

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0100 van 13 oktober 2015
in de zaak 1112/0736/SA/2/0659

In zake:

■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter JONGBLOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
de heer ■■■■

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Marc D'HOORE en Gregory VERMAERCKE
kantoor houdende te 8200 Brugge, Dirk Martensstraat 23
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 juni 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 12 april 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ van 28 september 2009 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning onder dezelfde bijzondere voorwaarden als die verleend door het college van burgemeester en schepenen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 25 september 2012 met nummer S/2012/0202 de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 december 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter JONGBLOET die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Gregory VERMAERCKE die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 18 juli 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 22 augustus 2012 de tussenkommende partij, die de aanvrager is van de stedenbouwkundige vergunning, toelating verleend om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoekschrift tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties op geworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 13 augustus 2009 (datum ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partij en haar echtgenote bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning*” te [REDACTED].

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgesteld gewestplan Veurne-Westkust, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Verzoekende partij houdt voor dat het perceel deel uitmaakt van een “oude verkaveling”, daterend van vóór het gewestplan Veurne-Westkust. Bij de aanleg van de wegenis in uitvoering van deze verkaveling zou voorzien zijn in de verbreding van deze laan die aanvangt ter hoogte van het perceel waarop de woning van de verzoekende partij staat. Enkele tientallen meters ten noorden van deze verbreding buigt deze laan af in noordelijke richting en werd deze laan in het midden niet verhard waardoor er in het midden een groene ruimte ontstond, die steeds als pleintje dienst heeft gedaan en als dusdanig werd onderhouden. Het is dit “pleintje”, dat volgens de verzoekende partij tot het openbaar domein behoorde, dat aan de tussenkomende partij werd verkocht en waarop nu de eengezinswoning wordt voorzien.

Partijen, en in het bijzonder de verzoekende partij, kregen in het kader van dossier 2010/0264/SA/2/0245 de mogelijkheid hieromtrent stukken bij te brengen, doch in dit dossier is er gebleken dat er geen oude verkavelingsplannen bestaan, noch enige stedenbouwkundige voorschriften die voortvloeien uit de in verkoopvoorwaarden opgenomen voorschriften, dewelke als eventuele burgerlijke erfdienstbaarheden zouden kunnen worden beschouwd. Uit de door de toenmalig tussenkomende partijen voorgelegde stukken blijkt dat het perceel steeds eigendom is gebleven van de [REDACTED].

In het tussengekomen arrest van 20 december 2011 met nummer A/2011/0208 werd gesteld dat het perceel dan ook niet gelegen is binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

2.

Het agentschap Natuur en Bos verleent op 15 september 2009 gunstig advies op voorwaarde dat een aantal maatregelen getroffen worden teneinde schade te vermijden aan het aanpalende duinengebied, tevens bestemd tot speciale beschermingszone.

Bij besluit van 28 september 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op het feit dat de aanvraag het bouwen van een ééngesinswoning betreft in de daartoe geëigende zone; dat de woning residentieel wonen toelaat; dat dit conform is met de omliggende bebouwing;

Gelet dat de bouwvrije zone van 5.00m langs iedere zijde wordt gerespecteerd; dat het gabariet niet hoger is dan de aanpalende bebouwing;

Gelet op het gunstig advies – onder voorwaarden – van de dienst natuur; dat deze voorwaarden integraal als voorwaarde voor de gunning worden overgenomen;

...

ALGEMENE CONCLUSIE

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

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 12 november 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 januari 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 januari 2010 beslist de verwerende partij op 4 februari 2010 om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan. Door het verkeerd samenvoegen van documenten bevatte dit besluit echter de beweegredenen niet waarom de vergunning werd verleend. Om redenen van rechtszekerheid werd deze beslissing ingetrokken en hernomen in de zitting van 18 februari 2010. Met het besluit van 18 februari 2010 wordt het beroep uitgaande van de verzoekende partij opnieuw afgewezen als ongegrond.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 11 maart 2010 juridictioneel beroep aan bij de Raad.

Bij arrest van 20 december 2011 met nummer A/2011/0208 beslist de Raad om de beslissing van de verwerende partij van 18 februari 2010, waarbij enerzijds de beslissing van 4 februari 2010 werd ingetrokken en anderzijds aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning, te vernietigen. De verwerende partij werd verzocht binnen een termijn van drie maanden over te gaan tot het nemen van een nieuwe beslissing over het administratief beroep van de verzoekende partij.

3.

In het kader van de te nemen herstelbeslissing heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opnieuw een verslag opgesteld overeenkomstig artikel 4.7.22 VCRO.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 maart 2012 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Naar aanleiding van het eerste verslag werd vastgesteld dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijk ordening. De conclusie luidde dan ook als volgt :

De aanvraag betreft het bouwen van een ééngezinswoning op een driehoekig perceel dat tot voor kort als pleintje gebruikt werd in een oude verkaveling.

De plaats van de aanvraag is gelegen in woongebied en volgens de stukken van de raadsman van de aanvrager nooit toegevoegd aan het openbaar domein. Het stuk is in principe bebouwbaar. Door de driehoekige vorm en doordat 5 m van de perceelsgrens moet gebleven worden is het niet zo vanzelfsprekend om dit perceel te bebouwen. De bebouwing moet zich inpassen in zijn omgeving die al grotendeels bebouwd is.

Om de bewoonbare oppervlakte te vergroten wordt geopteerd voor een woning bestaande uit twee bouwlagen en een plat dak. De woningen in de omgeving bestaan hoofdzakelijk uit één bouwlaag en een hellend dak. Doordat de plaats van

de aanvraag nog eens hoger gelegen is dan de meeste aangrenzende woningen komt het volume als zeer monumentaal over.

Door bovendien de leefruimtes te voorzien op de verdieping en hierbij aansluitend een groot dakterras is de inijk bij de omwonenden te groot.

Er kan besloten worden dat de ruimtelijke draagkracht overschreden wordt. Het bouwen op die plaats van een woning met twee niveaus is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening omdat de impact op de omgeving te groot is.

Er wordt dan ook voorgesteld om het beroep van de buur als gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.

Thans moet worden vastgesteld dat er geen nieuwe elementen aanwezig zijn welke aanleiding zou kunnen geven tot een gewijzigd standpunt.

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dan ook voor om het ingestelde beroep **gegrond** te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te **weigeren**.*

...

Na de hoorzitting van 12 april 2012 beslist de verwerende partij op dezelfde datum om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3 VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22. VCRO)

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

(...)

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie is het niet eens met het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt :

(...)

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

(...)

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 voorliggende project heeft immers een verharde oppervlakte van minder dan 1000 m². In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is. Het college van burgemeester en schepenen legde als voorwaarde op dat de “overloop van de regenwaterput (niet) mag (...) aangesloten worden op het openbaar rioleringsnet, men dient een bezinkput te voorzien”. Door dit als voorwaarde op te leggen wordt een extra buffer voorzien, wat de waterhuishouding ten goede komt. Het is aangewezen om deze voorwaarde in de vergunning over te nemen.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (hierna genoemd : de PSA) verwijst in zijn verslag naar het initieel verslag dd. 14 januari 2010 waarin werd geconcludeerd dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. De PSA oordeelt verder dat er geen nieuwe elementen in het dossier aanwezig zijn die ertoe nopen een gewijzigd standpunt in te nemen met betrekking tot de ruimtelijke beoordeling die destijds werd gemaakt.

De deputatie kan dit ongewijzigd standpunt van de PSA niet bijtreden en meent dat er voldoende argumenten aanwezig zijn die aantonen waarom de aanvraag wel degelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De PSA wijst dat de voorziene woning met twee bouwlagen zorgt voor een grote ruimtelijke impact op de omgeving. In het bijzonder wordt gewezen dat heel wat bewoners hun zicht op de duinen kwijt zullen zijn, en dat het groen pleintje als rustpunt in de verkaveling komt te verdwijnen. Daarnaast wordt gewezen dat het ontwerp met twee bouwlagen zeer hoog wordt ingeplant op het terrein. Hierdoor zou de woning als zeer volumineus worden ervaren.

Dit standpunt wordt helemaal niet bijgetreden. De bouwplaats bevindt zich in een wijk die gekenmerkt wordt door een duinenreliëf waar de straten omhoog en omlaag gaan. Hierbij komen er woningen voor met twee bouwlagen. Opvallend hierbij is de woning (perceel ■■■■) dat onlangs verbouwd werd en enerzijds door zijn specifieke nog hogere ligging dan huidige bouwplaats, en anderzijds door zijn redelijk hoge bouwlagen (doorgaans is een bouwlaag 3m, in casu bedraagt die meer dan 3m) zowaar uittorent over de omgeving. Daarnaast bevindt zich de woning (perceel ■■■■) bestaande uit twee bouwlagen onder een zadeldak. Rekening houdend met het op de vorige hoorzitting neergelegde gabarietenplan (zie overtuigingsstuk 10 – raadsman aanvrager), kan men vaststellen dat het huidig project hoegenaamd niet zo hoog overkomt, zoals wordt opgeworpen in het verslag PSA. Het feit dat het maaiveld ter hoogte van de garage 1 à 1,5 m lager komt te liggen, neemt niet weg dat het gabariet wel degelijk aanvaardbaar is ten aanzien van de omliggende woningen. (zie overtuigingsstuk 10 – gabariet 2) Men zou zelfs durven stellen dat het project een geleidelijke overgang vormt tussen de woning (perceel ■■■■) enerzijds en de Spaanse villa (perceel ■■■■) anderzijds. (zie overtuigingsstuk 10 – gabariet 1) Wanneer men rekening zou houden met de woning op perceel ■■■■, zou die overgang zich nog duidelijker stellen. De PSA mag dan wel stellen dat deze woning zowel qua vormgeving als qua hoogte een uitzondering vormt en zeker geen referentie betekent voor de doorsnee woningen die rond het pleintje zijn gelegen. De woning is een feitelijk gegeven die wel alomtegenwoordig is, zoals ook blijkt uit een plaatsbezoek. Uit dit alles kan de PSA hoegenaamd niet worden begrepen wanneer zij stelt dat het ontwerp een stuk hoger is dan de onmiddellijk aangrenzende bebouwing. Stellen dat de bewoners hun zicht op de duinen kwijt zullen zijn, is op zijn minst overdreven aangezien op het bouwperceel begroeiing aanwezig is. Het feit dat een groen pleintje komt te verdwijnen, neemt niet weg dat het perceel wel degelijk bouwgrond is, met een oppervlakte van 639 m². De configuratie maakt de bebouwing van het perceel niet evident, maar dit betekent niet dat het perceel niet bebouwbaar zou zijn.

Ook de stelling van de PSA dat er sprake zou zijn van inkijk, kan niet worden bijgetreden. Hierbij gaat de PSA uit van de verkeerde premisse, met name dat de nieuw te bouwen woning hoger zal gelegen zijn dan de andere woningen in de straat. Zoals hoger aangetoond, is dit niet het geval. Het gabariet van het project steekt niet uit ten opzichte van de omliggende bebouwing. Op de tweede bouwlaag bevindt zich weliswaar een

volwaardige leefruimte, doch deze bouwlaag is met grote raampartijen hoofdzakelijk naar het oosten gericht (met zicht op het natuurgebied en niet naar de omgevende woningen). Aan de noordzijde geeft het raampartij uit op de hoek van perceel [REDACTED] aan de overkant van de straat. Zoals hoger reeds gewezen, bevindt zich hierop een gebouw met twee bouwlagen onder dak en bedraagt de afstand tussen het raampartij en het perceel nr. [REDACTED] over de straat ca. 17m zodat er van rechtstreekse inkijk geen sprake is. Aan de zuidgevel bevinden zich geen ramen zodat van inkijk daaruit hoegenaamd geen sprake kan zijn. Aan de westgevel bevinden zich twee ramen, één van de keuken en één groot raampartij dat toegang verleent tot het achterliggend terras.

Op de luchtfoto, kan men vaststellen dat de op te richten woning hoegenaamd niet in het gezichtsveld komt te liggen van de woning van beroeper. Slechts een klein hoekje van het bouwterrein – die niet eens wordt bebouwd – komt ter hoogte van het woonperceel van beroeper. Op basis van het inplantingsplan van het bouwproject en de ligging van de woning van de beroepsindiener, kan er onmogelijk sprake zijn van een zicht in de woning en de tuin van beroeper.

Bovendien is het perceel van beroeper langs de voorzijde afgeschermd met een 2 m hoge Leylandi-haag. Gelet op de relatief korte afstand tussen de Leylandi-haag en de voorbouwlijn van de woning van beroeper, kan niet worden ingezien hoe vanuit de vergunde woning rechtstreekse inkijk kan ontstaan bij beroeper. Hoogstens kan er sprake zijn van een zijdelingse zicht, die vanaf de hoekzijden tussen beide woningen, maar liefst 26 m bedraagt ! Deze afstand is veel groter dan de afstand tussen de woning van beroeper en de woning op het oostelijk gelegen aanpalend perceel. Dit geldt eveneens voor de afstand ten opzichte van de woning op het achterliggend perceel in de [REDACTED].

Het terras aan de oostgevel wordt overigens omzoomd door een muur van ca. 90cm, (aan de oost- en noordgevel een glazen balustrade) zodat ook om die reden er geen sprake kan zijn van inkijk.

Uit de motivatienota van de raadsman van aanvragers blijkt dat de grond eigendom is gebleven van de [REDACTED] (die de verkaveling realiseerde destijds) die de grond recent verkocht aan de aanvragers. Door de gemeente werd belasting op onbebouwde eigendommen aangerekend voor dit stuk grond zodat het inderdaad nooit openbaar domein is geworden. Er wordt eveneens aangetoond aan de hand van de akte van overdracht van de wegen dat het driehoekig stuk grond niet overgedragen werd aan de gemeente en dat er net als voor de andere bouwgronden een te respecteren afstand van 5 m is aangegeven. Ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen is tot dezelfde bevinding gekomen. (zie p.3 arrest)

In het beroepschrift wordt gesteld dat de woning niet overal een afstand van 5 m respecteert ten opzichte van de straat. Door eerder beperkte uitkragingen op de verdieping (ca. 0,5 m) zijn er beperkte stukken die zich op iets minder dan 5 m van de straat bevinden. Dit betreft bijgevolg een minieme afwijking die aanvaardbaar is omdat de uitkragingen niet meer dan 50 cm uitsteken.

Het betreft een knap ontwerp in een zuivere en samenhangende stijl, die van modernistische aard is door zijn strak lijnenspel, de vlakke gevels met horizontaliserende ramen en uitkragende delen. De compositie is boeiend en expressief, maar ook sober. Het functionele komt tot uitdrukking in de plastische maar strakke vormgeving. Het betreft vanuit architecturaal oogpunt dan ook een waardevol ontwerp.

Uit dit alles moet worden besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit het gunstig advies van Agentschap Natuur en Bos kan redelijkerwijs worden afgeleid dat de aanvraag geen vermijdbare schade aan de natuur zal veroorzaken mits volgende voorwaarden worden nageleefd :

- 1. Bij eventuele bronbemaling een retourbemaling zoals omschreven voorzien wordt;*
- 2. Alle structuurbepalende beplantingen (hoogstam- en knotbomen, hagen en heestermassieven) streekeigen zijn;*
- 3. Woekerende tuinplanten vermeden worden;*
- 4. Geen bouwmaterialen of bouwafval wordt gestapeld op het naastliggende reservaatgebied;*
- 5. De aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is;*

Met uitzondering van de laatste voorwaarde – wat hierboven reeds is aangetoond dat ze is vervuld – is het aangewezen om net zoals het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg, deze voorwaarden in de vergunning op te leggen.

4D CONCLUSIE

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning; dat de deputatie in tegenstelling tot de PSA van oordeel is dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening;
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

- 1.
- 1.1

In het eerste middel roept de verzoekende partij de miskenning in van de bestemming van het bouwperceel als openbaar domein.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing er ten onrechte van uitgaat dat het al dan niet behoren van een goed tot het openbaar domein onlosmakelijk samenhangt met het privaatrechtelijk eigendomsstatuut van een goed. De verzoekende partij meent evenwel dat de feitelijke bestemming primeert en verwijst ter staving naar de rechtsleer. De geciteerde strekking hanteert het onderscheid tussen de dominialiteit en het eigendom van een openbaar domeingoed.

Vervolgens leidt de verzoekende partij hieruit af dat *“naar uitoefening van de privaatrechtelijke rechten op het openbaar domein, heeft deze dualiteit tot gevolg dat de uitoefening van deze privaatrechtelijke rechten wordt begrensd door de openbare domeinbestemming van het goed”*.

De verzoekende partij overweegt meer concreet het volgende:

- het bebouwen van het terrein stelt een einde aan het gebruik van het perceel als pleintje, zodat met het verlenen van de vergunning het openbaar domein karakter van het terrein wordt geschonden;
- in het bestreden besluit wordt ten onrechte een passage uit het arrest van 20 december 2011 met nummer A/2011/0208 van de Raad aangegrepen om voor te houden dat het bouwperceel nooit tot het openbaar domein heeft behoord.

Nochtans kan volgens de verzoekende partij uit het feit dat een perceel geen eigendom is van de overheid allerminst worden afgeleid dat dit perceel niet tot het openbaar domein behoort. Ze verwijst naar de aangehaalde rechtsleer en rechtspraak van het Hof van Cassatie.

De verzoekende partij concludeert ten slotte dat een goed in privé-eigendom wel tot het openbaar domein kan behoren en dat de privé-eigenaar bij de uitoefening van zijn eigendomsrecht het openbaar domein karakter van dit goed dient te respecteren. Dit laatste impliceert een bouwverbod voor wat betreft het pleintje. Een fiscale aanslag op dit terrein kan uiteraard het domeinkarakter van het goed niet wijzigen.

1.2

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij niet aangeeft op welke wijze het terrein zijn status van openbaar domein zou hebben gekregen. Zij toont noch een uitdrukkelijke, noch een stilzwijgende affectatie aan.

Ter staving wijst de verwerende partij er op dat uit de akte van overdracht van wegen aan de toenmalige gemeente Oostduinkerke uitdrukkelijk blijkt dat het driehoekig perceel niet mee in de overdracht aan de gemeente is opgenomen. De verwerende partij meent eveneens dat de brief van het gemeentebestuur aan de verzoekende partij niet bewijst dat er een stilzwijgende affectatie heeft plaatsgevonden. Bijkomend wijst de verwerende partij op het eigendomsattest van het registratiekantoor, het hypotheccair getuigschrift, het aanslagbiljet op onbebouwde percelen, waaruit blijkt dat er nooit een overdracht van het perceel is geweest aan de gemeente. Ook uit het uittreksel van het kadastraal plan dat het stratentracé van de verkaveling bevat blijkt dat dit stratentracé in het duinengebied doorloopt zodat het hoogst onwaarschijnlijk is dat de verkavelaar destijds aan het perceel een openbare bestemming heeft willen geven.

Vervolgens stelt de verwerende partij dat ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■, als best geplaatste instantie hiertoe, moet hebben geoordeeld dat het perceel geen deel uitmaakt van het openbaar domein.

Verder is volgens de verwerende partij de kritiek van de verzoekende partij op het vroegere arrest van de Raad irrelevant. Zij meent dat de betwisting over het statuut van het perceel een burgerlijke aangelegenheid betreft die tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtelijke macht behoort, zodat de deputatie op basis van dit motief geen vergunning kon weigeren zonder zich schuldig te maken aan de schending van het grondwettelijk gewaarborgd beginsel van scheiding der machten. Bovendien stelt de verwerende partij dat de VCRO geen verschil in behandeling voorziet tussen goederen die tot het openbaar domein en goederen die tot het privaat domein behoren.

Ten slotte meent de verwerende partij dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel. De betwisting openbaar versus privaat domein bevindt zich immers binnen de privaatrechtelijke

sfeer die enkel een publiekrechtelijke overheid en de persoon die meent er aanspraak op te hebben, kunnen aanbelangen. Uit niets blijkt dat verzoekende partij aanspraak lijkt te maken op het perceel.

1.3

De tussenkomende partij werpt op dat de Raad onbevoegd is om van dit middel kennis te nemen. Zij wijst er op dat de vermeende schending zijn grondslag vindt in de artikelen 537 e.v. van het Burgerlijk Wetboek omtrent het openbaar domein. Zij benadrukt eveneens de onbevoegdheid van de Raad door te verwijzen naar artikel 4.2.22, §1 VCRO en artikel 144 van de Grondwet.

Vervolgens stelt de tussenkomende partij dat de Raad reeds in het arrest van 20 december 2011 definitief heeft geoordeeld dat het betrokken bouwperceel geenszins tot het openbaar domein behoort. Dit arrest is bekleed met het algemeen rechtsbeginsel van gezag van gewijsde. Bovendien kan uit het loutere feit dat het bestreden besluit het woord ‘*pleintje*’ zou gebruiken, nog geen statuut als ‘openbaar domein’ afgeleid worden. De verzoekende partij stelt ten onrechte dat het perceel in bezit genomen zou zijn door de overheid aangezien de gemeente beplantingen (boompjes en signalisatie) zou aangebracht hebben op het betrokken perceel en dat door spelende kinderen gebruikt zou worden.

De tussenkomende partij stelt dat een goed slechts tot het openbaar domein kan behoren indien “dit **toebehoort aan een openbare rechtspersoon**, die dit goed nodig heeft, hetzij omwille van de aard, hetzij omwille van het historisch/wetenschappelijk belang ervan, voor een openbare dienst of noodwendigheid en in die bestemming door geen enkel ander goed vervangen kan worden (M. Walline, *Droit Administratif*, 7^e druk, 1957, 1520, 817; zie ook: A. Mast e.a., *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, Kluwer, 2002, 271 e.v.)”. In voorliggend geval kan het weinig ernstig betwist worden dat het betrokken perceel eigendom is van de [REDACTED] (tot aan de overdracht aan de vrijwillig tussenkomende partij), hetgeen afdoende bevestigd wordt door het eigendomsattest van het registratiekantoor, het uittreksel uit het hypotheekkantoor, de belasting op de onbebouwde percelen. De verzoekende partij betwist niet dat uit de overeenkomst van 1956 tussen de [REDACTED] en de (toenmalig autonome) gemeente [REDACTED] blijkt dat enkel de wegenis werd overgedragen aan de overheid zonder dat het betrokken perceel uitdrukkelijk vermeld is.

Ondergeschikt meent de tussenkomende partij dat de verzoekende partij suggereert dat het perceel door de gemeente in bezit genomen zou zijn en middels een verkrijgende verjaring eigendom geworden zou zijn van de gemeente Koksijde. De verzoekende partij ontkent hiermee de feitelijke en juridische realiteit, aangezien de voorwaarden hiervoor niet zijn vervuld, met name de artikelen 2262, 2229 en 2221 van het Burgerlijk Wetboek.

Voorts blijkt uit het schrijven van de gemeente [REDACTED] van 28 september 2009 dat de gemeente [REDACTED] zelf niet met zekerheid weet te zeggen of deze aanplantingen wel door een overheid zijn gebeurd, laat staan dat ze hier een juist tijdstip kan op kleven. Het loutere feit dat de overheid reflecterende paaltjes in de wegberm geplaatst heeft, doet hieraan niets af aangezien dit gebeurd is binnen de bepaalde rooilijn. Ook het feit dat de voormalige eigenaar [REDACTED] ‘gedoogd’ heeft dat het terrein gebruikt werd door spelende kinderen, kan geenszins leiden tot een overdracht van haar eigendom.

Verder wijst de tussenkomende partij er op dat de grondslag voor de ‘onvervreemdbaarheid’ van het openbaar domein de affectatie hiertoe door de bevoegde overheid betreft en waar een (uitdrukkelijke) ‘desaffectatie’ een einde aan kan stellen. De bestreden vergunning kan worden beschouwd als een uitdrukkelijke desaffectatie van het betrokken perceel van het openbaar naar het privaat domein van de overheid.

1.4

De verzoekende partij bevestigt in haar wederantwoordnota haar standpunt dat het perceel behoort tot het openbaar domein en benadrukt nogmaals in haar wederantwoordnota dat:

- het al dan niet behoren van een goed tot het openbaar domein volstrekt losstaat van het privaatrechtelijke eigendomsstatuut van een terrein;
- er geen betwisting is over het feit dat van bij de realisering van de verkaveling tot op heden het bouwterrein heeft gefungeerd als groen pleintje in de verkaveling, waarop door de gemeente beplanting en verkeerssignalisatie werd aangebracht, en waaromtrent de deputatie in de conclusie van de motivering van het bestreden besluit uitdrukkelijk erkent dat dit pleintje ook effectief werd "gebruikt" als pleintje.

De verwerende en tussenkomende partij zijn volgens de verzoekende partij verkeerdelijk van oordeel dat de Raad niet bevoegd zou zijn om over dit geschil te oordelen omdat het onmiskenbaar vaststaat dat het betrokken perceel tot het openbaar domein behoort. De voornoemde partijen lijken onterecht te beweren dat het betrokken perceel enkel tot het openbaar domein behoort wanneer het toebehoort aan een openbare rechtspersoon.

De tussenkomende partij lijkt volgens de verzoekende partij volstrekt verkeerdelijk te suggereren dat wanneer het betrokken perceel tot de eigendom van de gemeente zou behoren, het de facto openbaar domein zou zijn, waarbij de verzoekende partij verwijst naar rechtsleer.

Vervolgens wijst de verzoekende partij er op dat de Raad met het arrest met nummer A/2011/0208 van 20 december 2011 de bestreden vergunning had vernietigd, zodat zij geen belang had een cassatievoorziening in te stellen.

Ten slotte stelt de verzoekende partij dat zij zich niet beroept op de verkrijgende verjaring. Zij wijst er op dat bezit niet nodig is om aan te tonen dat een goed tot het openbaar domein behoort. De verzoekende partij verduidelijkt dat ze wel tracht duidelijk te maken dat het betrokken perceel middels stilzwijgende affectatie tot het openbaar domein behoort. Zij overweegt:

“ ...

Deze stilzwijgende affectatie vloeit, in tegenstelling tot wat verwerende partij beweert, onmiskenbaar voort uit het feit dat de gemeente beplantingen en signalisatie heeft aangebracht op het pleintje. Daarenboven werd/wordt het pleintje veelvuldig gebruikt door spelende kinderen. Deze vaststellingen zullen hieronder genoegzaam blijken. Volledigheidshalve kan nog worden opgemerkt dat een perceel tot het openbaar domein kan worden opgenomen zonder er een eigendomsoverdracht moet plaatsvinden. (A. MAST e.a., Overzicht van het Belgisch administratief recht, Mechelen, Kluwer, 2002, 277)

...”

2.

2.1

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in artikel 4.7.23 VCRO.

De verzoekende partij verwijst vooreerst naar haar uiteenzetting bij het eerste middel. Vervolgens stelt zij dat de deputatie haar standpunt op een tegenstrijdige en dus onwettige wijze motiveert door enerzijds uitdrukkelijk te erkennen dat door de uitvoering van de vergunning een “groen pleintje” zou komen te verdwijnen, waarmee wordt erkend dat het terrein vandaag dienst doet als “groen pleintje”, en anderzijds te stellen dat dit terrein niet tot het openbaar domein behoort.

2.2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verwijzing in de bestreden beslissing naar een "groen pleintje" geen juridische kwalificatie van het perceel in kwestie betreft maar een feitelijk gegeven. Vervolgens betwist de verwerende partij opnieuw het belang van de verzoekende partij bij dit middel op basis van dezelfde redenering als bij het eerste middel.

2.3

De tussenkomenende partij stelt dat ook dit middel steunt op een (doelbewuste) verkeerde lezing van het dossier en de bestreden beslissing, zodat deze laatste geen tegenstrijdigheid bevat. Zij wijst er op dat reeds bij de uiteenzetting van het eerste middel is aangetoond dat het loutere feit dat de bestreden beslissing spreekt van een '*pleintje*' nog geenszins betekent dat het perceel ook het statuut als '*openbaar domein*' verkrijgt. Voor het overige stelt zij dat de uiteenzetting onder het eerste middel hier geacht mag worden integraal herhaald te zijn.

2.4

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat zij wel belang heeft bij het middel, aangezien de betwisting openbaar – privaat domein losstaat van het privaatrechtelijk eigendomsstatuut. Voor het overige bevestigt de verzoekende partij haar standpunt en voegt zij hieraan het volgende toe:

" ...

In het bestreden besluit erkent de deputatie uitdrukkelijk dat door de uitvoering van de vergunning "een groen pleintje komt te verdwijnen". Uit deze erkenning kan de deputatie enkel afleiden dat het goed "bestemd" is voor het gebruik door iedereen. De deputatie kan overigens niet ontkennen, en ontkent ook niet dat dit "groene pleintje" op geen enkele wijze is afgesloten, door de gemeente werd beplant en onderhoud, en door eenieder werd gebruikt als speelplaats, hondenweide, en dergelijke meer. In een brief dd. 28 september 2009, erkent de gemeente Koksijde uitdrukkelijk dat er door het gemeentebestuur reflecterende paaltjes op het terrein werden geplaatst, waarbij het terrein plots als "wegberm" wordt omschreven, en dat de beplanting wellicht gebeurde door de toenmalige autonome gemeente Koksijde.

Een loutere verwijzing door vrijwillig tussenkomenende partij naar de omschrijving van "een plein" in Van Dale woordenboek faalt derhalve. Vrijwillig tussenkomenende partij verliest duidelijk uit het oog dat bovengenoemde elementen (het groen pleintje is op geen enkele wijze afgesloten, het werd door de gemeente beplant en onderhouden, en het werd door eenieder gebruikt als speelplaats, hondenweide, en dergelijke meer) er duidelijk op wijzen dat het betrokken perceel tot eenieders gebruik is bestemd, en aldus tot het openbaar domein behoort. Deze elementen zijn van cruciaal belang en kunnen door verwerende partij en vrijwillig tussenkomenende partij niet worden ontkend.

" ...

Beoordeling door de Raad

1. Belang bij het middel: exceptie van onontvankelijkheid

1.1

De verwerende partij en de tussenkomenende partijen werpen op dat de Raad niet bevoegd is om te oordelen over het statuut van het perceel als openbaar dan wel privaat domein. Het betreft volgens hen een burgerlijke aangelegenheid die tot de exclusieve bevoegdheid van de rechterlijke macht behoort op grond van artikel 144 van de Grondwet.

Volgens de verwerende partij heeft de verzoekende partij bovendien geen belang bij de opgeworpen middelen aangezien de betwisting tussen het openbaar karakter van het perceel enkel de publiekrechtelijke overheid en de persoon die aanspraak op het perceel meent te hebben, aanbelangt.

De tussenkomen de partij werpt verder ook nog op dat het algemeen rechtsbeginsel van gezag van gewijsde verhindert dat de Raad opnieuw over het domeinkarakter van het goed kan oordelen.

1.2

In haar middelen bekritiseert de verzoekende partij in essentie de motivering van de bestreden beslissing omdat de verwerende partij er in haar beoordeling verkeerdelijk van uitgaat dat het betrokken perceel tot het privaat domein behoort.

Het behoort tot de bevoegdheid van de Raad na te gaan of de verwerende partij, bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen. De Raad is dan ook bevoegd om na te gaan of de verwerende partij bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag op basis van de beschikbare gegevens van het dossier in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat het betrokken perceel tot het privaat domein behoort. De voorliggende discussie betreft dus geen zuiver burgerrechtelijke discussie, noch een loutere kwestie tussen de overheid en de persoon die aanspraak meent te maken op het betrokken perceel.

In zoverre de tussenkomen de partij opwerpt dat het algemeen rechtsbeginsel van gezag van gewijsde zou verhinderen dat de Raad opnieuw over het domeinkarakter van het goed kan oordelen, stelt de Raad vast dat de door de Raad gemaakte vaststelling in het feitenrelaas van het arrest van 20 december 2011 geen uitgangspunt heeft gevormd voor de beoordeling van de middelen op basis waarvan de destijds aangevochten bestreden beslissing werd vernietigd, zodat er op dat punt ook geen sprake is van een gezag van gewijsde.

De excepties moeten worden afgewezen.

2.

Een goed behoort tot het openbaar domein doordat het, hetzij door een uitdrukkelijke, hetzij door een impliciete beslissing van de overheid wordt bestemd tot het gebruik van allen, zonder onderscheid van de persoon (Cass. 18 mei 2007, *Arr. Cass.* 2007, 1045).

Dit betekent dat een goed in het openbaar domein wordt opgenomen door de affectatie. Deze kan uitdrukkelijk zijn door een overheidsbeslissing die het goed expliciet tot het gebruik van allen bestemt, maar kan eveneens op stilzwijgende wijze voortvloeien uit de feitelijke omstandigheden. Een goed behoort niet meer tot het openbaar domein door de desaffectatie ervan. Het (privaatrechtelijke) eigendomsstatuut van het goed is hierbij irrelevant.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten, en in het bijzonder de beoordeling van het domeinkarakter van het goed, niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

Zoals onder randnummer 1 reeds werd gesteld, is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij

die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

De plicht om de stellingen en de beweringen die ter staving van de gegrondheid van het beroep, en dus van de onregelmatigheid van de bestreden beslissing, worden aangevoerd, concreet te maken, rust in de eerste plaats op de verzoekende partij zelf.

2.1

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij met betrekking tot het statuut van het betrokken perceel het volgende:

“ ...

Uit de motivatienota van de raadsman van aanvragers blijkt dat de grond eigendom is gebleven van de [REDACTED] (die de verkaveling realiseerde destijds) die de grond recent verkocht aan de aanvragers. Door de gemeente werd belasting op onbebouwde eigendommen aangerekend voor dit stuk grond zodat het inderdaad nooit openbaar domein is geworden. Er wordt eveneens aangetoond aan de hand van de akte van overdracht van de wegen dat het driehoekig stuk grond niet overgedragen werd aan de gemeente en dat er net als voor de andere bouwgronden een te respecteren afstand van 5 m is aangegeven. Ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen is tot dezelfde bevinding gekomen. (zie p.3 arrest)

...”

De verzoekende partij bekritiseert deze overwegingen en stelt dat het perceel tot het openbaar domein behoort. Het pleitje is volgens haar op geen enkele wijze afgesloten, wordt door iedereen gebruikt als speelplaats en hondenweide en is door de gemeente zelf van beplantingen voorzien. Ze verwijst verder naar een brief van 28 september 2009 waarin de gemeente Koksijde uitdrukkelijk erkent dat er door het gemeentebestuur reflecterende paaltjes op het terrein werden geplaatst. Het pleitje is dan ook bestemd voor “het gebruik door iedereen”.

De verzoekende partij stelt in het tweede middel dat de voormelde overwegingen van de verwerende partij bovendien tegenstrijdig zijn met de eerdere vaststelling in de bestreden beslissing dat er een “groen pleitje” komt te verdwijnen, waarmee erkend wordt dat het perceel vandaag dienst doet als openbaar pleitje.

2.2

De brief van de gemeente [REDACTED] van 28 september 2009 (stuk 3 bundel verzoekende partij) waarnaar de verzoekende partij verwijst, vermeldt het volgende:

“ ...

Wij verwijzen naar uw in referte vermeld schrijven betreffende de [REDACTED] te [REDACTED]

In bijlage maken wij u kopie over van de overdrachtsakte d.d. 21 juni 1956, zoals overgeschreven in het hypotheekkantoor. (...)

De verkeerssignalisatie (reflecterende paaltjes) werden in het kader van de verkeersveiligheid door het gemeentebestuur in de wegberm geplaatst.

De beplanting op het perceel blijkt, na hierover geïnformeerd te hebben, wellicht gebeurd te zijn door de toenmalige gemeente [REDACTED]. Het exacte tijdstip valt echter niet meer te achterhalen.

...”

Uit de overdrachtsakte van 21 juni 1956 en de toegevoegde grafische schetsen (stuk 10 van het administratief dossier) moet enerzijds vastgesteld worden dat het betrokken perceel zelf niet uitdrukkelijk aan de overheid werd overgedragen en anderzijds dat de wegberm geen deel uitmaakt van het betrokken perceel. De vermelding van “wegberm” in de brief kan dan ook niet worden vereenzelvigd met het terrein – lees: het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. De plaatsing van de verkeerssignalisatie, zijnde de reflecterende paaltjes, in de wegberm kan dan ook niet als een (stilzwijgende) affectatie worden aanzien van dit perceel tot het openbaar domein.

Vervolgens blijkt uit deze brief dat het niet duidelijk is in opdracht van welke entiteit de beplanting op het perceel heeft plaatsgevonden, laat staan dat hieruit blijkt dat de toenmalige gemeente Oostduinkerke het perceel wou bestemmen, noch uitdrukkelijk noch impliciet, als een pleintje voor het gebruik van allen. Ook hier kan geen (stilzwijgende) affectatie worden uit afgeleid.

Het feit dat het perceel niet is afgesloten, dat er op het perceel werd “gespeeld” en dat het wordt gebruikt als speel- en hondenweide en dit gebruik door eigenaar [REDACTED] gedoogd werd, volstaat evenmin om aan te geven dat het perceel minstens impliciet zou zijn bestemd tot openbaar domein. Integendeel blijkt dat de gemeente al herhaaldelijk een belasting voor onbebouwde percelen heeft geheven voor het betrokken perceel, waaruit kan worden afgeleid dat de gemeente het perceel **niet** als openbaar domein beschouwt.

Anders dan wat de verzoekende partij beweert, valt uit het gebruik van de bewoording ‘groen pleintje’ tot slot niet af te leiden dat de verwerende partij het openbaar statuut van het perceel erkent. Het betreft een loutere omschrijving van de feitelijke toestand. De verzoekende partij kan dan ook niet gevolgd worden in haar stelling dat de bestreden beslissing op tegenstrijdige wijze is gemotiveerd.

2.4

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij op basis van de beschikbare gegevens in het administratief dossier, en in het bijzonder de overdrachtsakte van 21 juni 1956 en de aanslagbiljetten voor de belasting op onbebouwde percelen, in alle redelijkheid kon oordelen dat het perceel “nooit openbaar domein is geworden”. Minstens toont de verzoekende partij niet met concrete gegevens aan dat een (stilzwijgende) affectatie heeft plaatsgevonden en de verwerende partij haar beoordeling dus steunt op foutieve feitelijke gegevens.

Het eerste en tweede middel zijn ongegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 5.1.0. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 houdende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (Inrichtingsbesluit), en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 op de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij stelt dat het perceel, zijnde op heden een driehoekig groen pleintje, vanuit louter stedenbouwkundig oogpunt onbebouwbaar is ondanks haar ligging in woongebied. De voorschriften bij artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit bepalen immers duidelijk dat de

woongebieden tevens voorbestemd zijn voor de aanleg van groene ruimten in functie van de inrichting van het woongebied. De verzoekende partij verwijst ter staving naar de rechtsleer.

Vervolgens stelt de verzoekende partij dat stedenbouwkundig gezien de bestemming van het perceeltje als een groene ruimte binnen een woongebied erop gericht is de verkaveling een luchtig, doorgroend karakter en een kwaliteitsvolle inrichting te verlenen. Zij overweegt:

“ ...

Het terreintje werd bij het ontwerp van de wegenis voorbestemd om een groene ruimte te blijven. Op het ogenblik dat de kavels door de ontwikkelaar werden verkocht, werd dit terreintje nooit als bouwgrond te koop aangeboden.

Het is bovendien langs alle zijden omgeven door wegenis, zonder dat werd bepaald langs welke zijde er toegang diende te worden genomen tot het perceel, en hoe een eventueel op te richten gebouw diende georiënteerd te zijn. Na overname van de wegenis door de gemeente bleef het pleintje zijn functie van openbaar groen behouden. Het werd nooit afgesloten, het werd door de gemeentelijke overheid onderhouden en beplant en het werd door de omwonenden gebruikt. Zonder dat het perceel effectief in de overdrachtsakte staat vermeld, is het duidelijk dat met de gratis overdracht van de wegenis, ook dit terreintje aan de gemeente werd overgedragen.

...”

Volgens de verzoekende partij komt dit gebied daarmee volledig tegemoet aan de wijze waarop volgens de rechtspraak van de Raad van State de aanwezigheid van groene ruimtes binnen het woongebied moet worden opgevat. Uit de bijgevoegde stukken blijkt volgens de verzoekende partij bovendien duidelijk dat de aanwezigheid van groene ruimten binnen het wegenistracé in de gemeente Koksijde vaak voorkomt, waarbij het duidelijk is dat deze groene pleintjes uitdrukkelijk werden ontworpen als rustpunten te midden van de ontworpen bouw kavels, en niet als bouwpercelen.

De verzoekende partij stelt tevens dat het pleintje te klein is om bebouwd te worden. Zij wijst er op dat hoewel het terreintje een oppervlakte heeft van 639 m², de deputatie voorbij gaat aan de wel zeer uitzonderlijke configuratie van het terrein, en het feit dat het volledig door openbare wegenis wordt omzoomd.

Daarom meent de verzoekende partij dat de deputatie de formele motiveringswet schendt door de bebouwbaarheid van het perceel volstrekt ongemotiveerd louter af te leiden uit de planologische bestemming zonder te motiveren waarom het perceel zich ook stedenbouwkundig tot bebouwing leent.

2.

De verwerende partij wijst er vooreerst op dat de verzoekende partij op geen enkele wijze betwist dat de bouwplaats volgens het gewestplan gelegen is in woongebied.

De verwerende partij stelt vervolgens dat het plan een afstand van 5m ten opzichte van de wegenis heeft opgetekend, zodat de verkavelaar wel degelijk heeft bedoeld om het perceel te bestemmen voor woningbouw. Op het plan valt trouwens duidelijk de contouren van de maximaal toegestane bebouwing af te leiden. Zij verwijst ook naar het kadastraal plan.

Voor het overige overweegt de verwerende partij:

“ ...

De configuratie van het perceel doet niets af aan het feit dat het perceel nog steeds 639 m² groot is. De bestreden beslissing stelt dan ook terecht dat dergelijke oppervlakte meer dan een aanvaardbare oppervlakte is om bebouwbaar te zijn.

Verzoekende partij mag misschien wel poneren dat binnen de gemeente Koksijde voorbeelden legio zijn waarbij percelen in woongebied, stedenbouwkundig als groene ruimte zijn bestemd of ingericht. Evenwel wordt dit met geen enkele concrete en feitelijke gegevens aangevoerd.

Door te stellen dat het perceel verenigbaar is met de bestemmingsvoorschrift van het gewestplan, heeft verwerende partij op geen enkele wijze geoordeeld dat het perceel sowieso voor bebouwing in aanmerking kwam. Immers, de aanvraag diende eveneens te worden getoetst aan de vereiste van de goede ruimtelijke ordening.

...”

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan toe dat volgens de rechtspraak van de Raad van State een bepaalde activiteit maar strijdig kan zijn met de goede ruimtelijke ordening, voor zover de geplande activiteit bestemmingsconform is. Het gaat volgens de tussenkomenende partij dan ook niet op in dit middel de bestemmingsconformiteit te betwisten, terwijl in volgende middelen de goede ruimtelijke ordening wordt betwist.

Bovendien beperkt de verzoekende partij zich tot tal van beweringen, die geenszins door enig objectief stuk gestaafd kunnen worden. Het feit dat het perceel nooit eerder te koop werd aangeboden, houdt niet in dat het nooit ontworpen zou zijn als een bebouwbaar perceel, minstens kan het onaangeroerd laten liggen hiervan niet leiden tot het verlies van rechten door een eigenaar van een potentiële bouwkaavel. De verzoekende partij heeft dan ook geen afdoende persoonlijk belang bij dit middel (en het verzoekschrift in zijn geheel). De tussenkomenende partij overweegt:

“ ...

De verzoekende partij erkent zelf uitdrukkelijk dat het perceel van de vrijwillig tussenkomenende partij nooit werd overgedragen aan de gemeente Koksijde, maar stelt hierbij:

‘{...}is het duidelijk dat met de gratis overdracht van de wegenis, ook dit terreintje aan de gemeente werd overgedragen.’

Deze gratuite bewering wordt echter door geen enkel objectief stuk gestaafd en gaat daarenboven lijnrecht in tegen de andere vaststellingen in het inleidende verzoekschrift dat het perceel nooit uitdrukkelijk werd overgedragen aan de gemeente.

*Bovendien blijkt uitdrukkelijk uit stuk 14 en in het bijzonder **het aangehechte plan van opmeting** bij deze overeenkomst dat het perceel van de vrijwillig tussenkomenende partij **wel degelijk werd ingericht als bebouwbaar perceel!***

...”

Het loutere feit dat er zich elders in de gemeente Koksijde nog groene ruimten zouden bevinden, impliceert geenszins dat dit ook hier dient te gebeuren. De louter persoonlijke appreciatie van de verzoekende partij dat hij het betrokken perceel – dat nota bene 639 m² bedraagt – te klein vindt om te bebouwen, kan evenmin tot een schending leiden van de ingeroepen bepalingen.

Vervolgens verwijst de tussenkomenende partij naar haar uiteenzetting bij het tweede middel omtrent de benaming “pleintje”.

Ten slotte stelt de tussenkomenende partij dat de beweringen van de verzoekende partij uitdrukkelijk weerlegd worden in de bestreden beslissing zodat deze afdoende is gemotiveerd, geenszins als kennelijk onredelijk kan worden beschouwd. De tussenkomenende partij citeert de bestreden beslissing en duidt de door haar relevant geachte overwegingen ter staving aan.

4.

De verzoekende partij herhaalt in haar wederantwoordnota haar standpunten. Zij voegt hieraan vooreerst toe dat zij wel belang heeft bij het middel en bij het verzoekschrift, waarbij ze ter staving verwijst naar het arrest van de Raad van 20 december 2011.

De verzoekende partij wijst er vervolgens op dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening niet het voorwerp is van het derde middel, maar van het vierde middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomenende partij werpt op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel en bij uitbreiding bij het beroep.

Een belang bij de vordering is te onderscheiden van een belang bij het middel. De Raad heeft onder de titel V.B. vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over het rechte vereiste belang bij de voorliggende vordering in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De verzoekende partij woont in de onmiddellijke nabijheid van het bewuste perceel en stelt hinder te zullen ondervinden van de geplande bebouwing. De verzoekende partij heeft dus wel degelijk een belang bij het opwerpen van een middel dat betrekking heeft op de bestemmingsconformiteit van de aanvraag. Dat de verzoekende partij zich mogelijks zou beperken tot blote en/of tegenstrijdige beweringen zonder dit staven met objectieve gegevens, kan haar bovendien niet zondermeer het belang bij het middel ontnemen.

De exceptie is ongegrond.

2.

De verzoekende partij stelt bij de aanhef van haar middel dat de motivering niet voldoende concreet en precies is, terwijl zij bij de toelichting bij het middel op het einde stelt dat de bestreden beslissing “volstrekt ongemotiveerd” is.

De Raad leidt uit een volledige analyse van het derde middel af dat de verzoekende partij de deugdelijkheid van de motieven bekritiseert, wat onder de noemer valt van de algemene (materiële) motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur en tevens vervat zit in artikel 3 - en niet artikel 2 - van de formele motiveringswet.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechte aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

3.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen is in woongebied. De verzoekende partij betwist in het derde middel wel de verenigbaarheid met de voorschriften uit artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”

De aanvraag voorziet het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning, bestemd voor het wonen, zodat de verwerende partij in redelijkheid kon oordelen dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Het feit dat dit perceel jarenlang onbebouwd bleef en de facto een groene ruimte is geworden, betekent nog niet, zoals de verzoekende partij lijkt te beweren, dat het perceel planologisch niet meer bebouwbaar zou zijn. Hoewel niet elk perceel in woongebied bebouwd hoeft te worden en ook groene ruimtes toegelaten zijn, bestaat er op grond van de bestemmingsvoorschriften geen uitdrukkelijke verplichting om bestaande groene ruimtes te bewaren, noch een verplichting om groene ruimtes binnen een woonzone aan te leggen. De bestemming van het perceel blijft volgens de voorschriften van het gewestplan immers nog steeds het “wonen”.

De ‘groene ruimten’ waarvan sprake in artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit geven trouwens enkel aan dat in de op het gewestplan aangeduide woongebieden, bepaalde zones kunnen worden voorzien voor het aanleggen van parken, pleintjes of andere groene zones. Bij gebrek aan uitvoeringsplannen is het aan de vergunningverlenende overheid te oordelen of een perceel, gelegen in woongebied, al dan niet planologisch en ruimtelijk bebouwbaar is.

4.

Anders dan wat de verzoekende partij stelt, heeft de verwerende partij de bebouwbaarheid van het perceel niet *‘volstrekt ongemotiveerd louter afgeleid uit de planologische bestemming zonder te motiveren waarom het perceel zich ook stedenbouwkundig tot bebouwing leent’*. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing integendeel juist uitdrukkelijk gesteld dat *‘de aanvraag verenigbaar is met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg;’* (eigen onderlijning).

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag ook daadwerkelijk aan haar verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening heeft getoetst en concreet is nagegaan of de gevraagde woning, ondanks het feit dat het bouwperceel gelegen is in woongebied, ook inpasbaar is in de omgeving. De concrete toets aan de goede ruimtelijke ordening wordt besproken onder het vierde middel.

5.

In zoverre de verzoekende partij nog stelt dat *‘het pleintje bovendien te klein is om bebouwd te worden’* en ze ook de configuratie van het perceel niet voor bebouwing geschikt vindt, stuurt de verzoekende partij veeleer aan op een uitspraak over de opportuniteit van de aanvraag, waarover de Raad echter geen uitspraak mag doen. Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening

wel degelijk rekening heeft gehouden met zowel de oppervlakte van het perceel als met de configuratie ervan. De verzoekende partij toont niet concreet aan dat de verwerende partij hierbij kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is geweest.

Het derde middel is ongegrond.

C. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23 §1 VCRO en de schending van artikel 1.1.4. VCRO in samenlezing met artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO.

1.1

In het eerste onderdeel van het vierde middel stoelt de verzoekende partij zich op de onverenigbaarheid van de aanvraag met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening voor wat betreft de hoogte van het ontwerp.

De verzoekende partij wijst er op dat de deputatie elementen put uit het karakter van de wijk als geheel (op- en neergaande straten, het voorkomen van woningen met twee bouwlagen), en met verder- en hogerop gelegen bouwvolumes (perceel nummer 35A), doch daarbij angstvallig vermijdt de verenigbaarheid van het ontworpen gebouw met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening te motiveren. Zij wijst ter staving er op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wel tot een dergelijke vergelijking en conclusie is gekomen dat het ontwerp door zijn bouwhoogte en inplanting op het terrein te volumineus is. De verzoekende partij overweegt bij haar toelichting meer concreet het volgende:

“ ...

Door het ontwerp met plat dak heeft de ontworpen woning ook een gabariet van zes meter en meer. In tegenstelling tot wat in de motivering van de bestreden vergunning volstrekt ten onrechte wordt beweerd, is het gabariet van de ontworpen woning veel hoger dan het gabariet van de aanpalende bebouwing. Nu er uiteraard geen aanpalende bebouwing is, kan deze motivering niet anders worden begrepen dan dat het College van Burgemeester en Schepenen van oordeel zou zijn dat het gabariet van de woning niet hoger zou zijn dan deze van de omliggende bebouwing. Uit de foto's in bijlage blijkt dat de gabarieten van de omliggende bebouwing in tegendeel veel lager zijn dan deze van het ontworpen gebouw.

De drie woningen gelegen ten zuiden van het terreintje bestaan uit één bouwlaag met zadeldak, en hebben dus een veel lager gabariet. Bovendien ligt het driehoekige pleintje hoger ten opzichte van de bouwplaatsen bezuiden, zodat het effect van het 6 meter hoge gabariet van de woning ten opzichte van deze woningen nog wordt versterkt. Ten noorden van het terrein ligt één woning met twee bouwlagen en een zadeldak en een bungalow met uitsluitend een gelijkvloers onder plat dak (cfr. foto's van de omliggende bebouwing bijlage 5).

Enkel de woning gelegen ten noorden van het terreintje op de hoek van de [REDACTED], zal dus een gabariet hebben dat vergelijkbaar is met het gabariet van de ontworpen woning.

In het bestreden besluit wordt de afgifte van de vergunning dan ook volkomen ten onrechte gemotiveerd door te stellen dat het gabariet van de ontworpen woning niet hoger is dan het gabariet van de omliggende woningen. Dit is helemaal niet waar. Teneinde dit te camoufleren, wordt dan maar verwezen naar het duinreliëf van de gehele wijk, en naar een verderop gelegen hogere woning. Uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt echter duidelijk dat dit niet opgaat. Het is de onmiddellijke omgeving die bij de beoordeling moet worden betrokken, en slechts in latere instantie meer afgelegen bouwvolumes.
...”

1.2

In het tweede onderdeel van het vierde middel betwist de verzoekende partij eveneens de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, maar voor wat betreft de privacy, in het bijzonder de inkijk vanuit het gebouw op de naburige percelen en woningen.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing voor wat betreft de privacyhinder niet afdoende is gemotiveerd. Zij stelt dat het enorm terras bovenop de garage en de achterliggende kamers met een oppervlakte van meer dan 35 m² en de leefruimtes op de eerste verdieping met enorme glaspartijen een rechtsreeks en onbelemmerd uitzicht creëren op de omgeving, zijnde de omliggende woningen gelegen aan de [REDACTED]. Dit zal het leefcomfort van de aanpalende woningen aan de overzijde langs beide zijden beïnvloeden.

De verzoekende partij stelt vervolgens dat de deputatie zich beperkt tot de privacyhinder vanuit de woning, terwijl de ernstige privacyhinder afkomstig is van het terras. De verzoekende partij wijst er op dat dit terras omzoomd is met een borstwering van amper 90 cm, waarvan het grootste gedeelte dan nog in glas is voorzien.

Volgens de verzoekende partij beperkt de deputatie zich ten onrechte tot een onderzoek van het effect van het voorliggend ontwerp op de privacy van de beroeper zonder het effect daarvan op de andere burens te onderzoeken, hoewel zij uitdrukkelijk erkent dat de woningen naast de woning van de verzoekende partij dichter gelegen zijn ten opzichte van de ontworpen woning. De verzoekende partij wijst bijkomend op het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt.

1.3

In het derde onderdeel van het vierde middel stelt de verzoekende partij dat een bestreden beslissing uitdrukkelijk gemotiveerd en ook enigszins begrijpelijk moet zijn.

De verzoekende partij meent dat de motivering niet begrijpelijk is. Zij wijst er op dat de verenigbaarheid van het voorliggende ontwerp met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening wordt gemotiveerd door verwijzing naar "*het feit dat de woning een feitelijk gegeven is, die alomtegenwoordig is, zoals blijkt uit een plaatsbezoek*" gezien de ontworpen woning *de facto* niet bestaat en dus onmogelijk een feitelijk gegeven en alomtegenwoordig is. Hieruit leidt de verzoekende partij af dat "*de deputatie zijn oordeel aldus heeft gevestigd op een andere woning dan de ontworpen woning waarop het bestreden besluit nu slaat*". Bij de toelichting bij het middel licht de verzoekende partij dit onderdeel niet verder toe.

2.

2.1

- De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het eerste onderdeel dat zij in de bestreden beslissing wel degelijk rekening heeft gehouden met de onmiddellijke omgeving, door de percelen met nummers [REDACTED] bij haar beoordeling te betrekken. Zij wijst ter staving op de volgende elementen:
- de percelen met nummers [REDACTED] bevinden zich elk aan de overzijde van de straat en behoren dus wel tot de onmiddellijke omgeving;
- het gabariet ten aanzien van beide noordelijke percelen is doorslaggegender geweest voor de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, dan ten aanzien van de woning van verzoekende partij, aangezien de twee bouwlagen enkel ter hoogte van de percelen met nummers [REDACTED] zullen voorkomen;
- het perceel van de verzoekende partij is van de vijf percelen in de onmiddellijke omgeving het verst gelegen van het bouwproject.

2.2

- De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het tweede onderdeel dat de verzoekende partij kort door de bocht gaat, minstens niet aantoonbaar waarom deze beoordeling gebaseerd is op een foutieve feitenvinding en kennelijk onredelijk is. Zij wijst ter staving op de volgende elementen:
- aan de zuidzijde wordt wel degelijk een muur als borstwering voorzien en dit zowel ten aanzien van de percelen 29, 30 als die van verzoekende partij (perceel [REDACTED]);
- ten aanzien van de percelen aan de overzijde ([REDACTED]) kan het terras eveneens geen aanleiding geven tot inkijk gelet op de grote afstand, zodat in dat opzicht de toetsing naar inkijk minder relevant was dan ten aanzien van het perceel van verzoekende partij die als enige van inkijk klaagt.

Tenslotte betwist de verwerende partij het belang van de verzoekende partij bij dit middelonderdeel. Zij wijst er op dat het feit dat de deputatie het administratief beroep wel ontvankelijk heeft verklaard, niet wegneemt dat verwerende partij bij de beoordeling ten gronde steeds tot de conclusie kan komen dat verzoekende partij geen last kan hebben van inkijk.

2.3

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het derde onderdeel dat de door de verzoekende partij betwiste zinsnede niet slaat op het voorgestelde project maar op woning (perceel 35a) als repliek op het argument van de PSA dat deze woning geen referentie betekent voor de doorsneewoningen die rond het pleintje zijn gelegen.

3.

De tussenkommende partij werpt vooreerst op dat de verzoekende partij geen afdoende persoonlijk belang heeft bij het middel. Zij citeert ter staving een aantal zinsneden uit het verzoekschrift van de verzoekende partij en stelt vervolgens dat de verzoekende partij spreekt in naam en voor rekening van de overige bewoners in de straat, zodat er sprake is van een actio popularis. Zij meent eveneens dat de verzoekende partij geen enkel concreet stuk bijbrengt die haar aanspraken in dit opzicht aannemelijk maken.

3.1

Vervolgens stelt de tussenkommende partij over het eerste onderdeel dat in de bestreden beslissing wel degelijk rekening is gehouden met alle bouwvolumes in de onmiddellijke omgeving en de verwerende partij terecht, minstens niet kennelijk onredelijk, besloten heeft dat het ontwerp geenszins hoger komt dan de onmiddellijke aangrenzende bebouwing, in weerwil van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij tracht dit te staven door het betreffende

gedeelte uit de bestreden beslissing te citeren met inbegrip van aanduidingen van de belangrijkste zinsneden. De tussenkomende partij wijst er op eveneens op dat de hoogtes van de bouwvolumes in de onmiddellijke omgeving volgt uit het gabarietenplan.

De tussenkomende partij stelt ten slotte dat de verzoekende partij strandt bij loutere beweringen, aangezien zij niet aantoont dat de verwerende partij zich heeft gebaseerd op foutieve gegevens, laat staan op kennelijk onredelijke wijze zou geoordeeld hebben. Het loutere feit dat de argumenten van de tegenpartij niet aanvaard werden of niet woordelijk weerlegd worden, maakt de motivering op zich nog niet gebrekkig. Bovendien behoort de woning op perceel [REDACTED] ook tot de onmiddellijke omgeving.

3.2

De tussenkomende partij stelt met betrekking tot het tweede onderdeel dat de verzoekende partij inzake de inkijk uitgaat van een manifest foutieve lezing van de duidelijke stukken in dit dossier. Minstens is de beoordeling geenszins kennelijk onredelijk gezien de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is op grond van alle relevante gegevens in dit dossier. Het loutere feit dat niet woordelijk op alle zinloze beweringen van de verzoekende partij wordt geantwoord of dat het bestreden besluit tot een andere beslissing komt dan hetgeen de verzoekende partij voor ogen heeft, doet hieraan niets af.

De tussenkomende partij stelt dat de tuin en de meest gebruikte woonvertrekken van de woningen zich niet aan de straatkant bevinden maar aan de andere zijde van de woningen, zodat hierop geen (on)rechtstreeks zicht genomen kan worden door de ontworpen woning.

De tussenkomende partij verwijst vervolgens naar haar feitenrelaas en naar de woning (in aanbouw) in dezelfde straat. Verder citeert zij net als de verwerende partij het relevante onderdeel uit de bestreden beslissing met inbegrip van onder meer onderlijningen. De tussenkomende partij stelt dat hieruit blijkt dat de verwerende partij niet alleen een mogelijk probleem inzake inkijk en schending van de privacy heeft beoordeeld met betrekking tot het perceel van de verzoekende partij, maar ook met betrekking tot de overige omliggende gebouwen. Zij overweegt:

“ ...

- Zo heeft de verwerende partij voor alle windrichtingen geanalyseerd of er elementen zijn die potentieel inkijk op de naburige percelen konden verschaffen (zie vermeldingen inzake raampartijen, terras, ...).
- Indien er dergelijke elementen waren, heeft de verwerende partij vervolgens aangegeven naar welke omliggende gebouwen/gebieden deze juist gericht waren (zie vermeldingen inzake natuurgebied, perceel nr. [REDACTED], perceel verzoekende partij, perceel in de [REDACTED]).
- Tot slot heeft de verwerende partij uitermate uitgebreid gemotiveerd waarom deze omliggende gebouwen geen inkijk hadden (zie vermeldingen inzake oriëntatie, afstand en ligging tussen beide, aanwezigheid Leylandihaag en muur).

Specifiek met betrekking tot het terras, werd niet alleen de oriëntatie van het perceel van de vrijwillig tussenkomende partij in rekening genomen, maar ook de omzoming van het terras met een muur van 90cm hoog, de afwezigheid van ramen in de zuidgevel, de aanwezigheid van een Leylandihaag op het perceel van de verzoekende partij, ...

“ ...”

De verwerende partij heeft volgens de tussenkomende partij bij haar beoordeling dus wel degelijk met alle beschikbare stukken en elementen rekening gehouden en is uiteindelijk (en terecht) tot

de conclusie gekomen dat er geen schending is van de privacy van de verzoekende partij, noch van deze van de naastliggende burens, in weerwil wat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook mag beweren.

Ten slotte stelt de tussenkomende partij dat het loutere feit dat de verwerende partij het beroep ontvankelijk heeft verklaard, niet noodzakelijkerwijze betekent dat het beroep ook effectief gegrond is en dat er sowieso sprake is van (on)rechtstreekse hinder of nadelen voor de verzoekende partij. Van een schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO is dan ook geen sprake.

3.3

De tussenkomende partij stelt met betrekking tot het derde onderdeel dat de verzoekende partij opnieuw op een verkeerde lezing van het dossier en de bestreden beslissing steunt. De verzoekende partij laat dienaangaande elke context achterwege. De tussenkomende partij citeert vervolgens een zinsnede uit de bestreden beslissing en stelt hierbij dat dit onderdeel als antwoord dient op de kritiek van de PSA waarbij gesteld werd dat de woning op perceel 35a niet als referentie gebruikt kan worden voor de doorsneewoningen die rond het desbetreffende terrein gelegen zijn. Er kan bijgevolg geen enkele discussie zijn omtrent de feitelijke aanwezigheid en omvang van de woning op perceel [REDACTED], noch omtrent het meenemen van dit feitelijk gegeven in de motivering van de bestreden beslissing.

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij in hoofdzaak haar standpunten uit het inleidende verzoekschrift.

Ter weerlegging van de opgeworpen exceptie verwijst ze naar het arrest van de Raad van 20 december 2011 en naar het voorliggende verzoekschrift waaruit voldoende blijkt dat zij hinder en nadelen kan ondervinden.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

Vrijwillig tussenkomende partij beweert volstrekt ten onrechte dat de deputatie een mogelijk probleem inzake inkijk en schending van de privacy tevens heeft beoordeeld ten aanzien van de overige omliggende gebouwen. Dit is volstrekt onjuist. Zo wordt er verwezen naar het feit dat verwerende partij voor alle windrichtingen heeft geanalyseerd of er elementen zijn die potentieel inkijk op naburige percelen konden verschaffen. Dit kan dan wel zo zijn voor wat betreft het uitzicht op de omliggende percelen vanuit de woning, het is in geen enkel geval zo voor wat betreft het uitzicht dat kan genomen worden vanop het terras. Dit terras is de enige buitenruimte waarover de woning beschikt en zal dus intensief worden gebruikt. Zowel aan de linker als aan de rechterzijde kijkt men vanop dit terras vrijelijk uit over de omliggende woningen en tuinen. Het terras is afgesloten met een borstwering van amper 90 cm, zodat men zelfs zittend het reilen en zeilen op de naburige percelen zal kunnen gadeslaan. Met de voorkant gericht naar de top van de driehoek is dit terras dan ook een regelrecht bruggenhoofd voor de gehele omgeving, van waarop het gaan en staan van de hele buurt zal kunnen worden gevolgd, en de privacy van de buurt ernstig zal worden gehypothekeerd.

Het is dan ook sterk dat er in het bestreden besluit met geen woord wordt gerept over het effect van zulk terras op de in de omgeving bestaande ruimtelijke ordening. Deze vaststelling is dan ook volledig in strijd met hetgeen verwerende en vrijwillig tussenkomende partijen beweren.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkommende partij werpt op dat de verzoekende partij geen afdoende persoonlijk belang heeft bij het middel en dat het middel eerder een *actio popularis* betreft. Ook de verwerende partij stelt zich vragen bij het belang dat de verzoekende partij heeft bij het opwerpen van het onderdeel aangaande de inkijk.

In zoverre de tussenkommende partij gewag maakt van een *actio popularis*, moet vastgesteld worden dat noch de verwerende partij, noch de tussenkommende partij het belang van de verzoekende partij bij de vordering heeft betwist. De Raad heeft eveneens reeds geoordeeld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO gezien de door de verzoekende partij aangevoerde mogelijke hinder en nadelen voldoende persoonlijk, direct en actueel zijn. Een belang bij het beroep en een belang bij het middel zijn bovendien in principe van elkaar te onderscheiden.

Uit stuk 5 van de verzoekende partij blijkt trouwens dat haar woning schuin tegenover het betrokken bouwperceel gelegen is en dat zij klaagt over mogelijke hinder door inkijk op haar eigendom, waarbij zij foto's voegt om dit feitelijk gegeven te staven (stuk 4 en 5). De verzoekende partij heeft bijgevolg een voldoende persoonlijk belang bij het middel waarbij de schending van de goede plaatselijke ordening wordt ingeroepen door onvoldoende rekening te houden met de onmiddellijke omgeving. De exceptie van de tussenkommende partij en de verwerende partij kan dan ook niet worden aangenomen.

De excepties zijn ongegrond.

2.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied. Zoals bij de beoordeling van het derde middel is vastgesteld, toont de verzoekende partij niet aan dat de aanvraag strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften voor de bestemming woongebied die voortvloeien uit het artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit. Het aangevraagde is ook niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet vervallen verkaveling bestaat, zodat de vergunningverlenende overheid een soevereine beoordelingsbevoegdheid heeft bij het onderzoek naar de vraag of de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening zoals vermeld in artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden. De beoordeling omtrent de 'in de omgeving bestaande toestand', waarbij de huidige bestaande toestand als principieel uitgangspunt dient genomen te worden, dient in concreto te gebeuren.

De mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

3.

De aanvraag betreft de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen met een plat dak op een driehoekig perceel met een oppervlakte van 639m². Op het gelijkvloers wordt het slaapgedeelte en de garage voorzien. De leefruimtes bevinden zich op de verdieping, met aansluitend een klein terras aan de noordzijde en een groter terras aan de zuidwest zijde.

Uit de door de verzoekende partij bijgebrachte foto's en kadastraal uittreksel (overtuigingsstukken 2 en 4 van de verzoekende partij) blijkt dat het driehoekig perceel wordt omgeven door zes percelen en voor het overige door duingebied (noordoosten). De percelen met nummers [REDACTED] liggen ten noorden van het betrokken perceel. De percelen met nummers [REDACTED] (Spaanse villa), [REDACTED] liggen ten zuiden hiervan. Enkel het perceel met nummer [REDACTED] is onbebouwd.

De partijen betwisten verder niet dat het reliëf enerzijds oostwaarts oploopt richting het duingebied en tevens ook stijgt naar de noordelijke kant toe.

Er kan niet betwist worden dat in een relatief dicht bebouwd woongebied, de omgevende bouwpercelen, waaronder dit van de verzoekende partij, een relevant element zijn die bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en meer in het bijzonder van de „in de omgeving bestaande toestand“ in rekening moeten worden gebracht.

3.1

De verzoekende partij werpt in haar beroepsschrift onder meer op dat de aanvraag niet verenigbaar is met de ter plaatse bestaande ruimtelijke ordening. Zij wijst op het negatieve effect van het terras op het leefcomfort van de omliggende woningen en op het feit dat het gabariet van de gevraagde woning veel hoger is dan de reeds bestaande woningen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is in zijn ongunstig verslag, waarbij wordt verwezen naar het eerdere ongunstige verslag van 14 januari 2010, eveneens de mening toegedaan dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt het volume zeer monumentaal over doordat het hoger gelegen is dan de meeste aangrenzende woningen en is de inblik bij de omwonenden te groot door de leefruimten op de verdieping en het grote dakterras. De bewoners zijn bovendien niet alleen hun uitzicht kwijt op de omliggende duinen maar ook het groene pleintje als rustpunt van de verkaveling verdwijnt. De ruimtelijke draagkracht wordt volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dan ook overschreden.

3.2

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste

zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. Indien de verwerende partij van de argumenten en adviezen afwijkt, vergt de motiveringsplicht wel dat de verwerende partij des te concreter, preciezer en zorgvuldiger de redenen aangeeft op grond waarvan zij haar beslissing neemt.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

3.3

In een eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onvoldoende rekening heeft gehouden met het bouwvolume van de gevraagde woning in vergelijking met de woningen in de onmiddellijke omgeving.

Nadat de verwerende partij aangeeft dat zij het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt, wordt over het bouwvolume in de bestreden beslissing het volgende gesteld:

“ ...

De bouwplaats bevindt zich in een wijk dat gekenmerkt wordt door een duinenreliëf waar de straten omhoog en omlaag gaan. Hierbij komen er woningen voor met twee bouwlagen. Opvallend hierbij is de woning (perceel [REDACTED]) dat onlangs verbouwd werd en enerzijds door zijn specifieke nog hogere ligging dan huidige bouwplaats, en anderzijds door zijn redelijk hoge bouwlagen (doorgaans is een bouwlaag 3m, in casu bedraagt die meer dan 3m) zowaar uittorent over de omgeving. Daarnaast bevindt zich de woning (perceel 32) bestaande uit twee bouwlagen onder een zadeldak. Rekening houdend met de op de vorige hoorzitting neergelegde gabarietenplan (zie overtuigingsstuk 10 – raadsman aanvrager), kan men vaststellen dat het huidig project hoegenaamd niet zo hoog overkomt, zoals wordt opgeworpen in het verslag PSA. Het feit dat het maaiveld ter hoogte van de garage 1 à 1,5 m lager komt te liggen, neemt niet weg dat het gabariet wel degelijk aanvaardbaar is ten aanzien van de omliggende woningen. (zie overtuigingsstuk 10 – gabariet 2) Men zou zelfs durven stellen dat het project een geleidelijke overgang vormt tussen de woning (perceel [REDACTED]) enerzijds en de Spaanse villa (perceel [REDACTED]) anderzijds. (zie overtuigingsstuk 10 – gabariet 1) Wanneer men rekening zou houden met de woning op perceel [REDACTED], zou die overgang zich nog duidelijker stellen. De PSA mag dan wel stellen dat deze woning zowel qua vormgeving als qua hoogte een uitzondering vormt en zeker geen referentie betekent voor de doorsnee woningen die rond het pleintje zijn gelegen. De woning is een feitelijk gegeven die wel alomtegenwoordig is, zoals ook blijkt uit een plaatsbezoek. Uit dit alles kan de PSA hoegenaamd niet worden begrepen wanneer zij stelt dat het ontwerp een stuk hoger is dan de onmiddellijk aangrenzende bebouwing. Stellen dat de bewoners hun zicht op de duinen kwijt zullen zijn, is op zijn

minst overdreven aangezien op het bouwperceel begroeiing aanwezig is. Het feit dat een groen pleintje komt te verdwijnen, neemt niet weg dat het perceel wel degelijk bouwgrond is, met een oppervlakte van 639 m². De configuratie maakt de bebouwing van het perceel niet evident, maar dit betekent niet dat het perceel niet bebouwbaar zou zijn.

...”

Anders dan wat de verzoekende partij beweert, kan de Raad uit deze overwegingen vaststellen dat de verwerende partij de geplande woning wat betreft het gabariet en de bouwhoogte wel degelijk vergeleken heeft de omliggende woningen.

De verzoekende partij slaagt er niet in concreet aan te tonen dat de voormelde beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn. Zij beperkt zich tot het omschrijven van de bouwlagen van de omliggende woningen zonder de exacte hoogtes te specificeren en verwijst naar de foto's in bijlage die zouden aantonen dat de omliggende bebouwing veel lager zal zijn dan de gevraagde woning. De verzoekende partij toont echter niet aan dat de vaststellingen van de verwerende partij op basis van het toegevoegde gabarietenplan foutief, dan wel kennelijk onredelijk zouden zijn.

Het feit dat nergens op de plannen van de tussenkomen partij de bebouwing op de omliggende percelen staat aangeduid, doet geen afbreuk aan deze zienswijze van de Raad. Er heeft enerzijds immers een plaatsbezoek plaatsgevonden en anderzijds heeft de verzoekende partij zelf dergelijke plannen aan het dossier toegevoegd.

3.4

De verzoekende partij betwist in het tweede onderdeel van het vierde middel de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving voor wat betreft de privacy, in het bijzonder de inkijk. Zij verwijst ter ondersteuning onder meer naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Onder het eerste onderdeel is reeds aangegeven dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 1 maart 2012 verwijst naar zijn verslag van 14 januari 2010. Hier staat omtrent de inkijk het volgende te lezen:

“... ”

Door de beroeper wordt aangehaald dat er last is van inkijk vanaf de eerste verdieping die gebruikt wordt als leefruimte. Dit wordt ontkend in de nota van de raadsman van aanvragers. Toch is duidelijk dat de nieuw te bouwen woning hoger gelegen is dan ongeveer alle andere woningen in de straat en bovendien beschikt over een volwaardige tweede bouwlaag terwijl de omgevende bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit 1 bouwlaag en een hellend dak. Naast de inkijk vanuit de leefruimtes op de verdieping moet er ook benadrukt worden dat er een groot terras voorzien is op de verdieping zodat de inkijk naar de omgevende woningen en tuinen niet te onderschatten is en storend zal zijn.

...”

Hieruit blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent dat de inkijk naar de omgevende woningen en tuinen storend zal zijn. Zijn standpunt gaat uit van het verschil in bouwhoogte en hij wijst op de aanwezigheid van een tweede volwaardige bouwlaag, zijnde leefruimten en een terras op de eerste verdieping, terwijl de omgevende bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit 1 bouwlaag en een hellend dak.

In de bestreden beslissing wordt aangaande de hinderaspecten, zijnde in casu de privacy en inkijk, overwogen:

“ ...

Ook de stelling van de PSA dat er sprake zou zijn van inkijk, kan niet worden bijgetreden. Hierbij gaat de PSA uit van de verkeerde premisse, met name dat de nieuw te bouwen woning hoger zal gelegen zijn dan de andere woningen in de straat. Zoals hoger aangetoond, is dit niet het geval. Het gabariet van het project steekt niet uit ten opzichte van de omliggende bebouwing. Op de tweede bouwlaag bevindt zich weliswaar een volwaardige leefruimte, doch deze bouwlaag is met grote raampartijen hoofdzakelijk naar het oosten gericht (met zicht op het natuurgebied en niet naar de omgevende woningen). Aan de noordzijde geeft het raampartij uit op de hoek van perceel 32 aan de overkant van de straat. Zoals hoger reeds gewezen, bevindt zich hierop een gebouw met twee bouwlagen onder dak en bedraagt de afstand tussen het raampartij en het perceel nr. [REDACTED] over de straat ca. 17m zodat er van rechtstreekse inkijk geen sprake is. Aan de zuidgevel bevinden zich geen ramen zodat van inkijk daaruit hoegenaamd geen sprake kan zijn. Aan de westgevel bevinden zich twee ramen, één van de keuken en één groot raampartij dat toegang verleent tot het achterliggend terras.

Op de luchtfoto, kan men vaststellen dat de op te richten woning hoegenaamd niet in het gezichtsveld komt te liggen van de woning van beroeper. Slechts een klein hoekje van het bouwterrein – die niet eens wordt bebouwd – komt ter hoogte van het woonperceel van beroeper. Op basis van het inplantingsplan van het bouwproject en de ligging van de woning van de beroepsindiener, kan er onmogelijk sprake zijn van een zicht in de woning en de tuin van beroeper.

Bovendien is het perceel van beroeper langs de voorzijde afgeschermd met een 2 m hoge Leylandi-haag. Gelet op de relatief korte afstand tussen de Leylandi-haag en de voorbouwlijn van de woning van beroeper, kan niet worden ingezien hoe vanuit de vergunde woning rechtstreekse inkijk kan ontstaan bij beroeper. Hoogstens kan er sprake zijn van een zijdelingse zicht, die vanaf de hoekzijden tussen beide woningen, maar liefst 26 m bedraagt ! Deze afstand is veel groter dan de afstand tussen de woning van beroeper en de woning op het oostelijk gelegen aanpalend perceel. Dit geldt eveneens voor de afstand ten opzichte van de woning op het achterliggend perceel in de [REDACTED].

Het terras aan de oostgevel wordt overigens omzoomd door een muur van ca. 90cm, (aan de oost- en noordgevel een glazen balustrade) zodat ook om die reden er geen sprake kan zijn van inkijk.

“ ...”

De Raad stelt uit deze overwegingen vast dat de verwerende partij ook wat betreft de inkijk concreet de in de omgeving bestaande toestand analyseert en langs elke zijde van het geplande gebouw onderzoekt of er sprake kan zijn van een overdreven inkijk vanuit de woning en het terras op de omliggende woningen. Aan de hand van dit onderzoek besluit de verwerende partij dat er geen sprake is van een overdreven inkijk.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat dit onderzoek onzorgvuldig zou zijn gevoerd, noch dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze heeft besloten dat er geen sprake is van een overdreven inkijk. In de bespreking van het eerste onderdeel is reeds aangegeven dat de verzoekende partij niet aantoonde dat de motivering van de verwerende partij over de bouwhoogte niet correct of onredelijk is. De verzoekende partij vertrekt in dit onderdeel van haar middel dan ook vanuit een verkeerd uitgangspunt inzake de bouwhoogte. Dezelfde redenering geldt bijgevolg voor de stelling in de bestreden beslissing dat “ook de stelling dat de PSA dat er sprake zou zijn van inkijk, kan niet worden bijgetreden. Hierbij gaat de PSA uit van de verkeerde

premissen, met name dat de nieuw te bouwen woning hoger zal gelegen zijn dan de andere woningen in de straat”.

De verzoekende partij kan verder ook niet gevolgd worden in haar stelling dat het terras een rechtstreeks en onbelemmerd zicht op de omliggende woningen biedt en dat de verwerende partij het effect van de woning op de privacy van de twee dichterbij gelegen woningen volstrekt onbehandeld heeft gelaten. Uit de beoordeling in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de inkijk vanuit alle zijden van de woning, en dus ook aan de zuidzijde waar de door de verzoekende partij aangehaalde woningen gelegen zijn, en vanop het terras heeft onderzocht. Aan de hand van het bouwplan aanwezig in het administratief dossier kan de Raad vaststellen dat de woning aan de zuidzijde enkel op de benedenverdieping ramen heeft en het terras wordt omzoomd met een muur van 90cm. Bovendien blijkt uit de plannen dat het terras op minstens 10 meter van de perceelsgrens van de tegenoverliggende woningen gelegen is. De verwerende partij kon dan ook in redelijkheid oordelen dat *‘aan de zuidgevel bevinden zich geen ramen zodat van inkijk daaruit hoegenaamd geen sprake kan zijn’* en dat het terras *‘omzoomd wordt door een muur van ca. 90cm zodat ook om die reden er geen sprake kan zijn van inkijk.’*

Ook ten opzichte van de woningen aan de westzijde, en in het bijzonder de woning van de verzoekende partij, en aan de noordzijde, is de verwerende partij nagegaan of er sprake is van een overdreven inkijk. Aan de hand van het bouwplan stelt de Raad vast dat de verwerende partij in redelijkheid kon oordelen dat er zowel aan de noordzijde als aan de westzijde geen sprake is van een overdreven inkijk, gelet op respectievelijk het gabariet van de woning op het perceel 32 en de onderlinge afstand van 17 meter ten opzichte van de op te richten woning enerzijds en op het slechts zijdelings zicht op de woning van de verzoekende partij met een afstand van 26m anderzijds, waarbij de voorzijde van de woning van de verzoekende partij nog wordt afgeschermd door een 2m hoge haag. Het feit dat aan de westgevel een borstwering voorzien is in glas, doet geen afbreuk aan deze zienswijze.

In de mate dat de verzoekende partij tot slot nog stelt dat *“een toetsing van de aanvraag aan de beginselen vervat in artikel 1.1.4. zou immers enkel tot het besluit hebben kunnen geleid dat vergunning van de aanvraag de draagkracht van het gebied overschrijdt, en ook esthetisch onaanvaardbaar zou zijn”*, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij kennelijk aanstuurt op een uitspraak over de opportuniteit van de aanvraag, waarover de Raad zich niet mag uitspreken.

3.5

De verzoekende partij betwist in het derde onderdeel van het vierde middel de begrijpelijkheid van de motivering van een welbepaalde zinsnede, met name *“de woning is een feitelijk gegeven die wel alomtegenwoordig is, zoals ook blijkt uit een plaatsbezoek”*. Zij stelt dat “de woning” nog niet bestaat en dan ook niet als feitelijk gegeven kan worden geschouwd.

De kwetsieuze zinsnede is terug te vinden in de volgende onderdeel in de bestreden beslissing:

“... ”

De PSA wijst dat de voorziene woning met twee bouwlagen zorgt voor een grote ruimtelijke impact op de omgeving. In het bijzonder wordt gewezen dat heel wat bewoners hun zicht op de duinen kwijt zullen zijn, en dat het groen pleintje als rustpunt in de verkaveling komt te verdwijnen. Daarnaast wordt gewezen dat het ontwerp met twee bouwlagen zeer hoog wordt ingeplant op het terrein. Hierdoor zou de woning als zeer volumineus worden ervaren.

Dit standpunt wordt helemaal niet bijgetreden. De bouwplaats bevindt zich in een wijk dat gekenmerkt wordt door een duinenreliëf waar de straten omhoog en omlaag gaan. Hierbij komen er woningen voor met twee bouwlagen. Opvallend hierbij is de woning (perceel

██████) dat onlangs verbouwd werd en enerzijds door zijn specifieke nog hogere ligging dan huidige bouwplaats, en anderzijds door zijn redelijk hoge bouwlagen (doorgaans is een bouwlaag 3m, in casu bedraagt die meer dan 3m) zowaar uittorent over de omgeving. Daarnaast bevindt zich de woning (perceel ██████) bestaande uit twee bouwlagen onder een zadeldak. Rekening houdend met de op de vorige hoorzitting neergelegde gabarietenplan (zie overtuigingsstuk 10 – raadsman aanvrager), kan men vaststellen dat het huidig project hoegenaamd niet zo hoog overkomt, zoals wordt opgeworpen in het verslag PSA. Het feit dat het maaiveld ter hoogte van de garage 1 à 1,5 m lager komt te liggen, neemt niet weg dat het gabariet wel degelijk aanvaardbaar is ten aanzien van de omliggende woningen. (zie overtuigingsstuk 10 – gabariet 2) Men zou zelfs durven stellen dat het project een geleidelijke overgang vormt tussen de woning (perceel ██████) enerzijds en de Spaanse villa (perceel ██████) anderzijds. (zie overtuigingsstuk 10 – gabariet 1) Wanneer men rekening zou houden met de woning op perceel ██████, zou die overgang zich nog duidelijker stellen. De PSA mag dan wel stellen dat deze woning zowel qua vormgeving als qua hoogte een uitzondering vormt en zeker geen referentie betekent voor de doorsnee woningen die rond het pleintje zijn gelegen. De woning is een feitelijk gegeven die wel alomtegenwoordig is, zoals ook blijkt uit een plaatsbezoek. Uit dit alles kan de PSA hoegenaamd niet worden begrepen wanneer zij stelt dat het ontwerp een stuk hoger is dan de onmiddellijk aangrenzende bebouwing. Stellen dat de bewoners hun zicht op de duinen kwijt zullen zijn, is op zijn minst overdreven aangezien op het bouwperceel begroeiing aanwezig is. Het feit dat een groen pleintje komt te verdwijnen, neemt niet weg dat het perceel wel degelijk bouwgrond is, met een oppervlakte van 639 m². De configuratie maakt de bebouwing van het perceel niet evident, maar dit betekent niet dat het perceel niet bebouwbaar zou zijn. ...” (eigen onderlijning)

Anders dan wat de verzoekende partij voorhoudt, blijkt uit deze overweging duidelijk dat de kwestieuze zinsnede betrekking heeft op de woning gelegen op perceel 35a. De verwerende partij en de tussenkomende partij stellen terecht dat de zinsnede onderdeel uitmaakt van een repliek op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de woning op perceel 35a geen referentie betekent voor de doorsnee woningen rondom het pleintje.

Uit de foto's in het dossier blijkt dat de woning op perceel 35a wel degelijk bestaat. De aanvraag en de op te richten woning betreft evenwel het perceel met nummer 31.

Het middelonderdeel mist dan ook feitelijke grondslag gezien de verzoekende partij de zinsnede niet in de juiste context leest.

3.6

Besluitend kan nog vastgesteld worden dat de verwerende partij enerzijds het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening weergeeft en bij haar beoordeling betreft, maar dat zij anderzijds ook uitdrukkelijk en op zorgvuldige wijze aangeeft waarom zij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op het vlak van het bouwvolume en de hinderaspecten niet volgt. Ook op dit punt is er dus geen sprake van een schending van de motiveringsplicht.

De verwerende partij heeft de aanvraag op een zorgvuldige wijze aan de in de omgeving bestaande toestand getoetst, waarbij zij het andersluidende standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concreet heeft weerlegd, en in redelijkheid tot de conclusie is gekomen dat de woning verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in al zijn onderdelen ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS