gRUP stelt de Raad vast dat er een onderverdeling is in 'bestemming' (artikel 2.1) en in 'Inrichting en beheer' (artikel 2.2). Het betreffende artikel 2.2.3 van het gRUP dat het bezettingspercentage bepaalt, valt zonder twijfel onder de inrichtingsvoorschriften aangezien dit de ordening van het perceel betreft.

### 3.3

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

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

Zoals in het schorsingsarrest van 19 juni 2018 reeds werd opgemerkt, kunnen dergelijke afwijkingen op het bezettingspercentage in redelijkheid niet meer worden beschouwd als een beperkte afwijking op het maximale bezettingspercentage zoals opgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het gRUP. Samen met de verzoekende partijen dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij dit in de bestreden beslissing ook zelf lijkt toe te geven door te stellen dat de afwijking op de bezettingsgraad *"geen beperkte afwijking lijkt te zijn"*, maar daarna alsnog de gevraagde afwijking verleent. De verwerende partij acht de afwijking mogelijk omdat het om zorgwonen gaat, waarbij de bewoners geen tot weinig meerwaarde ondervinden van een tuin en de werknemers zullen moeten instaan voor het onderhoud van deze tuin, wat de zorgverlening niet ten goede zou komen. De verwerende partij wijst er verder op dat er zich achter de plaats van de aanvraag een groot stadspark bevindt, waar de bewoners kunnen genieten van het groen en de natuur. Tot slot haalt ze aan dat de aanpalende percelen eveneens volledig verhard en/of volgebouwd zijn en dat de aanvraag dus geen afbreuk doet aan de omgeving, waarna de verwerende partij besluit dat de afwijking aanvaard kan worden als in overeenstemming met artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De gegeven motivering kan niet deugdelijk genoemd worden. Waar de verwerende partij een eigen kijk geeft op 'zorgwonen' en hiermee oordeelt dat bewoners met een beperking geen nut of genot zouden hebben aan groen op het perceel, is dit een soevereine beoordeling die de Raad evenwel weinig redelijk lijkt. Bovendien zegt dit niets over het beperkt karakter van de afwijking dat moet afgemeten worden aan de stedenbouwkundige voorschriften zelf. De maatstaf voor de beoordeling of het om een beperkte afwijking gaat, is immers de discrepantie tussen het aangevraagde bezettingspercentage en de door het gRUP bepaalde bezettingspercentages.

Het verwijzen naar percelen in de omgeving kan een element zijn in de toets aan de goede ruimtelijke ordening, maar toont het beperkt karakter van de afwijking hoegenaamd niet aan. De loutere voorafname dat zorgbehoevenden geen tot weinig meerwaarde zouden ondervinden van een tuin, is evenmin relevant bij de toets aan de toepassingsvoorwaarden uit artikel 4.4.1 VCRO.

4.

De verzoekende partijen zien in een derde onderdeel van het eerste middel en in een tweede onderdeel van het tweede middel ook de voorschriften uit artikel 2.2.5 gRUP over het aantal parkeerplaatsen miskend en acht het gebrek aan voldoende parkeerplaatsen minstens in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 2.2.5 van het gRUP bepaalt inzake parkeerplaatsen:

*“Garages – parkeren*

*In geval van meergezinswoningen dient vanaf drie woningen, per woning – op eigen terrein – één autostandplaats voorzien te worden.”*

Los van de vraag of de gevraagde zorgwoning in de concrete omstandigheden van de zaak moet gekwalificeerd worden als een meergezinswoning en de uitdrukkelijke parkeernorm uit artikel 2.2.5 gRUP al dan niet toepassing is, is het voorzien van voldoende bereikbare parkeerplaatsen minstens een relevant te beoordelen criterium bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij beperkt zich in haar beoordeling van het aantal parkeerplaatsen tot de verwijzing naar de intentieverklaring die de tussenkommende partij ter zitting heeft neergelegd, waarbij twee parkeerplaatsen in de achterliggende garage ter beschikking worden gesteld. Dat zou volgens de verwerende partij voldoende moeten zijn als parkeerplaats voor dagelijkse zorgverlening en sporadisch bezoek.

Met de verzoekende partijen moet echter worden vastgesteld dat er geen zekerheid is dat er daadwerkelijk parkeerplaatsen ter beschikking zullen staan. Het naleven van de intentieverklaring, dan wel het voorzien van minstens twee parkeerplaatsen, wordt niet als uitdrukkelijke voorwaarde opgelegd zodat ook de naleving ervan niet kan worden afgedwongen. Een intentieverklaring kan bovendien eenzijdig worden opgezegd. Er bestaat dus geenszins zekerheid dat de parkeerdruk niet alsnog zal worden afgewimpeld op het openbaar domein.

De verwerende partij houdt daarnaast in haar beoordeling op geen enkele wijze rekening met de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat parkeerplaatsen in de achterliggende garageboxen niet geschikt zijn voor bezoekers en begeleiders en open parkeerplaatsen in de concrete omstandigheden beter zouden zijn. Over de geschiktheid van gesloten garageboxen als voor bezoek en begeleiders toegankelijke parkeerplaats wordt in de bestreden beslissing niets gemotiveerd.

De verwerende partij heeft in haar beoordeling het gevraagde op het vlak van de parkeergelegenheid dus minstens niet op voldoende zorgvuldige wijze getoetst aan zijn verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

5.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

6.

De overige middelonderdelen van het eerste en tweede middel worden niet beoordeeld aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## **VII. KOSTEN**

1.

De verzoekende partijen vragen in hun verzoekschrift om de verwerende partij te veroordelen tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding, begroot op 700 euro.

De tussenkomende partij vraagt om de vordering af te wijzen en de verzoekende partijen te verwijzen in de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding.

2.

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.

3.

3.1

Aangezien de verzoekende partijen in het gelijk worden gesteld, wordt de verwerende partij beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. De gevorderde rechtsplegingsvergoeding kan aan de verzoekende partijen worden toegekend.

3.2

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. Het verzoek van de tussenkomende partij om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro wordt verworpen.

Voor zover de tussenkomende partij verzoekt om het door haar betaalde rolrecht ten laste van de verzoekende partijen te leggen, is de Raad van oordeel dat het passend voorkomt om dit rolrecht niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen aangezien de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv VIC is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 januari 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een zorgwoning op het perceel gelegen te 8970 Poperinge, Veurnestraat 31 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 0230D.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 23 juli 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Elien GELDERS

Hilde LIEVENS