

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0877
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0096/A

Verzoekende partij	de heer Bert LUCHIE vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Lies DU GARDEIN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Domein De Herten, Hertsbergestraat 4
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de cvba WOONMAATSCHAPPIJ IJZER & ZEE vertegenwoordigd door advocaat Bart BRONDERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 oktober 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 september 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Veurne van 21 april 2015 ongegrond bevonden.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van twee meergezinswoningen – aanbouw van 6 appartementen en inbreiding van 9 appartementen op een perceel gelegen te 8630 Veurne, Zuidstraat 17, met als kadastrale omschrijving Veurne, afdeling 1, sectie E, nummer 0335 Z4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 december 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 april 2017.

Advocaat Lies DU GARDEIN voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Bart BRONDERS 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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij diende eerder op 28 juli 2011 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Veurne een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee appartementsgebouwen op een perceel gelegen te 8630 Veurne, Zuidstraat 17 met als kadastrale omschrijving Veurne, afdeling 1, sectie E, nummer 0335 Z4.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Veurne-Westkust', vastgesteld met koninklijk besluit van 6 december 1976 in een woongebied.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 10 april 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 juli 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De conclusie van zijn advies luidt als volgt:

" ...

Het ontwerp voorziet het bouwen van 1 appartementsgebouw aan straatzijde en 1 appartementsgebouw dieper op het perceel, na afbraak van de bestaande bebouwing. In totaal worden er 16 appartementen voorzien.

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1.

De aanvraag is ook in strijd met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Bijgevolg ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

De aanvraag is ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Het voorzien van een appartementsgebouw, bestaande uit 3 bouwlagen en een plat dak, op meer dan 40 m van de rooilijn en palend aan de tuinen van de eengezinswoningen in de Pannestraat en de eengezinswoningen in de Sint-Idesbaldusstraat, zal voor onaanvaardbare hinder zorgen voor de bureu.

Door het voorzien van terrassen op de verdiepingen zo diep op het perceel, zal er onaanvaardbare inkijk ontstaan t.o.v. de aanpalende woningen en tuinen gelegen langs de Pannestraat en langs de Sint-Idesbaldusstraat.

In de tuinzone tussen beide appartementsgebouwen worden er 19 parkeerplaatsen in open lucht voorzien. Hierdoor wordt de zone tussen beide appartementsgebouwen grotendeels verhard. Het gebruiken van de tuinzone tussen beide appartementsgebouwen i.f.v. het parkeren is ruimtelijke onaanvaardbaar en zal aanleiding geven tot onaanvaardbare hinder voor de bureu. Hierdoor zal er een te grote dynamiek ontstaan in de tuinzone. Een tuinzone is in de eerste plaats bedoeld voor ontspanning, groenaanleg, ... en niet voor parkeerplaatsen. Dit geldt des te meer in een omgeving van eengezinswoningen.

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep ongegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te **weigeren**.*

...

In navolging van dit advies, trekt de tussenkomende partij haar aanvraag in.

Op 19 augustus 2011 wordt een tweede maal een aanvraag ingediend met betrekking tot het perceel in kwestie. Naar aanleiding van bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek wordt deze aanvraag ingetrokken door de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij dient vervolgens op 19 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Veurne een derde maal een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning en dit voor “*bouwen 2 meergezinswoningen: aanbouw 6 woongelegenheden – inbreiding 9 woongelegenheden*” op een perceel gelegen te 8630 Veurne, Zuidstraat 17 met als kadastrale omschrijving Veurne, afdeling 1, sectie E, nummer 0335 Z4.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 januari 2015 tot en met 10 februari 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 10 maart 2015 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 21 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college sluit zich aan bij zijn eerder advies van 10 maart 2015, zijn beoordeling luidt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Veurne-Westkust, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 6 december 1976, volgens hetwelk het perceel gelegen is in een woongebied.

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

...

De aanvraag dient dus getoetst aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met de in de stedenbouwkundige basisgegevens vermelde plannen

Het voorwerp van de aanvraag is niet in strijd met de hoger vermelde plannen.

...

VERORDENINGEN

De bouwplaats is gelegen in een gebied waar de stedenbouwkundige verordening nr. 1 van toepassing is.

De bepalingen van de verordening zijn evenwel gedeeltelijk van toepassing op deze aanvraag, nl het woonblok langs de Pannestraat.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Bouwen twee meergezinswoningen - aanbouw van 6 appartementen en inbreiding van 9 appartementen

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers onder de bouwvoorvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure werd gevolgd. Er werden 3 bezwaarschriften ingediend.

Evaluatie bezwaren

Het college heeft de bezwaren beoordeeld en ongegrond bevonden.

...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag is gelegen langs een met KWS voldoende verharde uitgeruste gewestweg. De omgeving bestaat uit half open en gesloten bebouwing overwegend 2 bouwlagen met een hellend dak. De aanvraag situeert zich in woongebied volgens het gewestplan Veurne Westkust.

Het betreft een aanvraag voor het slopen van een bestaand gebouw in de Pannestraat 143 en het oprichten van een aanbouw aan een bestaande woning rechts van een gebouw met 6 appartementen en een inbreiding van 9 appartementen achteraan op het perceel. Er wordt een inrit voorzien naar een ondergrondse parking onder het pand kant Pannestraat, dat doorloopt tot aan de inbreiding. In de ondergrondse garage worden 15 staanplaatsen voorzien, 2 fietsbergingen voor elke woonblok en voor ieder appartement een ondergrondse berging. Links komt een inrit naar de achterliggende inbreiding. Verder worden er bovengronds tussen de 2 woonblokken nog 5 extra staanplaatsen voorzien, alsook een fietsberging.

Het woonblok kant Pannestraat voorziet in 2 bouwlagen (kroonlijsthoogte 5,94 m) en een woonlaag onder het dak die terugspringt onder een dakhelling van 45°. Er wordt een harmonieuze overgang voorzien met de rechterbuur.

De bouwdiepte is 18,50 m op de gelijkvloerse verdieping en 14,20 m op de verdiepingen. Op de 1e verdieping wordt een aera voorzien aan de kant van de rechterbuur om geen licht te onttrekken in de traphal van de buur.

De inbreiding wordt voorzien op het breedste gedeelte achteraan het perceel. De inbreiding heeft een oppervlakte van 20,50 m x 17,75 m en omvat 3 bouwlagen, waarvan de 3e woonlaag inspringt en de terrassen gericht worden naar de Pannestraat.

De inbreiding heeft een kroonlijsthoogte van 5,94 m, de nokhoogte is 8,87 m (hoogste punt met liftschacht is 9,36 meter in het midden van het gebouw).

Rond de inbreiding komen 4 tuinen voor de gelijkvloerse verdieping. Het gebouw wordt centraal ingeplant zodat de afstand van de inbreiding tot de aanpalende burens aanvaardbaar is. Wanneer de kroonlijsthoogte gespiegeld wordt naar de burens valt deze niet over de grens met de burens.

Het project heeft een moderne hedendaagse architectuur waarvan de inbreiding wordt afgewerkt met een plat dak. Het woonblok kant Pannestraat heeft een hellend dak met een kroonlijsthoogte van 5,94 m en een nokhoogte van 9,63 m. Er wordt een harmonische overgang voorzien met de rechter buur.

De gebouwen worden uitgevoerd in handvormgevelsteen met schrijnwerk in neutraal gekleurd aluminium of PVC, het hellend dak wordt uitgevoerd in aarde gebakken pannen. Rond het perceel, achteraan ter hoogte van de inbreiding, komt een haag van 1,40 m hoog. Vanaf de Pannestraat (zowel links als rechts achter het gebouw) tot aan de verbreding van het perceel naar achter toe, voorziet het project een draadafsluiting met betonplaten en heidekruidmaten tot 1,70 m hoogte met daarboven leidelinden tot aan de verbreding van het perceel zijnde de tuinen van de inbreiding. 5 appartementen worden voorzien van een tuin.

Er wordt 29,5% van het perceel bebouwd.

De 5 parkeerplaatsen worden uitgevoerd in kunststof grindmatten gevuld met dolomiet die ook waterdoorlatend zijn. De inrit wordt eveneens uitgevoerd in waterdoorlatende tegels/klinkers die afwateren naar de waterdoorlatende zijanten. Er wordt een voldoende grote infiltratievoorziening voorzien rechts achter op het perceel.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het dossier werd overgemaakt aan volgende besturen en instanties voor advies op 07-01-2015:

Polder-Noordwatering / De Moeren; op 16-02-2015 werd een gunstig advies uitgebracht.

AWV Diksmuide; op 16-01-2015 werd een gunstig advies verleend.

Brandweer; op 18-02-2015 werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Onroerend erfgoed; op 30-01-2015 werd een gunstig advies verleend.

VMM ; brengt geen advies uit.

GECORO; het advies d.d. 24-02-2015 is eenparig gunstig mits het in acht nemen van volgende elementen:

- Het ontwerp toont een verantwoord gebruik van de beschikbare nodige ruimte, er is aandacht voor afstanden, inplanting en oriëntatie van de gebouwen.
- De inijk is niet problematisch.
- Er wordt voldaan aan de verordening nr. 1

Het plan werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 07-01-2015 tot 10-02-2015, er werden 3 bezwaren ingediend binnen de termijn van het openbaar onderzoek.

Bezwaar 1(04-02-2015) en 2 (06-02-2015) identieke bezwaren:

Inhoud:

1. niet akkoord met bouwblokken in tweede lijn.
2. Privacy van aanpalende eigenaars komt in het gedrang;
3. de eigendommen zullen in waarde verminderen;
4. wijst op een procedurefout door het niet aanschrijven van alle eigenaars.

En

Bezwaar 3 (poststempel 09-02-2015):

Inhoud:

1. Strijdigheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige verordening nr.1 inzake het bouwen in 2e lijn (inbreiding). Schending artikel 9 en 18 verordening en strijdig met de goede ruimtelijke ordening
2. Enkel eengezinswoningen zijn toelaatbaar in deze omgeving.
Strijdig met de goede ruimtelijke ordening klager stelt dat de omgeving hoofdzakelijk eengezinswoningen zijn en dat dit doorslaggevend moet zijn voor de beoordeling.
3. Het project is een schaalbreuk in de omgeving
4. Hinderaspecten t.o.v. de omgeving inkijk, visueel storend, beschaduwning, geluidsoverlast parking, overbezetting van het terrein
5. Overbezetting van het terrein

Overwegende dat het college de bezwaren als volgt beoordeelt :

Bezwaar 1(04-02-2015) en 2 (06-02-2015) identieke bezwaren:

Inhoud:

1. niet akkoord met bouwblokken in tweede lijn.
2. Privacy van aanpalende eigenaars komt in het gedrang;
3. de eigendommen zullen in waarde verminderen;
4. wijst op een procedurefout door het niet aanschrijven van alle eigenaars.

Standpunt:

1. De inplanting van de meergezinswoning in tweede bouwlijn voldoet niet aan artikel 9 van de verordening nr. 1, vermits de inbreiding effectief op meer dan 5 m van de rooilijn ingeplant wordt. Het CBS is echter van mening dat een afwijking volgens artikel 18 op afdoende gemotiveerd kan worden als volgt: het project speelt in
 - op de steeds schaarser wordende bebouwbare ruimte
 - op het benutten van het binnengebied die de draagkracht bezit om het ingediende inbreidingsproject te dragenop het algemeen belang die gediend wordt door het op de huurmarkt brengen van sociale woonegelegenheden
Bovendien liggen er in de nabije omgeving enkele grote gebouwen in tweede bouwlijn die eveneens niet voldoen aan de afstandsregel
Het perceel is 2.229 m² groot, er wordt 657,71 m² bezet met bebouwing. Dit is aldus 29,5% van het perceel die wordt bebouwd
2. De aanvraag voldoet aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten. De bouwblokken staan ingeplant op ca. 6.00 meter van de perceelgrens. Een gangbare regel is dat de afstand tot de perceelgrens minimaal gelijk is aan de kroonlijsthoogte, dit is hier wel het geval.
3. Dit is een stelling van de klager , geen stedenbouwkundig argument.
4. De stad is gehouden de aanpalende eigenaars aan te schrijven volgens de gegevens die verstrekt worden door het kadaster, dit is hier gebeurd.

Besluit bezwaar 1 en 2:

Bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Bezwaar 3 (poststempel 09-02-2015):

Inhoud:

1. *Strijdigheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige verordening nr.1 inzake het bouwen in 2e lijn (inbreiding). Schending artikel 9 en 18 verordening en strijdig met de goede ruimtelijke ordening*
2. *Enkel eengezinswoningen zijn toelaatbaar in deze omgeving.*
Strijdig met de goede ruimtelijke ordening klager stelt dat de omgeving hoofdzakelijk eengezinswoningen zijn en dat dit doorslaggevend moet zijn voor de beoordeling.
3. *Het project is een schaalbreuk in de omgeving*
4. *Hinderaspecten t.o.v. de omgeving inkijk, visueel storend, beschaduwning, geluidsoverlast parking, overbezetting van het terrein*
5. *Overbezetting van het terrein*

Standpunt:

1. *De inplanting van de meergezinswoning in tweede bouwlijn voldoet niet aan artikel 9 van de verordening nr. 1, vermits de inbreiding effectief op meer dan 5 m van de rooilijn ingeplant wordt. Het CBS is echter van mening dat een afwijking volgens artikel 18 op afdoende gemotiveerd kan worden als volgt: het project speelt in*
 - *op de steeds schaarser wordende bebouwbare ruimte*
 - *op het benutten van het binnengebied die de draagkracht bezit om het ingediende inbreidingsproject te dragen*
 - *op het algemeen belang die gediend wordt door het op de huurmarkt brengen van sociale woonegelegenheden**Bovendien liggen er in de nabije omgeving enkele grote gebouwen in tweede bouwlijn die eveneens niet voldoen aan de afstandsregel*
2. *De gemeentelijke bouwverordening nr.1 laat langs invalswegen een groter gabarit toe, wat stedenbouwkundig verantwoord is. Het appartementsgebouw langs de Pannestraat is aanvaardbaar. Er wordt een harmonieuze overgang voorzien met de rechter buur. Er wordt eveneens voldaan aan de bepalingen van lichten en zichten. Er wordt een aera voorzien op de 1e verdieping tegen de rechterbuur.*
De inbreiding getuigt van een kwalitatieve invulling van een ingesloten binnenruimte in het woongebied met een beperkte bouwhoogte en het inspringen van de derde bouwlaag met terrassen gericht naar de kant Pannestraat. De inbreiding ligt volledig centraal op het perceel.
3. *De gemeentelijke verordening laat een schaalvergroting toe in deze omgeving, die evenwel moet beantwoorden aan een aantal regels, deze worden hier nageleefd (zie hoger). Het gebouw langs de Pannestraat voldoet aan de bepalingen van art 5(gabarit langs invalswegen) en art 8 (bouwdiepte op de verdieping) van de stedenbouwkundig verordening nr.1. Er is enkel een geringe overschrijding van de bouwdiepte op de 1e verdieping van 20 cm. Deze afwijking is aanvaardbaar.*
4. *De terrassen van de inbreiding zijn gericht naar de Pannestraat toe. Enkel 2 woonegelegenheden achteraan op de eerste verdieping zijn gericht naar de burenhoeftoe. Hierdoor zal niet de normale hinder in doorsnee woonomgeving overschreden worden. De inbreiding is zodanig ingeplant dat de kroonlijsthoogte niet hoger is dan de afstand tot de perceelsgrens. Door het voorzien van een ondergronds parking met inrit langs de Pannestraat zal de geluidsoverlast van de inrit links van het gebouw te beperken zijn tot de normale burenhinder.*
5. *Volgens de stedenbouwkundige verordening nr. 1 kunnen meergezinswoningen gebouwd worden langs invalswegen. Het perceel is 2.229 m² groot, er wordt 657,71 m² bezet met*

bebouwing. Dit is 29,5% van het perceel wordt bebouwd. Verder wordt er op het perceel voldoende voorzien in groenaanleg van tuinen, plantsoenen en hagen langs de perceelsgrens. De 5 parkeerplaatsen worden uitgevoerd in kunststof grintmatten gevuld met dolomiet die ook waterdoorlatend zijn. De inrit wordt eveneens uitgevoerd in waterdoorlatende tegels. Deze bezetting is aanvaardbaar.

Besluit bezwaar 3:

Bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond

Besluit

Om hogervermelde redenen zijn de bezwaren ontvankelijk maar ongegrond.

Verder beoordeling van de aanvraag:

Uit de zeer uitgebreide nota bij de aanvraag kan geconcludeerd worden dat het hier gaat om een kwalitatieve invulling van een groot perceel langs een ihvalsweg naar Veurne toe. Het project beoogt een verantwoord gebruik van de beschikbare ruimte met aandacht voor afstanden, inplanting en oriëntatie tot de aanpalende percelen.

Het project beoogt een eigentijdse moderne architectuur.

De gebouw langs de Pannestraat voldoet aan de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening nr. 1 op vlak van bouwdieptes. Enkel op de eerste verdieping wordt de bouwdiepte met 20 cm overschreden wat aanvaardbaar is. Er wordt een harmonieuze overgang naar het aanpalend rechterperceel voorzien. Er wordt eveneens voorzien in een ondergrondse parkeergarage met fietsbergingen en bergplaatsen. Er wordt eveneens voldaan aan de erfdiensbaarheid van licht ten opzichte van de rechterbuur door het voorzien van een aera op de 1e verdieping. De tegenwand van de aera wordt geplaatst op dezelfde afstand als de bestaande blinde gevel van het af te breken gebouw.

Het gebouw langs de Pannestraat kan aanvaard worden.

Voor de inbreiding kan er op basis van artikel 18 van de stedenbouwkundige verordening nr. 1 een afwijking toegestaan worden op de inplanting van het gebouw (artikel 9 van de verordening nummer 1)

De inbreiding wordt op meer dan 5m van de rooilijn ingeplant. Het CBS is echter van mening dat een afwijking volgens artikel 18 op afdoende wijze gemotiveerd kan worden als volgt: het project speelt in

- op de steeds schaarser wordende bebouwbare ruimte
- op het benutten van het binnengebied die de draagkracht bezit om het ingediende inbreidingsproject te dragen
- op het algemeen belang die gediend wordt door het op de huurmarkt brengen van sociale woonegelegenheden

Bovendien liggen er in de nabije omgeving enkele grote gebouwen in tweede bouwlijn die eveneens niet voldoen aan de afstandsregel

Het perceel is 2.229 m² groot, er wordt 657,71 m² bezet met bebouwing. Dit is aldus 29,5% van het perceel die wordt bebouwd

Rekening houdende met de bezwaren en om hogervermelde redenen komt de aanvraag voor vergunning in aanmerking.

Er werd advies gevraagd aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Er werd echter geen advies uitgebracht binnen de gestelde termijn. Er mag aan de advies vereiste worden voorbij gegaan.

De aanvraag komt voor vergunning in aanmerking.

Watertoets

...

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

*Bijgevolg **beslist** het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 21 april 2015 het volgende:*

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager...
..."

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij, samen met de heren Ivan HOFLACK, Eric CAEYZEELE, Ronny DEMERRE, Jo GALLE en Ronny VERFAILLIE, op 29 mei 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 juli 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

"...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het **gewestplan** en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.*

*De aanvraag moet getoetst worden aan de voorschriften van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1**.*

De aanvraag wijkt, net zoals de vorige aanvraag (dossier 2012/201), af van artikel 9 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Naar aanleiding van de vorige aanvraag (dossier 2012/201) werd m.b.t. deze afwijking het volgende aangehaald in het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

In artikel 9 van de verordening staat o.a. het volgende vermeld:

afstand tot de rooilijn voor de bebouwing langs de invalswegen en langs de waterkant = minstens de kroonlijsthoogte – 6m.

- . Bij aanbouwen aan bestaande bebouwing, dient dezelfde voorbouwlijn te worden aangehouden. Een afwijking van maximaal 2m t.o.v. van die bestaande voorbouwlijn van het aanpalend pand, kan worden toegestaan op voorwaarde dat een harmonieuze overgang wordt gerealiseerd.*
- . Ingeval van open of halfopen bebouwing kan worden afgeweken van de voorbouwlijn van het dichtst gelegen pand, dat niet aangebouwd is. De maximale afwijking is 5m.*

De Pannestraat is een invalsweg.

Er kan worden afgeweken van de voorbouwlijn van het dichtst gelegen pand dat niet aangebouwd is met maximum 5 m. Het achterliggende appartementsgebouw wordt veel dieper ingeplant dan de naastliggende bebouwing (op meer dan 40 m van de rooilijn).

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat het gebouw in tweede bouwlijn niet gelegen is langs een invalsweg zodat de bepaling m.b.t. de afstand tot de rooilijn niet van toepassing is. Deze redenering kan echter niet bijgetreden worden. Indien men deze redenering zou volgen dan zou men steeds bebouwing kunnen voorzien op een grotere afstand van de rooilijn, want dan zou de bebouwing zogezegd niet meer langs een invalsweg gelegen zijn en dan zouden de bepalingen van de verordening volledig nutteloos worden.

De verordening voorziet een afwijkingsmogelijkheid in artikel 18:

Afwijkingen kunnen toegestaan worden op de afmetingen en de inplanting van de gebouwen indien ze ingegeven zijn door de goede plaatselijke ordening voorzover de eindtoestand een betere plaatselijke aanleg oplevert.

De redenen van goede ruimtelijke ordening moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd ...

Een dergelijke motivatie ontbreekt in de aanvraag die ingediend werd in eerste aanleg.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat indien toch geoordeeld zou worden dat de aanvraag afwijkt van artikel 9 van de verordening, de aanvrager verzoekt om op basis van artikel 18 een gemotiveerde afwijking te willen toestaan om redenen van goede ruimtelijke ordening, gezien de aard en de ligging van het terrein en de gebouwen de voorziene inplanting verantwoorden. De inplanting van het tweede appartementsgebouw zo diep op het perceel zorgt echter zeker niet voor een betere plaatselijke aanleg (zie verder bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening) zodat het toelaten van een afwijking voor deze concrete aanvraag niet aangewezen is.

...

*In huidige aanvraag wordt nog steeds een tweede appartementsgebouw voorzien dat veel dieper ingeplant wordt dan de naastliggende bebouwing (op meer dan 40 m van de rooilijn). Aangezien deze afwijking van de inplanting absoluut geen betere plaatselijke aanleg oplevert (zie verder bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening) valt de aanvraag niet onder de afwijkingsmogelijkheden van artikel 18 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1 en ontstaat er een **legaliteitsbelemmering** om de aanvraag te kunnen vergunnen.*

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt volgende motivatie gegeven voor de afwijking van de inplanting van de meergezinswoning in tweede bouwlijn:

... het project speelt in

- Op de steeds schaarser wordende bebouwbare ruimte*
- op het benutten van het binnengebied die de draagkracht bezit om het ingediende inbreidingsproject te dragen*
- op het algemeen belang die gediend wordt door het op de huurmarkt brengen van sociale woonegelegenheden*

Bovendien liggen er in de nabije omgeving enkele grote gebouwen in tweede bouwlijn die eveneens niet voldoen aan de afstandregel.

In het beroepsschrift wordt hierover het volgende aangehaald:

De argumenten die het schepencollege aanhaalt, tonen niet aan hoe de inplanting van de meergezinswoning in tweede bouwlijn de goede ruimtelijke ordening ten goede zou komen. De loutere stelling dat het binnengebied over voldoende draagkracht zou beschikken, kan niet

overtuigen. Verder zal worden aangetoond dat de inplanting van een dergelijk gebouw (m.n. gebouw drie bouwlagen, bestaande uit 9 wooneenheden) in tweede bouwlijn wel degelijk de draagkracht van het gebied overschrijdt. De concrete inplantingsplaats (m.n. ter hoogte van de tuinzone van de beroepsindieners) en de omvang van het gebouw brengen namelijk heel wat hinder met zich mee voor de omwonenden.

Wat de overige argumenten betreft, stellen de beroepsindieners dat zij begrip hebben voor de nood aan sociale (betaalbare) woningen en het schaarser worden van bebouwbare ruimte maar dat dit geen redenen zijn om lakser om te gaan met de goede ruimtelijke ordening. In de gemeente Veurne zullen er de komende jaren heel wat nieuwe woonentiteiten worden ontwikkeld (stuk 11). De stelling dat er nood is aan bijkomende bebouwbare ruimte dient m.a.w. worden gerelativeerd. In elk geval toont het schepencollege niet aan dat hiermee zou worden voldaan aan de voorwaarde van de afwijkingsbepaling, m.n. het realiseren van een betere plaatselijke aanleg.

Het schepencollege preciseert niet welke gebouwen in de nabije omgeving eveneens in tweede bouwlijn zouden liggen én waarom dit in het voorliggende geval een afwijkende inplanting zou kunnen verantwoorden. Bovendien is het niet duidelijk of deze gebouwen van voor of na de toepassing van de gemeentelijke bouwverordening dateren. Los hiervan, stellen de beroepsindieners vast dat elke situatie afzonderlijk moet worden beoordeeld. Het feit dat er in een bepaalde situatie een afwijking op de voorgeschreven inplanting werd toegekend, betekent niet dat dit overal mogelijk zou zijn. Ieder concreet geval moet afzonderlijk worden afgetoetst aan de voorwaarden van de afwijkingsbepaling. Uit de verdere lezing van het beroepschrift zal blijken dat de impact op de omgeving in voorliggend geval te zwaar is om toepassing van de afwijkingsbepaling.

De afwijkingsmogelijkheid uit artikel 18 kan enkel worden toegepast wanneer de gewijzigde inplanting de goede ruimtelijke ordening ten goede komt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de aanpalende gebouwen op ruime afstand van de rooilijn zijn gelegen en men de nieuwe bebouwing hierop wil laten aansluiten.

In voorliggend geval wordt de goede ruimtelijke ordening niet verbeterd door een afwijking op de inplantingsplaats toe te kennen. De goede ruimtelijke ordening wordt hier integendeel door geschonden. De bestreden beslissing kent een vergunning toe om een tweede meergezinswoning te bouwen in tweede bouwlijn. De realisatie van deze meergezinswoning brengt niet alleen een schaalbreuk met zich mee in de omgeving, die wordt gekenmerkt door eengezinswoningen. Bovendien wordt de meergezinswoning zo geconcipeerd dat hierdoor onaanvaardbare hinder (in het bijzonder inkijk) zal worden teweeg gebracht voor de omwonenden.

Deze argumentatie wordt bijgetreden. Zoals ook reeds werd aangehaald n.a.v. dossier 2012/201, levert de diepe inplanting geen betere plaatselijke aanleg op zodat de aanvraag niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 18 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening valt. Bijgevolg ontstaat er een **legaliteitsbelemmering** om de aanvraag te kunnen vergunnen en is een verdere beoordeling van de aanvraag aan de overige wettelijke en reglementaire bepalingen irrelevant.

Het is dan ook enkel ten overvloede dat nog het volgende aangehaald wordt:

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmering. Bijgevolg wordt geen volledige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gemaakt. Ten overvloede wordt wel nog het volgende aangehaald:

De onmiddellijke omgeving van de plaats van de aanvraag wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door eengezinswoningen met een tuin bestaande uit maximum 2 bouwlagen met hellend dak. De aanvraag heeft een schaalbreuk tot gevolg in deze omgeving. Zeer diep op het perceel (op meer dan 40 m van de rooilijn) wordt een tweede appartementsgebouw voorzien, bestaande uit 3 bouwlagen (waarvan de derde bouwlaag wat teruggetrokken is t.o.v. de onderliggende bouwlagen) en een plat dak, in een zone die omgeven wordt door tuinen horende bij eengezinswoningen. Door het voorzien van terrassen op de verdiepingen zo diep op het perceel, zal er onaanvaardbare inkijk ontstaan t.o.v. de aanpalende woningen en tuinen gelegen langs de Pannestraat en langs de Sint-Idesbaldusstraat.

Het is dan ook begrijpelijk dat de eigenaars/bewoners van de woningen op de aanpalende percelen beroep hebben ingediend tegen voorliggende aanvraag.

In de ruimere omgeving komen naast eengezinswoningen ook handel en ambacht voor. Uit de luchtfoto blijkt echter duidelijk dat de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door eengezinswoningen met tuin. Alle aanpalende percelen zijn bebouwd met eengezinswoningen met tuin, met slechts 1 uitzondering op het aanpalende perceel links. Op het aanpalende perceel links is er dieper t.o.v. de rooilijn een bedrijfsgebouw. De impact van dit gebouw is echter van een heel andere aard (het gabariet van dit gebouw is beperkter dan het gabariet van de dieper te bouwen meergezinswoning en er zijn geen terrassen die voor onaanvaardbare inkijk bij de burens zorgen).

Het voorzien van een appartementsgebouw, bestaande uit 3 bouwlagen (waarvan de derde bouwlaag wat teruggetrokken is t.o.v. de onderliggende bouwlagen) en een plat dak, op meer dan 40 m van de rooilijn en palend aan de tuinen van de eengezinswoningen in de Pannestraat en de eengezinswoningen in de Sint-Idesbaldusstraat, zal voor onaanvaardbare hinder zorgen voor de burens.

Bijgevolg wordt geconcludeerd dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet het bouwen van 1 appartementsgebouw aan straatzijde en 1 appartementsgebouw dieper op het perceel, na afbraak van de bestaande bebouwing. In totaal worden er 15 appartementen voorzien.

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

De aanvraag wijkt, net zoals de vorige aanvraag (dossier 2012/201), af van artikel 9 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

In artikel 9 van de verordening staat o.a. het volgende vermeld:

afstand tot de rooilijn voor de bebouwing langs de invalswegen en langs de waterkant = minstens de kroonlijsthoogte – 6m.

. Bij aanbouwen aan bestaande bebouwing, dient dezelfde voorbouwlijn te worden aangehouden. Een afwijking van maximaal 2m t.o.v. van die bestaande voorbouwlijn van

het aanpalend pand, kan worden toegestaan op voorwaarde dat een harmonieuze overgang wordt gerealiseerd.

- . Ingeval van open of halfopen bebouwing kan worden afgeweken van de voorbouwlijn van het dichtst gelegen pand, dat niet aangebouwd is. De maximale afwijking is 5m.*

De Pannestraat is een invalsweg.

Er kan worden afgeweken van de voorbouwlijn van het dichtst gelegen pand dat niet aangebouwd is met maximum 5 m. Het achterliggende appartementsgebouw wordt veel dieper ingeplant dan de naastliggende bebouwing (op meer dan 40 m van de rooilijn).

De verordening voorziet een afwijkingsmogelijkheid in artikel 18:

Afwijkingen kunnen toegestaan worden op de afmetingen en de inplanting van de gebouwen indien ze ingegeven zijn door de goede plaatselijke ordening voorzover de eindtoestand een betere plaatselijke aanleg oplevert.

De redenen van goede ruimtelijke ordening moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd ...

In huidige aanvraag wordt nog steeds een tweede appartementsgebouw voorzien dat veel dieper ingeplant wordt dan de naastliggende bebouwing (op meer dan 40 m van de rooilijn).

*Aangezien deze afwijking van de inplanting absoluut geen betere plaatselijke aanleg oplevert (zie verder bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening) valt de aanvraag niet onder de afwijkingsmogelijkheden van artikel 18 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1 en ontstaat er een **legaliteitsbelemmering** om de aanvraag te kunnen vergunnen.*

...

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep **gegrond** te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.*

..."

Na de hoorzitting van 18 augustus 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 september 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

"...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het **gewestplan**, een ontwerp voor het oprichten van 2 meergezinswoningen geeft uitvoering aan deze woonfunctie en is dus principieel verenigbaar met de gewestplanbestemming. Evenwel dient de aanvraag nog steeds getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*De aanvraag moet getoetst worden aan de voorschriften van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1**.*

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in haar verslag een legaliteitsbelemmering vast wegens een strijdigheid met artikel 9 van de verordening inzake de afstand tot de rooilijn. Een eventuele toepassing van artikel 18 van de verordening om een afwijking toe te staan omdat dit een betere plaatselijke aanleg oplevert, wordt door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet weerhouden.

Artikel 9 van de verordening luidt als volgt:

afstand tot de rooilijn voor de bebouwing langs de invalswegen en langs de waterkant = minstens de kroonlijsthoogte – 6m.

- . Bij aanbouwen aan bestaande bebouwing, dient dezelfde voorbouwlijn te worden aangehouden. Een afwijking van maximaal 2m t.o.v. van die bestaande voorbouwlijn van het aanpalend pand, kan worden toegestaan op voorwaarde dat een harmonieuze overgang wordt gerealiseerd.
- . Ingeval van open of halfopen bebouwing kan worden afgeweken van de voorbouwlijn van het dichtst gelegen pand, dat niet aangebouwd is. De maximale afwijking is 5m.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in het verslag vast dat de tweede meergezinswoning wordt ingeplant op meer dan 40m van de rooilijn van de Pannestraat die een invalsweg is. De stelling dat het gebouw in tweede bouwlijn niet gelegen is, langs een invalsweg zodat de bepaling m.b.t. de afstand tot de rooilijn niet van toepassing is wordt door de ambtenaar niet gevolgd. Indien men deze redenering zou volgen dan zou men steeds bebouwing kunnen voorzien op een grotere afstand van de rooilijn, want dan zou de bebouwing zeggezegd niet meer langs een invalsweg gelegen zijn en dan zouden de bepalingen van de verordening volledig nutteloos worden.

De deputatie is het niet eens met deze zienswijze inzake de toepassing van artikel 9 van de verordening.

Artikel 9 van de verordening legt regels op inzake de inplanting van gebouwen ten opzichte van de rooilijn, dit om een harmonieus aansluitende straatwand langs de invalswegen te creëren en te voorkomen dat er gaten zouden ontstaan in het straatbeeld ingevolge dieper liggende bebouwing. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar leest artikel 9 als een verbod op het bouwen in tweede bouwlijn maar verliest hierbij uit het oog dat het project hier in zijn geheel moet worden bekeken. De tweede meergezinswoning ligt feitelijk gezien niet langs de invalsweg, dit geldt enkel voor de meergezinswoning vooraan. De stelling dat een dergelijke interpretatie tot gevolg zou hebben dat steeds bebouwing zou kunnen worden voorzien op een grotere afstand van de rooilijn en artikel 9 van de verordening zo wordt uitgehold, is niet correct. De tweede meergezinswoning situeert zich achter een eerste gebouw dat wel rechtstreeks aan de invalsweg paalt. Het doel van artikel 9, met name het creëren van een uniforme inplanting langs de invalswegen, wordt ingevolge de inplanting van de eerste meergezinswoning gerealiseerd. Enkel en alleen omdat het project de bouw van 2 meergezinswoningen voorziet, het perceel in kwestie dit ook mogelijk maakt én reeds één van deze woningen aan de invalsweg paalt, is er geen sprake van een strijdigheid met of uitholling van artikel 9 van de verordening. Het bouwen van slechts één woning op een afstand van 40m zou ook volgens deze interpretatie nog steeds strijdig zijn en ingaan tegen het opzet van artikel 9.

De deputatie stelt vast dat de aanvraag overeenstemt met de voor de bouwplaats toepasselijke bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1.

...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, dit gelet op de inplanting van één van de meergezinswoningen in tweede bouwlijn in een omgeving met eengezinswoningen.

De beroepers stellen dat een meergezinswoning in een omgeving zonder andere meergezinswoningen functioneel niet inpasbaar is. Het voorzien van twee

meergezinswoningen op het perceel zou de ruimtelijke draagkracht overschrijden en ook het gabariet van de achterliggende meergezinswoning is te groot.

De omgeving heeft geen zuiver residentieel karakter, het gaat om een mix tussen woningen en handels- en ambachtsactiviteiten. De bouwplaats is gelegen in een spie gevormd door de Pannestraat en de Sint Idesbaldusstraat. De directe omgeving behelst inderdaad vooral eengezinswoningen, net daarnaast bevinden zich evenwel ook verschillende grote handelszaken. Het louter feit dat er op heden nog geen meergezinswoningen aanwezig zijn sluit een meergezinswoning ipso facto niet uit. Een meergezinswoning geeft, net als een eengezinswoning, evenzeer uitvoering aan de woonfunctie van het gebied en sluit bestemmingsmatig zelf beter aan dan de omringende winkelcomplexen en andere handelszaken. Ook de algemene vraag naar een divers aanbod aan woontypologieën (woning, appartement,...) aan een betaalbare prijs stijgt, deze aanvraag van een sociale bouwmaatschappij komt hieraan tegemoet.

Het perceel biedt bovendien nog de mogelijkheid om een inbreiding te voorzien zodat in functie van het optimaal gebruik van het perceel bebouwing in tweede lijn kan worden verantwoord. In de nabije omgeving bevinden zich verschillende gebouwen met een veel grotere footprint dan voorliggend ontwerp. Hoewel er twee meergezinswoningen worden voorzien bedraagt de footprint van de meergezinswoningen nog geen 30% van de oppervlakte van het perceel, zo blijft nog genoeg ruimte beschikbaar voor een groene omkadering van het perceelsdeel gelegen in tweede bouwdiepte.

Meergezinswoningen langs belangrijke invalswegen met diverse handelszaken in een verstedelijkte context zijn mogelijk. Uiteindelijk zal het ontwerp hierbij bepalend zijn of de meergezinswoningen zich ook inpassen in de omgeving.

De eengezinswoningen behelzen voornamelijk twee bouwlagen met een hellend dak. De meergezinswoning aan de voorzijde telt twee bouwlagen met woonlaag onder het dak en heeft een maximale nokhoogte van 9,63m. Het ontwerp sluit qua kroonlijsthoogte aan bij de buur bij wie wordt aangebouwd, de nokhoogte van de ontworpen meergezinswoning ligt zelfs een beetje lager. De bouwdiepte op het gelijkvloers is 18,5m. Het hoofdvolume van de rechter aanpalende is 11m diep met een ca. 4m diepe uitbouw achteraan. Op de verdieping en het dak blijft de bouwdiepte beperkt tot 14,6m (inclusief terrassen aan de voorzijde). Het verschil in bouwdiepte tussen het gelijkvloers en de verdieping wordt opgevangen door het inrichten van een groendak van 4,5m diepte. Een gelijkvloerse bouwdiepte van 18m en 14m op de verdieping passen binnen de gangbare dieptes in een stedelijke context. Belangrijker is echter de impact van de bouwdiepte op de aanpalende. Gezien de oriëntatie van het ontwerp zal het verschil in bouwdiepte geen aanleiding geven tot een significante aantasting van de (zon)lichtinval (cfr. infra). Het gabariet van de aangebouwde meergezinswoning is dan ook passend en houdt voldoende rekening met de aanpalende.

In het beroepschrift wordt gewezen op de ramen in de zijgevel van de rechter aanpalende. Hoewel de ramen ongebruikelijk worden voorzien op de perceelgrens houdt het ontwerp hier toch rekening mee zo blijkt uit snede AREA, plan 2/8. De bepalingen inzake lichten en zichten uit het burgerlijk wetboek worden eveneens gerespecteerd. Bovendien betreft het geen ramen die instaan voor de leefruimtes of slaapkamers van de aanpalende.

De meergezinswoning in de diepte behelst 2 bouwlagen met een hoogte van 5,94m en een derde teruggetrokken bouwlaag die de totale hoogte op 8,87m brengt. Het gabariet van de meergezinswoning ligt in de lijn van een eengezinswoning met twee bouwlagen en hellend dak. Wat het gabariet op zich betreft is er redelijkerwijze dan ook geen sprake van een schaalbreuk. Omdat deze meergezinswoning zich echter in tweede bouwlijn situeert dient wel nagegaan of de inplanting van een dergelijk volume geen aanleiding geeft tot hinder voor de omwonenden.

De open meergezinswoning is ingeplant op 8,51m van de zuidelijke perceelgrens met de woning aan de Pannestraat nr. 141. De afstand tot de rechterperceelgrens bedraagt minimaal 9,91m en maximaal 12,91m. Ten opzichte van de percelen aan de Sint Idesbaldusstraat wordt een afstand aangehouden tussen 6,23m en 17,51m. Tot slot bedraagt de afstand tot de oostelijke perceelgrens ca. 6m ter hoogte van de naastliggende handelszaak en minimaal 7,51m ten opzichte van de achterste gedeelte van de tuinzone van de woning aan de Pannestraat nr. 151. De afstanden tot de omringende perceelgrenzen zijn ruim en staan in verhouding tot het gabariet. Nergens is de afstand tot de perceelgrens kleiner dan de hoogte van de eerste twee bouwlagen (5,94m). Omdat de derde bouwlaag 3 tot 4m teruggetrokken is, geldt dit ook wat de afstand tussen de bovenverdieping en de omringende percelen betreft. De inplanting laat bovendien een ruime groene omkadering van het gebouw toe die aansluit bij de omringende tuinzones.

Naast de inplanting van het gebouw zijn ook de terrassen bepalend om eventuele hinder ingevolge inkijk te kunnen beoordelen.

De meergezinswoning in de diepte heeft op de verdieping 4 terrassen met een beperkte diepte van 1,5m. De terrassen van de appartementen 1.01 en 1.04 zijn gericht naar de aangebouwde meergezinswoning. De afstand van het terras bij appartement 1.04 bedraagt ca. 7m naar het perceel aan de Pannestraat 141 en bijna 10m naar de tuin van de woning aan de Pannestraat 139. Bij appartement 1.01 is deze afstand tot de tuinzone van de woning aan de Pannestraat minstens 7,5m. Van alle zuidelijke terrassen is de afstand hier het "kleinst" evenwel betreft het een tuin van bijna 32m naar stedelijke normen eerder uitzonderlijk. De inkijk beperkt zich dan ook tot het achterste deel van de tuin en in een dense stedelijke omgeving kan redelijkerwijs niet elke vorm van inkijk worden uitgesloten. Nu de terrassen zich richten naar de aangebouwde meergezinswoning aan de straatzijde en de afstand met de aanpalende tuinzones overal voldoende ruim is blijft de inkijk naar de aanpalenden beperkt. Appartement 1.02 heeft een terras dat zich westelijk oriënteert richting de aanpalende handelszaak. De afstand tot de perceelgrens is daar iets beperkter, 4,5m nvdr, maar kan worden aanvaard nu het een handelszaak met parking betreft. Naar de achterliggende woning aan de Sint Idesbaldusstraat bedraagt de afstand met het terras ruim 17m waardoor er geenszins sprake kan zijn van ernstige inkijk. Het terras van appartement 1.03 is oostelijk georiënteerd, de hoek van terras situeert zich op 6,23m van de perceelgrens met de woning aan de Sint Idesbaldusstraat 17 en bijna 13m met de tuin van de woning aan de Pannestraat nr. 139. Ook zijn de afstanden tussen de terrassen en de aanpalende tuinzones voldoende diep opdat er geen sprake zou zijn van onaanvaardbare inkijk. De ramen gericht naar de woningen aan de Sint Idesbaldusstraat geven uit op slaapkamers en een gedeelte van de keuken. De appartementen zijn dan ook zodanig ingevuld dat er geen inkijk is vanuit de meest dynamische ruimtes namelijk de eet- en zithoek.

De teruggetrokken derde bouwlaag beschikt over één terras dat zich eveneens richt naar de aangebouwde meergezinswoning vooraan. Het gaat om een beperkt terras, rondom wordt een groendak voorzien. De afstand tot de perceelgrens is vergelijkbaar met het terras op de verdieping bij appartement 1.01. Ook hier kan een zelfde opmerking worden gemaakt, de afstand is voldoende groot en de tuinzone bij de woning aan de Pannestraat 151 is erg diep zodat het uitsluiten van elke vorm van inkijk over een dergelijke diepte in een stedelijke context redelijkerwijze niet mogelijk is. Wat de ramen betreft is de afstand tot de omliggende percelen nog groter gelet op de teruggetrokken vormgeving.

De aangebouwde meergezinswoning zal evenmin aanleiding geven tot onaanvaardbare inkijk. De terrassen zijn immers naar de straatzijde gericht. Hoewel de bouwdiepte groter is dan het volume van de rechter aanpalende zal dit geen aanleiding geven tot inkijk. De leefruimtes en

per definitie dus ook de meest dynamische zones van het appartement, zijn immers naar de straatzijde gericht. Met uitzondering van het gelijkvloers zijn de ramen aan de achterzijde op borstweringshoogte en zijn de achterliggende ruimtes ingericht als badkamer of slaapkamer. De ramen in de westelijke gevel situeren zich op een afstand van 4,6m van de perceelgrens, de afstand tot de woning van de linker aanpalende is nog groter gelet diens brede oprit. De ramen zijn slechts 90cm breed en situeren zich ter hoogte van een slaapkamer of de kookhoek. De woning van de linker aanpalende heeft zelf verschillende ramen in de rechterzijgevel. In die optiek dient redelijkerwijs besloten dat de meergezinswoning aan de straatzijde geen onaanvaardbare inkijk zal doen ontstaan.

Naar aanleiding van de hoorzitting wordt zowel door de aanvrager als de beroepers een schaduwstudie voorgelegd. Deze studie is vooral gericht op de impact van de vrijstaande meergezinswoning.

Wat de aangebouwde meergezinswoning betreft is er gelet op de oriëntatie geen sprake van significante schaduwvorming. Dit geldt zowel voor de linker als de rechter aanpalende woning nu het ontwerp het gabariet volgt van een twee bouwlagen tellende eengezinswoning. Het verschil in bouwdiepte over een hoogte van ca. 3m zal gezien de oriëntatie geen aanleiding geven tot schaduwvorming voor de rechter aanpalende, de afstand naar de linker aanpalende is voldoende ruim om ook hier geen effecten te veroorzaken.

De schaduwstudie bezorgd door de beroepers geeft geen correct beeld van de te verwachten schaduwhinder. De dakverdieping is getekend als een rechthoekig volume daar waar in voorliggend ontwerp dit quasi een vierkant is. De proporties van de teruggetrokken bouwlaag zijn dan ook niet correct. De schaduwstudie van de aanvrager gaat wel uit van de juiste verhoudingen van het gebouw. De studie toont aan dat de beschaduwing op 21 maart, 21 juli en 21 september, telkens om 15u beperkt blijft tot het bouwperceel. Naar de latere vooravond toe zal in de herfst en de lente er wel sprake zijn van schaduwvorming die deels de tuinzone van de woningen aan de Sint Idesbaldusstraat beslaat. Nu de schaduwvorming beperkt blijft tot bepaalde periodes in het jaar en dit pas vanaf de vooravond is er redelijkerwijze geen sprake van onaanvaardbare schaduwvorming, ook niet naar de normen van een verstedelijkte omgeving.

Visueel-vormelijk betreft het een knap ontwerp. De meergezinswoning aan de straatzijde volgt door de vormgeving van de dakverdieping visueel de lijn van de aanpalende woningen bestaande uit 2 lagen en een hellend dak. De meergezinswoning in de diepte opteert voor 2 bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag met plat dak en sluit hierbij aan op de verschillende handelszaken ten westen en de verschillende woningen langs de Sint Idesbaldusstraat eveneens afgewerkt met plat dak. Naar aanleiding van de hoorzitting werden beperkt aangepaste plannen ingediend om bijkomende groenelementen te voorzien. Rondom de meergezinswoning in de diepte worden verschillende zones afgebakend door middel van 2m hoge streekeigen hagen aangevuld met linde en meidoornbomen. Naar de woningen aan de Sint Idesbaldusstraat wordt bijkomend een lijn geleide linden voorzien met een hoogte van 5m. Op de perceelgrens wordt ook een draadafsluiting met betonplaten voorzien van 1,7m hoog, eveneens bekleed met heidematten. De verschillende groenstructuren komen de privacy van zowel de toekomstige bewoners als de omwonenden ten goede en vormen een meerwaarde voor het inbreidingsontwerp dat op die manier ook refereert naar het groen karakter van aanpalende tuinzones.

Naar aanleiding van de hoorzitting werd de groene omkadering van het project aangevuld, een aangepast inplantingsplan werden neergelegd. In toepassing van artikel 4.3.1, §1 VCRO kan een vergunning worden afgeleverd op grond van beperkt aangepaste plannen mits

voldaan aan een aantal voorwaarden. Dit is hier het geval: de aanpassingen komen de ruimtelijke ordening ten goede, vloeien voort uit geformuleerde opmerkingen en zijn inhoudelijk niet van die aard dat zij de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen.

De woongelegenheden zijn voldoende ruim en kwalitatief. Ze beschikken ook over een berging en bijkomende bergingsmogelijkheden ondergronds.

Tot dient vastgesteld dat ook het mobiliteitsaspect goed is opgelost. Het ontwerp voorziet in een ondergrondse parking met 15 parkeerplaatsen en ruime fietsen berging. Bovengronds zijn nog eens 5 parkeerplaatsen voorzien en een fietsenstalplaats. Dit is ruim voldoende om de parkeerbehoefte op te vangen.

Eén van de beroepers vreest geluidsoverlast ingevolge de inrit naar de ondergrondse parking. De aanvraag situeert zich langs een drukke invalsweg, de overlast ingevolge het in- en uitrijden van de garage zal in dit opzicht geen bovenmatige hinder veroorzaken. Daarenboven dient opgemerkt dat de voorziene hellingsgraad van de inrit beperkt is zodat een vlotte toegang kan worden genomen en het geluid door optrekkende wagens om de helling op te geraken evenzeer uiterst beperkt zal zijn. Ook de linker aanpalende vreest geluidsoverlast ingevolge de doorrit naar het achterliggend gedeelte van het perceel. De linker aanpalende heeft zelf een brede oprit en zijtuinverharding palend aan de voorziene doorrit, beide worden van elkaar afgeschermd door middel van een 1,7m hoge draadafsluiting met betonpalen voorzien van heidematten. Er zijn bovengronds slechts 5 parkeerplaatsen voorzien waardoor het aantal vervoersbewegingen bovengronds sterk wordt beperkt. Ook hier dient aangestipt dat deze woning zich langsheen een drukke invalsweg situeert en het argument van de geluidshinder dus sterk dient genuanceerd. Bovendien paalt het perceel van de linker aanpalende aan de achterzijde aan een handelszaak met parkeergelegenheid, de dynamiek van de achterliggende handelszaak en bijhorende parkeerplaatsen is veel groter dan eventuele hinder ingevolge het gebruik van de 5 standplaatsen op de binnenplaats.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van 2 meergezinswoningen; dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming; dat de aanvraag in overeenstemming is met gemeentelijke stedenbouwkundige verordening; dat meergezinswoningen langs belangrijke invalswegen met diverse handelszaken en dus in een verstedelijkte context mogelijk zijn voor zover het ontwerp zich inpast in de omgeving; dat beide ontwerpen zich qua gabariet inpassen in de omgeving en gelet op de ruime afstanden tot de perceelgrenzen er geen sprake zal zijn van onaanvaardbare inkijk en ook de schaduwvorming beperkt blijft; dat het een kwalitatief ontwerp betreft dat ook de parkeerbehoefte op het eigen terrein opvangt; dat in toepassing van artikel 4.3.1, §1 VCRO een beperkt aangepast inplantingsplan A1/8 werd ingediend inzake het aanvullen van de groenstructuren; dat de aanvraag bijgevolg in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Carl VEREECKE, gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door

C.V.B.A. LDR ADVOCATEN - mrs.DEFOORT PIETER-JAN en DU GARDEIN LIES namens:

- HOFLACK IVAN, Pannestraat 151 te 8630 Veurne
- CAEYZEELE ERIC, Sint-Idesbaldusstraat 19 te 8630 Veurne

- LUCHIE BERT, Pannestraat 141 te 8630 Veurne
- DEMERRE RONNY, Sint-Idesbaldusstraat 17 te 8630 Veurne
- GALLE JO, Sint-Idesbaldusstraat 15 te 8630 Veurne
- VERFAILLIE RONNY, Pannestraat 139 te 8630 Veurne

tegen de beslissing dd. 21/04/2015 van het college van burgemeester en schepenen te VEURNE houdende vergunning onder voorwaarden aan WOONMAATSCHAPPIJ IJZER EN ZEE, Zuidstraat 17 te 8630 Veurne, tot het bouwen van twee meergezinswoningen - aanbouw van 6 appartementen en inbreiding van 9 appartementen, gelegen Pannestraat 143 8630 Veurne, wordt **ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond** verklaard.

De vergunning wordt verleend volgens beperkt aangepast plan A1/8 en onder toevoeging van de volgende voorwaarde:

-stipte naleving van het Brandweeradvis gehecht aan deze beslissing

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een eerste middel de schending aan van artikel 9 en artikel 18 van de stedenbouwkundige verordening nummer 1 van de stad Veurne, artikel 4.3.1, §1, 1° a) VCRO, artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder onder andere de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Met haar eerste middel bekritiseert de verzoekende partij in essentie het standpunt van de verwerende partij dat artikel 9 van de stedenbouwkundige verordening nummer 1 enkel van toepassing zou zijn op bebouwing in eerste bouwlijn. Zij stipt in dat verband de interpretatie in tegengestelde zin aan van zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als van het college van burgemeester en schepenen van de stad Veurne. Deze laatste zou daarenboven het best geplaatst zijn om invulling te geven aan zijn eigen stedenbouwkundige verordening.

Door die interpretatie te geven aan artikel 9 van de toepasselijke stedenbouwkundige verordening, sluit de verwerende partij ook meteen de toepassing van de afwijkingsbepaling van artikel 18 van diezelfde stedenbouwkundige verordening uit.

De verzoekende partij meent dat zij in het kader van het door haar ingestelde administratief beroep duidelijk geargumenteed heeft dat de aanvraag in strijd is met dat artikel 9 en een afwijking bij toepassing van dat artikel 18 niet kan worden aanvaard, nu het project de goede ruimtelijke ordening manifest aantast. Zij wijst er in dat verband op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich uitgebreid heeft aangesloten bij die argumentatie. Ook naar aanleiding van de eerdere aanvraag zouden zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als het college van burgemeester en schepenen hetzelfde standpunt hebben ingenomen.

Volgens de verzoekende partij geeft de deputatie aan dat artikel 9 van de stedenbouwkundige verordening nummer 1 niet van toepassing is ten aanzien van woningen in tweede bouwlijn, omdat die bepaling ingegeven is vanuit de wens om een harmonieus aansluitende straatwand te realiseren en de beoogde meergezinswoning in tweede bouwlijn feitelijk niet langs de invalsweg ligt. Zij verwijst in dat verband naar een overweging in die zin uit de bestreden beslissing.

Een dergelijke invulling staat volgens de verzoekende partij haaks op de duidelijke bewoordingen van dat artikel 9. Dat artikel is namelijk van toepassing op bebouwing langs de invalswegen. Deze invalswegen worden opgesomd in artikel 3 van de verordening. De Pannestraat wordt hierin expliciet vermeld, wat betekent dat de percelen die gelegen zijn aan de Pannestraat onder dit artikel vallen. Het artikel 9 maakt geen onderscheid of de in te planten gebouwen in eerste of tweede lijn zijn gelegen. In de toelichting bij het artikel 9 wordt hier evenmin iets over vermeld, aldus de verzoekende partij.

De verzoekende partij stipt aan dat in artikel 9 ook niets wordt bepaald over de vermeende doelstelling van het realiseren van een harmonieus straatbeeld. In de toelichting is hierover evenmin iets terug te vinden. Die doelstelling zou de deputatie zelf geven aan artikel 9 van de toepasselijke stedenbouwkundige verordening. Dat kan volgens de verzoekende partij niet aanvaard worden en zeker niet tot gevolg hebben dat bepaalde situaties worden uitgesloten van de toepassing van artikel 9. Als de gemeente dat wel voor ogen had, dan had zij haar stedenbouwkundige verordening in die zin opgesteld, aldus de verzoekende partij.

Wanneer artikel 9 wordt toegepast, dan moet volgens de verzoekende partij vastgesteld worden dat de daarin opgenomen norm voor de afstand tot de rooilijn, met name de maximale afwijking van 5 meter ten opzichte van de voorbouwlijn van het dichtst bij gelegen pand, niet wordt nageleefd.

De verzoekende partij sluit haar betoog af met een verwijzing naar de voorgeschiedenis van de aanvraag. Zij citeert uit het eerdere advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naar aanleiding van de vorige aanvraag waarin de lezing dat artikel 9 niet van toepassing zou zijn op woningen in tweede bouwlijn, uitdrukkelijk werd verworpen. Het is op die grond dat de verzoekende partij meent dat de verwerende partij een verkeerde invulling geeft aan artikel 9, omdat zij beseft dat het beoogde project de verscherpte toets aan de goede ruimtelijke ordening, zoals vervat in de afwijkingsbepaling van artikel 18 van diezelfde stedenbouwkundige verordening, niet kan doorstaan.

Gelet op de strijdigheid van het beoogde project met artikel 9 van de toepasselijke stedenbouwkundige verordening en de onmogelijkheid om de verscherpte toets aan de goede ruimtelijke ordening, vervat in artikel 18 van diezelfde stedenbouwkundige verordening, te

doorstaan, moest de aanvraag volgens de verzoekende partij, bij toepassing van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, geweigerd worden.

2.

In haar antwoordnota verwijst de verwerende partij naar de inhoud van de bestreden beslissing. Zij stelt dat zij daarin uitvoerig gemotiveerd heeft waarom een tweede meergezinswoning feitelijk gezien niet langs de invalsweg ligt en om die reden niet in strijd is met de verordening nummer 1.

Verder meent zij geen eigen interpretatie te geven aan artikel 9 van die verordening, nu de verzoekende partij dat artikel in de beroepsprocedure zelf geïnterpreteerd heeft en zij die interpretatie in de bestreden beslissing weerlegt heeft.

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting verwijst de tussenkomende partij *in extenso* naar de inhoud van artikel 9, vierde streep en artikel 18 van de stedenbouwkundige verordening nummer 1 alsook de inhoud van de bestreden beslissing. Op basis van de overwegingen uit die beslissing meent zij dat de formele motiveringsplicht in elk geval niet geschonden is. De verwerende partij heeft volgens haar de stelling van de beroepindieners, waaronder de verzoekende partij, en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, als zou artikel 9 van de toepasselijke stedenbouwkundige vergunning wel toepassing vinden, gemotiveerd afgewezen. Het kwam volgens haar aan de verwerende partij als beroepsinstantie toe om de juiste draagwijdte en werking van dat artikel te bepalen. De eerdere andersluidende interpretatie van het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar doet daar volgens haar geen afbreuk aan. De interpretatie door dat college mag volgens haar niet opgevat worden als een authentieke uitlegging waar een grotere waarde aan kan worden gehecht.

De invulling die de verwerende partij gaf aan artikel 9 van de stedenbouwkundig verordening nummer 1 is volgens haar correct. Dat artikel bevat volgens haar geen verbod op het bouwen in tweede bouwlijn. Een dergelijke bebouwing zou de toepassing niet uitsluiten van de afstandsregels tot de rooilijn om reden dat die blijven gelden voor het gebouw in eerste bouwlijn. In elk geval zou die interpretatie steun vinden in de 'economie' en het opzet van de verordening.

De tussenkomende partij stip aan dat, volgens de aanhef, het doel van de stedenbouwkundige verordening nummer 1 er in bestaat de maximale bouwhoogtes en andere relevante aspecten die een impact hebben op de 'beeldkwaliteit van de stad/straten' te bepalen. Ook de terminologie in artikel 9 voor de hypothese waarin aangebouwd wordt bij bestaande bebouwing waarbij een 'harmonieuze overgang' moet worden gerealiseerd, wijst volgens haar op het opzet van artikel 9 om een relatief gelijk en harmonieus straatbeeld te creëren. Dat opzet wordt volgens de tussenkomende partij niet beïnvloed door een bouwwerk in tweede bouwlijn. Volgens artikel 1 van de stedenbouwkundige verordening nummer 1 wordt onder een harmonieuze overgang verstaan: 'een architecturaal kwalitatieve, esthetische en geleidelijke overgang bij het overbruggen van een verschil in kroon-lijsthoogte, bouwlagen en/of voorbouwlijn'. Een bouwwerk in tweede bouwlijn kan volgens haar onmogelijk een harmonieuze en geleidelijke overgang vormen wat de voorbouwlijn betreft met een naastgelegen pand dat in eerste bouwlijn is opgetrokken. Bijgevolg sluit een restrictieve lezing van artikel 9 de interpretatie, zoals deze door de verwerende partij werd aangenomen, niet uit. Volgens de tussenkomende partij is er dan ook geen sprake van een schending van de stedenbouwkundige verordening nummer 1. De vermeende schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel worden volgens de tussenkomende partij niet uiteengezet.

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij in eerste instantie naar haar uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift. Zij wijst er op dat de invulling die de verwerende en tussenkomende partij geven aan artikel 9 van de toepasselijke stedenbouwkundige verordening – als zou dat artikel enkel van toepassing zijn voor bebouwing in eerste bouwlijn – er in bestaat een bijkomend toepassingscriterium toe te voegen. Uit dat artikel blijkt nochtans duidelijk dat de afstandsregels van toepassing zijn op alle bebouwing op percelen langs een invalsweg, aldus de verzoekende partij. Zij verwijst in dat verband naar rechtsleer waarin uitdrukkelijk gesteld wordt dat aan duidelijke bepalingen geen verdere interpretatie kan en mag worden gegeven. De verzoekende partij benadrukt dat met die afwijkende interpretatie de afwijkingsbepaling van artikel 18 van dezelfde stedenbouwkundige verordening wordt omzeild.

De verwerende en tussenkomende partij steunen hun interpretatie op de bepaling ‘harmonieuze overgang’ uit het artikel 9, vierde streep, eerste *bulletpoint*. Los van het feit dat zij geen verdere interpretatie en toepassingscriterium kunnen toevoegen aan artikel 9, kan volgens de verzoekende partij zelfs die uitleg en interpretatie niet kloppen. Het begrip harmonieuze overgang wordt namelijk gebruikt voor de toepassing van de afwijkingsregeling voor het aanbouwen aan bestaande bebouwing. Volgens de bestreden beslissing en de tussenkomende partij zou op basis daarvan moeten worden aangenomen dat artikel 9 enkel betrekking heeft op bebouwing in eerste bouwlijn. Het begrip harmonieuze overgang zou meer bepaald inhouden dat er één bouwlijn moet worden gerealiseerd. De verzoekende partij haalt in dat verband artikel 9, vierde streep van de stedenbouwkundige verordening nummer 1 aan. Zij brengt ook de definitie van het begrip ‘harmonieuze overgang’, zoals bepaald in de toepasselijke stedenbouwkundige verordening, in herinnering.

Het begrip harmonieuze overgang slaat volgens de verzoekende partij duidelijk op de concrete wijze van overgang tussen twee gebouwen, in het bijzonder de bouwtechnische wijze van aanbouwen tegen een bestaand gebouw. Het begrip heeft volgens haar niets te maken met de inplantingsplaats van het gebouw, maar heeft betrekking op een aantal bouwtechnische aspecten waarmee rekening wordt gehouden indien men aanbouwt tegen een bestaand gebouw, zij begrijpt daar bijvoorbeeld dezelfde kroonlijst en hetzelfde gabarit onder. Volgens artikel 9 moet – wanneer de bouwlijn 2 meter verspringt – er voor gezorgd worden dat er op een degelijke manier wordt aangebouwd. Het begrip ‘harmonieuze overgang’ wordt zelfs niet gebruikt bij open bebouwing, zoals het voorliggende project, nu die bouwtechnische aspecten in dat geval niet spelen, aldus de verzoekende partij.

5.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota niets toevoegt aan haar uiteenzetting opgenomen in het verzoekschrift tot vernietiging. De stelling van de verzoekende partij dat een duidelijke bepaling niet geïnterpreteerd moet worden, klopt volgens haar. Volgens de tussenkomende partij is het echter niet de verwerende partij, noch zijzelf, die de artikelen 9 en 18 van de toepasselijke stedenbouwkundige verordeningen interpreteren. Integendeel is het volgens haar de verzoekende partij die een bepaling toevoegt aan artikel 9, namelijk dat er niet mag worden gebouwd in tweede bouwlijn. Het project, voorwerp van de bestreden vergunning, voldoet volgens de tussenkomende partij aan artikel 9 van de stedenbouwkundige verordening.

Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden beslissing worden twee meergezinswoningen vergund op een perceel gelegen aan de Pannestraat in Veurne. De ene meergezinswoning paalt vrijwel onmiddellijk aan de straatzijde en de andere wordt dieper, in tweede bouwlijn, ingeplant.

Het wordt door de partijen niet betwist dat de aanvraag principieel onder het toepassingsgebied valt van de stedenbouwkundige verordening nummer 1 van de stad Veurne.

2.

De kern van de discussie betreft de vraag of artikel 9, vierde streep van die stedenbouwkundige verordening van toepassing is, en bijgevolg de samenhangende afwijkingsbepaling vervat in artikel 18 toepassing kan vinden, ten aanzien van de meergezinswoning in tweede bouwlijn.

De verwerende partij meent in de bestreden beslissing, in weerwil van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Veurne, dat dit niet het geval is.

De vierde streep van dat artikel 9, 'inplanting van de gebouwen' luidt:

“ ...

- *afstand tot de rooilijn voor de bebouwing langs de invalswegen en langs de waterkant = minstens de kroonlijsthoogte – 6m.*
 - *Bij aanbouwen aan bestaande bebouwing, dient dezelfde voorbouwlijn te worden aangehouden. Een afwijking van maximaal 2m t.o.v. van die bestaande voorbouwlijn van het aanpalend pand, kan worden toegestaan op voorwaarde dat een harmonieuze overgang wordt gerealiseerd.*
 - *Ingeval van open of halfopen bebouwing kan worden afgeweken van de voorbouwlijn van het dichtst gelegen pand, dat niet aangebouwd is. De maximale afwijking is 5m.*

...”

De samenhangende afwijkingsmogelijkheid vervat in artikel 18 'Afwijkingen/uitzonderingen' van diezelfde stedenbouwkundige verordening luidt als volgt:

“ ...

Afwijkingen kunnen toegestaan worden op de afmetingen en de inplanting van de gebouwen indien ze ingegeven zijn door de goede plaatselijke ordening voorzover de eindtoestand een betere plaatselijke aanleg oplevert. De redenen van goede ruimtelijke ordening moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd.

Afwijkingen kunnen tevens toegestaan worden voor gebouwen ten dienste van het algemeen belang.

Wanneer grondige verbouwingen binnen het bestaande, vergunde volume plaatsvinden, kan afgeweken worden van de van toepassing zijnde gabariten.

...”

Het is duidelijk dat de Pannestraat voor de toepassing van die stedenbouwkundige verordening wordt opgevat als een 'invalsweg':

“ ...

Onder de invalswegen vallen onder andere de Pannestraat, Nieuwpoortkeiweg, Rodestraat (kant spoorweg tussen het stationsplein en de overweg), Statieplaats, Statiestraat en Brugse Steenweg, Zuidstraat en Ieperse Steenweg, Sint-Idesbaldusstraat. Enkel die delen, gelegen buiten de 'kleine ring' en de Zuidburgweg, het gedeelte tussen de Ieperse Steenweg en de Vaartstraat.

...”

3.

Uit de gegevens waarop de Raad acht mag slaan, waaronder het administratief dossier, blijkt duidelijk dat de meergezinswoning in tweede bouwlijn evenzeer bebouwing vormt “*langs*” de Pannestraat als ‘invalsweg’ in de zin van de stedenbouwkundige verordening nummer 1 van de stad Veurne. De zuiver feitelijke vaststelling dat die meergezinswoning dieper op het perceel en dus niet tot tegen de Pannestraat als ‘invalsweg’ wordt ingeplant, doet daar geen afbreuk aan.

Ook die meergezinswoning wordt immers langs die weg ontsloten en, hoewel op zich niet determinerend, mag er ook aangenomen worden dat deze haar huisnummering zal krijgen op grond van die ligging langs de Pannestraat.

De argumentatie die de verwerende partij, in navolging van de tussenkomende partij, aanbrengt om tot het tegendeel te besluiten, kan niet overtuigen.

Artikel 9, vierde streep is een opzichzelfstaande bepaling die, naargelang het geval, cumulatief toepassing moet vinden met hetzij de daaronder aangebrachte eerste *bulletpoint* (“*aanbouwen aan bestaande bebouwing*”), hetzij de daaronder aangebrachte tweede *bulletpoint* (“*Ingeval van open of halfopen bebouwing*”). Waar artikel 9, vierde streep in eerste instantie de minimale afstand tot de rooilijn regelt, regelen de daaronder aangebrachte *bulletpoints* bijkomend de toe te passen voorbouwlijn. In het eerste geval betreft het dus vanaf waar er mag gebouwd worden terwijl bijkomend ook geregeld wordt vanaf waar de bouw, zij het met een zekere marge, moet beginnen.

De vermelding van de doelstelling van een “*harmonieuze overgang*” bij de toepassing van de voorbouwlijn bij aan te bouwen bebouwing (artikel 9, vierde streep, eerste *bulletpoint*) kan dan ook niet getransponeerd worden naar de zelfstandige bepaling vervat in artikel 9, vierde streep die de afstand tot de rooilijn dwingend regelt. Ook kan die doelstelling niet doorgetrokken worden naar de opzichzelfstaande bepaling van artikel 9, vierde streep, tweede *bulletpoint* waarin de toe te passen voorbouwlijn wordt geregeld voor het geval er sprake is van een open of halfopen bebouwing.

Op grond van het administratief dossier kan niet betwist worden dat de meergezinswoning in tweede bouwlijn de vorm aanneemt van open bebouwing.

In een letterlijke lezing is artikel 9, ‘inplanting van de gebouwen’, van de stedenbouwkundige verordening nummer 1 van de stad Veurne wat de vierde streep en het daaronder aangebrachte tweede *bulletpoint* betreft, zondermeer van toepassing ten aanzien van bebouwing in tweede bouwlijn. Die bepalingen maken namelijk geen onderscheid naargelang de bebouwing in eerste of tweede bouwlijn wordt ingeplant. Een andersluidend oordeel op grond van de doelstelling van een “*harmonieuze overgang*” vervat in de opzichzelfstaande bepaling van artikel 9, eerste streep, eerste *bulletpoint* gaat in tegen een letterlijke lezing van die duidelijke bepalingen die geen verdere interpretatie behoeven.

4.

Door, in weerwil van een letterlijke lezing van de toepasselijke stedenbouwkundige verordening, de meergezinswoning in tweede bouwlijn zondermeer te vergunnen zonder de conformiteit met artikel 9 van de stedenbouwkundige verordening nummer 1 na te gaan, schendt de bestreden beslissing dit artikel.

Het middel is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba WOONMAATSCHAPPIJ IJZER & ZEE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 september 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van twee meergezinswoningen – aanbouw van 6 appartementen en inbreiding van 9 appartementen op een perceel gelegen te 8630 Veurne, Zuidstraat 17, met als kadastrale omschrijving Veurne, afdeling 1, sectie E, nummer 0335 Z4.
3. 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.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 mei 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT