

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 7 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0643  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0074/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Hubert FOCKEDEV</b> 2. mevrouw <b>Maria MOMMERENCY</b>  vertegenwoordigd door advocaat Chris SCHELKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9200 Dendermonde, Krijgshof II/122
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de heer <b>Willy DEVLOO</b>  vertegenwoordigd door advocaat Bart BRONDERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 14 oktober 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 september 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Veurne van 21 april 2015 ontvankelijk en deels gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij, overeenkomstig de beperkt aangepaste plannen A4/1 t/m A4/6, een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarde voor het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van een woning op de percelen gelegen te 8630 Veurne, Duinkerkestraat 80, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 0181L en 0181M.

### 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 22 januari 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 7 februari 2017.

Advocaat Bart BRONDERS voert het woord voor de tussenkomen partij.

De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen 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**

1.

Naar aanleiding van een vraag naar informatie aangaande de bebouwing op de percelen in kwestie stelt het agentschap Wegen en Verkeer op 13 april 2012 dat de rooilijn (gelegen op 26m uit de vangrail) samenvalt met de bouwlijn, zodat aan de hierdoor geslagen woning enkel instandhoudingswerken mogelijk zijn.

Een aanvraag van 29 oktober 2014 is door de aanvrager stopgezet op 19 december 2014.

2.

De tussenkomen partij dient op 23 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Veurne een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van woning" op de percelen gelegen te 8630 Veurne, Duinkerkestraat 80.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Veurne-Westkust', vastgesteld met koninklijk besluit van 6 december 1976, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied met overdruk 'reservatiedienstbaarheidszone voor verbreding van het kanaal'.

De percelen liggen ook binnen de perimeter van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen Westhoek'.

De percelen liggen binnen poldergebied en grenzen aan een gewestweg en de bevaarbare waterloop 'kanaal Duinkerke-Nieuwpoort'.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 januari 2015 tot en met 16 februari 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in. Andere derden dienen een collectief bezwaarschrift in.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 13 januari 2015 gunstig.

Waterwegen en Zeekanaal NV adviseert op 14 januari 2015 voorwaardelijk gunstig, gezien binnen de eerste 5 jaar geen werken aan het kanaal in de reservatiedienstbaarheidszone voorzien zijn.

Polder Noordwatering Veurne adviseert op 12 februari 2015 gunstig.

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

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert niet tijdig, zodat aan die adviesvereiste wordt voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 21 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist, samengevat, als volgt:

“ ...

#### **TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

(...)

##### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

(...)

*Tijdens het openbaar onderzoek werden bezwaren ingediend. De bezwaren worden grotendeels gegrond bevonden.*

*De architectuur van het gebouw zelf is wel esthetisch waardevol. Ook het feit dat op het tussengedeelte een groendak wordt voorzien, wordt geapprecieerd.*

*Het college is van oordeel dat er te diep naar achter toe wordt uitgebouwd. Een bouwdiepte van 42.31m kan niet aanvaard worden.*

*De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 2 juni 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 augustus 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### **4. INHOUDELIJKE BESPREKING**

##### **4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De **plaats van de aanvraag** is gelegen langs de Duinkerkestraat, net ten westen van het centrum van Veurne. De Duinkerkestraat is een verbindingsweg tussen Veurne en Adinkerke. De Duinkerkestraat ligt langs het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke. Het perceel van de aanvraag heeft een merkwaardige vorm. Aan de straat is het smal (6,7 m en verderop minder dan 6 m breed) en na ca. 38 m verbreedt het perceel tot 18 m breedte waarna het weer versmalt tot een breedte van 16 m. De totale perceelsdiepte bedraagt bijna 90 m.*

*Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een woning met aanbouwen. Een aantal koterijen in de tuin werd al gesloopt. Het perceel van de aanvraag maakt deel uit van een zonevreedemd woonlint.*

*Het **ontwerp** voorziet in het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van de woning. De totale bouwdiepte zal 42,3 m bedragen. Het voorste volume dat bestaat uit 2 bouwlagen en een plat dak wordt behouden en verbouwd tot carport en berging op het gelijkvloers en hobbyruimte met sanitair op de verdieping. Daarachter wordt een smaller tussenvolume voorzien waar de inkom gesitueerd is en een verbindingsgang tussen het volume aan de straat en het verder*

gelegen woonvolume. Bij dit tussenvolume is een WC en een koude berging voorzien. Dit tussenvolume bestaat uit 1 bouwlaag en een plat dak. Naast dit volume wordt een binnentuin gecreëerd.

Achter het tussenvolume wordt het hoofdwoonvolume voorzien bestaande uit keuken, eet- en zitruimte op het gelijkvloers en slaapkamer, dressing en badkamer op de verdieping. Een gedeelte van het hoofdwoonvolume wordt onderkelderd. In het hoofdwoonvolume wordt een lift voorzien.

Aansluitend bij de hobbyruimte en aansluitend bij de slaapkamer wordt een terras voorzien op de verdieping.

Verder op het perceel wordt nog een tuinberging voorzien met aansluitend een terras.

De carport bevindt zich 17 cm hoger dan het maaiveldniveau op de rooilijn. Het nulpas binnen in de woning bevindt zich 22 cm hoger dan dit maaiveldniveau. De totale hoogte van het hoofdwoonvolume achteraan bedraagt 6,12 m ten opzichte van het nulpas. In de tuin wordt ook nog een siervijver aangelegd.

Voor het bouwen van de tuinberging op de perceelsgrens is er een akkoord van de op deze plaats aanpalende eigenaar (woning Duinkerkestraat 88)

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

De aanvraag betreft het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning. De aanvraag is bijgevolg niet conform met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan gezien de ligging in agrarisch gebied. De aanvraag moet getoetst worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies (art. 4.4.10 tem 4.4.23 VCRO).

Art. 4.4.12 geeft aan dat de vigerende bestemmingsvoorschriften geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor het verbouwen van een zonevreemde woning op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Art. 4.4.13 geeft aan dat de vigerende bestemmingsvoorschriften geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor het herbouwen van een zonevreemde woning op dezelfde plaats op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Het maximale volume van de herbouwde woning is bovendien beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup> als het bestaande volume meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt.

Art. 4.4.15. stelt dat het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Het nieuwe volume bedraagt 743,5 m<sup>3</sup> (berekening zonder keldervolume, conform definitie bouwvolume in VCRO). Het volume blijft bijgevolg nog ruim onder de 1.000 m<sup>3</sup>.

De indeling van de woning is vreemd. De ruimtes aan de straat zijn carport en een omvangrijke berging op het gelijkvloers, een hobbyruimte met een badkamertje op de verdieping en een aanpalend dakterras. In de beschrijvende nota is sprake van polyvalente slaapkamer/hobbyruimte. Dit mag niet als woongelegenheid afgesplitst worden van de woning. Anders is dit in strijd met de basisrechten voor zonevreemde constructies gezien het aantal woongelegenheden moet beperkt worden tot het bestaande aantal. Het is vreemd dat de polyvalente ruimte/slaapkamer zover verwijderd is van de andere verblijfsruimtes in het hoofdwoonvolume.

In de tuin wordt nog een tuinberging voorzien tot tegen de rechterperceelsgrens. De basisrechten voor zonevreemde constructies voorzien echter niet in de mogelijkheid om bijkomende constructies op te richten. Bijgebouwen kunnen herbouwd worden binnen het

*volume maar hier zijn de bestaande bijgebouwen al afgebroken zodat er geen sprake meer is van bestaande bijgebouwen. Het bijgebouw valt ook niet onder de van vergunning vrijgestelde constructies aangezien het volume tot op 25 cm van de perceelsgrens wordt opgericht in plaats van tot op 1 m.*

*Het ontwerp voorziet eveneens in de aanleg van heel wat terrassen, verhardingen en tuinpaden en een vijver. De niet-overdekte constructies zijn vrijgesteld van vergunning tot een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>. Hierbij moet ook de vijver meegerekend worden. De gevraagde verhardingen en vijver overschrijden het maximum dat vrijgesteld is en er bestaat geen vergunningsbasis voor het uitbreiden van zonevreemde constructies.*

*Bijgevolg ontstaat er een legaliteitsbelemmering.*

*Het advies van het **agentschap Waterwegen en Zeekanaal** was voorwaardelijk gunstig. In het advies wordt erop gewezen dat de aanvraag gelegen is in een reservatiezone voor verbreding van het kanaal maar dat er binnen de 5 jaar geen werken gepland zijn in de reservatiezone langs het kanaal. Er wordt dan ook akkoord gegaan met de uitvoering van de werken maar er wordt op gewezen dat aanvrager zich bewust moet zijn van het risico op onteigening met afstand van meerwaarde. De ingrepen die het onderwerp uitmaken van deze aanvraag zullen niet vergoed worden.*

*Het advies van **agentschap Wegen en Verkeer** geeft aan dat het geen bezwaar heeft tegen het verbouwen en bouwen van woning op 14,4 m uit de vangrail. In de feiten ligt de ontworpen rooilijn op 26 m uit de vangrail. Ook de bouwlijn ligt op 26 m uit de vangrail. De huidige woning is, net als veel van de naastliggende, geslagen door de rooilijn.*

*Er is **onduidelijkheid** wat betreft mogelijke niveauverschillen. In één van de bezwaarschriften is sprake van een aflopend reliëf in de achtertuin. Er is een hoogtemeting van een landmeter toegevoegd die betrekking heeft op het naastliggende perceel. Volgens de bezwaarindiener zou het peil gelijkvloers dat doorgetrokken wordt van aan de voorzijde tot achteraan aanleiding geven tot een niveauverschil van 87 cm achteraan wat de totale hoogte van het hoofdwoonvolume verder doet oplopen. Ook de gemeente is de mening toegedaan dat de bebouwing naar achter toe hoger zal uitkomen ten opzichte van de omliggende percelen. In het beroepschrift wordt aangegeven dat de situatie op vandaag niet meer dezelfde is omdat na de aanleg van het terras bij de linkerbuur (bezwaarindiener) ook teelaarde opgevoerd werd.*

*Ook in de nota bij de aanvraag is sprake van een hoogteverschil dat eigen is aan de omgeving. Toch is het op de plannen niet duidelijk wat het verschil is in reliëf tussen de bestaande en de nieuwe toestand en of er veel verschil in niveau is met de buren. Er is op de plannen enkel een terreinprofiel na de werken aangegeven waar noch het huidige profiel, noch eventuele verschillen met de buren op aangeduid zijn. Op het inplantingsplan nieuwe toestand werden hoogtelijnen aangeduid. Deze staan echter niet aangeduid op het inplantingsplan van de bestaande toestand zodat niet duidelijk is of en hoeveel er zou opgehoogd worden. Daarnaast is ook niet aangegeven op de profielen wat de wijzigingen in de gemene muur zullen zijn. Dit is nochtans vereist volgens het besluit inzake dossiersamenstelling. Art. 16, 3° bepaalt dat op het terreinprofiel en op de doorsnede het profiel van de bebouwing moet worden weergegeven waar tegenaan gebouwd wordt. Op het terreinprofiel moet ook het reliëf voor en na de werken aangeduid worden.*

*De plannen maken niet duidelijk hoe de gemene muur met de buren links zal veranderen. Zal er enkel een stuk opgehoogd worden bovenop de bestaande muur of wordt de muur volledig hermetst?*

Door deze onvolledige plannen kan men onmogelijk met voldoende kennis van zaken over de aanvraag oordelen. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (Van der Mijnsbrugge)). Wijzigingen in reliëf kunnen immers voor problemen met de waterhuishouding zorgen.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 05.07.2013) gezien de aanvraag ingediend werd na 1 januari 2014. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken en verhardingen vanaf 40 m<sup>2</sup>.

De daken worden uitgevoerd als groendaken. In principe is het dan niet verplicht om een hemelwaterput te plaatsen. Er wordt nog een hemelwaterput voorzien die ook dienst doet als buffervolume. Infiltratie is niet mogelijk omwille van de kleigrond. Enkel het deel boven de overloop kan werkelijk gebruikt worden als buffervolume. De overloop van de hemelwaterput moet bijgevolg voldoende laag geplaatst worden zodat het nodige buffervolume gegarandeerd is.

De overloop van de hemelwaterputten, de siervijver en het hemelwater van de tuinberging worden aangesloten op de trekgracht achteraan die afwatert naar de polderwaterlopen.

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. Het advies van de Polder Noordwatering is gunstig. Gezien de helling die zal aangelegd worden rond de woning (of die misschien al aanwezig is) en de mogelijke afstroom naar de aanpalenden is het onduidelijk of de aanpalenden geen hinder zullen ondervinden door de nieuwe aanvraag.

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

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een woning in agrarisch gebied. De omgeving van de aanvraag wordt gekenmerkt door een woonlint langs het water. Het verbouwen en uitbreiden van een woning is dan ook functioneel inpasbaar. Het is een mooi ontwerp maar er moet nog onderzocht worden of het inpasbaar is in de goede plaatselijke aanleg.

Het perceel van de aanvraag heeft een merkwaardige vorm. Het is zeer smal aan de straat en wordt pas breder op ca. 38 m van de voorste perceelsgrens. De bebouwing op vandaag betreft een volume van 2 bouwlagen en plat dak aan de straat waar de woonvertrekken en slaapkamers gesitueerd zijn met daarachter lage bergingen. In de diepte bevindt zich nog een gebouw bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak (en geen 3 bouwlagen zoals in de nota bij de aanvraag en het beroepschrift vermeld wordt) dat hoofdzakelijk als berging gebruikt wordt.

De huidige aanvraag beoogt om deze vreemde situatie te bestendigen en hierbij de bouwdiepte nog verder uit te breiden. Bovendien is de diepste bebouwing weer hoger dan de tussenliggende bebouwing.

In het beroepschrift wordt verwezen naar de vroegere situatie waarbij er nog verder gelegen bebouwing was die ondertussen afgebroken is. Deze bebouwing betrof bergingen/koterijen bestaande uit 1 bouwlaag met een hellend dak (een laag gabariet) die deels op de linkerperceelsgrens en deels op een afstand van de perceelsgrenzen opgetrokken waren.

Het ontwerp voorziet dat het hoofdwoonvolume achteraan gelegen is en tot op een bouwdiepte van 42, 3 m komt met een grote blinde gevel als gevolg. Het voorzien van een woning tot op 42 m bouwdiepte is niet passend in de goede ruimtelijke ordening.

*Door het woongedeelte zo ver achteruit te schuiven wordt de normale plaatsing van de woningen aan de straat doorbroken. In de huidige toestand van de woning is het hoofdwoonvolume aan de straat gelegen. In het ontwerp wordt er een volume van 2 bouwlagen hoog voorzien zeer diep op het perceel, op een afstand waar in de regel soms nog bijgebouwen of gelijkvloerse aanbouwen aanwezig zijn maar niet het hoofdwoonvolume van de woning. In het beroepschrift wordt verwezen naar gelijkaardige situaties met een grote bouwdiepte in dezelfde straat. Toch zijn de situaties niet volledig vergelijkbaar omdat het meestal gaat om kleine, aparte bijgebouwen. Ook de situatie met een groter bedrijfsgebouw in tweede bouwlijn is niet geheel vergelijkbaar omdat in het bedrijfsgebouw niet gewoond wordt en de meest nabije woning op een ruime afstand ligt.*

*In het ontwerp van de woning is in zekere mate rekening mee gehouden met de naastliggende bebouwing doordat er vanop de verdieping vooral naar achter gerichte ramen zijn. In de slaapkamer is toch een gedeelte van het raam in de zijgevel gesitueerd. Van daaruit is inkijk in de tuinen van de rechts aanpalende burens mogelijk. Vooral het dakterras achteraan zorgt voor veel inkijsmogelijkheid in de tuinen van de burens die links en rechts aanpalen. Het voorzien van dakterrassen is bovendien iets wat zeer atypisch is voor bebouwing in agrarisch gebied. Door een dakterras te voorzien wordt de privacy van de omwonenden teveel gestoord. Bovendien heeft de aanvrager een zeer omvangrijke tuin zodat een dakterras op deze plaats geen noodzaak is. De tuin biedt genoeg mogelijkheid om te verpozen op het terras of in het gazon.*

*Door het hoofdwoongedeelte met 2 bouwlagen zo ver naar achter te schuiven blijft de op vandaag ook al aanwezige hoge en blinde muur voor de linkerbuur behouden, weliswaar opgeschoven wat de schaduwvorming op het terras van de linkerbuur iets zou kunnen verbeteren. Het is echter niet aangewezen om een ruimtelijk slechte situatie te bestendigen. In het beroepschrift wordt nog opgeworpen dat de diepe inplanting van de nieuwbouw ook de zonnepanelen op het dak van de uitbouw van de linkerbuur ten goede komen. Toch zijn er andere oplossingen mogelijk die de hinder voor de buur ook beperken. Zo zou een meer geconcentreerd woonvolume aan de straatkant en gelijkvloerse aanbouwen zich beter integreren in de omgeving.*

*In het beroepschrift wordt gewezen op het feit dat de woning geslagen is door de rooilijn en dat bij nieuwbouw op meer dan 20 m uit de as van de weg moet gebouwd worden, wat ook aanleiding geeft tot aanzienlijke bouwdieptes. In dit ontwerp wordt het volume aan de straat behouden en wordt ook nog eens achteraan een hoog volume opgetrokken waarin alle belangrijke woonvertrekken ondergebracht zijn. Het uitrekken van de woning tot op een dergelijke diepte is niet aanvaardbaar. Vroeger bevonden zich hier een aantal bergingen deels op en deels verder van de perceelsgrens. Door de woning zo ver op het perceel te situeren, kijken de burens op een hoge blinde gevel, die nog dieper komt dan de huidige hoge aanbouw.*

*De linkerbuur geeft in zijn bezwaarschrift bij het openbaar onderzoek aan dat het terreinprofiel aflopend is en dat het aanhouden van het nulpas doorheen de langgerekte woning aanleiding geeft tot nog grotere bouwhoogtes ten opzichte van het maaiveld. Door de aanvrager wordt aangegeven dat de situatie wellicht niet geheel representatief is omdat de linkerbuur ondertussen aanpassingswerken in de tuin doorvoerde. Door het gebrek aan gegevens op de plannen betreffende het bestaande en het nieuwe terreinprofiel, kan dit argument op basis van de nu voorliggende plannen zeer moeilijk beoordeeld worden.*

*...*

Op dit verslag antwoordt de tussenkomende partij met een replieknota.

Na de hoorzitting van 18 augustus 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 september 2015 ontvankelijk en deels gegrond en verleent volgens de beperkt aangepaste plannen A4/1 t/m A4/6 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde. De verwerende partij beslist:

“ ...

*Het beroepschrift is als volgt gemotiveerd :*

- *In tegenstelling tot hetgeen het CBS, in navolging van enkele bezwaren, in haar weigeringsbeslissing stelt, is de bouwaanvraag aldaar wel degelijk inpasbaar en strookt ze met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1., §2 VCRO.*
- *De bebouwing op het bouwperceel was tot 2013 veel dieper ingeplant dan op heden. Op heden bedraagt dit 31.07m terwijl dit 45.42 en 58.86m was, door de aanwezigheid van meerdere koterijen.*
- *De stelling dat de linkerbuur zicht- en zonhinder zou ondervinden ingevolge de diepe uitbouw van de hoge blinde muur van de nieuwbouw achteraan, die ingevolge het niveauverschil tussen beide percelen en het aanhouden van de nulmeting nog hoger zou uitkomen, misten grotendeels feitelijke grondslag en vormt geen afdoende reden om de bouwaanvraag te weigeren.*
- *Wat betreft de beweerde waterproblematiek moet worden vastgesteld dat de beoogde nieuwe toestand geen enkele ongunstige wijziging impliceert ten opzichte van de waterhuishouding in het verleden. De waterhuishouding aldaar, die op heden overigens geen problemen oplevert, zal integendeel verbeteren.*

*Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting van 18/08/2015.*

*De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft overeenkomstig art. 4.7.22 VCRO op 13 augustus 2015 een verslag opgemaakt.*

*De aanvrager heeft gevraagd om gehoord te worden.*

*(...)*

#### **4 Verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (art. 4.7.22. VCRO)**

*De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt: (...)*

### **5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt:*

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

*(...)*

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

*De aanvraag betreft het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van een woning gelegen in agrarisch gebied. De aanvraag is bijgevolg niet conform met de bestemmingsvoorschriften van het **gewestplan** en dient getoetst aan de basisrechten voor zonevreemde constructies (art. 4.4.10 tem 4.4.23 VCRO).*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar toetst de aanvraag als volgt aan voormelde basisrechten: (...).*



*Wat de tuinberging, siervijver en verharding betreft verwijst de raadsman van de aanvrager in zijn replieknota naar aanleiding van de hoorzitting naar het vrijstellingsbesluit. Omdat deze aspecten echter ondergeschikt zijn aan de aanvraag voor de woning mogen deze worden uitgesloten van vergunning. Op het aangepast plan bezorgd naar aanleiding van de hoorzitting worden het tuinhuis met bijhorend terras, de siervijver en het tuinpad geschrapt van het bouwplan.*

*De deputatie stelt met verwijzing naar bovenstaande motivering uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vast dat de tuinberging en aansluitend terras, siervijver en tuinpad zoals aangevraagd niet onder het vrijstellingsbesluit vallen. Nu deze elementen niet meer op het aangepast plan worden vermeld stelt zich op dit punt evenwel niet langer een legaliteitsbelemmering.*

*De bezorgdheid van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar inzake een mogelijke afsplitsing van het voorste deel van de woning wordt door de deputatie bijgetreden. Hoewel een dergelijke afsplitsing vergunningsplichtig is en strijdt met artikel 4.4.12 VCRO, wordt in dit verband ook een expliciete voorwaarde opgelegd.*

*(...)*

*Het advies van het **agentschap Waterwegen en Zeekanaal** was voorwaardelijk gunstig. In het advies wordt erop gewezen dat de aanvraag gelegen is in een reservatiezone voor verbreding van het kanaal maar dat er binnen de 5 jaar geen werken gepland zijn in de reservatiezone langs het kanaal. Er wordt dan ook akkoord gegaan met de uitvoering van de werken maar er wordt op gewezen dat aanvrager zich bewust moet zijn van het risico op onteigening met afstand van meerwaarde. De ingrepen die het onderwerp uitmaken van deze aanvraag zullen niet vergoed worden.*

*Het advies van **agentschap Wegen en Verkeer** geeft aan dat het geen bezwaar heeft tegen het verbouwen en bouwen van woning op 14,4 m uit de vangrail. In de feiten ligt de ontworpen rooilijn op 26 m uit de vangrail. Ook de bouwlijn ligt op 26 m uit de vangrail. De huidige woning is, net als veel van de naastliggende, geslagen door de rooilijn.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat de bouwplannen onduidelijk zijn wat de niveauverschillen en de wijzigingen aan de gemene muur betreft. Omdat in één van de bezwaarschriften ook sprake is van een aflopend profiel in de tuin en bijhorend risico op wateroverlast zijn duidelijke plannen noodzakelijk om de aanvraag in al haar aspecten met kennis van zaken te kunnen beoordelen.*

*Op de hoorzitting wordt door de architect een verduidelikend plan neergelegd. Op het inplantingsplan van de bestaande toestand worden de hoogtelijnen weergegeven. Hieruit blijkt dat de aanzet van de nieuwbouw zich situeert op een vergelijkbare hoogte als het terras van de linker aanpalende. De impact op de waterhuishouding is bijgevolg nihil (cfr. infra) en het reliëf zal evenmin een wezenlijke impact hebben op de beleving van de hoogte van het hoofdvolume.*

*Wat de gemene muur betreft wordt verduidelijkt dat de muur tussen de eigendom van de bouwheer en de linkerbuur geen gemene maar wel een eigen muur van de aanvrager is. De eigen muur wordt gelet op de huidige staat ervan volledig opnieuw opgericht. Het overige gedeelte van de muur ter hoogte van de bijgebouwen waartegen de linker aanpalende heeft aangebouwd, wordt behouden en zeer beperkt verhoogd in functie van het plat dak ter vervanging van huidig zadeldak. Deze muur kan naderhand gemeen worden gemaakt. De deputatie stelt vast dat het aangepast plan voldoende duidelijkheid biedt om de aanvraag in al haar aspecten met kennis van zaken te beoordelen.*

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 05.07.2013) gezien de aanvraag ingediend werd na 1 januari 2014. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken en verhardingen vanaf 40 m². De daken worden uitgevoerd als groendaken. In principe is het dan niet verplicht om een hemelwaterput te plaatsen. Er wordt nog een hemelwaterput voorzien die ook dienst doet als buffervolume. Infiltratie is niet mogelijk omwille van de kleigrond. Enkel het deel boven de overloop kan werkelijk gebruikt worden als buffervolume. De overloop van de hemelwaterput moet bijgevolg voldoende laag geplaatst worden zodat het nodige buffervolume gegarandeerd is.

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. Het advies van de Polder Noordwatering is gunstig. Op basis van het aangepast inplantingsplan waarop de hoogtelijnen worden verduidelijkt blijkt dat er nauwelijks sprake is van een reliëfwijziging. Op basis van al deze elementen dient vastgesteld dat de werken niet van die aard zijn dat zij een negatieve impact zou kunnen hebben op de waterhuishouding en de watertoets bijgevolg positief is.

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

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een woning in agrarisch gebied. De omgeving van de aanvraag wordt gekenmerkt door een woonlint langs het water. Het verbouwen en uitbreiden van een woning is dan ook functioneel inpasbaar. Het is een mooi ontwerp maar er moet nog onderzocht worden of het inpasbaar is in de goede plaatselijke aanleg.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar formuleert in haar verslag verschillende bedenkingen en concludeert op basis daarvan dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Op basis van de argumentatie zoals aangebracht op de hoorzitting is de deputatie het niet eens met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Zoals ook opgemerkt in het verslag heeft het aanvraagperceel een merkwaardige vorm. Het is zeer smal aan de straat en wordt pas breder op ca. 38 m van de voorste perceelsgrens. De bebouwing op vandaag betreft een volume van 2 bouwlagen en plat dak aan de straat met in de diepte nog een gebouw bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak.

Het ontwerp impliceert een bestendiging en beperkte uitbreiding van de bestaande bouwdiepte tot op 42m. De gedeeltes aan de straat en helemaal achteraan beslaan 2 bouwlagen en zijn verbonden door middel van een één bouwlaag tellend volume. Volgens de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar gaat het om een bestendiging van een ruimtelijk onwenselijke situatie die aanleiding geeft tot een grote blinde gevel voor de linker aanpalende. Een dergelijke bouwdiepte waarbij de woonfuncties zich helemaal achteraan bevinden is eerder vreemd in deze omgeving.

De raadsman merkt terecht op dat deze “vreemde situatie”, die hoofdzakelijk te wijten is aan de perceelvorm, niet nieuw is maar in de lijn ligt van de initiële bebouwing met diverse bergingen en koterijen die zelfs een nog grotere bouwdiepte (58,86m) hadden. Aanvrager heeft de site reeds op eigen initiatief gesaneerd waardoor de druk op de linker aanpalende reeds afnam en wil nu middels voorliggend ontwerp een kwalitatieve woning realiseren. De

*blinde gevel naar de linker aanpalende waarvan sprake betreft op heden een muur van 5,6m hoogte en nok van 7,6m waarbij het ontwerp met plat dak van slechts 5,98m hoog vanuit ruimtelijk oogpunt dus nauwelijks een aantasting impliceert van de zichten van de linker aanpalende.*

*Dergelijke bouwdieptes zijn overigens niet vreemd in deze omgeving zo blijkt uit de luchtfoto van de omgeving. Het gaat hier immers om een agrarische woonkorrel met verschillende bouwdieptes. Dat hierbij niet altijd sprake is van een volledig vergelijkbare situatie wat het volume betreft zoals opgemerkt door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is correct maar anderzijds dient ook rekening gehouden met de specifieke perceelvorm en de historisch gegroeide situatie die de omgeving mede hebben vorm gegeven. Daarenboven dient bij de beoordeling van de bouwdiepte steeds rekening te worden gehouden met de vraag of de inplanting hinderlijk is.*

*In dit verband erkent de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat bij het ontwerp van de woning in zekere mate rekening is gehouden met de naastliggende bebouwing doordat er vanop de verdieping vooral naar achter gerichte ramen zijn. In de slaapkamer is toch een gedeelte van het raam in de zijgevel gesitueerd. Van daaruit is evenwel slechts beperkte inkijk mogelijk nu het een slaapkamer betreft die slechts een beperkte dynamiek met zich meebrengt in vergelijking tot een leefruimte. Het atypisch dakterras achteraan geeft echter aanleiding tot inkijk zowel naar de linker als rechter aanpalenden toe en dit terwijl de aanvragers over een voldoende ruime tuin beschikken zodat het dakterras niet noodzakelijk is en de hinder die hieruit voortvloeit niet opweegt tegen het voordeel voor de aanvragers. Op het aangepast plan werd het dakterras geschrapt, ter hoogte van het schuifraam wordt een balustrade voorzien zodat er geen toegang kan worden genomen tot het dak. Op basis van het voorgaande stelt de deputatie vast dat de aanvraag geen onaanvaardbare inkijk met zich meebrengt.*

*Ook wat de bezonning betreft geeft de bouwdiepte geen negatieve gevolgen. Door het hoofdwoongedeelte met 2 bouwlagen naar achter te schuiven blijft de op vandaag ook al aanwezige blinde muur behouden doch opgeschoven wat de schaduwvorming op het terras van de linkerbuur ten goede komt. Bijkomend worden ook de zonnepanelen op het dak van de uitbouw van de linkerbuur gevrijwaard. Komt daarbij dat zoals reeds eerder opgemerkt er geen sprake is van een merkelijk hoogteverschil tussen de bouwplaats en de aanpalende percelen zodat het terreinprofiel geen impact heeft op de visueel waarneembare bouwhoogte. Het uitzicht van de linker aanpalende wordt op heden bepaald door de bestaande bebouwing, de omheining en de bijgebouwen achteraan. Het voorzien van een grotere bouwdiepte ter compensatie van het verlagen van het bouwvolume van het achtergelegen woongedeelte geeft geen aanleiding tot een groter gevoel van ingeslotenheid voor de linker aanpalende dan wat op heden het geval is. Het ontwerp is in zekere zin een bestendiging maar vooral een optimalisatie van de bestaande situatie gebaseerd op een historisch gegroeide situatie eigen aan de percelen van zowel de aanvrager als de linker aanpalende en geeft geen aanleiding tot een ruimtelijk onevenwichtige situatie. Dit geldt evenzeer voor de rechter aanpalende voor wie het ontwerp nauwelijks een wijziging van de bestaande situatie impliceert nu het nieuwbouwgedeelte zich richt weg van de rechter aanpalende en de afstand met het bouwperceel en in het bijzonder de uitbreiding in de diepte, voldoende groot is.*

*De deputatie stelt vast dat een bouwdiepte van 42m geen evidentie is maar deze in casu kan worden aanvaard gelet op de perceelconfiguratie, de omgevingstoestand én de vaststelling dat de bouwdiepte geen aanleiding geeft tot onaanvaardbare hinder in hoofde van de aanpalenden.*

*Het ontwerp is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*Volledigheidshalve wijst de deputatie op de mogelijkheid voorzien in artikel 4.3.1, §1 VCRO om een vergunning af te leveren op grond van beperkt aangepaste plannen. Hieraan zijn bepaalde voorwaarden verbonden waaraan in casu wordt voldaan. De aanpassingen kaderen in functie van de verenigbaarheid van het ontwerp met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening. De aanpassingen of verduidelijkingen vloeien voort uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Tot slot zijn de aanpassingen niet van die aard dat zij een nieuw openbaar onderzoek vergen en schenden zij de rechten van derden en in zonderheid deze van de aanpalenden niet.*

*(...)*

**BESLUIT:**

*(...)*

***De vergunning wordt verleend volgens beperkt aangepaste plannen A4/1 tem. A4/6 en onder toevoeging van de volgende voorwaarde: verbod op het afsplitsen van het voorste deel van de woning (aangeduid als polyvalente slaapkamer/hobbyruimte en berging) als aparte woongelegenheid.***

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Ook mevrouw An SCHALLIER vordert met een aangetekende brief van 5 oktober 2015 de vernietiging van de bestreden beslissing. Met de beschikking van 12 januari 2016 beslist de voorzitter van de Raad echter om dit verzoekschrift te beschouwen als 'niet ingediend' bij gebrek aan reactie op de aangetekende brief van 18 november 2015 tot regularisatie (bij toepassing van artikel 17, §2, 4° Procedurebesluit) van het verzoekschrift (rolnummer 1516/RvVb/0057/A).

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

Gelet op wat hierna volgt, is het onderzoek naar de ontvankelijkheid van de tussenkomst niet meer aan de orde.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

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

##### **B. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit - Ontvankelijkheid wat de bevoegdheid van de Raad betreft**

*Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partij werpt op dat het beroep onontvankelijk is bij gebrek aan middelen. Zij voert aan dat niet wordt aangegeven welke regelgeving of welke algemene beginselen van behoorlijk bestuur volgens de verzoekende partijen geschonden worden, noch de wijze waarop deze regelgeving of beginselen worden geschonden, en het noch aan de Raad, noch aan de

partijen is om zélf middelen te gaan omschrijven die misschien uit het verzoekschrift af te leiden (kunnen) zijn.

De kritiek van de verzoekende partijen als zou de deputatie voorbijgaan aan de 'concrete situatie' of aan 'de realiteit', geeft volgens de tussenkomende partij aan dat de verzoekende partijen niet kunnen instemmen met de zienswijze van de verwerende partij, wat een loutere opportunistiekritiek is die niet tot de vernietiging kan leiden.

2.

De verwerende partij stelt dat het niet eens zijn met de bestreden beslissing, nog niet volstaat om de bestreden beslissing te vernietigen en dat de verzoekende partijen niet repliceren op de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

De verwerende partij begrijpt de uiteenzetting in het verzoekschrift als een 'schending van de motiveringsplicht' en stelt dat 'de verzoekende partij niet aantoont in welk opzicht de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn'.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat zij alleen moeten aangeven waarop hun beroep steunt en dat de 'ganse discussie overigens een feitelijke toetsing en beoordeling is (toetsing aan de artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.23 VCRO)'.

4.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting herhaalt de tussenkomende partij dat het beroep onontvankelijk is. Het inleidend verzoekschrift bevat volgens haar geen middel in de zin van het Procedurebesluit en de wederantwoordnota, die voor het eerst en opnieuw zonder echte uiteenzetting de artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.23 VCRO vermeldt, verhelpt daar niet aan.

In tegenstelling tot de verwerende partij, ziet de tussenkomende partij in het inleidend verzoekschrift niets dat als een 'schending van de motiveringsplicht' zou kunnen gelezen worden. Het gaat volgens haar niet om een onvoldoende uiteenzetting van de beoordeling, noch om de vaststelling als zou de beoordeling kennelijk onredelijk zijn.

Dat de bestreden beslissing te licht over de (voor de verzoekende partijen onaanvaardbare) toegestane bouwdiepte en blinde muur gaat, is volgens haar geen wettigheidskritiek, maar kan *in casu* hoogstens als een loutere opportunistiekritiek begrepen worden.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad vernietigt de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing wanneer die beslissing onregelmatig is en een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten en de middelen moet bevatten. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden.

Hieruit volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen, die strijdig is met de regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk

bestuur en dat het aan de verzoekende partijen toekomt om in hun verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze “onregelmatigheid” van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren, kan niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Om ontvankelijk te zijn moet in een middel overigens niet enkel een “onregelmatigheid” worden aangevoerd, maar moet tevens uiteengezet worden op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, schendt.

2.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de voorziene bouwdiepte niet aanvaardbaar is in agrarisch gebied en dat de verwerende partij “ook licht over het probleem van de hoogte van de blinde muur [gaat]”.

De verzoekende partijen geven zodoende aan dat zij het inhoudelijk niet eens zijn met de beoordeling van de aanvraag door de verwerende partij, doch zij laten na om aan te geven welke bepalingen of beginselen er door de verwerende partij zouden zijn geschonden.

De Raad beschikt enkel over een wettigheidstoezicht en kan zich niet uitspreken over de opportuniteit van de bestreden beslissing. De Raad kan zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van deze van het bestuur.

De Raad merkt tevens op dat de verzoekende partijen met huidig verzoekschrift vragen om de vergunning te weigeren zoals de stad Veurne dat heeft gedaan, hetgeen uiteraard buiten de bevoegdheid van de Raad valt. De Raad mag zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij om tot een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag over te gaan, en is evenmin bevoegd om aan de verwerende partij een injunctie te geven om de vergunning te weigeren.

De verzoekende partijen zijn het duidelijk niet eens met de zienswijze van de verwerende partij en sturen aan op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partijen zich beperken tot het louter weergeven van een eigen visie van de goede ruimtelijke ordening, zonder aan te geven om welke reden de bestreden beslissing onwettig zou zijn. De verzoekende partijen sturen met hun grieven enkel aan op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

3.

In hun wederantwoordnota vermelden zij voor het eerst en opnieuw zonder verdere uitleg de artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.23 VCRO. Deze middeluitbreiding in de wederantwoordnota is evenwel laattijdig en bijgevolg niet ontvankelijk. De verzoekende partijen tonen niet aan dat zij deze kritiek niet konden ontwikkelen in hun inleidend verzoekschrift.

4.

De exceptie van de tussenkommende partij wordt aangenomen. De vordering is onontvankelijk.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
3. 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 7 maart 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT