

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 20 februari 2018 met nummer RvVb/S/1718/0564  
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0032/SA

Verzoekende partij	de heer <b>Karl DELBARGE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Kristiaan VANDENBUSSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Patrick LOUWAGIE</b> 2. mevrouw <b>Mia MAES</b>  vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER en Michaël DE MOL met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 september 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 3 april 2017 ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een ééngesinswoning met carport op het perceel gelegen te 8670 Oostduinkerke (Koksijde), Paardebloemstraat 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie G, nummer 0447B.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 22 november 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 19 december 2017 toe in de debatten.

2.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkommende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 16 januari 2018.

Advocaat Paul AERTS *loco* advocaat Kristiaan VANDENBUSSCHE voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Michaël DE MOL voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 23 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een ééngezinswoning met carport” op het perceel gelegen te 8670 Oostduinkerke (Koksijde), Paardebloemstraat 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie G, nummer 0447B.

Bij notariële akte van 13 december 2011 is het perceel 0447 (931,96 m<sup>2</sup>) verdeeld in een lot A (651,10 m<sup>2</sup>) en lot B (280,86 m<sup>2</sup>). De bouwplaats betreft lot A (perceel 0447B). De eengezinswoning van de verzoekende partij, gebouwd in 1959 en verbouwd in 2012, ligt op het rechter aanpalende perceel, hoofdzakelijk ter hoogte van het achterliggende lot A.

Op 8 november 2012 en 10 oktober 2013 heeft de verwerende partij, na administratief beroep van de verzoekende partij, stedenbouwkundige vergunningen aan de vorige eigenaars geweigerd voor een vrijstaande eengezinswoning op hetzelfde bouwperceel.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 januari 2017 tot en met 18 februari 2017, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op onbekende datum voorwaardelijk gunstig:

“ ...

#### **Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen**

*Afwijking bouwvrije zone 5.00m (bouwreglement ODK): Inplanting carport op 2.00m van de perceelsgrens*

#### **Beoordeling van de afwijkingen**

##### **Carport op 2.00m**

*Bespreking: Het bouwreglement van Oostduinkerke (daterend van 1933) legt een bouwvrije afstand van 5.00m op tussen de bebouwing en de perceelsgrens. De bedoeling is een open bebouwing en een groen straatbeeld te behouden. De interpretatie van de*

hogere overheid is onlangs verstrengd en is als volgt samen te vatten : "Gelet op het beoogd groen karakter van de omgeving worden bijgebouwtjes in functie van de tuinbeleving toegestaan. Bijgebouwen in functie van het wonen zoals carports betekenen een aantasting van beoogde bouwvrije zone en zijn dus strijdig met de doelstelling van het bouwreglement." Dergelijke interpretatie laat weinig speling toe. Het belang van de wagen is uiteraard momenteel groter dan in 1933 bovendien wordt de invulling van de open ruimte in de huidige regelgeving door de kleinere bouwpercelen minder strikt beoordeeld dan vroeger. In de omgeving werden reeds tal van afwijkingen inzake de bouwvrije afstand toegestaan en de carport is een doorzichtige constructie met weinig ruimtelijke impact. De geplande carport betekent dus geen afbreuk op de ruimtelijke eenheid van de omgeving en is om deze reden dan ook toe te staan op voorwaarde dat de impact minimaal wordt gehouden, maw. dat men de gebruikelijke oppervlakte van 21m<sup>2</sup> respecteert.

Resultaat: de afwijking wordt toegestaan mits beperking van 21.00m<sup>2</sup>

### **Openbaar onderzoek**

Tijdens het openbaar onderzoek die gehouden werd van 20.01.2017 tem 18.02.2017 werd 1 bezwaar ingediend.

Klager 1: Delbargé Carl - Paardebloemstraat 4 - Koksijde

- Heeft bezwaar tegen een te grote ruimtelijke belasting en verwijst naar de vorige 2 geweigerde dossiers door de deputatie

### **Beoordeling van de bezwaarschriften**

#### **Bezwaar: te grote ruimtelijk belasting**

Bespreking: Er werden reeds twee aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning door de deputatie geweigerd. Het eerste dossier (15209) werd geweigerd wegens inaccurate gegevens; het tweede dossier (15620) werd geweigerd voor de locatie van het terras - een niet aanvaardbare afwijking op de voorschriften - en een onaanvaardbare inkijk naar het perceel van de klager toe. In de huidige aanvraag is het terras beperkt tot de voortuin en bevinden zich enkel slaapvertrekken op de bovenste verdiepingen. Dergelijke indeling kan als normaal worden beschouwd. De inkijk in het tuin dus eerder te wijten aan de keuze van de klager om zijn woning buiten de gebruikelijk bouwlijn naar achteren te plaatsen wat de inkijk naar zijn tuin uiteraard bevordert. De ruimtelijke belasting is dus eerder het resultaat van de keuze van inplanting van de klager dan de huidige geplande werken.

Resultaat: het bezwaar wordt verworpen.

### **Watertoets**

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling 1, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. In het bijzonder zijn de bepalingen van het art. 8 hier relevant. Het voorliggende project moet worden getoetst aan de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid zoals deze worden voorgehouden in het hiervoor vermelde decreet.

De aanvraag werd onderworpen aan het watertoetsinstrument van de CIW. Het perceel is niet in mogelijk overstromingsgebied gelegen en wordt afgevoerd naar het Ijzerbekken via de Hazebeek, ingeschreven als: tweede categorie. De aangeduide waterbeheerder is de provincie West-Vlaanderen. Volgens de criteria van de watertoets van het Integraal Waterbeleid van het Vlaams Gewest is er geen bijkomend advies van de waterbeheerder vereist. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening is van toepassing. Het perceel is volgens het zoneringsplan gelegen in een centraalgebied. Een septische put is niet noodzakelijk. Het afvalwater hoeft niet individueel te worden behandeld (IBA). Er is

voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. De dakoppervlakte watert af naar een hemelwaterput van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening van 4.125 liter met noodoverlaat op eigen terrein. Het hemelwater van de verharding wordt op natuurlijke wijze op eigen terrein naast de verharding opgevangen. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de toiletten en de buitenkraantjes. De voorziene hemelwaterput en infiltratie/buffervoorziening compenseren de te verharden oppervlakte. Alle hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen.

#### Externe adviezen

Advies patrimoniumbeheer dd. 20.01.2017: aansluiten op DWA wachtaansluiting

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Gelet op artikel 57 van het gemeentedecreet;*

*Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening;*

*Gelet dat Koksijde ontvoogd is sedert 01/03/2012;*

*Gelet op het gewestplan Veurne-Westkust, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 6 december 1976, volgens hetwelk het perceel gelegen is in woongebied;*

*Overwegende dat de aanvraag het bouwen van een alleenstaande woning in een daartoe geëigende zone betreft; dat de geplande woning voldoende woonkwaliteit heeft om residentieel wonen toe te laten en hiermee aansluit met het residentieel karakter van de omgeving; dat de geplande werken functioneel inpasbaar zijn in de omgeving;*

*Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;*

*Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan;*

*Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde verkaveling;*

*Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, zoals bepaald bij het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, en latere wijzigingen; dat 1 bezwaarschrift is ingediend;*

*Overwegende de gunstige beoordeling van de afwijking mits het inperken van de vloeroppervlakte van de carport tot 21m<sup>2</sup>; dat dit als voorwaarde voor gunning wordt opgelegd;*

*Overwegende het gunstig advies van het technisch bureau mits aangesloten wordt op de aanwezige DWA-aansluiting; dat dit als voorwaarde voor gunning wordt opgelegd;*

*Overwegende dat volgens het statistisch formulier van de aanvrager de vloeroppervlakte voor huisvesting 176,37 m<sup>2</sup> bedraagt en dat volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake autostandplaatsen en fietsenstallingen er twee autostandplaatsen moet worden voorzien; dat de carport slechts plaats biedt aan één volwaardige autostandplaats en dat er dus een taks voor één ontbrekende autostandplaats wordt opgelegd;*

*Overwegende dat de bebouwing in de omgeving enerzijds bestaat uit woningen met één bouwlaag en hellend dak; dat er eveneens woningen met twee bouwlagen plat dak in de omgeving aanwezig zijn; dat de geplande woning is samengesteld uit beide typologieën en hiermee het evenwicht beoogt tussen woonkwaliteit en een geringe ruimtelijke impact voor de omgeving;*

*Overwegende dat het materiaalgebruik gevelmetselwerk veelvuldig in de omgeving voorkomt en dus verenigbaar is met de omgeving;*

Overwegende dat met betrekking tot het inplantingsniveau de snedes voldoende aantonen dat het ontwerp hier niet onaanvaardbaar is ten aanzien van de omgeving, dat het aansluit bij de omgeving en dat ook de technische motivering hierin bijdraagt, dat de aanpalende buur als enige in de omgeving zo diep is ingeplant wat dan ook niet als te volgen referentie moet worden beschouwd;

Overwegende dat met huidig ontwerp moeite is gedaan om aan de belangrijkste weigeringsgronden van eerdere dossiers tegemoet te komen, dat de ene buur niet de omgeving bepaalt en dus niet als enig vergelijkingspunt mag worden gehanteerd;

### **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.

### **Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar**

GUNSTIG onder de volgende voorwaarden:

- Er wordt een taks voor één ontbrekende autostandplaats opgelegd (4.000 €)
  - De bestaande rioolaansluiting moet worden gebruikt bij de aansluiting op de riolering;
  - De vloeroppervlakte van de carport wordt beperkt tot 21.00m<sup>2</sup>
- ...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 3 april 2017 op grond van dit advies een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partijen.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 27 april 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 juni 2017 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

De aanvraag voldoet **niet** aan het **dossiersamenstellingsbesluit** (BVR 28/05/2004).

In tegenstelling met vorige dossiers worden de aanpalende eengezinswoningen nrs. 4 en 8 wél weergegeven op de terreinsnede.

Echter ontbreekt op het plan informatie m.b.t. de bomen. Op het inplantingsplan moet o.a. het volgende weergegeven worden: het bovenaanzicht van de geplande werken, met vermelding van de belangrijkste afmetingen en de afstanden tot de perceelsgrenzen, en met de aanduiding van de bestaande, te behouden of te slopen of te verwijderen bebouwing, constructies, hoogstammige bomen of verhardingen.

Art. 12. luidt als volgt:

“Als de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning het ontbossen van een grond of het vellen van één of meer hoogstammige bomen beoogt, dan wordt de in artikel 11, 2°, bedoelde nota bij de beschrijving van de toestand van de plaats minstens aangevuld met een beschrijving van de boomsoort(en) en met per boomsoort het geraamde aantal, de gemiddelde ouderdom en de gemiddelde omtrek van de stam op

een meter boven de grond. De nota beschrijft, betreffende het voorwerp van de aanvraag, daarenboven het doel van de ontbossing en de toestand na de werken.”

De gemiddelde ouderdom en stamomtrek ontbreken. Teneinde de aanvraag met de nodige zorgvuldigheid te kunnen beoordelen dient alsnog deze ontbrekende informatie bijgevoegd te worden.

De aanvraag is volgens het **gewestplan Veurne-Westkust** (KB 06.12.1976) gelegen in een **woongebied**. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het gebouw zal aangewend worden voor verblijfsrecreatie en verwijst hierbij naar een vakantiewoning die eigendom is van de aanvrager (<http://www.vakantiehuisoostduinkerke.be/>). Huidig ontwerp wordt aangevraagd als een eengezinswoning en niet als een vakantiewoning, voor het wijzigen van een bestemming is een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk. Huidige aanvraag is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg (zie 4C – opportuniteitsbeoordeling).

De aanvraag dient nog steeds getoetst aan de sterk verouderde maar nog steeds van toepassing zijnde **gemeentelijke bouwverordening voor Oostduinkerke** (goedgekeurd 07/01/1933) staat het volgende vermeld: De hofentjes welke deze gebouwen of groepen omringen zullen ten minste vijf meters diepte moeten hebben, zoodanig dat ieder groep woningen te minste tien meters van een ander zal moeten afgezonderd blijven.

De woning wordt niet overal op 5 m van de perceelsgrenzen ingeplant. Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De woning met carport wordt op min. 4,91m van de voorbouwlijn ingeplant en op minimum 2m van de linker zijperceelgrens, op 5,54m van de rechter zijperceelgrens (= zijde beroeper) en op minimum 5,01m van de achter perceelgrens. Tijdens het openbaar onderzoek heeft de aanpalende bezwaar ingediend en kan als volgt samengevat worden:

- Te grote ruimtelijke belasting
- Vorige 2 dossiers door deputatie geweigerd.

In tegenstelling met vorig dossier wordt achteraan geen terras voorzien, deze bevindt zich enkel vooraan. De carport bevindt zich slechts op 2m van de zijperceelgrens, evenwel wordt een oppervlaktebeperking opgelegd door het college van burgemeester en schepenen tot 21m<sup>2</sup>. De afwijking m.b.t. het niet overal respecteren van de afstand van 5m t.o.v. de perceelgrens valt onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Evenwel dient de aanvraag nog getoetst aan de goede ruimtelijke ordening (zie 4C – opportuniteitsbeoordeling).

De aanvraag dient getoetst aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de aanplant en het rooien/snoeien van houtige beplantingen**. Zoals hierboven al opgemerkt ontbreken de gegevens van de stamomtrek en gemiddelde leeftijd van de bomen. Enkel uit blz. 8 blijkt dat de te rooien of te snoeien bomen een omtrek hebben van minstens 0,5m op 1m hoogte. Verdere verduidelijking is noodzakelijk.

De aanvraag dient getoetst aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende voor parkeerplaatsen en fietsstallingen**. Er dient minimum 1 stelplaats per begonnen schijf van 150m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, voor dit ontwerp betekent dit minimum 2 parkeerplaatsen. Aangezien het college van burgemeester en schepenen een beperking oplegt van 21m<sup>2</sup> betekent dit een taks voor 1 ontbrekende parkeerplaats.

De aanvraag voldoet aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor woonkwaliteit** (goedgekeurd door GR 19.04.2010)

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten**, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m<sup>2</sup> (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup> (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). Het dakoppervlak bedraagt 199m<sup>2</sup> en de verharding bedraagt 75m<sup>2</sup>. Er is aansluiting op een nieuwe regenwaterput van 10.000 liter, er is een infiltratie-oppervlakte van 12,56m<sup>2</sup> en infiltratie-volume van 4125 liter. Er is een operationele pompinstallatie voorzien met aansluiting op een aftappunt.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. De aanvraag ligt niet in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied en voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening zodat in alle redelijkheid kan beslist worden dat **de impact op de waterhuishouding onbestaand of verwaarloosbaar is**.

#### **De natuurtoets**

Overeenkomstig artikel 16, §1 Natuurdecreet draagt de overheid er zorg voor dat ingevolge de vergunningsplichtige activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, door enerzijds het opleggen van voorwaarden of door anderzijds het weigeren van de vergunning.

In het vorig weigeringsdossier had de PSA geadviseerd contact op te nemen met het agentschap Natuur en Bos zodat afgetoetst kon worden of er sprake is van ontbossing. Uit mailverkeer met ANB blijkt dat ze de situatie ter plaatse hebben vastgesteld en dat de aanvraag **niet valt onder de toepassing van het bosdecreet**. Evenwel wordt aangeraden om de bestaande bomen en struiken zoveel mogelijk te bewaren of indien dit niet mogelijk is om nieuwe beplantingen uit te voeren met inheemse bomen en struiken en geen gebruik te maken van invasieve soorten, er mag niet gerooid worden tijdens het broedseizoen (15 maart – 1 juli). Voor de bouw van de woning dient voor de bemaling gebruik gemaakt worden van retourbemaling met rechtstreekse injectie in de bodem of van een gesloten bouwput waardoor geen effect is op het grondwaterniveau van de omgeving. Deze voorwaarden werden niet opgelegd door de gemeente, doch ware het aangewezen dat de voorwaarden van ANB worden opgelegd. **Indien de opgelegde voorwaarden van ANB stipt worden nageleefd is de natuurtoets positief.**

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

(...)De aanvraag ligt in een woonwijk in Oostduinkerke-Bad. De omgeving typeert zich hoofdzakelijk door eengezinswoningen bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met een hellende dakvorm.

In deze woonbuurt is een **eengezinswoning functioneel inpasbaar**. Evenwel dient in het ontwerp rekening worden gehouden met het reliëf verschil (duinpanne) en de diepe inplanting van het huis van de beroeper.

In tegenstelling met vorig ontwerp bestaat de woning uit 2 bouwlagen met een deels hellende en een gedeelte platte dakvorm, in het eerste ontwerp was dit louter een platte dakvorm. De huidige bouwdiepte bedraagt 17,7m i.p.v. 18,7m, dit betekent 1 meter minder diep. In huidig ontwerp is er enkel een terras aan de voorzijde en niet meer aan de achterzijde, wat in vorig ontwerp wel aanwezig was. De paden langsheen de woning zijn 1m breed.

Uit de profielen blijkt dat de woning van de beroeper 1,2m lager ligt; waardoor voor de beroeper de woning imposanter lijkt. In huidig ontwerp komt de woning ca. 4m hoger dan het huis van de beroeper, dit stemt ongeveer overeen met een halve bouwlaag.

Uit de profielen blijkt dat dat het ontworpen gebouw wel hetzelfde profiel volgt van de andere aanpalende woning, zijnde nummer 8. Door gebruik te maken van 2 verschillende dakvormen probeert de architect de woning te laten passen in de omgeving. Maar indien net als in het vorig ontwerp louter gebruik zou worden gemaakt van een platte dakvorm dan is het volume voor de beroeper minder imposant dan huidig ontwerp.

Alhoewel de bouwdiepte al 1 meter minder diep is, kan **een bouwdiepte van 17,7m op de verdieping bezwaarlijk als goede ruimtelijke ordening worden beschouwd**. In de nabije omgeving is geen enkel gebouw met dergelijke bouwdiepte op de verdieping. Een bouwdiepte van 15m op de verdieping is meer aanvaardbaar.

Het gebouw is nogal vrij grootschalig waardoor net als bij het vorig dossier een schaalbreuk ontstaat t.a.v. de directe omgeving en bijgevolg is het ontwerp onaanvaardbaar.

(...)

#### **4D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

Het **ontwerp** voorziet het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met carport en het vellen van bomen.

De aanvraag dient getoetst aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de aanplant en het rooien/snoeien van houtige beplantingen**. De gegevens van de stamomtrek en gemiddelde leeftijd van de bomen ontbreken. Verdere verduidelijking is noodzakelijk.

De aanvraag voldoet **niet** aan het **dossiersamenstellingsbesluit** (BVR 28/05/2004).

De aanvraag dient nog steeds getoetst aan de sterk verouderde maar nog steeds van toepassing zijnde **gemeentelijke bouwverordening voor Oostduinkerke** (goedgekeurd 07/01/1933) staat het volgende vermeld: De hoven en welken deze gebouwen of groepen omringen zullen ten minste vijf meters diepte moeten hebben, zoodanig dat ieder groep woningen te minste tien meters van een ander zal moeten afgezonderd blijven.

De woning wordt niet overal op 5 m van de perceelsgrenzen ingeplant. Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid bepaalde afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de



*inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*De woning met carport wordt op min. 4,91m van de voorbouwlijn ingeplant en op minimum 2m van de linker zijperceelgrens, op 5,54m van de rechter zij perceelgrens (= zijde beroeper) en op minimum 5,01m van de achter perceelgrens. Tijdens het openbaar onderzoek heeft de aanpalende bezwaar ingediend en kan als volgt samengevat worden:*

- *Te grote ruimtelijke belasting*
- *Vorige 2 dossiers door deputatie geweigerd.*

*In tegenstelling met vorig dossier wordt achteraan geen terras voorzien, deze bevindt zich enkel vooraan. De carport bevindt zich slechts op 2m van de zijperceelgrens, evenwel wordt een oppervlaktebeperking opgelegd door het college van burgemeester en schepenen tot 21m<sup>2</sup>. De afwijking m.b.t. het niet overal respecteren van de afstand van 5m t.o.v. de perceelgrens valt onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*De omgeving typeert zich hoofdzakelijk door eengezinswoningen bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met een hellende dakvorm. In deze woonbuurt is een **eengezinswoning functioneel inpasbaar**. Evenwel dient in het ontwerp rekening worden gehouden met het reliëf verschil (duinpanne) en de diepe inplanting van het huis van de beroeper.*

*In tegenstelling met vorig ontwerp bestaat de woning uit 2 bouwlagen met een deels hellende en een gedeelte platte dakvorm, in het eerste ontwerp was dit louter een platte dakvorm. De huidige bouwdiepte bedraagt 17,7m i.p.v. 18,7m, dit betekent 1 meter minder diep. In huidig ontwerp is er enkel een terras aan de voorzijde en niet meer aan de achterzijde, wat in vorig ontwerp wel aanwezig was. De paden langsheen de woning zijn 1m breed.*

*Uit de profielen blijkt dat de woning van de beroeper 1,2m lager ligt; waardoor voor de beroeper de woning imposanter lijkt. In huidig ontwerp komt de woning ca. 4m hoger dan het huis van de beroeper, dit stemt ongeveer overeen met een halve bouwlaag.*

*Uit de profielen blijkt dat dat het ontworpen gebouw wel hetzelfde profiel volgt van de andere aanpalende woning, zijnde nummer 8. Door gebruik te maken van 2 verschillende dakvormen probeert de architect de woning te laten passen in de omgeving. Maar indien net als in het vorig ontwerp louter gebruik zou worden gemaakt van een platte dakvorm dan is het volume voor de beroeper minder imposant dan huidig ontwerp.*

*Alhoewel de bouwdiepte al 1 meter minder diep is, kan **een bouwdiepte van 17,7m op de verdieping bezwaarlijk als goede ruimtelijke ordening worden beschouwd**. In de nabije omgeving is geen enkel gebouw met dergelijke bouwdiepte op de verdieping. Een bouwdiepte van 15m op de verdieping is meer aanvaardbaar.*

*Het gebouw is nogal vrij grootschalig waardoor net als bij het vorig dossier een schaalbreuk ontstaat t.a.v. de directe omgeving en bijgevolg is het ontwerp onaanvaardbaar.*

*...*

De verzoekende partij dient op 3 juli 2017 een “aanvullende nota” in. De tussenkomende partijen dienen hierop op 3 juli 2017 een replieknota in met “detaillering bomen volgens nummering op inplantingsplan”.

Er is een hoorzitting gehouden op 4 juli 2017, waarna de verzoekende partij en de tussenkomende partijen nogmaals replieknota's indienen.

Op 20 juli 2017 verklaart de verwerende partij het beroep ongegrond en verleent zij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning volgens ingediend plan. Zij beslist:

“ ...

## **5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie sluit zich niet aan bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:*

### **5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De **plaats van de aanvraag** situeert zich in een woonwijk in Oostduinkerke-Bad. De aanvraag ligt ten noorden van de Plaatsduinen. De Paardenbloemstraat is een zijstraat van de N330 – LeopoldIII laan. Het betreft een onbebouwd hellend perceel met enkele bomen.*

*Links van de plaats van de aanvraag (nr. 8) is een vrijstaande eengezinswoning (peil gelijkvloers+0.60) bestaande uit 1 bouwlaag en een hellend dak. Rechts van de plaats van de aanvraag (nr. 4) is er een vrijstaande woning (peil gelijkvloers -1.21) die dieper ingeplant staat t.o.v. de straat. Deze woning werd verbouwd tot een gabariet van 2 bouwlagen en een plat dak (peil dak 4.60).*

*De directe omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen bestaande uit 1 bouwlaag en een hellend dak. In de omgeving komen er echter ook woningen voor met een groter gabariet, zoals bijvoorbeeld de woning aan de overzijde de Paardenbloemstraat (nr. 5).*

*(...)*

*Het **ontwerp** voorziet het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning met carport en het vellen van bomen.*

*Op de gelijkvloerse verdieping is de inkom, berging, keuken, leefruimte met speel- en leeshoek, slaapkamers ouders en sanitaire cel. Op de verdieping zijn 5 slaapkamers en 2 badkamers.*

*De kroonlijsthoogte bedraagt 6,25m en 2,9, de nokhoogte is 8,15m.*

*De woning wordt opgetrokken in beige gevelsteen. Als dakbedekking worden donkerkleurige keramische dakpannen voorzien. Het buitenschrijnwerk bestaat uit grijs kleurige pvc. Het gebouw heeft aansluiting op een regenwaterput van 10.000 liter.*

*Tegen de linkerzijgevel komt een carport van 38,1m<sup>2</sup> (3m x 12,7m). De carport wordt uitbekleed met hout. Vooraan is een terras. Volgens het plan worden er 5 bomen gerooid, waarvan 1 esdoorn, 2 populieren en 2 zwarte els.*

*Ingevolge de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning komt de aanpalende (eigenaar van de aanpalende woning rechts, Paardenbloemstraat 4) in beroep.*

*Het dossier kent een **historiek**.*

*Op 2/07/2012 besliste het college van burgemeester en schepenen om een aanvraag tot het bouwen van een alleenstaande eengezinswoning te vergunnen onder voorwaarden.*

*Op 23/07/2012 besliste het college van burgemeester en schepenen om een aanvraag tot het kappen van bomen te verlenen onder voorwaarden. Tegen beide beslissingen werd*

beroep aangetekend bij de deputatie door een derde (dossier 2012/342 en dossier 2012/365).

Op 27/05/2013 besliste het college van burgemeester en schepenen tot vergunning om een aanvraag tot het bouwen van een alleenstaande ééngezinswoning en het vellen van hoogstammige bomen onder voorwaarden te vergunnen, waartegen beroep werd aangetekend. Op 10/10/2013 besliste de deputatie om het beroep (dossier 2013/241) ontvankelijk en gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren. De conclusie van deze beslissing luidt als volgt:

“Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning en het vellen van hoogstammige bomen; dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het gewestplan; dat de aanvraag strijdig is met de gemeentelijke bouwverordening voor Oostduinkerke (goedgekeurd 07/01/1933), wat de betreft de inplanting van het terras, zijnde een constructie gebouwd op een hoogte van 1m, op minder dan 5 m van de perceelsgrenzen; dat er geen sprake is van een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 §1 VCRO; dat bovendien geen openbaar onderzoek werd georganiseerd; dat de aanvraag een schaalbreuk t.o.v. de directe omgeving tot gevolg heeft; dat de aanvraag tevens zorgt voor onaanvaardbare inkijk naar het aanpalende perceel van de beroepsindiener toe (Paardebloemstraat nr. 4); dat de aanvraag bijgevolg strijdig is met de goede ruimtelijke ordening;”

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

In tegenstelling met vorige dossiers worden de aanpalende eengezinswoningen nrs. 4 en 8 wél weergegeven op de terreinsnede.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had opgemerkt dat op het plan informatie m.b.t. de **bomen** ontbreekt. De gemiddelde ouderdom en stamomtrek ontbreken. In het verslag is voorgesteld om de bijkomende informatie omtrent ouderdom en stamomtrek nog te bezorgen. De aanvrager bezorgt op de hoorzitting dan ook een verduidelikend plan waarbij alle informatie omtrent de bomen is opgenomen. Dit toegevoegd plan is louter een **inventaris van de bomen** en een oplijsting van welke bomen er worden behouden en welke gerooid worden. De deputatie heeft ook zonder deze verduidelijking voldoende gegevens om het dossier te beoordelen. Op zich maakt het geen verschil of de bomen eiken dan wel elzen zijn. Bovendien zijn de noodzakelijke gegevens reeds opgenomen in de nota gevoegd bij het aanvraagdossier en maken reeds deel uit van het groenplan dat bij het aanvraagdossier is gevoegd:

“ ...

Er is voorzien om in deze aanvraag ook de nodige bomen te vellen. Er worden nl. in dit dossier samen met de beoogde nieuwbouw een vergunning aangevraagd voor het rooien van een populier en drie zwarte elzen vooraan op het perceel, één door zwam aangetaste els achteraan op het perceel en links achter één esdoorn omwille van zijn omvang. Dit zijn allemaal solitaire bomen en weinig biologisch waardevol. De groeiperingen rechts voor en langs de perceelsgrens rechts blijven behouden en worden terug opgesnoeid en hersteld waar nodig.

...”

De beroeper stelt op de hoorzitting en in een aanvullende nota dat er reeds veel groen is verwijderd op de plaats van de aanvraag. De deputatie kan enkel maar oordelen over de

aanvraag en heeft geen bevoegdheid om, indien nodig, handhavend op te treden. Bovendien zijn heel veel zaken omtrent het groen vrijgesteld van vergunning. De beroeper toont alleszins niet aan dat er vergunningsplichtige zaken zijn uitgevoerd zonder vergunning.

De aanvraag is volgens het **gewestplan Veurne-Westkust** (KB 06.12.1976) gelegen in een **woongebied**. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het gebouw zal aangewend worden voor verblijfsrecreatie en verwijst hierbij naar een vakantiewoning die eigendom is van de aanvrager (<http://www.vakantiehuisoostduinkerke.be/>). Huidig ontwerp wordt aangevraagd als een eengezinswoning en niet als een vakantiewoning, voor het wijzigen van een bestemming is een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk. Huidige aanvraag is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg (zie 4C – opportuiniteitsbeoordeling).

De aanvraag dient nog steeds getoetst aan de sterk verouderde maar nog steeds van toepassing zijnde **gemeentelijke bouwverordening voor Oostduinkerke** (goedgekeurd 07/01/1933) staat het volgende vermeld: De hofentjes welke deze gebouwen of groepen omringen zullen ten minste vijf meters diepte moeten hebben, zoodanig dat ieder groep woningen te minste tien meters van een ander zal moeten afgezonderd blijven.

De woning wordt niet overal op 5 m van de perceelsgrenzen ingeplant, langs één kant komt de **carport op 2m** van de perceelsgrens. Dit is niet langs de kant van de beroeper en het gaat om de carport waarbij er geen permanente inrijmogelijkheden zijn. De carport wordt waarschijnlijk wel dagelijks gebruikt maar de bewoners verblijven niet in de carport zodat een afwijking toegestaan kan worden. Bovendien is het doel van de verordening gerespecteerd en staan de beide woningen ten minste 10m van elkaar. Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De woning met carport wordt op min. 4,91m van de voorbouwlijn ingeplant en op minimum 2m van de linker zijperceelgrens, op 5,54m van de rechter zij perceelgrens (= zijde beroeper) en op minimum 5,01m van de achter perceelgrens. Tijdens het openbaar onderzoek heeft de aanpalende bezwaar ingediend en kan als volgt samengevat worden:

- Te grote ruimtelijke belasting
- Vorige 2 dossiers door deputatie geweigerd.

In tegenstelling met vorig dossier wordt achteraan geen terras voorzien, deze bevindt zich enkel vooraan. De carport bevindt zich slechts op 2m van de zijperceelgrens, evenwel wordt een oppervlaktebeperking opgelegd door het college van burgemeester en schepenen tot 21m<sup>2</sup>. De afwijking m.b.t. het niet overal respecteren van de afstand van 5m t.o.v. de perceelgrens valt onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Evenwel dient de aanvraag nog getoetst aan de goede ruimtelijke ordening (zie 4C – opportuiniteitsbeoordeling).

De aanvraag dient getoetst aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de aanplant en het rooien/snoeien van houtige beplantingen**. Zoals

*hierboven al opgemerkt heeft de aanvrager de ontbrekende gegevens bezorgd en is duidelijk welke bomen behouden blijven en welke gerooid worden.*

*De aanvraag dient getoetst aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende voor parkeerplaatsen en fietsstallingen**. Er dient minimum 1 stelplaats per begonnen schijf van 150m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, voor dit ontwerp betekent dit minimum 2 parkeerplaatsen. Aangezien het college van burgemeester en schepenen een beperking oplegt van 21m<sup>2</sup> betekent dit een taks voor 1 ontbrekende parkeerplaats.*

*De aanvraag voldoet aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor woonkwaliteit** (goedgekeurd door GR 19.04.2010)*

*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten**, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m<sup>2</sup> (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup> (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). Het dakoppervlak bedraagt 199m<sup>2</sup> en de verharding bedraagt 75m<sup>2</sup>. Er is aansluiting op een nieuwe regenwaterput van 10.000 liter, er is een infiltratie-oppervlakte van 12,56m<sup>2</sup> en infiltratie-volume van 4125 liter. Er is een operationele pompinstallatie voorzien met aansluiting op een aftappunt.*

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. De aanvraag ligt niet in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied en voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening zodat in alle redelijkheid kan beslist worden dat **de impact op de waterhuishouding onbestaand of verwaarloosbaar is**.*

#### **De natuurtoets**

*Overeenkomstig artikel 16, §1 Natuurdecreet draagt de overheid er zorg voor dat ingevolge de vergunningsplichtige activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, door enerzijds het opleggen van voorwaarden of door anderzijds het weigeren van de vergunning.*

*In het vorig weigeringsdossier had de PSA geadviseerd contact op te nemen met het agentschap Natuur en Bos zodat afgetoetst kon worden of er sprake is van ontbossing. Uit mailverkeer met ANB blijkt dat ze de situatie ter plaatse hebben vastgesteld en dat de aanvraag **niet valt onder de toepassing van het bosdecreet**. Evenwel wordt aangeraden om de bestaande bomen en struiken zoveel mogelijk te bewaren of indien dit niet mogelijk is om nieuwe beplantingen uit te voeren met inheemse bomen en struiken en geen gebruik te maken van invasieve soorten, er mag niet gerooid worden tijdens het broedseizoen (15 maart – 1 juli).*

*Uit het verduidelikend plan met betrekking tot de bomen blijkt duidelijk dat de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden blijven en dat het officieus advies van ANB gevolgd wordt. Het is dan ook niet nodig om deze voorwaarde nog eens uitdrukkelijk op te leggen. Het verduidelikend plan maakt deel uit van het dossier en wordt mee vergund.*

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

(...)

De aanvraag ligt in een woonwijk in Oostduinkerke-Bad. De omgeving typeert zich hoofdzakelijk door eengezinswoningen bestaande uit maximaal 2 bouwlagen met een hellende dakvorm.

In deze woonbuurt is een **eengezinswoning functioneel inpasbaar**. Evenwel moet in het ontwerp rekening worden gehouden met het reliëfverschil (duinpanne) en de diepe inplanting van het huis van de beroeper.

In tegenstelling met vorig ontwerp bestaat de woning uit 2 bouwlagen met een deels hellende en een gedeelte platte dakvorm, in het eerste ontwerp was dit louter een platte dakvorm. De huidige bouwdiepte bedraagt 17,7m i.p.v. 18,7m, dit betekent 1 meter minder diep. In huidig ontwerp is er enkel een terras aan de voorzijde en niet meer aan de achterzijde, wat in vorig ontwerp wel aanwezig was. De paden langsheen de woning zijn 1m breed.

Uit de profielen blijkt dat de woning van de beroeper 1,2m lager ligt; waardoor voor de beroeper de woning imposanter lijkt. In huidig ontwerp komt de woning ca. 4m hoger dan het huis van de beroeper, dit stemt ongeveer overeen met een halve bouwlaag.

Uit de profielen blijkt dat dat het ontworpen gebouw wel hetzelfde profiel volgt van de andere aanpalende woning, zijnde nummer 8. Door gebruik te maken van 2 verschillende dakvormen probeert de architect de woning te laten passen in de omgeving.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat het ontwerp nog steeds te grootschalig is voor de omgeving en dat een bouwdiepte van 15m op de verdieping aanvaardbaar zou zijn.

De deputatie kan zich hier niet bij aansluiten. Een bouwdiepte van 17,7m op de verdieping is inderdaad niet alledaags maar elk dossier moet in concreto beoordeeld worden. Geen enkel aspect van het dossier toont aan dat een bouwdiepte van 17,7m onaanvaardbaar is. Er wordt **geen onaanvaardbare hinder gecreëerd** door 2,7m dieper te bouwen dan 'gewoonlijk'. Ook de beroeper slaagt er niet om aan te tonen dat de bouwdiepte onaanvaardbaar is. Meer zelfs, voor de beroeper is elk project onaanvaardbaar. De beroeper heeft er zelf voor gekozen om de woning heel diep op het perceel in te planten en de leefruimtes op de verdieping te situeren. Elke vorm van bebouwing zal dan ook enige hinder veroorzaken, maar deze hinder zal in beide richtingen werken. De plaats van de aanvraag betreft een minder breed perceel waardoor de woning dieper moet zijn om een hedendaags niveau van leef- en woonkwaliteit te kunnen halen. De nadelen voor de omgeving van een bouwdiepte van 17,7m zijn klein tot onbestaande terwijl de voordelen voor de aanvrager groot zijn. De deputatie meent dan ook dat de gevraagde bouwdiepte op deze plaats aanvaard kan worden. Bovendien is de bouwdiepte van 17,7m **niet uitzonderlijk** in de Paardebloemstraat. De woning op nummer 5 heeft een bouwdiepte van 24m, ook de woning Elzendreef 9, grenzend aan de achterzijde van de plaats van de aanvraag heeft een bouwdiepte van 24m.

Er is geen sprake van een schaalbreuk met de omgeving. Een blik op de overkant van de straat, Paardebloemstraat 5, heeft een gelijkaardig ontwerp als huidige aanvraag. Ook de woning van de beroeper oogt modern terwijl de woning nummer 8 eerder klassiek is zodat er **geen sprake is van een uniforme stijl en schaal**. De architect heeft zich geconcentreerd op het gabariet en inplanting van nummer 8 om het ontwerp te maken. De woning van de beroeper is de uitzondering in de omgeving, alle woningen staan op ongeveer 5m van de straat terwijl de woning van de beroeper heel diep, eigenlijk

*achteraan is ingeplant op het perceel en ook nog eens onder het straatniveau. Er kan niet verwacht worden van de aanvrager dat eenzelfde ontwerp wordt gevolgd aangezien dit net de uitzondering is. Uit een vergelijking van het profiel blijkt duidelijk dat het ontwerp aansluit bij nummer 8 en dus niet onaanvaardbaar is. Het ontwerp sluit niet aan bij nummer 4 maar dit veroorzaakt geen onaanvaardbare hinder. De omgeving bestaat hier immers uit een duinenlandschap waarbij een natuurlijk reliëfverschil aanwezig is. De meeste woningen zijn ingeplant op het straatniveau terwijl de woning van de beroeper onder het straatniveau is ingeplant. Dit zorgt er uiteraard voor dat er een groot verschil ontstaat ten opzichte van het buurperceel maar dit betekent niet dat is onaanvaardbaar is. (...)*

*Het ontwerp is opgemaakt om zo weinig mogelijk hinder te veroorzaken naar de woning van de beroeper. Ter hoogte van de woning van de beroeper bevindt er zich een slaapkamer op het gelijkvloers zodat de inkijk vanuit dit raam per definitie al beperkter is. Het is ook logisch dat de aanvrager een gordijn of iets anders zal voorzien om het zicht van de beroeper in de slaapkamer te vermijden. Langs deze zijde bevinden zich ook nog een keuken en eethoek maar deze ramen zijn op ongeveer 15m van de woning van de beroeper gevestigd en hebben geen rechtstreeks zicht. Het gaat om een **zijdelings zicht** en er wordt een **olijfwilg** voorzien langs de perceelsgrens. Deze haag is bladhoudend zodat het zicht beperkt wordt tot een aanvaardbaar niveau.*

*Op de verdieping bevinden er zich twee badkamers langs de zijde van de beroeper en vanuit een badkamer is de mate van inkijk per definitie al beperkt. De aanvrager wenst immers ook geen rechtstreekse inkijk in de badkamer. Er bevindt zich nog een logeerkamer langs deze kant en een slaapkamer. Ook hier geldt weer hetzelfde, de aanvrager zal er ook alles aan doen om inkijk in deze ruimtes te beperken en dus een gordijn of iets dergelijks voorzien. Bovendien hebben deze ramen ook een zijdelingse inkijsmogelijkheid en zijn er ook nog bomen langs de perceelsgrens zodat ook hier de inkijk **beperkt is tot een aanvaardbaar niveau**. Uiteindelijk bevinden de woningen zich in een relatief dicht bebouwde omgeving.*

*De aanvrager doet er alles aan om de hinder te beperken door de ruimtes op een goede plaats te voorzien (badkamers langs de zijde van beroeper) en door een volwaardige groenscherm (bomen en olijfwilg) te voorzien langs de perceelsgrens. De deputatie is dan ook van oordeel dat de aanvraag niet te grootschalig is en dat er geen onaanvaardbare hinder zal veroorzaakt worden.*

*...*

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 SCHORSING**

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

## **A. Hoogdringendheid**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij acht zich genoodzaakt om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te vorderen omdat reeds is gestart met het terrein bouwrijp te maken, met name het kappen van bomen en het wegnemen van struiken.

De ruwbouw van de ééngezinswoning kan op enkele maanden - en reeds in het voorjaar van 2018 - worden gerealiseerd, terwijl een uitspraak ten gronde ten vroegste zal volgen in het voorjaar van 2019. Het feit dat de vernietigingsprocedure niet zal zijn afgerond alvorens de oprichting van de woning, leidt tot onomkeerbare, onherstelbare nadelen en verantwoordt de spoedeisende behandeling van de zaak.

De verzoekende partij herneemt de beschreven nadelen onder het tweede middel. Zij benadrukt dat zij beschikt over een tuin in een groene omgeving zonder enige inkijk of visuele belemmeringen.

Zij wijst enerzijds op de bouwdiepte en nokhoogte van de vergunde woning die grotendeels zal worden opgericht langsheen haar tuin, en anderzijds op de onderlinge afstand ten opzichte van haar woning en de perceelgrens die zij ontoereikend acht. De bouwplaats wordt opgehoogd, waardoor de woning - en ook de ramen in de rechter zijgevel - hoger komen te liggen. Er wordt een schets van deze situatie ten opzichte van haar woning voorgelegd.

De rechter zijgevel heeft niet alleen een zware impact op het uitzicht en de lichtinval (avondzon) maar ook een vernauwend effect op haar rustige en landelijke woonomgeving. De aanwezigheid van glaspartijen over twee bouwlagen creëert rechtstreekse inkijk in haar tuin en woning die 1,25 meter lager ligt. Dit ontwerp zorgt niet voor minder inkijk dan het in 2013 geweigerde ontwerp, waarvan zij een situatieschets bijbrengt. Verder poneert de verzoekende partij dat de ophoging geen kwalitatief groenscherm toelaat dat deze nadelen zal wegnemen, onder meer door de grote hoogteverschillen.

Verder meent de verzoekende partij dat door de grondophoging de duinpan, waarin de bouwplaats en haar perceel zijn gelegen, zal verdwijnen en voor wateroverlast op haar lager gelegen perceel zal zorgen.

Volgens de verzoekende partij kan niet worden ontkend dat het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan de woonzone en de tolerantie die van haar mag worden verwacht, ernstig wordt verstoord. Verder wijst zij op rechtspraak van de Raad waarin een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in gelijkaardige gevallen zou zijn aanvaard.

Tot slot verwijst de verzoekende partij nog naar haar stukken.

2.



De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij de hoogdringendheid moet aantonen met concrete feiten, en dat de Raad een belangenafweging dient te maken. Volgens haar doen er zich, niettegenstaande de boomkap reeds is uitgevoerd, geen onherroepelijke schadelijke gevolgen voor. Minstens moeten de ingeroepen nadelen worden gerelativeerd.

Een nokhoogte van 8 meter is niet kennelijk onredelijk hoog. De inplanting van de woning op 5,54 meter van de perceelgrens is dan ook voldoende, terwijl de woning van de verzoekende partij helemaal achteraan is ingeplant, wat de 'uitzondering' in de omgeving is. Het volgen van de inplanting van verzoekende partij maakt het terrein, dat in verstedelijkt woongebied ligt, onbebouwbaar, terwijl de gevraagde woning de inplanting van de andere woningen in de omgeving volgt.

De verwerende partij wijst vervolgens op de indeling van de gevraagde woning en het feit dat naar de woning van verzoekende partij toe slechts sprake is van zijdelingse zichten en inkijk. Bovendien wordt een olijfwilg voorzien en zijn er voldoende bomen die de inkijk beperken.

De omvang van de glaspartijen (22,56 m<sup>2</sup>) houdt op zich niet in dat deze overdreven zijn of onaanvaardbaar. De verwerende partij herhaalt dat er geen rechtstreekse inkijk is in de woning en de ramen slechts uitgeven op de tuin, maar dat de mate van inkijk in deze stedelijke omgeving - waar een zekere mate van inkijk moet worden getolereerd - aanvaardbaar is door de bomen.

De bouwplaats ligt ten noorden van de woning van verzoekende partij, waardoor ook de lichtinval en het zonlicht niet aanzienlijk zal verminderen maar enkel de late avondzon. De verzoekende partij maakt dit aangevoerde nadeel verder niet concreet. Eenzelfde vaststelling geldt voor de waterhuishouding. Bovendien is de watertoets gunstig.

De verzoekende partij wenst geen enkel aanvaardbaar niveau van hinder te aanvaarden.

De situaties van de door de verzoekende partij aangehaalde arresten zijn niet vergelijkbaar met voorliggende aanvraag, en zijn dus irrelevant in dit dossier.

De verzoekende partij toont volgens de verwerende partij geen onherroepelijke schadelijke gevolgen en hoogdringendheid aan.

3.

De tussenkomen partijen gedragen zich wat betreft de hoogdringendheid naar de wijsheid van de Raad. Zij wensen wel de bouwwerken zo spoedig mogelijk te kunnen aanvatten gezien de reeds aangegane financiële verbintenissen en de stijgende kost van isolatiemateriaal.

Inmiddels is enkel het bouwperceel bouwrijp gemaakt door onder meer enkele bomen te rooien.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om

de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij voert als nadelige gevolgen rechtstreekse inkijk, visuele hinder, verlies aan lichtinval en verstoring van de waterhuishouding aan.

Voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing is vereist dat de verzoekende partij aan de hand van concrete, pertinente en verifieerbare gegevens de nadelige gevolgen aantoont die zij meent te zullen ondergaan als gevolg van de realisatie van de bestreden beslissing, en, anders dan wat respectievelijk de verzoekende en verwerende partij stellen, geen 'onomkeerbare nadelen' noch 'onherroepelijke schadelijke gevolgen'. De tussenkommende partijen, die zich gedragen naar de wijsheid van de Raad, lijken de aangevoerde nadelen niet te betwisten.

3.

De bestreden beslissing verleent aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een ééngezinswoning met carport. De woning is even diep gelijkvloers als op de verdieping. Aan de linkerzijde heeft de woning een hellend dak. Aan de rechterzijde heeft deze in hoofdzaak een plat dak, en achteraan een hellend dak. De woning van de verzoekende partij ligt achteraan op het rechter aanpalende perceel. De voorgevel van haar woning, waar zich op de verdieping een zeer ruim terras bevindt, situeert zich ter hoogte van de achtergevel van de vergunde woning. Beide woningen liggen in een duinpan.

De bestreden beslissing stelt dat de woning van de verzoekende partij 1,20 meter lager ligt dan de vergunde woning, waardoor deze voor de verzoekende partij "imposanter lijkt", en dat de vergunde woning ongeveer 4 meter hoger komt dan haar woning. De verwerende partij baseert zich hiervoor op de profielen in de bouwplannen, net zoals de verzoekende partij in het verzoekschrift. Ook in de beschrijvende nota bij de aanvraag erkennen de tussenkommende partijen dat de woning van de verzoekende partij "een stuk lager" ligt. Het wordt niet betwist dat de bestaande woning van de verzoekende partij slechts op 2 meter van de perceelgrens met de tussenkommende partijen staat.

Samen met de verzoekende partij blijkt dat het vastgestelde niet-geringe hoogteverschil tussen beide woningen, waarbij zij niet onterecht benadrukt dat de vergunde woning op de verdieping een bouwdiepte heeft van 17,70 meter, onder meer het gevolg is van de grondophoging (bouwsokkel). Het in het gevoegde groenplan opgenomen groenscherm voorziet ter hoogte van beide woningen aan de rechter perceelgrens in een nieuwe haag (in olijfwilg op 1 meter van de perceelgrens), waarvan op het eerste gezicht zowel het dossier als de bestreden beslissing geen hoogte bepalen, en enkele hoogstammen (1 nieuw smalbladige olijfwilg, 2 bestaande zwarte elzen en vlierstruiken), waarvan op het eerste gezicht evenmin blijkt dat deze wintergroen zijn.

Met het argument dat de bouwplaats in een stedelijke woonomgeving ligt, tracht de verwerende partij slechts de aangevoerde inkijk en privacyhinder te nuanceren.

Gezien de aard en omvang van de gevraagde woning en de inplantingswijze ten opzichte van de bestaande woning (met terras op de verdieping) van de verzoekende partij op het rechter perceel, volgt uit de voorgaande vaststellingen dat de verzoekende partij met concrete en

precieze gegevens het aangevoerde visueel nadeel ingevolge de bestreden beslissing voldoende aannemelijk maakt.

4.

De tussenkomende partijen verklaren in hun verzoek tot tussenkomst expliciet dat het bouwperceel reeds “bouwrijp” is gemaakt en dat zij wensen de vergunde bouwwerken “zo spoedig mogelijk te kunnen aanvatten”. Uit deze verklaringen leidt de Raad af dat de tussenkomende partijen geneigd zijn om de einduitspraak in de vernietigingsprocedure niet af te wachten, terwijl moeilijk kan worden betwist dat het aangevoerde visueel nadeel, waarover de verzoekende partij voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aanreikt, al zal ontstaan bij de voltooiing van de ruwbouw.

In de mate de verwerende partij vraagt een belangenafweging te maken, licht zij niet toe waarom haar nadeel klaarblijkelijk zwaarder zou doorwegen dan het voordeel van de verzoekende partij in het geval van de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

5.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

## **B. Ernstige middelen – eerste middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de gemeentelijke bouwverordening van Oostduinkerke (goedgekeurd op 7 januari 1933), van artikel 4.4.1, §1 VCRO, van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO en artikel 1.1.4. VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van het zorgvuldigheids-, rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel alsook de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkt in zijn verslag van 20 juni 2017 volgens de verzoekende partij terecht op dat de (oude) gemeentelijke bouwverordening van Oostduinkerke, die bepaalt dat *“De hoven en welk deze gebouwen of groepen omringen zullen ten minste vijf meters diepte moeten hebben, zoodanig dat ieder groep woningen te minste tien meters van een ander zal moeten afgezonderd blijven”*, nog steeds van toepassing is. Hieruit volgt dat gebouwen moeten worden opgericht op ten minste 5 meter van alle perceelgrenzen met als verordenende doelstelling dat iedere groep woningen op minstens 10 meter afstand van elkaar staat.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt hierbij terecht vast dat de woning niet overal op 5 meter van de perceelgrenzen wordt ingeplant. De woning met carport wordt immers slechts op 4,91 meter van de voorbouwlijn ingeplant en op 2,00 meter van de linker zijperceelsgrens. Aan de achterzijde van het perceel wordt minimum 5,01 meter gehouden en aan de rechterzijde 5,54 meter. De afstand tussen de op te richten woning en de woning van verzoekende partij bedraagt slechts 7,60 meter, wat bijna ¼ korter is dan de voorgeschreven minimale afstand van 10 meter. Deze afstanden zijn in strijd met voornoemde bepaling van de gemeentelijke bouwverordening.

De verwerende partij wijkt evenwel ten onrechte af van deze voorschriften door toepassing te maken van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Voornoemde verordenende bepaling betreft een impliciete

vorm van een maximale vloerterreinindex in de zin van artikel 4.1.1, §1, 2° VCRO. Een op te richten constructie kan immers nooit een oppervlakte beslaan die verder reikt dan 5 meter afstand van alle perceelgrenzen. Deze bepaling is de verhouding van de gelijkvloerse vloeroppervlakte ten opzichte van de perceelgrootte beperkt tot een maximum waarvan niet kan worden afgeweken.

In de mate artikel 4.1.1, §1, 2° VCRO toch toepassing zou kunnen vinden, is er *in casu* geen sprake van een 'beperkte afwijking', minstens is de bestreden beslissing onjuist en kennelijk onredelijk gemotiveerd. De carport, waarvan de opgelegde voorwaarde de breedte niet verandert, is geen 'horentje' in de zin van voormelde bepaling maar een constructie behorende tot de woning. Deze wordt in de bouwvrije zijdelingse strook op een niet-gangbare afstand van 2 meter van de perceelgrens geplaatst en op minder dan 10 meter van de linker gelegen woning. De carport is dan ook in strijd met de verordenende afstanden in de voornoemde bepaling. Het herleiden van de afstand van 5 meter naar 2 meter is meer dan een halvering van de bouwvrije afstand en kan niet worden verantwoord, wat bijvoorbeeld wel mogelijk is wanneer de woning op het naburige perceel zich op zeer ruime afstand van de perceelgrens bevindt zodat de afstand tussen beide woningen minstens 10 meter is, maar dit is *in casu* niet het geval. De bestreden beslissing is evenwel beperkt tot de vaststelling dat het gaat om een carport die geen permanente inkijk veroorzaakt, maar er wordt op geen enkel moment verder ingegaan op de reden waarom dergelijke substantiële afwijking van de gemeentelijke verordening slechts beperkt zou zijn, laat staan dat kan worden aangetoond dat de naburige constructies op voldoende ruime afstanden gelegen zijn. De bestreden beslissing motiveert nergens waarom "*beide woningen ten minste 10m van elkaar*" staan, terwijl op plan duidelijk blijkt dat dit ten opzichte van geen van de naburige woningen (nr. 8 en nr. 4) het geval is.

Bovendien neemt de verwerende partij in de bestreden beslissing een ander (tegengesteld?) standpunt in ten opzichte van haar eerdere weigeringsbeslissing van 10 oktober 2013. Hierin stelde de verwerende partij (geheel terecht) dat er geen sprake was van een beperkte afwijking, daar de afstand met de rechter perceelgrens slechts 3,54 meter was. Hoewel beide vergunningsaanvragen verschillend zijn, maakt de verwerende partij een eigenaardige bocht door in 2013 voor een minder grootschalige woning met een V/T-index van 39,58% te oordelen dat er geen sprake is van een beperkte afwijking voor wat de afstanden tot de perceelgrenzen betreft, terwijl zij thans voor een nog grootschaligere woning met een V/T-index van 53,44% van mening is dat slechts op beperkte wijze van de verordening wordt afgeweken. Daar waar in 2013 sprake was van twee afwijkingen, is in 2017 sprake van vier afwijkingen: een afstand van 2 meter tot de linker perceelgrens (aldus een verschil van 3 meter ten opzichte van 5 meter), een afstand van 4,91 meter tot de voorbouwlijn, een afstand van (geschat) 7 meter tot de woning links en een afstand van 7,60 meter tot de woning rechts (aldus verschillen van 24% tot 30% ten opzichte van de 10 meter ten aanzien van beide naburige woningen). Wanneer beide beslissingen met elkaar worden vergeleken, kan bezwaarlijk worden gesteld dat de verwerende partij op een coherente en intern consistente manier tewerk is gegaan, terwijl de onmiddellijke omgeving op deze korte periode op geen enkele wijze dermate is veranderd dat de inzichten op het vlak van 'beperkte afwijkingen' kunnen wijzigen (en al zeker niet zonder enige motivering). De verwerende partij dient evenwel rekening te houden met de inhoud van haar vorige beslissingen en dient een eventuele afwijking ten opzichte van vroegere inzichten des te beter te motiveren.

De motivering in de bestreden beslissing schendt dan ook voornoemde bepalingen en beginselen.

2.

De verwerende partij antwoordt (voorlopig) niet op het middel.

3.

De tussenkomen de partijen citeren de (gehele) voornoemde bepaling van de bouwverordening, en stellen dat het standpunt van de verzoekende partij hierover niet kan worden onderschreven.

Vooreerst merken zij op dat beide woningen een afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelgrens dienen te respecteren. De woning van de verzoekende partij voldoet hier niet aan, in tegenstelling tot de gevraagde woning ten opzichte van de rechter perceelgrens. De vraag rijst naar het belang van verzoekende partij bij dit middel voor zover zij zich beroept op een schending van de bouwverordening ter hoogte van de linker perceelgrens.

De voornoemde bepaling van de bouwverordening houdt geen vloerterreinindex in, en is manifest onjuist. De V/T-index bepaalt immers de verhouding tussen de totale vloeroppervlakte inclusief de verdiepingen tot de terreinoppervlakte. Bovendien erkent de verzoekende partij dat de V/T-index geen vast verhoudingspercentage inhoudt, wat nochtans essentieel is, en gaat zij er verkeerdelijk van uit dat deze enkel betrekking heeft op de gelijkvloerse oppervlakte.

De verwerende partij beschikt met betrekking tot de vraag of er sprake is van een beperkte afwijking over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid. Een onwettige beoordeling ligt pas voor als deze kennelijk onredelijk is. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beschouwt de inplanting van de carport als een beperkte afwijking. De verwerende partij heeft deze beoordeling onderschreven en aangevuld. De verwijzing naar de eerdere aanvraag is dan ook irrelevant. De bestreden beslissing doelt met de term 'woningen' op het hoofdvolume zonder bijgebouwen, waardoor de verzoekende partij uitgaat van een foutieve interpretatie van de bestreden beslissing. Bijkomend merken de tussenkomen de partijen op dat de helft van de wegbedding tot hun eigendom behoort, waardoor de afstand tot de voorste perceelgrens wel gerespecteerd is.

De tussenkomen de partijen zijn van oordeel dat het een raadsel is in welke mate de afstand van 7,60 meter tot de woning van verzoekende partij die zelf niet voldoet aan de 5 meterregel, een inbreuk op de bouwverordening kan vormen.

Ten overvloede merken de tussenkomen de partijen op dat de bouwverordening is opgeheven bij gemeenteraadsbesluit van 20 februari 2017 en vervangen door een (nieuwe) gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Koksijde 'voor inplanting van gebouwen', goedgekeurd door de verwerende partij en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 22 mei 2017. Hierbij wordt de hoofddoelstelling van de bouwverordening verduidelijkt, en wijzen zij op het nieuwe artikel 4.4.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Een partij heeft belang bij het aanvoeren van een bepaalde onwettigheid indien de in het middel aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of indien de vernietiging op grond van deze onwettigheid haar een voordeel kan opleveren.

Het middel steunt in hoofdzaak op een schending van de – oude – gemeentelijke bouwverordening van Oostduinkerke, goedgekeurd op 7 januari 1933 (hierna: bouwverordening van 7 januari 1933), waarmee de verzoekende partij zuivere wettigheidskritiek op de bestreden beslissing uitoefent. De verwerende partij verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor de bouw van een eengezinswoning met carport aan de tussenkomen de partijen. Laatstgenoemden stellen evenwel slechts het belang van verzoekende partij bij het eerste middel in vraag in de mate de verenigbaarheid van de aanvraag met deze bouwverordening 'ter hoogte van de perceelsgrens van de aanvraaglocatie met de

linkeraanpalende buur' wordt aangevoerd, waarmee zij doelen op de wettigheidskritiek van de verzoekende partij op de carport. Aangezien een stedenbouwkundige vergunning in beginsel één ondeelbaar geheel is, tonen de tussenkommende partijen met hun loutere 'vraag' niet aan dat de verzoekende partij geen belang heeft bij de voormelde wettigheidskritiek.

Zoals hierna zal blijken, moet de verwerende partij in het geval van vernietiging van de bestreden beslissing bij het nemen van een nieuwe beslissing de aanvraag, die is ingediend op 23 december 2016, opnieuw toetsen aan de voorschriften van de bouwverordening van 7 januari 1933. Een vernietiging van de bestreden beslissing kan de verzoekende partij aldus nog een voordeel opleveren.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundig voorschrift een reglementaire bepaling is die onder meer in een stedenbouwkundige verordening is opgenomen.

De bouwverordening bevat aldus stedenbouwkundige voorschriften die het vergunningverlenend bestuursorgaan bindt, tenzij er op geldige wijze van werd afgeweken.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

*In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.*

*...”*

Op grond van die bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van een bouwverordening toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en 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. Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd.

3.

Het door de verzoekende partij bedoelde artikel 24 van de bouwverordening van 7 januari 1933 bepaalt:

*“In de duinen der gemeente, langs den steenweg van Nieuwpoort-stad naar Nieuwpoort-Bad, vanaf de Statiestraat N.B, tot aan de Allee-Louis langs de Koninklijke Baan van Groenendyk-Bad tot aan de grenzen der gemeente Koksijde, langs de Staatsweg van Oostduinkerke naar de zee en langs de nieuwe wegen en lanen welke men in het vervolg zou kunnen openen in de duinen op het grondgebied dezer gemeente, zal men alleenlijk mogen afzonderlijke lusthuizen of woningen bouwen. Ten hoogste vier woningen zullen aanpalend gebouwd mogen worden zonder dat de grootste gevel van zulkdanige groepen 40 meter mogen overtreffen. Tusschen de Koninklijke baan en den zeedijk zal er van deze voorschriften mogen afgeweken worden voor hotels, kasinos, restaurants, enz. De hofontjes welke deze gebouwen of groepen omringen zullen ten minste vijf meters diepte moeten hebben, zoodanig dat ieder groep woningen te minste tien meter van een ander zal moeten afgezonderd blijven.”*

De partijen betwisten niet dat de voorliggende aanvraag valt onder de toepassing van de bepaling *in fine*, waarbij de zone voor ‘hofontjes’ redelijkerwijs doelt op de tuinstroken rondom vrijstaande woningen, desgevallend gegroepeerd.

Met artikel 10 van de – nieuwe – gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor inplanting van gebouwen, vastgesteld door de gemeenteraad van Koksijde op 20 februari 2017 en goedgekeurd door de verwerende partij (hierna: stedenbouwkundige verordening van 20 februari 2017), is deze bepaling van de – oude – bouwverordening van 7 januari 1933 te beschouwen als ‘opgeheven’ bij de indiening van een heraanvraag, zoals de tussenkomen partijen terecht opmerken. Rekening houdende met de in artikel 11 opgenomen inwerkingtredings- en overgangsbepaling trad immers de – nieuwe – stedenbouwkundige verordening pas in werking veertien dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad op 2 mei 2017, en bepaalt de datum van indiening van de aanvraag of de oude bouwverordening dan wel de nieuwe stedenbouwkundige verordening moet worden toegepast.

De tussenkomen partijen wijzen op de doelstelling van de bouwverordening van 7 januari 1933, zoals deze wordt verduidelijkt bij de motivering van opmaak bij de stedenbouwkundige verordening van 7 februari 2017. Hieruit blijkt dat de nieuwe stedenbouwkundige verordening beoogt om onder meer *“de achterhaalde passages uit de oude verordening weg te werken en tegelijk de bepalingen te actualiseren”*, waarbij thans als uitgangspunt geldt *“het houden van de ruime tuinzone van 5m rondom de vrijstaande woningen mits nuance voor de ondertussen gangbare bijgebouwen zoals carport en tuinhuis, en dit voor het hele grondgebied van de gemeente Koksijde”*. Hiermee tonen de tussenkomen partijen op het eerste gezicht niet aan dat de bouwverordening van 7 januari 1933 met de term ‘woningen’ zou doelen op ‘de hoofdvolumes zonder de bijgebouwen’.

Anders dan wat de verzoekende partij stelt, valt in voormeld artikel 24 op het eerste gezicht geen maximaal mogelijke vloerterreinindex in de zin van artikel 4.4.1, §1, tweede lid, 2° VCRO te lezen.

4.

De bestreden beslissing bevat volgende beoordeling over het voormeld artikel 24:

*De aanvraag dient nog steeds getoetst aan de sterk verouderde maar nog steeds van toepassing zijnde **gemeentelijke bouwverordening voor Oostduinkerke** (goedgekeurd 07/01/1933) staat het volgende vermeld: De hofontjes welke deze gebouwen of groepen omringen zullen ten minste vijf meters diepte moeten hebben, zoodanig dat ieder groep woningen te minste tien meters van een ander zal moeten afgezonderd blijven.*

*De woning wordt niet overal op 5 m van de perceelsgrenzen ingeplant, langs één kant komt de **carport op 2m** van de perceelsgrens. Dit is niet langs de kant van de beroeper en het gaat om de carport waarbij er geen permanente inkijsmogelijkheden zijn. De carport wordt waarschijnlijk wel dagelijks gebruikt maar de bewoners verblijven niet in de carport zodat een afwijking toegestaan kan worden. Bovendien is het doel van de verordening gerespecteerd en staan de beide woningen ten minste 10m van elkaar. Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*De woning met carport wordt op min. 4,91m van de voorbouwlijn ingeplant en op minimum 2m van de linker zijperceelgrens, op 5,54m van de rechter zijperceelgrens (= zijde beroeper) en op minimum 5,01m van de achter perceelgrens. Tijdens het openbaar onderzoek heeft de aanpalende bezwaar ingediend en kan als volgt samengevat worden:*

- *Te grote ruimtelijke belasting*
- *Vorige 2 dossiers door deputatie geweigerd.*

*In tegenstelling met vorig dossier wordt achteraan geen terras voorzien, deze bevindt zich enkel vooraan. De carport bevindt zich slechts op 2m van de zijperceelgrens, evenwel wordt een oppervlaktebeperking opgelegd door het college van burgemeester en schepenen tot 21m<sup>2</sup>. De afwijking m.b.t. het niet overal respecteren van de afstand van 5m t.o.v. de perceelgrens valt onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Evenwel dient de aanvraag nog getoetst aan de goede ruimtelijke ordening (zie 4C – opportuniteitsbeoordeling).*

*...*

Uit deze beoordeling blijkt dat de verwerende partij de aanvraag toetst aan voormeld artikel 24 van de bouwverordening van 7 januari 1933, waarbij zij onder meer vaststelt dat de woning met carport (woning nr. 6) wordt ingeplant op 2 meter van de linker perceelgrens en op 5,54 meter van de rechter perceelgrens. Links bevindt zich woning nr. 8, en rechts woning nr. 4 (woning verzoekende partij).

Het blijkt niet dat de inplantingsafstand van de woning nr. 6 ten opzichte van de woning nr. 4 van de verzoekende partij is onderzocht. De verwerende partij beperkt zich immers tot de overweging dat “beide woningen”, waarmee de woningen nrs. 6 en 8 worden bedoeld en niet de woning nr. 4, ten minste 10 meter van elkaar staan. De tussenkomende partijen lijken de afstand van 7,60 meter tussen de woningen nrs. 4 en 6, zoals gesteld door de verzoekende partij, niet te betwisten. Het argument dat de woning van de verzoekende partij maar op 2 meter van de rechter perceelgrens staat ingeplant, doet evenwel geen afbreuk aan het verordenend karakter van voormeld artikel 24 dat vereist dat ‘ieder groep woningen te minste tien meter van een ander zal moeten afgezonderd blijven’. De bestreden beslissing toetst de aanvraag dus niet geheel aan voormeld artikel 24.

Naast de vaststelling dat de verwerende partij verder niet expliciet motiveert waarom de afwijking op voormeld artikel 24 met betrekking tot de carport, die de vereiste afstand van 5 meter ten opzichte van de linker perceelgrens niet respecteert, als een ‘beperkte afwijking’ is te beschouwen in de zin van artikel 4.1.1, §1, eerste lid VCRO, lijkt de verwerende partij op het eerste gezicht door de carport te vergunnen in de zone voor hoven en tuinen (waarmee de – zijdelingse – tuinstroken worden bedoeld) een door artikel 4.4.1, §1, tweede lid VCRO uitdrukkelijk



uitgesloten afwijking op een bestemmingsvoorschrift toe te staan. De tussenkomende partijen bevestigen in de beschrijvende nota bij de aanvraag dat voormeld artikel 24 een 'bouwvrije strook' van 5 meter inhoudt. Het feit dat de bestreden beslissing de oppervlakte van de carport reduceert van 38,10 m<sup>2</sup> naar 21,00 m<sup>2</sup>, die de inplanting van de carport in de zone voor hovenjjes niet verhelpt, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. De bestreden beslissing beoordeelt de aanvraag niet conform voormeld artikel 4.4.1, §1 VCRO.

5.

Het middel is in de aangegeven mate op het eerste gezicht ernstig.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Patrick LOUWAGIE en mevrouw Mia MAES is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 20 juli 2017, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een ééngezinswoning met carport op het perceel gelegen te 8670 Oostduinkerke (Koksijde), Paardebloemstraat 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie G, nummer 0447B.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 februari 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT