

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0315
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0516/A

Verzoekende partij	mevrouw Marleen DE RYCK vertegenwoordigd door advocaten Frank JUDO en Filip DE PRETER met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de nv BAELEN INVEST vertegenwoordigd door advocaat Ivan LIETAER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, president Rooseveltplein 1

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 april 2016 de vernietiging van:

1. de beslissing van de verwerende partij van 25 februari 2016 waarbij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 19 oktober 2015 wordt verworpen;
2. het gunstig advies van het agentschap voor Natuur en Bos van 12 augustus 2015.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning na slopen van een bestaande woning op een perceel gelegen te 8670 Oostduinkerke, Potvisstraat zn., met als kadastrale omschrijving 4^e afdeling, sectie F, nummers 1041D en 1041E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 juni 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 2 augustus 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 november 2017.

Advocaat Filip DE PRETER voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Ivan LIETAER voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

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

III. FEITEN

1.

Het dossier kent een voorgeschiedenis.

De aanvraag betreft het perceel met kadasternummer 1041 dat werd gesplitst in twee percelen (nummers 1041a en 1041b) zonder verkavelingsvergunning. Het perceel 1041a is bebouwd met een eengezinswoning bestaande uit één bouwlaag en plat dak. Het afgesplitst perceel 1041b is nog onbebouwd en heeft een duinkarakter.

In 1997 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning. De Raad van State heeft deze beslissing met een arrest van 11 april 2001, nr. 94.683 vernietigd omwille van een misleidende voorstelling van het inplantingsplan.

Tegen de verkavelingsvergunning die in 2001 is verleend dient de verzoekende partij een vordering tot schorsing in bij de Raad van State. Voormelde beslissing van 2001 wordt geschorst door de Raad van State met een arrest van 7 december 2001, nr. 112.410 en vernietigd op 8 november 2002, nr. 112.410.

Na verkoop van het perceel wordt een nieuwe verkavelingsaanvraag geweigerd door het college van burgemeester en schepenen. Het daarop volgend administratief beroep door de aanvrager is verworpen door de verwerende partij op 29 september 2011 op grond van volgende motieven:

“...

De aanvraag betreft het verkavelen van het perceel in 2 loten. Voor lot 1 worden voorschriften gemaakt en lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten, zo staat aangegeven op het plan.

Het lot 1 is bestemd voor het bouwen van een appartementsvilla. De terreinbezetting wordt beperkt tot 25%. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 5,8 m en de nokhoogte 10,2 m. De dakvorm is vrij.

Oorspronkelijk werd de verkavelingsaanvraag ingediend door de eigenaar van het ene deel van het perceel. Alle eigenaars moeten echter de aanvrager toestemming geven voor het aanvragen van de verkavelingsvergunning. Dergelijke machtiging door de eigenaar met het perceelsdeel dat bebouwd is met een woning werd recent aan het dossier toegevoegd.

De aanvraag moet getoetst worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake afsluitingen. Het verkavelingsvoorschrift inzake afsluitingen (3.3) is strijdig met de bepalingen van de verordening. Dergelijke tegenstrijdige voorschriften geven enkel maar aanleiding tot verwarring.

Momenteel is er een gemeentelijk RUP voor de hele omgeving Sint-André in opmaak. Het is de bedoeling om de zone waarin het perceel gelegen is te bestemmen voor het bouwen van landhuizen met maximaal 3 woongelegenheden. De opmaak van dit gemeentelijk RUP zit echter nog maar in de opstartfase. Men kan nog geen rekening houden met dit toekomstig RUP bij de beoordeling van deze aanvraag. Voor deze aanvraag blijven de bepalingen van het gewestplan van toepassing. Toch is het geen duurzaam ruimtelijk beleid als de beleidsvisie van de gemeente genegeerd wordt. Art. 4.3.1. §2 stelt dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet alleen rekening moet gehouden worden met de in de omgeving bestaande toestand maar ook met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen onder meer wat betreft ruimtegebruik en bouwdichtheid.

In het richtinggevend deel van de verkavelingsvoorschriften wordt gesteld dat er maximaal 5 woonentiteiten kunnen komen. Dit overstijgt echter de visie van 'het RUP Ir, opmaak.' Het RUP stelt ook dat landhuizen slechts kunnen toegelaten worden vanaf perceelsoppervlaktes van 800 m². Het perceel van de aanvraag heeft echter slechts een oppervlakte van 636 m². Het bezettingspercentage valt wel binnen het maximum voorzien in het RUP.

Het voorzien van een beperkte meergezinswoning is aanvaardbaar in deze omgeving. Dit is ook de visie van de gemeente die naar voor komt in het RUP in opmaak. Omwille van de ligging van het woongebied middenin natuurgebied moet goed afgewogen worden wat aanvaardbaar is-en-wat-niet.

Er wordt in de nota bij de aanvraag geargumenteed dat de aanvraag past in de omgeving en hierbij wordt verwezen naar de woondichtheid en de bezettingsgraad van andere meergezinswoningen in de omgeving. Een woondichtheid van 78 wo/ha is en blijft natuurlijk zeer groot. Met de kleinschaligere eengezinswoningen wordt echter geen rekening gehouden. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet rekening gehouden worden met de bestaande omgeving (art. 4.3.1. §2). Dit betekent echter niet dat het nieuwe ontwerp enkel moet vergeleken worden met de meergezinswoningen. Er moet eveneens rekening gehouden worden met de eengezinswoningen en de voorkomende gabarieten. Beide direct aanpalende percelen (lot 2 verkaveling en halfopen woonst in G. Scottlaan) zijn bebouwd met een eengezinswoning.

De verkavelingsvoorschriften zijn zeer ruim opgevat. Onder meer de dakvorm is vrij. Ook een platdakafwerking is toegelaten met een bijna volwaardige derde bouwlaag. De gebouwen in de omgeving zijn bijna uitsluitend afgewerkt met een hellend dak en tellen ten hoogste 2 bouwlagen onder de kroonlijst. Een gebouw bestaande uit 3.bouwlagen en een plat dak zal niet passen in het straatbeeld.

Het is aangewezen om het verkavelingsontwerp te herwerken en daarbij rekening te houden met alle bebouwing, het voorkomen van deze bebouwing (aantal bouwlagen, dakvorm, ...) en de geldende verordeningen.

...

Op 7 maart 2012 wordt een nieuwe verkavelingsaanvraag ingediend waarbij lot 1 bestemd wordt voor het bouwen van een landhuis met maximum drie wooneenheden (in plaats van vijf). Het

college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag. Het administratief beroep wordt door de verwerende partij op 20 september 2012 ongegrond verklaard:

“...

De aanvraag betreft het verkavelen van het perceel In 2 loten. Voor lot 1 worden voorschriften

gemaakt en lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten, zo staat aangegeven op het plan.

Het lot 1 is bestemd voor het bouwen van een landhuis met maximum 3 wooneenheden.

Vermits het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos, dat afgeleverd werd n.a. v. de vorige verkavelingsaanvraag (dossier 2011/310), voorwaardelijk gunstig is en rekening houdende met het feit dat de impact van voorliggende aanvraag afneemt t.o.v. de vorige aanvraag aangezien er nu maximum 3 woonegelegenheden voorzien kunnen worden i.p.v. 5, kan aangenomen worden dat er geen vermijdbare schade zal veroorzaakt worden door de aanvraag mits de voorwaarden die opgenomen zijn in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos worden nageleefd.

Het voorzien van een beperkte meergezinswoning is aanvaardbaar in deze omgeving dat zowel gekenmerkt wordt door vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen als door meerdere meergezinswoningen.

Voor lot 1 bedraagt het aantal bouwlagen maximaal 2 met een dakvolume er bovenop. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6 m. Er wordt een hellende dakvorm voorzien met een dakhelling van maximum 45°.

De nok kan worden afgeknot zodat centraal een plat deel wordt voorzien waar technieken kunnen geplaatst worden. De nokhoogte wordt beperkt tot de rokhoogte van de aanpalende buur op lot 2 (maximale absolute bouwhoogte 19,54 TAW). Dit is de laagste nokhoogte van de 2 aanpalende eengezinswoningen.

Rekening houdende met de grote niveauverschillen in de omgeving is het voorgestelde gabariet voor lot 1 aanvaardbaar. In het beroepsschrift wordt terecht aangehaald dat de maximale nokhoogte 1,66 m onder de nokhoogte van de aanpalende woning rechts zal uitkomen en dat de nulpas van deze aanpalende woning rechts 10,30 m bedraagt, zijnde 1 m hoger dan de inkompas voorgeschreven in de voorschriften van de verkaveling.

Ook de afstanden tot de perceelsgrenzen zijn voldoende groot. Het landhuis dient binnen - de aangegeven bouwzone ingeplant te worden. Dit is op minimum 5 m van de rooilijn en op minimum 6 m van de overige perceelsgrenzen.

Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat de verkavelingsaanvraag voor wat betreft het gabariet en de inplanting voldoende rekening houdt met de bestaande aanpalende eengezinswoningen en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Bepaalde voorschriften zijn echter te ruim en/of onduidelijk en zijn voor interpretatie vatbaar, wat aanleiding kan geven tot onaanvaardbare hinder voor de burens.

Het is aangewezen om het verkavelingsontwerp hieromtrent te herwerken in een nieuwe aanvraag.

Mits rekening wordt gehouden met bovenvermelde opmerkingen, kan een nieuwe aanvraag mogelijks in aanmerking komen voor vergunning.

...”

Op 20 januari 2014 vergunt het college van burgemeester en schepenen een nieuwe aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande woning onder voorwaarden. De verwerende partij verklaart op 12 juni 2014 het administratief beroep van de verzoekende partij tegen deze beslissing gegrond en weigert de stedenbouwkundige vergunning. De conclusie van haar beslissing luidt:

“ ...

Het ontwerp voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 5 appartementen na sloop van de bestaande eengezinswoning.

Overeenkomstig artikel 16 §1 Natuurbehoudsdecreet draagt elke vergunningverlenende overheid er zorg voor dat door het toelaten van een activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan. Deze zorgplicht geldt voor alle aanvragen tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, en dit ongeacht de bestemmingsvoorschrift, of de ligging in een speciale bestemmingszone. (bv. habitat-, vogelrichtlijngebied)

In het kader van de aanvraag werd alsnog aan ANB om advies verzocht. Het advies was ongunstig wegens strijdigheid met artikel 90bis van het Bosdecreet. De deputatie treedt dit standpunt bij.

Ingevolge de strijdigheid met de direct werkende norm (art. 4.3.3 VCRO), kan de deputatie de gevraagde stedenbouwkundige vergunning niet verlenen.

Beroeper is niet akkoord met de keuze van de voorbouwlijn t.o.v. de Potvisstraat.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de rooilijn, die op het inplantingsplan wordt aangegeven, niet de werkelijke rooilijn is waardoor de aanvraag misleidend is.

Bij de bepaling van de voorbouwlijn is ook de bestaande voorbouwlijn van de aanpalende bebouwing van belang. De bestaande woning op het aanpalende perceel, gelegen in de Potvisstraat nr. 6, wordt niet weergegeven op het inplantingsplan.

De aanvraag voorziet een gemeenschappelijke ruimte van ca 300 m². Dit is niet gebruikelijk voor een meergezinswoning met 5 appartementen. In de aanvraag wordt niet verduidelijkt waarvoor deze grote gemeenschappelijke ruimte zal dienen.

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

Aangezien er reeds meerdere meergezinswoningen voorkomen in de omgeving is het bouwen van een meergezinswoning met 5 woongelegenheden aanvaardbaar mits de aanvraag geen onaanvaardbare hinder voor de burens tot gevolg heeft. Hierbij moet extra aandacht besteed worden aan de Impact van de aanvraag op de aanpalende eengezinswoningen.

De omgeving wordt gekenmerkt door belangrijke niveauverschillen. Deze niveauverschillen zijn vooral sterk ter hoogte van de Potvisstraat. In de aanvraag wordt rekening gehouden met de bestaande niveauverschillen. Het gabariet verspringt mee met de niveauverschillen. Het project wordt—opgesplitst in een lager deel (palend aan de G. Scottlaan) en een hoger deel (naar het aanpalende perceel in de Potvisstraat nr. 6 toe). Beide delen bestaan uit 2 volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag en hebben een plat dak.

Rekening houdende met de bestaande omliggende bebouwing en met de niveauverschillen is een gabariet van 2 bouwlagen een bijkomende teruggetrokken bouwlaag aanvaardbaar voor dit hoekperceel. Het feit dat er rekening gehouden werd met de bestaande niveauverschillen en met de gabarieten van de aanpalende woningen blijkt uit de terreinprofielen. De hoogte van de aanpalende eengezinswoningen wordt niet overschreden. Het voorgestelde gabariet vormt wel een probleem ter hoogte van de achtertuin van beroeper.

Ter hoogte van het achterste deel van de tuinzone van beroeper heeft de meergezinswoning een hoogte van ca 15 m t.o.v. het straatniveau aan de G. Scottlaan. Het terras van beroeper ligt op ca 2,5 m boven het straatniveau aan de G. Scottlaan. Dit betekent dat de nieuwe meergezinswoning een hoogte zal hebben van ca 12,5 m t.o. v. het niveau van het terras van beroeper. Gezien de goede oriëntatie (de plaats van de aanvraag ligt ten noorden t.o.v. beroeper) zal de aanvraag geen aanleiding geven tot onaanvaardbare schaduwvorming bij beroeper. Beroeper zal hierdoor wel uitkijken op een hoge muur van ca 12,5 m hoog vanuit zijn achtertuin. Dit is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Bovendien worden er terrassen voorzien op de verdiepingen die gericht worden naar de tuin van beroeper. Niet alleen op de eerste verdieping maar ook op de bovenste verdieping wordt er een terras voorzien dat uitkijkt op de achtertuin van beroeper. Hierdoor zal de privacy van beroeper aangetast worden. Bijgevolg is de aanvraag in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

...

2.

Om tegemoet te komen aan deze weigeringsmotieven dient de tussenkomende partij op 2 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde de thans voorliggende aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een meergezinswoning na slopen van een bestaande woning" op een perceel gelegen te 8670 Oostduinkerke, Potvisstraat zn.

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 juli 2015 tot en met 18 augustus 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 12 augustus 2015 voorwaardelijk gunstig.

...

Beschermingsstatus

Het perceel is gelegen in de omgeving van een deelgebied van een speciale beschermingszone zoals aangewezen door middel van Besluit van de Vlaamse Regering van 23 april 2014. Het betreft een deelgebied van de speciale beschermingszone 'Duingebieden inclusief Ijzermonding en Zwin',

Het perceel is gelegen in de omgeving van een zone die aangeduid werd als VEN-gebied 'De Westkust' volgens het Besluit van de Vlaamse regering houdende definitieve vaststelling van het afbakeningsplan voor de Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling van 18 juli 2003.

Biologische waarderingskaart

De percelen zijn gedeeltelijk biologisch minder waardevol en gedeeltelijk biologisch minder waardevol met waardevolle elementen (biologische waarderingskaart versie 2.1.),

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 26 bis §2 van het natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)

Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling)

Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing)

Artikel 1, 9° besluit van Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen

Bespreking boscompensatievoorstel

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer: COMP/15/0032/WV.

Bespreking passende beoordeling

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande woning op perceel 1041A. De percelen bevinden zich buiten habitatrichtlijngebied waardoor er geen directe inname is van habitatrichtlijngebied.

In de passende beoordeling staat dat er tijdelijk bemaling kan noodzakelijk zijn. Indien dit zou nodig zijn zal dit gebeuren d.m.v. een kortstondige retourbemaling. Dit dient te gebeuren via een retourbemaling met rechtstreekse injectie in de bodem. Indien dit op deze manier gebeurt zal het effect op de beschermde gebieden niet significant zijn.

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsplichtige activiteit, het plan of programma geen betekenisvolle aantasting impliceert voor de Instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone. Het Agentschap voor Natuur en Bos verklaart zich akkoord met de conclusies uit de passende beoordeling.

De passende beoordeling wordt gunstig geadviseerd.

Bespreking verscherpte natuurtoets

Idem als bespreking passende beoordeling.

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsplichtige activiteit geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN zal veroorzaken.

Bespreking stedenbouwkundige vergunning

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande woning op perceel 1041A. Op het perceel zijn duindoornstruweel en populieren aanwezig die onder toepassing van het bosdecreet vallen. Hiervoor werd een compensatievoorstel bijgevoegd bij de aanvraag. De ontbossing wordt gecompenseerd via de bosbehoudsbijdrage.

*De omgevingsaanleg gebeurt d.m.v. een aanplanting met Duindoorn, gekweekt van locatie-eigen materiaal, en helmgras. De aanvulling van het duindoornstruweel met Duinroos en Boksdooorn raadt het Agentschap voor Natuur en Bos af door de ongekende oorsprong van plantmateriaal van de Duinroos en door het niet inheems zijn van Boksdooorn. Een mogelijk alternatief voor Duinroos is autochtoon plantmateriaal van Hondсроos. Bij deze soort is verspreiding van genetisch materiaal geen probleem omdat er autochtoon plantmateriaal verkrijgbaar is. Voor de verspreide loofbomen en de groenbuffer t.o.v. de buurpercelen kan gebruik gemaakt worden van de voorgestelde *Ulmus minor*. Deze soort is echter vatbaar voor aantasting van de iepenziekte waardoor uitval mogelijk is bij grotere exemplaren. Het beste beheer om aantasting te vermijden is hakhoutbeheer waarbij de bomen om de 10*

jaar op 10cm van de grond worden afgezet of door deze soort te beheren als struikvorm. Andere geschikte planten zijn Zomereik, Veldesdoorn, Kardinaalsmuts, Hondсроos. Door de ligging in de buurt van beschermde gebieden is het aan te raden om voor autochtoon plantmateriaal te kiezen en suggereren we geen gebruik te maken van Invasieve exoten zoals *Rosa rugosa*, *Mahonia aquifolium*, *Baccharis halimifolia*, *Prunus serotina*, *Allanthus altissima*. Dit is noodzakelijk om uitbreiding van dergelijke soorten in de beschermde gebieden te vermijden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:

- Indien grondbemaling noodzakelijk is dient gebruik gemaakt te worden van een kortstondige retourbemaling met rechtstreekse Injectie In de bodem;

Voor de omgevingsaanleg raden we aan om gebruik te maken van autochtoon plantmateriaal en om geen gebruik te maken van Duinroos, Bokardoorn en invasieve exoten zoals *Rosa rugosa*, *Mahonia aquifolium*, *Baccharis halimifolia*, *Prunus serotina*, *Allanthus altissima*;

De volgende voorwaarden in het kader van art. 90bis van het Bosdecreet moeten in de stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen:

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 509 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De resterende bosoppervlakte (0 m²) moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP/15/0032/WV.

- De bosbehoudsbijdrage van €2532,45 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos. Zie het overschrijvingsformulier als bijlage bij deze vergunning.

- Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurde compensatievoorstel, dat Integraal moet deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning.

Als u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepast compensatievoorstel, dan moet het compensatievoorstel opnieuw aan ANB voorgelegd worden, met de vraag om het .aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.

Belangrijk

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken is het belangrijk dat de vergunningverlenende Instantie een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos.

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 19 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Overwegende dat het ontwerp voorziet in een basisgabariet van 2+1 bouwlagen waarbij dit gabariet mee verspringt met het verschil in terreinniveau zodat de helling van de Potvisstraat In het ontwerp wordt overgenomen door de gabarietsprong, dat evenwel nagenoeg over de volledige gevel het gabariet de 2+1 niet overschrijdt; dat enkel de korte gevel langs de Scottlaan een beeld van 3+1 geeft door het feit dat de garage-inrit daar nog net boven het maaiveld komt; dat deze evenwel wordt Ingebed In het duinreliëf waardoor dit niet als volwaardige bouwlaag wordt ervaren;

Overwegende dat dit gabariet kan worden aanvaard daar dit in overeenstemming is met de omgeving (de gebouwen langs de Gillis Scott/aan hebben bijna allemaal een gabariet van 2+1 bouwlagen); dat uit de terreinprofielen blijkt dat het ontwerp In hoogte niet uitsteekt ten aanzien van de aanpalende gebouwen, dat langs de Potvisstraat de hoogte van het gebouw. meegaat met het niveau van straat waarbij dit wordt doorgetrokken door de aanpalende buur, dat ook langs de Scottlaan de hoogte van de bestaande bebouwing wordt aangehouden;

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 4 bezwaarschriften zijn ingediend;

Overwegende de resultaten van het openbaar onderzoek en de beoordeling van de bezwaren;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van ANB, dat de voorwaarden aan de vergunning worden gekoppeld;

Overwegende het resultaat van de watertoets, dat de voorwaarden die daaruit zijn voortgekomen aan de vergunning worden gekoppeld;

Overwegende het gunstig advies van de brandweer, netmanagement en het technisch bureau;

Overwegende de historiek, dat voorgaand ontwerp na vergunning door het College van burgemeester en schepenen in beroep bij de deputatie is geweigerd (omwille van privacy, hoge muur naar de buur toe, ontbreken van boscompensatie, grote gemeenschappelijk ruimte, onduidelijkheid omtrent rooilijn) dat evenwel aan alle weigeringsgronden is tegemoetgekomen en het ontwerp nu dus kan worden aanvaard;

Overwegende dat met betrekking tot de inplanting het gemeentebestuur houdt aan de breedte van de ontworpen wegenis zoals is aangeduid op het kadasterplan, dat zij in dat

verband als last aan deze vergunning de kosteloze afstand van dit gedeelte van het perceel oplegt;

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.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II); met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5;*
- de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II;*
- Indien grondbemaling nodig is, moest dit gebeuren door kortstondige retourbemaling met rechtstreekse injectie in de bodem*
- de ondergrondse constructie moet worden aangelegd binnen een volledig waterdichte bouwkuip; er mag geen grondwaterbemaling worden geplaatst buiten deze bouwkuip.*
- De omgevingsaanleg kan enkel gebeuren met autochtoon plantmateriaal en kan geen gebruik gemaakt worden van duinroos, boksroos en invasieve exoten zoals Rosa rugosa, Mahonie aquifolium, Baccharis halimifolia, Prunus serotina, Ailanthus altissima;*
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 509m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet*
- De vergunning wordt verleend op grond van art. 90bis, §5, derde lid van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nr COMP/15/0032/WV*
- De bosbehoudsbijdrage van 2532.45 euro dient binnen de 4 maanden vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden op het rekeningnummer van ANB*
- het door ANB goedgekeurde compensatievoorstel maakt integraal deel uit van de stedenbouwkundige vergunning*
- Het terreinniveau moet na de werken worden hersteld zoals aangegeven op plan*
- Het advies van de brandweer moet worden gevolgd*
- Naamgeving van de residentie moet afzonderlijk worden aangevraagd*
- Het gedeelte van het perceel dat volgens het kadaster en het inplantingsplan valt binnen ontworpen wegenis moet kosteloos worden afgestaan aan de gemeente*

Na realisatie van het gebouw dient de bouwheer een huisnummer aan te brengen aan de rechterkant van de inkomdeur en dit aan iedere ingang. Indien de bouwheer het wenst kan deze door de gemeentelijke diensten kosteloos aangebracht worden.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 26 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 februari 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 10 februari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 25 februari 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

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

Het woongebied kent op de plaats van de aanvraag een duinkarakter en is omringd door natuurgebied. De aanvraag is gelegen in de omgeving van een habitatrichtlijngebied. Het betreft een deelgebied van de speciale beschermingszone 'Duinengebieden Inclusief IJzermonding en Zwin'. De aanvraag is ook gelegen in de omgeving van een zone die aangeduid werd als VEN-gebied 'Westkust' volgens het Besluit van Vlaamse Regering houdende definitieve vaststelling van het afbakeningsplan voor de Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur In Ontwikkeling van 18 juli 2003.

In dat verband heeft de aanvraag het voorwerp uitgemaakt van een passende beoordeling zoals bedoeld in artikel 36 ter, §3 van het natuurbehoudsdecreet en heeft het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies verleend. Beroepsindiener trekt de passende beoordeling in twijfel door te stellen dat het geen enkele verwijzing naar een wetenschappelijke bron omvat, geen enkele verwijzing naar de instandhoudingsdoelstellingen en dat de aanvraag een verdere versnippering van de habitat teweegbrengt. Samen met het schepencollege moet worden vastgesteld dat de passende beoordeling door ANB wel degelijk als voldoende werd aanzien. Men mag redelijkerwijs aannemen dat ANB over voldoende deskundigheid beschikt om dergelijke passende beoordelingen te toetsen in het licht van de verscherpte natuurtoets.

Verder wijst beroepsindiener dat de aanvraag aanleiding geeft tot het tenietgaan van de duinenvegetatie. Deze schade zou kunnen worden beperkt door de voorziene bebouwing verder te beperken.

Onder meer wordt gewezen dat het gebouw 5 m in de richting van de weg kan worden opgeschoven, waardoor de achterzijde van het terrein of minstens een deel ervan onaangeroerd kan blijven. Daarnaast wijst beroepsindiener dat het schepencollege reeds heeft aangegeven dat een koppelwoning op dit perceel het hoogst haalbare is. Met andere woorden, met een kleiner bouwprogramma zou de schade op zijn minst voor een deel kunnen worden vermeden.

Overeenkomstig artikel 16 §1 Natuurbehoudsdecreet draagt elke vergunningverlenende overheid er zorg voor dat door het toelaten van een activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan. Deze zorgplicht geldt voor alle aanvragen tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, en dit ongeacht het bestemmingsvoorschrift, of de ligging in een speciale bestemmingszone. (bv. habitat-, vogelrichtlijngebied)

In tegenstelling tot de vorige geweigerde aanvraag, bevat huidig dossier voldoende elementen om na te gaan of het voorgestelde project al dan niet aanleiding geeft tot vermijdbare schade aan de natuur, en in voorkomend geval of de schade aan de natuur kan worden vermeden. Hierbij werd een passende beoordeling bezorgd en heeft ANB een gunstig advies geformuleerd. Uit het advies blijkt duidelijk dat ANB melding maakt van de aanwezigheid van duindoornstruweel (wat overeenkomstig de bijlage bij het natuurbesluit moet worden aanzien als duinvegetatie) Hieruit volgt dat men redelijkerwijs mag aannemen

dat ANB als deskundige in deze materie, wel degelijk de impact op het verminderen van de duindoornstruweel heeft kunnen inschatten en meer in het bijzonder in het licht van de verscherpte natuurtoets. In dat opzicht is het argument dat het advies niet uitdrukkelijk verwijst naar artikel 7 en 9 van het natuurbesluit, niet dienend. In tegenstelling tot wat beroepsindiener lijkt aan te geven, legt artikel 9 van het natuurbesluit aan ANB nergens de verplichting op om het verbod op wijziging van duinenvegetatie uitdrukkelijk in zijn beoordeling mee te nemen. Artikel 9 somt enkel de uitzonderingen op het verbod in artikel 7. Onder die uitzonderingsgevallen behoort onder meer een stedenbouwkundige vergunning met advies van ANB. Aangezien bovendien uitdrukkelijk is voldaan aan de bepalingen van artikel 14 van het decreet, inzake de zorgplicht, artikel 16 van het decreet, inzake het vermijden van vermijdbare natuurschade of 36ter van het decreet, inzake de bescherming van speciale beschermingszones, moet worden besloten dat aan alle voorwaarden van artikel 9 van het natuurbesluit is voldaan.

Uit dit alles moet worden, besloten dat de aanvraag met stipte naleving van de voorwaarden van het gunstig advies van ANB voldoet aan het natuurbehoudsdecreet en het natuurbesluit.

Aangezien het perceel bebost is, kan geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend zonder voorafgaand advies van het bosbeheer en na goedkeuring van het compensatievoorstel. Het goedgekeurde compensatievoorstel moet dan als voorwaarde worden opgelegd bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning (artikel 90b1s bosdecreet) In casu heeft aanvrager een compensatievoorstel ingediend welke bestaat in de betaling van een bosbehoudbijdrage van 2.532,42 euro. Overeenkomstig artikel 90bis §5 lid 3 van het Bosdecreet moet deze betaling als voorwaarde bij de vergunning worden opgelegd.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid vermits er slechts 5 appartementen worden voorzien.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (dd. 05.07.2013), die in werking trad op 1 januari 2014.

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

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief Indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In de omgeving bevinden zich zowel vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen als meerdere meergezinswoningen. De aanpalende koppelwoning in de G. Scottlaan 30 (woning van beroeper) bestaat uit 1 bouwlaag en een groot hellend dak met dakuitbouwen. De aanpalende eengezinswoning in de Potvisstraat nr. 6 bestaat uit 1 bouwlaag en een dakverdieping. Door de grote niveauverschillen is deze woning hoger gelegen.

Op het achterliggende aanpalende perceel werd op 22/03/2012 door de deputatie een vergunning verleend (dossier 2011/576) voor het bouwen van een meergezinswoning met 3 appartementen bestaande uit 2 bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag met een plat dak, onder dezelfde voorwaarden als opgelegd in het besluit van het college van burgemeester en schepenen. Tegen de beslissing betreffende het achterliggende perceel is er wel nog een vernietigingsprocedure hangende bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Aan de overzijde van de Potvisstraat is er op de hoek met de G. Scottlaan een meergezinswoning met 6 appartementen bestaande uit 2 bouwlagen en een dakverdieping. Aan de overzijde van de G. Scottlaan is er op de hoek met de Potvisstraat een meergezinswoning met 11 appartementen bestaande uit 2 bouwlagen en een grote dakverdieping met 2 woonlagen in het dak.

Aangezien er reeds meerdere meergezinswoningen voorkomen in de omgeving is het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden aanvaardbaar mits de aanvraag geen onaanvaardbare hinder voor de buren tot gevolg heeft. Hierbij moet extra aandacht besteed worden aan de impact van de aanvraag op de aanpalende eengezinswoningen.

De omgeving wordt gekenmerkt door belangrijke niveauverschillen. Deze niveauverschillen zijn vooral sterk ter hoogte van de Potvisstraat. In de aanvraag wordt rekening gehouden met de bestaande niveauverschillen. Het gabariet verspringt mee met de niveauverschillen. Het project wordt opgesplitst in een lager deel (palend aan de G. Scottlaan) en een hoger deel (naar het aanpalende perceel in de Potvisstraat nr. 6 toe). Beide delen bestaan uit 2 volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag en hebben een plat dak.

Beroeper heeft bezwaar bij de keuze voor een plat dak. In de omgeving komen diverse dakvormen voor (hellend dak, plat dak, gebogen dak). Hoewel de hellende dakvorm overweegt, zijn platte daken zeker niet vreemd in deze omgeving. De bestaande af te breken woning heeft trouwens een plat dak. In de omgeving werden de laatste jaren ook meerdere vergunningen verleend waarbij er een plat dak voorzien wordt. Dit is het geval in de Cesar Gezellestraat 1 (dossier 2012/179), in de A. Degreeflaan 2-4 (dossier 2012/297) en voor het achterliggende aanpalende perceel (dossier 2011/576). Tegen de beslissing betreffende het achterliggende perceel is er wel nog een vernietigingsprocedure hangende bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Rekening houdende met de bestaande omliggende bebouwing en met de niveauverschillen is een gabariet van 2 bouwlagen + een bijkomende teruggetrokken bouwlaag aanvaardbaar voor dit hoekperceel. Het feit dat er rekening gehouden werd met de bestaande niveauverschillen en met de gabarieten van de aanpalende woningen blijkt duidelijk uit de terreinprofielen. De hoogte van de aanpalende eengezinswoningen wordt niet overschreden.

Het gabariet wordt in voorliggende aanvraag ook bijkomend beperkt t.o.v. de vorige aanvraag (dossier 2014/63). De bovenste verdieping van het duplexappartement 5 wordt verkleind zodat het gabariet met 1 bouwlaag afneemt ter hoogte van de achtertuin van beroeper.

Vanop het terras van beroeper zal men hoofdzakelijk 2 bouwlagen ervaren, aangezien de bovenste bouwlaag terugspringt.

Het voorgestelde gabariet is in huidige aanvraag ook aanvaardbaar ter hoogte van de achtertuin van beroeper.

In de vorige aanvraag (dossier 2014/63) werden er terrassen voorzien op de eerste verdieping en op de bovenste verdieping die uitkeken op de tuin van beroeper. Er werd dan ook geconcludeerd dat de aanvraag de privacy van beroeper ging aantasten en dat de aanvraag bijgevolg in strijd was met de goede ruimtelijke ordening. In huidige aanvraag worden de zichten naar beroeper toe sterk beperkt. Meerdere terrassen op de verdieping worden vervangen door een niet toegankelijk plat dak. Er worden ook kleinere ramen voorzien in de zuidgevel (gevel aan de zijde van beroeper) t.o.v. de vorige aanvraag (dossier 2014/63). Verder worden ook het slaapgedeelte en het woongedeelte van het duplex-appartement 5 onderling verwisseld. Op de bovenste verdieping van het duplex-appartement worden enkel slaapkamers met badkamers voorzien. Het wegnemen van de living in de dakverdieping is beter voor de omgeving. De leefruimtes van appartement 5 bevinden zich hierdoor wel op de onderste verdieping van appartement 5. Het terras dat gekoppeld wordt aan de leefruimte van appartement 5 is gericht naar de straatzijde. Doordat er geen terras voorzien wordt naar beroeper toe zal het storende effect beperkt blijven tot zichten door het zuidelijke horizontale raam van de living van appartement 5 op de tweede verdieping, dat 3 m teruggetrokken is t.o.v. het gelijkvloers en de eerste verdieping en dus op 9 m van de perceelsgrens met beroeper gesitueerd is. Dit is aanvaardbaar.

Ten overvloede wordt ook opgemerkt dat er 3 hoogstammige bomen worden voorzien tussen het nieuw project en de achtertuin van beroeper. Hierdoor worden de reeds aanvaarbare zichten nog verder beperkt.

Beroeper is niet akkoord met de keuze van de voorbouwlijn t.o.v. de Potvisstraat.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de rooilijn, die op het inplantingsplan wordt aangegeven, niet de werkelijke rooilijn is. Het feit dat geen rooilijnplan is opgemaakt, betekent niet noodzakelijk dat de vergunning om die reden moet worden geweigerd. De gekozen inplanting ligt in de lijn met de bestaande gebouwen in dezelfde straat. Zoals ook het schepencollege stelt bij de weerlegging van het bezwaar tijdens het openbaar onderzoek, zou het vooruitschuiven van het gebouw op 5 m van de rijweg betekenen dat het ten opzichte van de aanpalende bebouwing langs de Potvisstraat ongeveer 4 m dichter bij de straat zou komen te staan. Samen met het college moet worden gesteld dat dergelijke inplanting zowel ruimtelijk als naar de zichtbaarheid op het kruispunt onwenselijk is. Bovendien moet benadrukt worden dat de afstand tot de perceelsgrens met beroeper voldoende ruim is. De afstand tot de perceelsgrens met beroeper bedraagt minimum 6 m. De teruggetrokken bovenste bouwlaag ligt zelfs nog verder t.o.v. de perceelsgrens met beroeper.

Er wordt dan ook geconcludeerd dat de keuze van de voorbouwlijn en de inplanting van het gebouw in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Er wordt dan ook geconcludeerd dat voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet het bouwen van een meergezinswoning met 5 appartementen na sloop van de bestaande eengezinswoning.

Dit dossier kent een hele historiek. Voorliggende aanvraag werd aangepast om tegemoet te komen aan de weigeringsgronden van de deputatie n.a.v. dossier 2014/63.

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

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft de passende beoordeling gunstig geëvalueerd. Mits naleving van de door ANB opgelegde voorwaarden voldoet het project aan de voorschriften van het natuurbehoudsdecreet en het bosdecreet.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (dd. 05.07.2013), die in werking trad op 1 januari 2014.

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

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief. Indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in dit geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

Aangezien er reeds meerdere meergezinswoningen voorkomen in de omgeving is het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden aanvaardbaar mits de aanvraag geen onaanvaardbare hinder voor de buren tot gevolg heeft. Hierbij moet extra aandacht besteed worden aan de impact van de aanvraag op de aanpalende eengezinswoningen.

De omgeving wordt gekenmerkt door belangrijke niveauverschillen. Deze niveauverschillen zijn vooral sterk ter hoogte van de Potvisstraat. In de aanvraag wordt rekening gehouden met de bestaande niveauverschillen. Het gabariet verspringt mee met de niveauverschillen. Het project wordt opgesplitst in een lager deel (palend aan de G. Scottlaan) en een hoger deel (naar het aanpalende perceel in de Potvisstraat nr. 6 -toe). Beide delen bestaan uit 2 volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag en hebben een plat dak.

Rekening houdende met de bestaande omliggende bebouwing en met de niveauverschillen is een gabariet van 2 bouwlagen + een bijkomende teruggetrokken bouwlaag aanvaardbaar voor dit hoekperceel. Het feit dat er rekening gehouden werd met de bestaande niveauverschillen en met de gabarieten van de aanpalende woningen blijkt uit de terreinprofielen. De hoogte van de aanpalende eengezinswoningen wordt niet overschreden. Ook de dakvorm (plat dak) is ook niet vreemd in deze omgeving.

Het gabariet wordt in voorliggende aanvraag ook bijkomend beperkt t.o.v. de vorige aanvraag (dossier 2014/63). De bovenste verdieping van het duplexappartement 5 wordt verkleind zodat het gabariet met 1 bouwlaag afneemt ter hoogte van de achtertuin van beroeper.

Vanop het terras van beroeper zal men hoofdzakelijk 2 bouwlagen ervaren, aangezien de bovenste bouwlaag terugspringt.

Het voorgestelde gabariet is in huidige aanvraag ook aanvaardbaar ter hoogte van de achtertuin van beroeper.

In de vorige aanvraag (dossier 2014/63) werden er terrassen voorzien op de eerste verdieping en op de bovenste verdieping die uitkeken op de tuin van beroeper. Er werd dan ook geconcludeerd dat de aanvraag de privacy van beroeper ging aantasten en dat de aanvraag bijgevolg in strijd was met de goede ruimtelijke ordening. In huidige aanvraag worden de zichten naar beroeper toe sterk beperkt. Meerdere terrassen op de verdieping worden vervangen door een niet toegankelijk plat dak. Er worden ook kleinere ramen voorzien in de zuidgevel (gevel aan de zijde van beroeper) t.o.v. de vorige aanvraag (dossier 2014/63). Verder worden ook het slaapgedeelte en het woongedeelte van het duplex-appartement 5 onderling verwisseld. Op de bovenste verdieping van, het duplex-appartement worden enkel slaapkamers met badkamers voorzien. Het wegnemen van de living in de dakverdieping is beter voor de omgeving. De leefruimtes van appartement 5 bevinden zich hierdoor wel op de onderste verdieping van appartement 5. Het terras dat gekoppeld wordt aan de leefruimte van appartement 5 is gericht naar de straatzijde. Doordat er geen terras voorzien wordt naar beroeper toe zal het storende effect beperkt blijven tot zichten door het zuidelijke horizontale raam van de living van appartement 5 op de tweede verdieping, dat 3 m teruggetrokken is t.o.v. het gelijkvloers en de eerste verdieping en dus op 9 m van de perceelsgrens met beroeper gesitueerd is. Dit is aanvaardbaar.

Ten overvloede wordt ook opgemerkt dat er 3 hoogstammige bomen worden voorzien tussen het nieuw project en de achtertuin van beroeper. Hierdoor worden de reeds aanvaarbare zichten nog verder beperkt.

Er wordt dan ook geconcludeerd dat voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

De verzoekende partij vordert, naast de vernietiging van de vergunningsbeslissing van 25 februari 2016, eveneens de vernietiging van het voorafgaandelijke gunstig advies van het agentschap Natuur en Bos van 12 augustus 2015.

De verzoekende partij toont niet aan dat dit advies bindende kracht zou hebben. Het gunstig advies van het agentschap Natuur en Bos is derhalve niet rechtstreeks aanvechtbaar bij de Raad.

Het voorgaande neemt evenwel niet weg dat de verzoekende partij zich voor de Raad kan beroepen op eventuele onwettigheden van dit advies voor zover de eerste bestreden beslissing op dit advies steunt.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.2.25 VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg aan de stedenbouwkundige vergunning volgende voorwaarde heeft verbonden:

“Het gedeelte van het perceel dat volgens het kadaster en het inplantingsplan valt binnen de ontworpen wegenis moet kosteloos worden afgestaan aan de gemeente.”

De verwerende partij heeft de stedenbouwkundige vergunning verleend onder dezelfde voorwaarden als het college van burgemeester en schepenen waardoor deze voorwaarde van gratis grondafstand van toepassing blijft. De verzoekende partij werpt op dat de gemeenteraad zich hierover niet heeft uitgesproken.

De bewuste grondafstand heeft betrekking op het gedeelte van het perceel dat volgens het kadaster binnen de ontworpen wegenis valt. Deze verwijzing naar het kadasterplan heeft betrekking op een stippellijn die op dit plan zichtbaar is, maar het is niet bekend wat het statuut van deze stippellijn is. De verzoekende partij heeft zich vervolgens gericht naar het gemeentebestuur hierover en kreeg als antwoord:

“Een rooilijnplan bestaat er niet. Met de heraanleg van de Potvisstraat wil de gemeente enerzijds de slechte staat ervan aanpakken en tegelijk riolering voorzien. Anderzijds werd in Oostduinkerke bij aanleg van ontworpen wegenis deze niet systematisch bij het openbaar domein ingelijfd. Daardoor zijn nog vele wegen (gedeeltelijk) private eigendom, weliswaar met openbaar karakter. Het huidig gemeentebestuur wil dit systematisch in orde brengen.”

Bij deze e-mail werd aan de verzoekende partij eveneens een grondinnemingsplan bezorgd. Volgens de verzoekende partij is er op dit plan een “toekomstige rooilijn” aangeduid die overeenkomt met de lijn weergegeven op het kadasterplan. Gelet op het antwoord van het gemeentebestuur kan dit volgens de verzoekende partij echter geen rooilijn zijn die het gevolg is van een goedgekeurd rooilijnenplan. Uit de nota die de aanvrager heeft gevoegd leidt de verzoekende partij af dat er een gemeenteraadsbeslissing voorligt over de grondafstand, maar die enkel betrekking heeft op het geel aangeduid gedeelte op het grondinnemingsplan, en niet op het gedeelte van de wegenis dat is aangeduid op het kadaster. Bij de aanvraag werd eveneens een grondinnemingsplan en inplantingsplan opgemaakt. Beide plannen vermelden die zogenaamde rooilijn maar deze valt niet samen met de rand van de gele zone uit het grondinnemingsplan zoals bezorgd door het gemeentebestuur.

De verzoekende partij concludeert dan ook dat de door de verwerende partij opgelegde gratis grondafstand niet beperkt is tot de in het geel aangeduide zone op het plan van haar grondinnemingsplan, maar betrekking heeft op een bijkomende strook van vijf meter waarover de gemeenteraad nooit heeft beslist.

2.

De tussenkomenende partij zet uiteen dat de eigenaars van de gebouwen aan de Potvisstraat bij notariële akte kosteloos een perceel grond voor de wegenis hebben afgestaan. De notaris bevestigt in deze akte dat het college van burgemeester en schepenen hiertoe gemachtigd is door de unanieme beslissing van de gemeenteraad. Volgens de tussenkomenende partij klopt het dus niet dat er geen akte of machtiging van de gemeenteraad zou voorliggen.

Verder stelt zij dat de aanvraag geen wegeniswerken omvat zodat artikel 4.2.25 VCRO niet van toepassing is. Dat een perceel kosteloos wordt afgestaan betekent enkel dat een last wordt opgelegd, maar niet dat het een aanvraag betreft die de aanleg van wegenis vereist. Of die grondafstand al dan niet beperkt is tot de in het geel aangeduide zone op de plannen en of deze grondafstand al dan niet reeds volledig is gerealiseerd doet niet ter zake, gezien dit in elk geval niet betekent dat de aanleg van wegenis vereist is voor de realisatie van de aanvraag.

Tot slot stelt de tussenkomenende partij nog dat het de bevoegdheid blijft van de vergunningverlenende overheid en niet van de gemeenteraad om in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag de feitelijke rooilijn individueel vast te stellen.

3.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota nog toe dat de Raad reeds heeft geoordeeld dat een gratis grondafstand in ieder geval onder de zaak van de wegen valt. Een gratis grondafstand waardoor de gemeentelijke wegenis wordt uitgebreid valt bijgevolg onmiskenbaar onder de bevoegdheid van de gemeenteraad.

4.

De tussenkomenende partij stelt nog in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat artikel 4.2.20, §1 VCRO een *“lex specialis”* is waardoor de bevoegdheid voor de kosteloze grondafstand onttrokken is aan de bevoegdheid van de gemeenteraad en toegekend is aan het vergunningverlenend bestuursorgaan. Zij betwist dat de gemeentelijke wegenis wordt uitgebreid door de grondafstand omdat de feitelijke toestand niet wijzigt.

Beoordeling door de Raad

1.

De opgelegde voorwaarde in verband met grondafstand luidt *“Het gedeelte van het perceel dat volgens het kadaster en het inplantingsplan valt binnen de ontworpen wegenis moet kosteloos worden afgestaan aan de gemeente.”*

Het inplantingsplan van het project vermeldt een rooilijn die niet samenvalt met “de rand van de gele zone” op het grondinnemingsplan die het gebied van de overeengekomen gratis grondafstand bij notariële akte weergeeft. De verzoekende partij leidt hieruit af dat er een strook van 5 meter grond (vanaf de geel aangeduide zone tot aan de rooilijn) bijkomend wordt afgestaan die niet onder voormelde notariële akte valt en waar geen goedkeuring van de gemeenteraad voorligt.

2.

Artikel 4.2.25 VCRO, zoals van toepassing op datum van de bestreden beslissing luidt als volgt:

“Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenend bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenend bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.(...)”

Artikel 4.2.25 VCRO heeft aldus louter betrekking op vergunningsaanvragen die wegeniswerken omvatten. Huidige aanvraag betreft de bouw van een meergezinswoning palend aan een voldoende uitgeruste weg en omvat geen nieuwe wegeniswerken, zodat artikel 4.2.25 VCRO *in casu* geen toepassing vindt. Het door de verzoekende partij geciteerde arrest van de Raad is niet dienstig. In voormeld arrest ging het om een aanvraag voor wegeniswerken (de herinrichting van een wegvak). *In casu* is er geen sprake van een feitelijke wijziging of verbreding van de wegenis.

De verzoekende partij stelt nog dat de gemeentelijke wegenis door de gratis grondafstand wordt uitgebreid waardoor ze wel onder toepassing van artikel 4.2.25 VCRO valt. Door de gratis grondafstand wijzigt evenwel enkel het eigendomsrechtelijk statuut van het overgedragen perceelsgedeelte, dat voortaan bij het openbaar domein wordt ingelijfd. Het vaststellen van een mogelijke rooilijn of verbreding van de bestaande weg wordt door de voorliggende aanvraag niet gevat.

2.

Het opleggen van een voorwaarde van gratis grondafstand is te kwalificeren als een last in de zin van artikel 4.2.20, §1 VCRO:

“§ 1. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan aan een vergunning lasten verbinden. Deze lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.

...

Lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

...”

De verzoekende partij bekritiseert meermaals in haar verzoekschrift de vermelding van een “*rooilijn*” op de plannen, terwijl dit niet het gevolg is van een goedgekeurd rooilijnenplan. Uit artikel 4.2.20, §1 VCRO blijkt evenwel niet dat een gratis grondafstand enkel kan worden opgelegd wanneer de nieuwe rooilijn definitief is vastgesteld of reeds tot nieuwe wegenis of aanpassing van bestaande wegenis is beslist.

3.

Het middel faalt naar recht en wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 6 van de Habitatrichtlijn, van artikel 36ter van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997 (hierna Natuurdecreet), van de artikelen 11 en 16 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning alsook van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur.

Elk project dat een significant effect kan hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van een aangewezen gebied moet op passende wijze worden beoordeeld volgens de Habitatrichtlijn. Het perceel bestaat volgens de verzoekende partij volledig uit een waardevolle habitat waarvoor het aanpalend gebied is aangewezen als speciale beschermingszone (hierna SBZ). Deze passende beoordeling moet volgens de verzoekende partij een geschreven document zijn die elke redelijke wetenschappelijke twijfel over de gevolgen van de werkzaamheden voor de SBZ wegneemt.

In casu is deze passende beoordeling bij de aanvraag dan wel bijzonder omvangrijk, bij lezing ervan blijkt volgens de verzoekende partij dat deze veel minder inhoudt. Zij komt niet tot de conclusie dat elke redelijke wetenschappelijke twijfel over de gevolgen voor het SBZ worden weggelaten. Er is geen enkele verwijzing naar een wetenschappelijke bron en evenmin een verwijzing naar de instandhoudingsdoelstellingen.

Voor het betrokken habitatype is versnippering een knelpunt en de realisatie van de aanvraag draagt wel degelijk bij tot versnippering van de habitat. De achtergelegen site, gelegen in SBZ, is grotendeels geïsoleerd van de overige delen van de SBZ. Door een effect op versnippering uit te sluiten, louter omwille van de afwezigheid van verbindende elementen voor één soort heeft de passende beoordeling niet voldaan aan de eis om volledige en wetenschappelijk onderbouwde conclusies en vaststellingen te doen.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij deze vaststellingen tracht te ontwijken door enkel te verwijzen naar het advies van het agentschap voor natuur en bos (hierna ANB). Dit advies gaat echter niet in op de vraag of er effecten kunnen zijn op de relatie van de SBZ met de omgeving en beperkt zich tot de vaststelling dat er geen directe inname is binnen de SBZ en dat bij bemaling moet worden gezorgd voor een retourbemaling. Aangezien het document van de tussenkomen partij niet als een passende beoordeling kan worden beschouwd, is het advies dat deze passende beoordeling goedkeurt eveneens onwettig.

2.

De tussenkomen partij zet uiteen dat in haar passende beoordeling gevoegd bij de aanvraag wordt uitgelegd waarom versnippering en barrièrewerking niet van toepassing zijn, onder meer omdat er geen verbindende elementen voorkomen en reeds insluiting is tussen bestaande bebouwing. De bouwplaats zelf, noch de contouren van de twee kadastrale percelen zijn gelegen in VEN-gebied, SBZ of natuurgebied. Het perceel is geïsoleerd en één ervan is reeds lang bebouwd met een eengezinswoning. Er kan met voldoende mate van zekerheid gesteld worden dat de realisatie van het project geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken aan de natuurlijke kenmerken van de SBZ.

Overigens toont de verzoekende partij ook niet aan welke habitats in de SBZ op betekenisvolle wijze kunnen aangetast worden door de aanvraag. Er zijn door de tussenkomen partij maatregelen voorgesteld die werden opgenomen in de bijzondere voorwaarden van de bestreden beslissing. Zo is er bijvoorbeeld retourbemaling met rechtstreekse injectie in de bodem en de aanplanting van streekeigen beplanting die aansluit op het natuurgebied.

3.

De verzoekende partij voegt nog toe dat het feit dat de bouwplaats of de percelen niet in SBZ zijn gelegen niet automatisch betekent dat er geen passende beoordeling moet plaatsvinden. Zij herhaalt dat de nota van de tussenkomenende partij geen volledige, precieze en definitieve conclusies bevat die elke redelijke wetenschappelijke twijfel over de gevolgen van de aanvraag voor het SBZ wegneemt is.

Volgens de verzoekende partij meent de tussenkomenende partij dat het ten onrechte aan haarzelf toekomt om te duiden welke habitats of soorten in de SBZ op betekenisvolle wijze kunnen worden aangetast. Het is net aan de tussenkomenende partij om via een passende beoordeling aan te tonen dat er geen significante effecten zijn op de nabijgelegen SBZ.

Tot slot stelt zij nog dat er uit de nota blijkt dat er maatregelen moeten worden genomen. Indien er geen significante effecten zouden zijn, zouden er geen maatregelen nodig zijn.

4.

De tussenkomenende partij stelt nog dat een passende beoordeling enkel betrekking heeft op de consequenties van het project voor het gebied beschouwd in het licht van de instandhoudingsdoelstellingen. Er zijn ook verbindingen vanuit het stuk van deze zone dat achter het einde van de Potvisstraat is gelegen.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 36ter Natuurdecreet bepaalt:

“ ...

§ 3. Een vergunningsplichtige activiteit die, of een plan of programma dat, afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's, een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone.

De verplichting tot het uitvoeren van een passende beoordeling geldt ook indien wegens het verstrijken van de lopende vergunning van de vergunningsplichtige activiteit een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de passende beoordeling.

... ”

§ 4. De overheid die over een vergunningsaanvraag, een plan of programma moet beslissen, mag de vergunning slechts toestaan of het plan of programma slechts goedkeuren indien het plan of programma of de uitvoering van de activiteit geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken speciale beschermingszone kan veroorzaken. De bevoegde overheid draagt er steeds zorg voor dat door het opleggen van voorwaarden er geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan ontstaan.

... ”

Overeenkomstig artikel 2, 30° Natuurdecreet wordt onder “betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone” verstaan:

“30° betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone: een aantasting die meetbare en aantoonbare gevolgen heeft voor de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone, in de mate er meetbare en aantoonbare gevolgen zijn voor de staat van instandhouding van de soort(en) of de habitat(s) waarvoor de betreffende speciale beschermingszone is aangewezen of voor de staat van instandhouding van de soort(en) vermeld in bijlage III van dit decreet voor zover voorkomend in de betreffende speciale beschermingszone;”

Artikel 16, 9° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning bepaalt:

“9° als de aanvraag een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken en geen milieueffectrapport moet opgesteld worden, een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone, zoals bedoeld in artikel 36ter, § 3, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.”

2.

De bestreden beslissing overweegt wat betreft de betekenisvolle aantasting van speciale beschermingszones:

“ ...

In dat verband heeft de aanvraag het voorwerp uitgemaakt van een passende beoordeling zoals bedoeld in artikel 36 ter, §3 van het natuurbehoudsdecreet en heeft het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies verleend. Beroepsindiener trekt de passende beoordeling in twijfel door te stellen dat het geen enkele verwijzing naar een wetenschappelijke bron omvat, geen enkele verwijzing naar de instandhoudingsdoelstellingen en dat de aanvraag een verdere versnippering van de habitat teweegbrengt. Samen met het schepencollege moet worden vastgesteld dat de passende beoordeling door ANB wel degelijk als voldoende werd aanzien. Men mag redelijkerwijs aannemen dat ANB over voldoende deskundigheid beschikt om dergelijke passende beoordelingen te toetsen in het licht van de verscherpte natuurtoets.

...”

3.1

De passende beoordeling bij de aanvraag bevat onder andere een SWOT-analyse voor het gebied, de belangrijkste knelpunten voor de habitats en de prioritaire inspanningen met het oog op het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt is er dus wel rekening gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen. De verzoekende partij bekritiseert deze passende beoordeling eveneens omdat er geen wetenschappelijke bronnen zijn opgenomen. Er is de Raad echter geen bepaling bekend die vereist dat wetenschappelijke bronnen moeten worden opgenomen in de passende beoordeling. De verzoekende partij toont deze vereiste evenmin aan.

3.2

De effecten van het project worden besproken in deze passende beoordeling. De essentie van de bespreking van de primaire effecten, waaronder versnippering, luidt:

“Aangezien door de bouw van de nieuwbouwappartementen het duindoornstruweel (habitattype 2160) en de loofhoutaanplant wordt verwijderd, dient hiervoor een

compensatie te gebeuren. Dit eveneens als compensatie i.k.v. ontbossing. Bij de vergunningsaanvraag is een boscompensatieplan bijgevoegd. De te verwijderen duindoornoppervlakte bedraagt 385 m². De te rooien bomen betreffen Canadese populieren (124 m²).

Er zal getracht worden om zoveel mogelijk duindoorn met helmgras te herbeplanten. Bijgevolg sluit de aanplant van helmgras en duindoorn aan op de natuurlijke vegetatie.

De SBZ-H wordt niet rechtstreeks aangesneden, zodat er geen directe inname optreedt ter hoogte van de aanwezige natura-2000 habitats. Het plangebied vormt geen wezenlijk onderdeel van het ecologisch functioneren van het SBZ-H gebied, aangezien het aansluit op bestaande woningen. Bijkomend bevindt het duindoornstruweel zich in goede staat van instandhouding. Het terugdringen van exoten volgt uit de inspanningen met het oog op het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen.

Met betrekking tot de ecologische gevolgen van de voorgestelde werken en de hieraan gekoppelde maatregelen die worden voorgesteld met betrekking tot de zorgplicht kan vermeld worden dat de ontbossing geen impact op het natuurlijk milieu op deze site zal hebben.

Versnippering en barrièrewerking kunnen eventueel van toepassing zijn. Echter op het plangebied komen geen verbindende elementen zoals voor waterlopen/poelen (rugstreeppad). Bijkomend zit het plangebied ingesloten tussen bestaande bebouwing. Bijgevolg zijn versnippering en barrièrewerking geen belangrijke effectgroepen ten gevolge van het plan.”

3.3

De verzoekende partij voert aan dat de achtergelegen site, gelegen in SBZ, grotendeels geïsoleerd wordt van de overige delen van de SBZ. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft realiseert een verbinding met een restant van deze habitat aan de overzijde van de Potvisstraat, die op zijn beurt aansluit op de overige delen van de SBZ. De bouwplaats is nagenoeg de enige locatie waar die verbinding nog aanwezig is.

De Raad kan dit standpunt van de verzoekende partij niet volgen. Op de figuur in de passende beoordeling blijkt dat er bebouwing is tussen de SBZ achter de aanvraag en de SBZ aan de overzijde van de Potvisstraat. De Raad ziet niet in hoe het perceel van de aanvraag nog een verbinding kan vormen met de restant van de habitat aan de overzijde van de Potvisstraat zoals verzoekende partij beweert. Het perceel wordt afgesneden door de Potvisstraat en de G. Scottlaan. Zelfs tussen de habitat aan de overzijde en deze wegenis bevinden zich meerdere woningen waardoor er geen sprake is dat het perceel van de aanvraag een verbinding realiseert.

Dit komt ook zo aan bod in de passende beoordeling die overweegt: *“Versnippering en barrièrewerking kunnen eventueel van toepassing zijn. Echter op het plangebied komen geen verbindende elementen zoals voor waterlopen/poelen (rugstreeppad). Bijkomend zit het plangebied ingesloten tussen bestaande bebouwing. Bijgevolg zijn versnippering en barrièrewerking geen belangrijke effectgroepen ten gevolge van het plan.”*

De verzoekende partij stelt verder nog dat *“deze versnippering is niet enkel van belang voor amfibieën, maar voor alle typische soorten van de habitat. Door een effect op versnippering uit te sluiten, louter omwille van de afwezigheid van verbindende elementen voor één soort heeft de*

passende beoordeling niet voldaan aan de eis om volledige en wetenschappelijk onderbouwde conclusies en vaststellingen te doen."

Een verzoekende partij die onder meer de schending inroept van artikel 36ter Natuurdecreet moet voldoende concrete gegevens aanbrengen waaruit blijkt welke aanwezige natuurelementen in de onmiddellijke of ruimere omgeving door de aangevraagde handelingen schade zouden lijden. De Raad concludeert dat de verzoekende partij louter kritiek uit op de bevindingen in de passende beoordeling, zonder aan te tonen dat de conclusies en beoordeling gemaakt door de verwerende partij in de bestreden beslissing onjuist, kennelijk onredelijk of kennelijk onzorgvuldig is.

3.4

Bovendien heeft het agentschap voor Natuur en Bos (hierna het Agentschap) zich akkoord verklaard met de conclusies uit de passende beoordeling. Het advies van het Agentschap kan niet anders dan beschouwd worden als een advies van een deskundig orgaan, dat moet geacht worden afdoende deskundigheid te bezitten om te oordelen over het al dan niet strijdig zijn van een project met artikel 36ter, § 4 Natuurdecreet.

Dit betekent niet dat het advies geen inhoudelijke of formele gebreken kan vertonen. Het is aan de partij die het advies inhoudelijk bekritiseert om de inhoudelijke gebreken ervan zodanig aan te tonen of aannemelijk te maken dat dit een vergunningverlenend bestuursorgaan, in het kader van haar zorgvuldigheidsplicht, ertoe noopt rekening te houden met deze kritiek en ze te betrekken in haar besluitvorming, desnoods door het voorleggen van deze kritiek aan de betrokken adviesinstantie en/of het verzoeken tot een nieuw of aanvullend advies. Er kan echter niet aangenomen worden dat eigen inhoudelijke kritiek van een partij die belang heeft bij een beslissing, een inhoudelijk gebrek van een advies van een deskundig orgaan aantoonst of aannemelijk maakt.

De verzoekende partij bekritiseert het advies van het Agentschap omdat zij niet ingaat op de vraag of er effecten kunnen zijn op de relatie van de SBZ met de omgeving en zich beperkt tot de vaststelling dat er geen directe inname is binnen de SBZ en dat bij bemaling moet worden gezorgd voor een retourbemaling.

Zoals hierboven reeds vermeld gaat het Agentschap akkoord met de conclusies uit de passende beoordeling. In deze passende beoordeling wordt in punt "1.2.2 Relatie tussen het plan/project en de SBZ inzake" besproken. Het Agentschap heeft op deze wijze deze passende beoordeling eigen gemaakt.

De verzoekende partij toont de onwettigheid van het advies van het Agentschap, dit is de tweede bestreden beslissing, niet aan. Evenmin toont zij aan dat de verwerende partij, die zich in de bestreden beslissing expliciet heeft aangesloten bij dit advies en de conclusies ervan tot de hare heeft gemaakt, zich onterecht op dit advies heeft beroepen of dat haar beoordeling op dat punt kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna

Motiveringswet), van artikel 4.3.1, 4.3.3, 4.3.4, 4.7.15 en 4.7.23 VCRO, van artikel 16 Natuurdecreet en van de artikelen 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna Natuurbesluit) en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

Op het betrokken terrein is er Duindoornstruweel en Zeereepduin aanwezig. Deze vegetaties zijn beschermd op grond van artikel 7, eerste lid Natuurbesluit.

Het verbod tot het wijzigen van duinvegetaties geldt niet absoluut en mag geen handelingen of werken verbieden of onmogelijk maken die in overeenstemming zijn met de plannen van aanleg. De uitzondering vervat in artikel 9, 1° Natuurbesluit is volgens de verzoekende partij niet van toepassing. Als het perceel 1041/D op dit ogenblik al als een deel van de huiskavel van de woning op perceel 1041/E kan worden beschouwd dan nog zal dit bij het inwilligen van de aanvraag zeker niet langer het geval zijn, aangezien die woning zal worden afgebroken. Artikel 9, 2° Natuurbesluit bepaalt een tweede uitzondering op het verbod.

De verzoekende partij voert aan dat deze afwijkingen enkel gelden in zoverre voldaan is aan de bepalingen van artikel 14 Natuurdecreet inzake de zorgplicht en artikel 16 Natuurdecreet inzake het vermijden van vermijdbare natuurschade of artikel 36ter Natuurdecreet inzake de bescherming van SBZ.

Aan deze voorwaarden is volgens de verzoekende partij niet voldaan. De percelen zijn reeds bebouwd met een villa en ernaast bevindt zich een onbebouwd gedeelte met een waardevolle vegetatie. Het is in het licht van de zorgplicht vervat in artikel 16 Natuurdecreet niet onredelijk om de bebouwingsmogelijkheden van het geheel te beperken tot het gedeelte dat reeds bebouwd is. De schade aan de duinvegetaties is op die manier steeds vermijdbaar.

Door de combinatie van volgende zaken zal deze vegetatie integraal gerooid worden. Ten eerste door de inplanting van het gebouw dat zich grotendeels achteraan het perceel bevindt, waar juist de beschermde vegetatie bevindt. De schade is vermijdbaar door bijvoorbeeld slechts te voorzien in een eengezinswoning dicht bij de grens van de Potvisstraat. Ten tweede door een zeer groot bouwprogramma met een maximalistische terreininname.

De tweede bestreden beslissing is het advies van het Agentschap. Op grond van artikel 159 Gw. moet de Raad nagaan of dit advies voldoet aan artikel 16 Natuurdecreet. Dit artikel spreekt over "*vermijdbare schade*" waarbij volgens de verzoekende partij eveneens de concrete plaats waar de werken voorzien dient te worden mee beoordeeld in de natuurtoets.

Aan het perceel wordt een maximale invulling gegeven van 31%. Dit leidt tot een grotere terreininname en draagt bij tot het innemen van de beschermde vegetatie. In gewestplanbestemming woongebied is het volgens de verzoekende partij niet noodzakelijk dat elke vierkante meter moet kunnen worden benut.

De verzoekende partij concludeert dat de natuurtoets niet afdoende gemotiveerd is. Het advies van het Agentschap gaat niet in op de kwestie van het beschermd karakter van de duinvegetatie en de artikelen 7 en 9 Natuurbesluit staan niet vermeld in de opsomming van de relevante wetgeving. Het Agentschap onderschrijft dan wel de natuurtoets door de tussenkomende partij bij de aanvraag, maar deze gaat evenmin in op het beschermd karakter van de duinvegetaties, noch op de vraag op welke wijze voldaan is aan het verbod om vermijdbare schade te veroorzaken. Minstens is het

bezwaar van de verzoekende partij hieromtrent niet afdoende beantwoord in de bestreden beslissing.

2.

De tussenkomende partij wijst erop dat de Raad van State reeds heeft gesteld dat de natuurtoets niet kan leiden tot het weigeren van een vergunning als er bepaalde haalbare voorzorgsmaatregelen zijn waartoe de aanvrager bereid is en die niet leiden tot de onwerkbaarheid van het voorwerp van de aanvraag. Er is voldaan aan de natuurzorgplicht en de bestreden motiveert dit afdoende. De verdere kritiek van de verzoekende partij is volgens de tussenkomende partij opportunitetskritiek.

3.

De verzoekende partij voegt nog toe in haar toelichtende nota dat de verwerende partij niet zelf onderzocht heeft of er vermijdbare schade is. Het advies van het Agentschap is ontoereikend waardoor zij niet op dit advies kon steunen. Het is ook niet aan de verzoekende partij om, gelet op het ontbreken van pertinente motivering, aan te geven welke natuurelementen schade zouden ondervinden.

4.

De tussenkomende partij citeert een arrest van de Raad waar *mutatis mutandis* het middel moet worden verworpen aangezien de verzoekende partij in haar uiteenzetting geen concrete gegevens aanbrengt waaruit blijkt in welke zin de duinvegetatie in de omgeving door het project schade zou lijden en van welke aard die schade zou zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 7 Natuurbesluit stelt een principieel verbod in tot het wijzigen van bepaalde vegetaties of kleine landschapselementen en hun vegetaties:

“Onverminderd het bepaalde in artikel 9 van het decreet, is het wijzigen van de volgende vegetaties of kleine landschapselementen en hun vegetaties verboden :

...

7° duinvegetaties.

...”

Op het verbod bestaan vrijstellingen (artikel 9) en er kunnen individuele afwijkingen worden toegestaan op het verbod van artikel 7 (artikel 10 van voormeld Natuurbesluit).

2.

Artikel 9 Natuurbesluit voorziet volgende vrijstelling:

“Indien er, wanneer van toepassing, uitdrukkelijk voldaan is aan de bepalingen van artikel 14 van het decreet, inzake de zorgplicht, artikel 16 van het decreet, inzake het vermijden van vermijdbare natuurschade of 36ter van het decreet, inzake de bescherming van speciale beschermingszones, gelden de in dit hoofdstuk opgenomen verbodsbepalingen en vergunningsplichten niet wanneer ze activiteiten betreffend die :

1 ° hetzij worden uitgevoerd op huiskavels van een vergunde woning en/of bedrijfsgebouw en gelegen binnen een straal van maximum 100 meters rondom de vergunde woning en/of bedrijfsgebouw voor zover ze respectievelijk bewoond of in gebruik zijn. Deze straal wordt beperkt tot 50 meter als groengebied, parkgebied, buffergebied of bosgebied bestreken wordt. Voor zover gelegen binnen groengebieden, parkgebieden, buffergebieden en

bosgebieden wordt dit beperkt tot het kadastraal perceel van de vergunde woning en/of bedrijfsgebouw met een maximale straal van 50 meter rondom de vergunde woning en/of bedrijfsgebouw.

2° hetzij worden uitgevoerd op basis van een regelmatige stedenbouwkundige vergunning afgeleverd met toepassing van de wetgeving op de ruimtelijke ordening na advies van het agentschap; [...]"

3.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de mogelijke schending van artikel 14 Natuurdecreet wel citeert, maar niet verder concreet ontwikkelt. Bovendien richt deze bepaling zich in eerste instantie tot de initiatiefnemer van een project en niet tot de vergunningverlenende overheid. De zorgplicht in hoofde van de vergunningverlenende overheid wordt geconcretiseerd in de verplichte toepassing van de natuurtoets uit artikel 16 van het Decreet Natuurbehoud bij het beoordelen van vergunningen.

4.

Artikel 16, §1 Natuurdecreet bepaalt:

"In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen."

In de parlementaire voorbereidingen wordt omtrent deze bepaling verduidelijkt (Parl.St. VI. Parl. 1996-97, nr. 690/1, p. 11):

"Dit artikel geeft uitvoering aan het principe van de integratie. Dit betekent dat in de besluitvorming op andere beleidsterreinen van het Vlaamse Gewest en van de ondergeschikte besturen steeds rekening gehouden wordt met de „natuur“ en omgekeerd. Het natuurbeleid geeft de randvoorwaarden aan die de andere beleidsdomeinen in acht dienen te nemen, wil een effectieve realisering van het natuurbeleid mogelijk zijn. In de besluitvorming moet er alleszins zorg voor gedragen worden dat er op geen enkele wijze vermijdbare schade aan de natuur ontstaat. Bij elk afwegingsproces moet deze bekommernis steeds worden meegenomen."

Er wordt eveneens verduidelijkt dat het betreffende decreet onder meer een "horizontaal beleid" beoogt, waarbij inzake hoofdstuk IV "Algemene maatregelen ter bevordering van het natuurbehoud" bijkomend wordt toegelicht (Parl. St. VI. Parl. 1996-97, nr. 690/9, p. 6-7):

"Het hoofdstuk met horizontale maatregelen definieert ook een algemene zorgplicht, waarbij alle nodige maatregelen verplicht te nemen zijn die redelijkerwijze kunnen worden gevraagd om de vernietiging van of schade aan natuurwaarden te voorkomen, te beperken of te herstellen. Dit wordt verder vorm gegeven in de toets bij vergunningen door de overheden dat vermijdbare schade aan natuur moet worden vermeden. Dit artikel geeft uitvoering aan het principe van de integratie en betekent dat in de besluitvorming op andere beleidsterreinen van het Vlaamse Gewest en van de provinciale en lokale besturen steeds met de natuur rekening moet worden gehouden. Het natuurbeleid geeft de randvoorwaarden aan die de andere beleidsdomeinen in acht moet nemen, wil een effectieve realisering van het natuurbeleid mogelijk zijn. In de besluitvorming moet er alleszins zorg voor worden gedragen dat er op geen enkele wijze vermijdbare schade aan de natuur ontstaat"

Of het vergunningverlenend bestuursorgaan de in artikel 16, §1 Natuurdecreet opgelegde zorgplicht is nagekomen moet blijken uit de bestreden beslissing of uit de stukken van het dossier.

De zorgplicht die dit artikel omvat, houdt de verplichting in voor elke vergunningverlenende overheid er voor te zorgen dat door het toelaten van een handeling of activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, ongeacht de aard of het voorwerp van de aanvraag, en ongeacht de planologische bestemming van het gebied.

Essentieel voor de toepassing van de natuurtoets is het begrip “*vermijdbare schade*”. De toepassing van de natuurtoets door de vergunningverlenende overheid wordt decretaal gekoppeld aan dit begrip. Dit heeft tot gevolg dat de natuurtoets enkel vereist is ingeval er een risico bestaat op het ontstaan van vermijdbare schade aan natuurwaarden.

Vermijdbare schade moet worden begrepen als schade die de aanvrager kan vermijden door het aanpassen van de gevraagde handelingen, door het nemen van bepaalde voorzorgsmaatregelen, die in de praktijk haalbaar zijn en die niet leiden tot de ondoeltreffendheid van de aanvraag op het betrokken perceel. Om toepassing te maken van de natuurtoets dient geen drempelwaarde wat betreft vermijdbare schade te worden overschreden.

Artikel 16, §1 Natuurdecreet legt op zich geen bijzondere formele motiveringsplicht op. Rekening houdend met de vereisten van de Motiveringswet is het noodzakelijk, maar voldoende dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de opgelegde zorgplicht is nagekomen. Het gevoerde onderzoek kan ook blijken en ondersteund worden door de administratieve stukken van het dossier. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij lijkt aan te nemen, is de verwerende partij er dus niet toe verplicht uitdrukkelijk een formeel onderdeel te wijden aan de natuurtoets.

Uit het zorgvuldigheidsbeginsel vloeit ook voort dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar verplichtingen voortspruitende uit de haar opgelegde zorgplicht op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Uit de beoordeling en de stukken van het dossier moet blijken dat er rekening is gehouden met de effecten van de aanvraag op de natuurwaarden.

4.

De bestreden beslissing bevat volgende natuurtoets:

“...

Verder wijst beroepsindiener dat de aanvraag aanleiding geeft tot het tenietgaan van de duinenvegetatie. Deze schade zou kunnen worden beperkt door de voorziene bebouwing verder te beperken.

Onder meer wordt gewezen dat het gebouw 5 m in de richting van de weg kan worden opgeschoven, waardoor de achterzijde van het terrein of minstens een deel ervan onaangeroerd kan blijven. Daarnaast wijst beroepsindiener dat het schepencollege reeds heeft aangegeven dat een koppelwoning op dit perceel het hoogst haalbare is. Met andere woorden, met een kleiner bouwprogramma zou de schade op zijn minst voor een deel kunnen worden vermeden.

Overeenkomstig artikel 16 §1 Natuurbehoudsdecreet draagt elke vergunningverlenende overheid er zorg voor dat door het toelaten van een activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan. Deze zorgplicht geldt voor alle aanvragen tot stedenbouwkundige en

verkavelingsvergunningen, en dit ongeacht het bestemmingsvoorschrift, of de ligging in een speciale bestemmingszone. (bv. habitat-, vogelrichtlijngebied)

In tegenstelling tot de vorige geweigerde aanvraag, bevat huidig dossier voldoende elementen om na te gaan of het voorgestelde project al dan niet aanleiding geeft tot vermijdbare schade aan de natuur, en in voorkomend geval of de schade aan de natuur kan worden vermeden. Hierbij werd een passende beoordeling bezorgd en heeft ANB een gunstig advies geformuleerd. Uit het advies blijkt duidelijk dat ANB melding maakt van de aanwezigheid van duindoornstruweel (wat overeenkomstig de bijlage bij het natuurbesluit moet worden aanzien als duinvegetatie). Hieruit volgt dat men redelijkerwijs mag aannemen dat ANB als deskundige in deze materie, wel degelijk de impact op het verminderen van de duindoornstruweel heeft kunnen inschatten en meer in het bijzonder in het licht van de verscherpte natuurtoets. In dat opzicht is het argument dat het advies niet uitdrukkelijk verwijst naar artikel 7 en 9 van het natuurbesluit, niet dienend. In tegenstelling tot wat beroepsindiener lijkt aan te geven, legt artikel 9 van het natuurbesluit aan ANB nergens de verplichting op om het verbod op wijziging van duinvegetatie uitdrukkelijk in zijn beoordeling mee te nemen. Artikel 9 somt enkel de uitzonderingen op het verbod in artikel 7. Onder die uitzonderingsgevallen behoort onder meer een stedenbouwkundige vergunning met advies van ANB. Aangezien bovendien uitdrukkelijk is voldaan aan de bepalingen van artikel 14 van het decreet, inzake de zorgplicht, artikel 16 van het decreet, inzake het vermijden van vermijdbare natuurschade of 36ter van het decreet, inzake de bescherming van speciale beschermingszones, moet worden besloten dat aan alle voorwaarden van artikel 9 van het natuurbesluit is voldaan.

Uit dit alles moet worden, besloten dat de aanvraag met strikte naleving van de voorwaarden van het gunstig advies van ANB voldoet aan het natuurbehoudsdecreet en het natuurbesluit.

...

4.1

De verzoekende partij voert aan dat de schade aan de duinvegetaties steeds vermijdbaar is door een andere inplanting van het project, namelijk een beperking tot het gedeelte dat reeds bebouwd is. De Raad merkt vooreerst op dat het niet aan de verwerende partij toekomt om een alternatieve inplanting of een andere dan de voorziene constructie voor te stellen of te onderzoeken.

De schade zou volgens de verzoekende partij ook vermijdbaar zijn door bijvoorbeeld slechts te voorzien in een eengezinswoning dicht bij de grens van de Potvisstraat. De verwerende partij heeft dit uitdrukkelijk en afdoend weerlegd in haar bestreden beslissing en wijst op hieruit voortvloeiende negatieve veiligheidsaspecten en een onverantwoorde bouwligging ten aanzien van de bebouwing in de omliggende omgeving : "(...) zou het vooruitschuiven van het gebouw op 5 m van de rijweg betekenen dat het ten opzichte van de aanpalende bebouwing langs de Potvisstraat ongeveer 4 m dicht bij de straat zou komen te staan. Samen met het college moet worden gesteld dat dergelijke inplanting zowel ruimtelijk als naar de zichtbaarheid op het kruispunt onwenselijk is." De verzoekende partij toont de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid hiervan niet aan.

4.2

De verzoekende partij betwist eveneens de wettigheid van het advies van het Agentschap van 12 augustus 2015. Zij verzoekt de Raad om dit advies op grond van artikel 159 van de Grondwet te toetsen aan artikel 16 Natuurdecreet.

De Raad merkt op dat de exceptie van onwettigheid van artikel 159 Grondwet enkel geldt voor de met rechtspraak belaste organen, en niet voor organen van actief bestuur. Waar de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan de wettigheid van het advies, tenzij het wegens een

flagrante, onbetwistbare onwettigheid als onbestaande zou moeten worden beschouwd, niet op eigen gezag mag beoordelen, moet de Raad, als rechtscollege, wel beoordelen of de exceptie van onwettigheid gegrond is en, in bevestigend geval, het advies van het Agentschap buiten toepassing laten. De toepassing van artikel 159 van de Grondwet door de Raad is niet tot 'flagrante' onwettigheden beperkt.

De argumenten die de verzoekende partij aanhaalt om de onwettigheid van het advies van het Agentschap aan te tonen, overtuigen evenwel niet. Dat het project een maximale invulling inhoudt van 31%, terwijl de gemeente streeft naar een bebouwingspercentage van maximum 30% is loutere opportunitetskritiek. Het advies van het Agentschap bevat een paragraaf "Bespreking verscherpte natuurtoets" waaruit af te leiden is dat de aanvraag wordt getoetst aan artikelen 7 en 9 Natuurbesluit. De bestreden beslissing antwoordt eveneens uitdrukkelijk op het bezwaar van de verzoekende partij hieromtrent: *"In dat opzicht is het argument dat het advies niet uitdrukkelijk verwijst naar artikel 7 en 9 van het natuurbesluit, niet dienend. In tegenstelling tot wat beroepsindiener lijkt aan te geven, legt artikel 9 van het natuurbesluit aan ANB nergens de verplichting op om het verbod op wijziging van duinenvegetatie uitdrukkelijk in zijn beoordeling mee te nemen."*

De Raad herhaalt dat het Agentschap positief geadviseerd heeft over de aanvraag. Dit advies kan niet anders dan beschouwd worden als een advies van een deskundig orgaan, dat moet geacht worden afdoende deskundigheid te bezitten om te oordelen over het al dan niet strijdig zijn van een project met artikel 16 Natuurdecreet.

De verzoekende partij toont niet concreet aan noch maakt zij aannemelijk dat er als gevolg van de bestreden beslissing natuurwaarden verloren gaan. Zij brengt geen concrete gegevens of documenten bij waaruit deze natuurwaarden blijken.

5.

De Raad ziet dan ook geen redenen om het gunstig advies van het Agentschap van 12 augustus 2015 onwettig te verklaren en buiten toepassing te laten op grond van artikel 159 Grondwet. De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich terecht heeft beroepen op het gunstig advies van het Agentschap, waarvan niet wordt aannemelijk gemaakt dat het onwettig is, laat staan als een onbestaande rechtshandeling moet worden beschouwd.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikelen 2 en 3 Motiveringswet, van artikel 4.3.1 en 4.7.23 VCRO en van het motiverings-, redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij bekritiseert de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in verscheidene punten. Ten eerste gaat de bestreden beslissing ervan uit dat de aanvraag slechts twee bouwlagen heeft waarvan één bijkomende teruggetrokken bouwlaag, terwijl het volgens de verzoekende partij om vijf bouwlagen gaat. Ten tweede richt de bestreden beslissing zich naar meergezinswoningen in de omgeving, maar neemt zij niet alle

aspecten over. Het gebouw op het perceel 1043/B kan niet als precedent voor een meergezinswoning worden aanzien gelet op de diepere inplanting, het reliëf en de afwezigheid van gelijkmatige afbouw. Ten derde overschrijdt de aanvraag de maximale terreinbezetting, terwijl het college van burgemeester en schepenen een richtlijn van 30% hanteert. De drie meest nabije meergezinswoningen komen neer op een terreinbezetting van 18%, 20% en 16%. Tot slot is de hoogte van het gebouw ook overdreven. De top van het vierde niveau bevindt zich op 14,90 m boven het straatniveau aan de Scottlaan. Het terras van de verzoekende partij is ongeveer 2,5 m boven de Scottlaan gelegen wat betekent dat het nieuwe gebouw 12,40 m boven het terrasniveau van de verzoekende partij zal uitkomen. Hoewel de inkijk door de terrassen in het voorliggend project deels zijn verdwenen blijft het uitzicht op een deels blinde muur van drie bouwlagen bestaan. In een residentiële omgeving is een muur van 9 m hoog en 6 m van de perceelsgrens geen normale invulling, ook al is er een “knik”.

2.

De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij heeft gemotiveerd waarom de platte dakvorm niet afwijkt van de in de omgeving bestaande gebouwen met plat dak en waarom het gabariet van twee bouwlagen met een bijkomende teruggetrokken bouwlaag op dit hoekperceel aanvaardbaar is. In vergelijking met de vorige aanvraag werden meerdere terrassen op de verdieping geschrapt in de voorliggende aanvraag en zijn er drie hoogstammige bomen voorzien tussen het project en de achtertuin van en de verzoekende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO dient het vergunningverlenend bestuursorgaan op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en dit met inachtneming van de aandachtspunten en criteria zoals vervat in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO en in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij telkens rekening houdend met de relevante in de omgeving bestaande toestand.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt hierbij over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De motiveringsplicht vereist overigens niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan punt per punt dient te antwoorden op de argumenten van de verzoekende partij. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid waarom de argumenten niet werden aanvaard.

2.1

De verzoekende partij onderscheidt in dit middel vijf punten.

Ten eerste zet zij uiteen dat de bestreden beslissing ten onrechte uit gaat van een aanvraag die slechts twee bouwlagen heeft waarvan één bijkomende teruggetrokken bouwlaag, terwijl de aanvraag evenwel vijf bouwlagen telt.

Zoals te zien op de plannen in het administratief dossier kenmerkt het perceel zich door een groot verschil in terreinniveau. De aanvraag houdt rekening met deze niveauverschillen en het gabariet verspringt mee met de niveauverschillen. Bekeken vanuit zowel de Potvisstraat als de G. Scottlaan zijn er slechts twee volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag zichtbaar. De bestreden beslissing overweegt hieromtrent: *“Het project wordt opgesplitst in een lager deel (palend aan de G. Scottlaan) en een hoger deel (naar het aanpalende perceel in de Potvisstraat nr. 6 toe). Beide delen bestaan uit 2 volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag en hebben een plat dak.”*

De Raad stelt vast dat dit een afdoende antwoord is op het bezwaar van de verzoekende partij en de visie van de verwerende partij uiteenzet.

2.2

Verder bekritiseert de verzoekende partij de verwijzing naar twee andere meergezinswoningen de Potvisstraat en de G. Scottlaan. Volgens de verzoekende partij kan de verwerende partij zich niet richten tot de meergezinswoning aan de overzijde van de Potvisstraat, zonder alle aspecten ervan over te nemen.

De Raad merkt op dat de verwerende partij nuttig kan verwijzen naar het bestaan van andere meergezinswoningen in de omgeving zonder dat deze identiek dezelfde karakteristieken hebben als de aanvraag. Daarnaast heeft de verwerende partij ook verwezen naar de meergezinswoning aan de overzijde van de G. Scottlaan, waar de verzoekende partij geen argumenten rond ontwikkelt.

2.3

De verzoekende partij voert een schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel omdat uit de bestreden beslissing niet blijkt met welk percentage van terreinbezetting is rekening gehouden. Zij geeft aan dat het college van burgemeester en schepenen een maximale terreinbezetting van 30% hanteert als richtlijn.

De verwerende partij heeft een discretionaire bevoegdheid en is niet aan deze richtlijn gebonden. Door te stellen dat een beperking van de bebouwing van het perceel tot 20% geen onredelijke beperking zou inhouden, toont de verzoekende partij de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling niet aan en beoogt zij louter haar eigen eenzijdige beoordeling in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan te stellen, hetgeen neerkomt op zuivere opportuniteitskritiek. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij zich in dit middel verder richt tot het uiten van kritiek op het college van burgemeester en schepenen. Het middel is in die mate niet gericht tegen een in laatste administratieve aanleg genomen beslissing en is dan ook onontvankelijk.

2.4

Tot slot stelt de verzoekende partij nog dat de bestreden beslissing op geen enkele wijze ingaat op haar bezwaar dat het gebouw 12,40 m boven het terrasniveau van de verzoekende partij zal uitkomen.

De bestreden beslissing beoordeelt de zichthinder ten aanzien van de verzoekende partij als volgt:

“Het gabariet wordt in voorliggende aanvraag ook bijkomend beperkt t.o.v. de vorige aanvraag (dossier 2014/63). De bovenste verdieping van het duplexappartement 5 wordt verkleind zodat het gabariet met 1 bouwlaag afneemt ter hoogte van de achtertuin van beroeper.

Vanop het terras van beroeper zal men hoofdzakelijk 2 bouwlagen ervaren, aangezien de bovenste bouwlaag terugspringt.

Het voorgestelde gabariet is in huidige aanvraag ook aanvaardbaar ter hoogte van de achtertuin van beroeper.”

De Raad stelt vast dat in de voorliggende aanvraag de bovenste verdieping achteruit is geschoven zodat de verwijzing van de verzoekende partij naar de voorgaande beslissing van de verwerende partij niet geheel dienstig is. Bovendien worden drie hoogstammige bomen voorzien tussen het project en de achtertuin van de verzoekende partij die zij niet betreft in haar verzoekschrift. De verzoekende partij toont niet aan waarom het voorzien van deze hoogstammige bomen onvoldoende is om haar uitzicht op een deels blinde muur te beperken.

3.

Samengevat oordeelt de Raad dat de verzoekende partij de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet aantoon, noch aannemelijk maakt dat de beslissing op dat punt steunt op onjuiste feitenvinding of onzorgvuldig is voorbereid.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv BAELEN INVEST is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 5 december 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH