

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0222
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0780-A

Verzoekende partijen	1. de heer Anthony BURSSENS 2. mevrouw Patricia BURSSENS 3. mevrouw Sylvia BURSSENS vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	mevrouw Hilda HAERDEN vertegenwoordigd door advocaat Alexander VAN BRABANT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8000 Brugge, Gulden Vlieslaan 16

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 juli 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 juni 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 29 januari 2018 ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen in vier loten voor open bebouwing van het perceel gelegen te 8670 Koksijde, Veurnelaan 13, met als kadastrale omschrijving 3^e afdeling, sectie A, nummer 0872K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 29 oktober 2018 toe in de debatten.

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

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 juli 2019.

Advocaat Klaas DE PAUW *loco* advocaat Veerle TOLLENAERE voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Alexander VAN BRABANT voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 22 mei 2017 een eerste aanvraag in voor het verkavelen van het betrokken terrein. Tezelfdertijd vraagt de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning aan voor het slopen van de bestaande bebouwing.

Op 12 juni 2017 verleent het college van burgemeester en schepenen zowel de aangevraagde verkavelingsvergunning als de sloopvergunning.

Na administratief beroep ingesteld door de verzoekende partijen, worden beide vergunningen door de verwerende partij in graad van administratief beroep geweigerd op 12 oktober 2017 en dit omwille van het ontbreken van een project-m.e.r.-screeningsnota.

2.

De tussenkomende partij dient vervolgens op 18 oktober 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde andermaal een aanvraag in voor het verkavelen in vier loten voor open bebouwing van het perceel gelegen te 8670 Koksijde, Veurnelaan 13.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 november 2017 tot en met 1 december 2017, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 29 januari 2018 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 2/11/2017 tot 1/12/2017 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 1 bezwaarschriften ingediend. Het College van Burgemeester en Schepenen neemt omtrent dit bezwaarschriften het volgende standpunt in:

Klager 1

- Laat weten dat er betwisting is omtrent de nalatenschap van wijlen de heer Burssens
Het is niet duidelijk dat -de aanvrager eigenaar is (probleem eigendomssituatie)
- Te hoge densiteit/woningdichtheid
- Bouwen in 2de bouwzone
- Cultuurhistorische waarde van de bestaande woning

Beoordeling van de bezwaarschriften

1. *Betwisting omtrent nalatenschap Burssens, onduidelijkheid over eigendomsrechten*
Bespreking: Zoals in het bezwaarschrift expliciet wordt aangehaald is een vergunning een zakelijk recht en mag de vergunningverlenende overheid hierover niet oordelen. Zij verleent dan ook vergunning onder voorbehoud dat aanvrager beschikt over het eigendomsrecht en/of zakelijk recht. Dat betekent dat zolang hierover geen uitsluit is de vergunning niet kan worden uitgevoerd. Dit staat ook in het bezwaarschrift. Op zich hoeft dit dus het verlenen van een vergunning niet tegen te houden. Dit wordt expliciet als voorwaarde aan de vergunning gekoppeld.

Resultaat: het bezwaar wordt opgevangen in een voorwaarde.

2. *Te hoge densiteit*

Bespreking: de aanvraag voorziet in het opsplitsen van een bestaand perceel in vier bouwloten. De oppervlakttes variëren van 417m²-685m². Op zich is dit voor de omgeving vrij klein maar rekening houdend met de schaarste aan grond en het beleid op alle niveaus om zuiniger om te springen met grond kan dit voorstel worden aanvaard daar hierin toch nog de bestaande omgevende typologie van vrijstaande woningen wordt gerespecteerd. Met de codextrein is verhoging van het ruimtelijk rendement ondertussen ook toegevoegd aan de ruimtelijke beoordelingscriteria. Aangezien percelen van 1000m², zoals wordt aangegeven door bezwaarindiener, niet meer houdbaar zijn in een tijd waar zuinig ruimtegebruik, ruimtelijk rendement effectief in de regelgeving is opgenomen, en aangezien huidige aanvraag daarbij nog altijd rekening houdt met omliggende typologie en schaal (bebouwde oppervlakte, gabariet,) wordt de aanvraag wel beschouwd als inpasbaar in de omgeving. Immers wordt niet verdicht in die zin dat er appartementen worden voorzien wat op zich naar ruimtelijk rendement nog hoger zou scoren maar wat niet inpasbaar zou zijn in de omgeving. Meer wen meer wordt in nieuwe verkavelingen naar kleinere loten gegaan net om de weinige nog beschikbare grond efficiënter in te zetten Huidige aanvraag voorziet nog steeds in percelen die geschikt zijn voor vrijstaande bebouwing zodat de typologie van de omgeving kan worden gevolgd

Resultaat: het bezwaar wordt verworpen.

3. *Bouwen in tweede lijn, onvoldoende afstand tot perceelsgrenzen, hinder voor buur*
Bespreking: Zie ook punt één met betrekking tot zuiniger grondgebruik. Bovendien is bouwen in tweede lijn, in tegenstelling tot wat in het bezwaar wordt geformuleerd, niet vreemd aan de omgeving en zijn er in deze buurt al verschillende percelen in tweede lijn te vinden (Veurnelaan 23, 25 en Robert Vandammestraat 176 en aanpalend lot binnen een straal van 100m van het betreffende perceel; Veurnelaan 40, 35a, Zonstraat 26, 28a, Berglaan 28, 22, Marie-Joséstraat 19, 21 in de ruimere omgeving). De bouwvoorschriften werden dan ook specifiek aan deze situatie aangepast, namelijk beperking in gabariet om inkijk te vermijden. De aangehaalde overlast door het voorzien van een inrit naar dit achterliggende perceel is relatief. Immers gaat het over één woning. De hinder die daarvan mag worden verwacht voor de betreffende buur is niet anders dan wanneer het een oprit in de zijtuin naar een niet-ingesloten terrein zou betreffen

Wat betreft de nevenbestemming en mogelijke hinder daarvan kan het bezwaar gevolgd worden. In die zin worden als nevenbestemming beperkt tot dienstverlening en vrije beroepen.

Resultaat: *het bezwaar wordt verworpen.*

4. *Geen aandacht voor cultuurhistorische waarde van bestaande woning als tweede verblijf van schilder Jan Burssens*

Bespreking: *In Koksijde is er een vrij sterk uitgebouwd erfgoedbeleid, getuige onze erkenning als onroerend-erfgoedgemeente. Naast de beschermingen op Vlaams niveau heeft Koksijde een eigen gemeentelijke inventaris bouwkundig erfgoed laten opmaken waarbij aan de hoogste quoterings een afbraakverbod is gekoppeld. De Betreffende woning staat op geen Vlaamse erfgoedlijst (geen monument, niet po VIOE) en staat ook niet op de gemeentelijke lijst met 4*. Klager geeft aan dat de quoterings op zich weinig rol speelt maar dat de opname op de gemeentelijke inventaris voldoende is om de erfgoedwaarde aan te tonen. Dit is niet het geval. Immers zijn nagenoeg alle woningen in Koksijde bij de opmaak van de inventaris opgenomen (enkele zijn over het hoofd gezien wegens niet zichtbaar vanop straat). De quoterings geeft net wel de erfgoedwaarde aan. Op basis van de gemeentelijke inventaris is een lijst met 4*-panden door de gemeenteraad vastgesteld waaraan in het vergunningenbeleid een afbraakverbod is gekoppeld. De betreffende woning staat niet op deze lijst.*

Bovendien is de woning in erg slechte staat en is ze nauwelijks nog aanpasbaar aan huidige eisen en normen, niet alleen technisch maar ook volumetrisch. Dat dit geen rol kan spelen in de beoordeling van de erfgoedwaarden is op zich geen punt aangezien het pand niet erkend is als beschermd, noch op Vlaams, noch op gemeentelijk niveau.

Resultaat: *het bezwaar wordt verworpen.*

...

Overwegende de aanvraag voor het verkavelen van een bebouwd perceel in vier loten,

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

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

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

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

Overwegende de beoordeling van de bezwaren;

Overwegende dat met de aanvraag een groter woondichtheid wordt gecreeerd dan op vandaag het geval is (1 woning op een terrein van ruim 2200m²), dat evenwel enerzijds rekening wordt gehouden met enerzijds de grondschaarste en het beleid op verschillende niveaus om naar zuiniger ruimtegebruik te gaan (nu verankerd in de VCRO door de

codextrein), maar waarbij anderzijds hier tegelijk respect wordt behouden voor de bestaande typologie en korrel onder de vorm van vrijstaande woningen,

Overwegende de project-mer-screening, dat daaruit blijkt dat een project-mer niet vereist is;

Overwegende dat de bestaande woning in erg slechte staat is en heel moeilijk nog aan te passen is aan de huidige normen, zowel technisch als volumetrisch (plafondhoogtes,);

Overwegende dat met de bouwvrije zones (m.0 v bijgebouwen) nog voldoende openheid in de bebouwing wordt beoogd,

Overwegende dat de voorschriften een verharding voorzien van de voortuin tot max 50%, terwijl tegelijk wordt gesteld dat deze moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke in het kader van toegang en dergelijke; dat parkeerplaatsen in de voortuinstrook principieel niet worden toegestaan en dat een verharding van 50% dan ook bovenmaats is, dat deze wordt beperkt tot max. 1/3de waarbij parkeerplaatsen worden uitgesloten,

...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De vergunning is maar uitvoerbaar wanneer de aanvrager definitief als eigenaar is aangeduid.*
 - Art. 2.1.2 wordt aangepast in die zin dat als nevenbestemming enkel dienstverlening en vrije beroepen zijn toegestaan.*
 - Art. 4.3 wordt in die zin aangepast dat de maximale verharding in de voortuin 1/3^{de} bedraagt ten behoeve van oprit en toegangspad (parkeerplaatsen worden hier uitgesloten)*
- ..."*

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 15 maart 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 mei 2018 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

"...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag voorziet in het verkavelen van een stuk grond van 2200 m² waarop zich momenteel een bescheiden woning bevindt.

Het is de bedoeling dat de woning zal gesloopt worden en dat er 4 loten gerealiseerd worden waarvan 1 in tweede bouwlijn. Lot 2 is bereikbaar via een 5 m brede strook die paalt aan de linkerbuur in de Veurnelaan. De beroepers zijn eigenaar van de woning op het links aanpalende perceel.

Door de beroepers wordt gewezen op de cultuurhistorische waarde van de te slopen woning. De woning, een vissershuisje, was het voormalige tweede verblijf van een Vlaamse kunstschilder, Jan Burssens die hier tijdens een productieve periode vaak verbleef.

Het pand is niet opgenomen op de Vlaamse inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het betreft evenmin een beschermd gebouw. De gemeente Koksijde werd in maart 2017 definitief erkend als onroerenderfgoedgemeente. Dit betekent dat het enkele

bevoegdheden van het Agentschap Onroerend Erfgoed overneemt voor het grondgebied Koksijde. Voor Koksijde werd onder meer een eigen inventaris bouwkundig erfgoed opgesteld.

Op basis van deze gemeentelijke inventarislijst werd door de gemeenteraad een lijst met 4-panden vastgelegd. Binnen het vergunningenbeleid geldt een sloopverbod voor deze 4*-panden. Het pand van de aanvraag bevindt zich niet op deze lijst.*

*Door de beroepers wordt opgeworpen dat het pand erfgoedwaarde heeft maar dit wordt niet in detail uitgewerkt. Historisch gezien is het een woning die als vakantiewoonst diende voor een kunstschilder. Noch architecturaal, noch stedenbouwkundig, noch archeologisch, noch esthetisch, ... lijkt de erfgoedwaarde zo groot dat de woning moet behouden blijven. Noch de gemeentelijke, noch de Vlaamse overheid nam de woning op in hun inventarislijst. De woning is verouderd en heeft een zeer laag gabariet wat de woonkwaliteit niet ten goede komt. Met de beroepers moet erkend worden dat een verouderde woning niet automatisch haar erfgoedwaarde verliest. Toch heeft zowel de Vlaamse overheid als de gemeente beslist dat er onvoldoende erfgoedwaarde was om deze op te nemen op hun inventaris of 4*lijst.*

De beroepers vinden dat de aanvraag niet past in de omgeving omdat er een te hoge dichtheid voorzien wordt. Er heerst een schaarste aan bouwgronden. Vandaar dat zuinig moet omgesprongen worden met de voorhanden zijnde grond. Het opsplitsen van een perceel in meerdere loten past in de trend van zuiniger ruimtegebruik. Er wordt geopteerd voor woningen in open bebouwing wat aansluit bij de meest voorkomende typologie in de omgeving.

Er wordt echter ook een lot voorzien in tweede bouwlijn. Door de creatie van dit lot in tweede bouwlijn hebben de loten aan de straat een beperkte diepte. De bouwzone heeft een diepte van 12 m en zal zo goed als volledig benut worden. Er schiet dan enkel een achtertuin met een diepte van 5 m over. Het lot in tweede bouwlijn heeft een grotere oppervlakte en daar is een bredere achtertuin mogelijk. Dit gaat echter ten koste van de leefkwaliteit van de bebouwing op de loten langs de Meridiaanlaan. Daarom is het beter om het perceel in 3 loten op te splitsen. Zo wordt vermeden dat er gebouwd wordt in tweede bouwlijn en worden de loten kwalitatiever.

In de verweernota van aanvrager wordt gesteld dat er geen inbreuk op de privacy zal zijn door het bouwen in tweede bouwlijn omwille van het beperkte gabariet en dat er geen hinder zal zijn van de inrit omdat deze maar voor 1 woning is. Deze argumenten wegen echter niet op tegen het gebrek aan woonkwaliteit voor de loten 3 en 4 die een te beperkte achtertuinzone hebben.

Er kan vastgesteld worden dat er al bebouwing in tweede bouwlijn voorkomt in de omgeving. In tegenstelling tot de plaats van de aanvraag betreft het hier in de regel ruimere percelen en ging het bouwen in tweede bouwlijn hier niet ten koste van de perceelsdiepte van de loten die gelegen zijn aan de straat.

Gezien de beperktere perceelsoppervlaktes is het niet aangewezen om ambacht en kleinbedrijf toe te laten. De activiteiten mogen immers geen hinder veroorzaken naar de omliggende woningen en ook niet teveel mobiliteitsimpact hebben. Ook in de beslissing van Koksijde werden de nevenbestemmingen beperkt.

Besluitend kan gesteld worden dat de aanvraag tot het verkavelen van de grond in 4 loten met een lot in tweede bouwlijn zorgt voor een te grote perceelsbezetting die vooral ten koste gaat van de voorliggende loten langs de Meridiaanlaan. Het is van belang om een voldoende brede achtertuinstrook te hebben zodat een voldoende kwalitatieve private

buitenruimte ontstaat. Meteen worden de afstanden tot de woning die in het bezit is van beroepers ruimer en is er geen lange toegangsweg nodig naar een achterin gelegen woning.

Een opsplitsing van het perceel in 3 loten (zonder bebouwing in tweede bouwlijn) past zich wel in binnen de omgeving en zorgt voor een hogere woonkwaliteit.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet in het verkavelen van het perceel in 4 loten. De loten hebben oppervlaktes tussen 417 en 685 m². Eén van de loten bevindt zich in tweede bouwlijn.

De verkavelingsvoorschriften zijn tegenstrijdig voor wat betreft het vrijlaten van de dakvorm enerzijds en de bouwhoogte anderzijds. Enerzijds wordt de dakvorm vrijgelaten (zie 2.5) maar anderzijds kan op lot 2 enkel geopteerd worden voor een plat dak (zie 2.4). Dit zou de indruk kunnen geven dat er toch een hellend dak zou mogelijk zijn voor lot 2 wat echter niet de bedoeling is.

Uit het bezwaarschrift kan opgemaakt worden dat er discussie is over het eigendomsrecht van de woning. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten uitsluitend tot de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken. Het komt aan de administratieve overheid dan ook niet toe bij de beoordeling van een aanvraag over een stedenbouwkundige vergunning over burgerlijke rechten een uitspraak te doen. Stedenbouwkundige vergunningen hebben een zakelijk karakter en worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten (artikel 4.2.22 VCRO).

De aanvraag voorziet in het verkavelen van een stuk grond van 2200 m² waarop zich momenteel een bescheiden woning bevindt. Het is de bedoeling dat de woning zal gesloopt worden het stuk grond opgesplitst in 4 loten.

Door de beroepers wordt gewezen op de cultuurhistorische waarde van de te slopen woning. De woning, een vissershuisje, was het voormalige tweede verblijf van een Vlaamse kunstschilder, Jan Burssens.

Het pand is niet opgenomen op de Vlaamse inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het betreft evenmin een beschermd gebouw. Voor Koksijde is een gemeentelijke inventaris bouwkundig erfgoed opgesteld.

Op basis van deze gemeentelijke inventarislijst werd door de gemeenteraad een lijst met 4-panden vastgelegd. Binnen het vergunningenbeleid geldt een sloopverbod voor deze 4*-panden. Het pand van de aanvraag bevindt zich niet op deze lijst.*

Door de beroepers wordt opgeworpen dat het pand erfgoedwaarde heeft maar dit wordt niet in detail uitgewerkt. Historisch gezien is het een woning die als vakantiewoonst diende voor een kunstschilder. Noch architecturaal, noch stedenbouwkundig, noch archeologisch, noch esthetisch, ... lijkt de erfgoedwaarde zo groot dat de woning moet behouden blijven.

Het opsplitsen van een perceel in meerdere loten past in de trend van zuiniger ruimtegebruik. Er heerst een schaarste aan bouwgronden. Vandaar dat zuinig moet omgesprongen worden met de voorhanden zijnde grond. Er wordt geopteerd voor woningen in open bebouwing wat aansluit bij de meest voorkomende typologie in de omgeving. Er wordt echter ook een lot voorzien in tweede bouwlijn. Door de creatie van dit lot in tweede bouwlijn hebben de loten aan de straat een beperkte diepte. De bouwzone heeft een diepte van 12 m en zal zo goed als volledig benut worden. Er schiet dan enkel een achtertuin met een diepte van 5 m over voor de loten 3 en 4 aan de Meridiaanlaan.

In de verweernota van aanvrager wordt gesteld dat er geen inbreuk op de privacy zal zijn door het bouwen in tweede bouwlijn omwille van het beperkte gabariet en dat er geen hinder zal zijn van de inrit omdat deze maar voor 1 woning is. Deze argumenten wegen echter niet op tegen het gebrek aan woonkwaliteit voor de loten 3 en 4 die een te beperkte achtertuinzone hebben.

Er kan vastgesteld worden dat er al bebouwing in tweede bouwlijn voorkomt in de omgeving. In tegenstelling tot de plaats van de aanvraag betreft het hier in de regel ruimere percelen en ging het bouwen in tweede bouwlijn hier niet ten koste van de perceelsdiepte van de loten die gelegen zijn aan de straat.

Gezien de beperktere perceelsoppervlaktes is het bovendien niet aangewezen om ambacht en kleinbedrijf toe te laten.

Besluitend kan gesteld worden dat de aanvraag tot het verkavelen van de grond in 4 loten met een lot in tweede bouwlijn zorgt voor een te grote perceelsbezetting die vooral ten koste gaat van de voorliggende loten langs de Meridiaanlaan.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.

...

Na de hoorzitting van 22 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 juni 2018 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag voorziet in het verkavelen van een stuk grond van 2200 m² waarop zich momenteel een bescheiden woning bevindt.

Het is de bedoeling dat de woning zal gesloopt worden en dat er 4 loten gerealiseerd worden waarvan 1 in tweede bouwlijn. Lot 2 is bereikbaar via een 5 m brede strook die paalt aan de linkerbuur in de Veurnelaan. De beroepers zijn eigenaar van de woning op het links aanpalende perceel.

Door de beroepers wordt gewezen op de cultuurhistorische waarde van de te slopen woning. De woning, een vissershuisje, was het voormalige tweede verblijf van een Vlaamse kunstschilder, Jan Burssens die hier tijdens een productieve periode vaak verbleef.

Het pand is niet opgenomen op de Vlaamse inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het betreft evenmin een beschermd gebouw. De gemeente Koksijde werd in maart 2017 definitief erkend als onroerenderfgoedgemeente. Dit betekent dat het enkele bevoegdheden van het Agentschap Onroerend Erfgoed overneemt voor het grondgebied Koksijde. Voor Koksijde werd onder meer een eigen inventaris bouwkundig erfgoed opgesteld.

Op basis van deze gemeentelijke inventarislijst werd door de gemeenteraad een lijst met 4-panden vastgelegd. Binnen het vergunningenbeleid geldt een sloopverbod voor deze 4*-panden. Het pand van de aanvraag bevindt zich niet op deze lijst.*

Door de beroepers wordt opgeworpen dat het pand erfgoedwaarde heeft maar dit wordt niet in detail uitgewerkt. Historisch gezien is het een woning die als vakantiewoonst diende voor een kunstschilder. Noch architecturaal, noch stedenbouwkundig, noch archeologisch, noch esthetisch, ... lijkt de erfgoedwaarde zo groot dat de woning moet behouden blijven.

*Noch de gemeentelijke, noch de Vlaamse overheid nam de woning op in hun inventarislijst. De woning is verouderd en heeft een zeer laag gabariet wat de woonkwaliteit niet ten goede komt. Met de beroepers moet erkend worden dat een verouderde woning niet automatisch haar erfgoedwaarde verliest. Toch heeft zowel de Vlaamse overheid als de gemeente beslist dat er onvoldoende erfgoedwaarde was om deze op te nemen op hun inventaris of 4*lijst.*

De beroepers vinden dat de aanvraag niet past in de omgeving omdat er een te hoge dichtheid voorzien wordt. Er heerst een schaarste aan bouwgronden. Vandaar dat zuinig moet omgesprongen worden met de voorhanden zijnde grond. Het opsplitsen van een perceel in meerdere loten past in de trend van zuiniger ruimtegebruik. Er wordt geopteerd voor woningen in open bebouwing wat aansluit bij de meest voorkomende typologie in de omgeving.

De PSA wijst dat er echter ook een lot wordt voorzien in tweede bouwlijn. Door de creatie van dit lot in tweede bouwlijn hebben de loten aan de straat een beperkte diepte. De bouwzone heeft een diepte van 12 m en zal zo goed als volledig benut worden. Er schiet dan enkel een achtertuin met een diepte van 5 m over. Het lot in tweede bouwlijn heeft een grotere oppervlakte en daar is een bredere achtertuin mogelijk. Dit gaat echter ten koste van de leefkwaliteit van de bebouwing op de loten langs de Meridiaanlaan. Daarom stelt de PSA voor om het perceel in 3 loten op te splitsen. Zo wordt vermeden dat er gebouwd wordt in tweede bouwlijn en worden de loten kwalitatiever.

In de verweernota van aanvrager wordt gesteld dat er geen inbreuk op de privacy zal zijn door het bouwen in tweede bouwlijn omwille van het beperkte gabariet en dat er geen hinder zal zijn van de inrit omdat deze maar voor 1 woning is. Dit wordt nogmaals herhaald op de hoorzitting. In een aanvullende nota neergelegd op de hoorzitting wordt gewezen naar gelijkaardige percelen in de onmiddellijke omgeving met een “kleinere achtertuinstrook”.

De deputatie treedt dit standpunt bij.

Gezien de beperktere perceelsoppervlaktes is het niet aangewezen om ambacht en kleinbedrijf toe te laten. De activiteiten mogen immers geen hinder veroorzaken naar de omliggende woningen en ook niet teveel mobiliteitsimpact hebben. Ook in de beslissing van Koksijde werden de nevenbestemmingen beperkt. Deze beperkingen worden in de huidige beslissing overgenomen.

...

Dat is de bestreden beslissing.

3.

Intussen dient de tussenkomende partij op 15 januari 2018 bij het college van burgemeester en schepenen een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de bestaande bebouwing op het betrokken terrein.

Op 9 april 2018 geeft het college van burgemeester en schepenen de gevraagde sloopvergunning af. Tegen deze beslissing wordt geen administratief beroep ingesteld door de verzoekende partijen.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJEN

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen omtrent hun belang bij de vordering het volgende:

“ ...

9. *De verzoekende partijen zijn de kinderen van wijlen de heer Herman Burssens, broer van Jan Burssens. Zij zijn eigenaar van het perceel aan de Veurnelaan 11 te Koksijde.*

De heer Jan Burssens, overleden op 11 januari 2002, was een belangrijke Vlaamse kunstschilder. De woning aan de Veurnelaan 13 te Koksijde was zijn tweede verblijf.

De verzoekende partijen tekenden bezwaar aan in de vergunningsprocedure bij het college van burgemeester en schepenen en stelden beroep in bij de deputatie tegen de beslissing van dit college. Hun argumenten werden verworpen.

De verkavelingsvergunning zal voor de verzoekende partijen hinder meebrengen. Enerzijds wordt het perceel, waar nu één woning op staat, onderverdeeld in vier percelen. Dit is, gelet op de omgeving, een veel grotere bebouwingsgraad dan de omliggende percelen. Er zal zonder twijfel meer lawaai en drukte zijn door de 4 percelen die thans vlak naast het perceel aan de Veurnelaan 11 zullen komen te liggen en dit in de rustige omgeving.

Anderzijds is lot 2 gelegen in tweede bouworde, met een toegangsweg vlak naast het perceel van de verzoekende partijen. Zij zullen door het af- en aanrijden van de wagens op het perceel, hinder ondervinden, met schending van privacy en inkijk op het perceel en in de woning tot gevolg.

Zeker nu dienstverlening en vrije beroepen in de woning als nevenbestemming worden toegelaten en de kans reëel is dat de woning voor vakantieverblijf zal worden gebruikt..

Daarenboven zal de verkavelingsvergunning tot gevolg hebben dat de woning aan de Veurnelaan 13 zal moeten worden verdwijnen, terwijl deze woning het tweede verblijf was van hun oom, één van de voornaamste Vlaamse existentialistische materieschilders.

“ ...”

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen als volgt:

“ ...

15. *De vernietiging van het aangevochten besluit moet aan de verzoekende partijen tot vernietiging een voordeel verschaffen, m.a.w. ze moet een nuttig effect ressorteren (RvS, nr. 1726 van 8 juli 1952 in zake De Dooy en cons.; nr. 25.547 van 2 juli 1985 in zake*

Cassimon; nr. 25.821 van 7 november 1985 in zake Alenus, nr. 41.224 van 30 november 1992 in zake Craenen; nr. 41.431 van 18 december 1992 in zake Van de Wynkele).

Wanneer blijkt dat de gevorderde vernietiging de verzoekende partijen tot vernietiging geen nuttig gevolg oplevert, dan zal het beroep bij gebrek aan belang moeten worden afgewezen (BAERT, J., & DEBERSAQUES, G., Raad van State, Afdeling Administratie, 2. Ontvankelijkheid, Brugge, Die Keure, 1996, nr. 312, p. 287).

16. Daarnaast vereist artikel 4.8.11. §1, 3° VCRO dat verzoekende partijen tot vernietiging persoonlijk, rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen ondervinden ingevolge het bestreden verkavelingsbesluit.

17. Gelet op artikel 11, 5° van het Procedurereglement van Uw Raad betekent dit dat verzoekende partijen tot vernietiging het mogelijk bestaan van deze hinder in hun verzoekschrift houdende beroep voldoende waarschijnlijk moet maken.

Deze omschrijving van het belang moet bovendien te onderscheiden zijn van het belang dat elke burger heeft bij ruimtelijke kwaliteit.

Uw Raad bevestigde dit o.m. in haar arrest van 25 maart 2014 (RvVb, nr. A/2014/0222, 25 maart 2014, inzake 1213/0284/A/4/0263):

“De rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen, zoals bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepaling, zijn derhalve de voor de verzoekende partij persoonlijke hinder en nadelen ten gevolge van de bestreden beslissing, die te onderscheiden zijn van het belang dat iedere burger heeft bij het handhaven van de wettigheid.”

Daarenboven geldt dat het loutere nabuurschap i.e. beschikken over zakelijke rechten op aanpalende onroerende goederen niet voldoende om over het vereiste belang te beschikken. Uw Raad is hierover immers duidelijk in haar arrest van 23 september 2014 (RvVb, nr. A/2014/0651, 23 september 2014, inzake 1011/0963/A/8/0897):

“Om bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunnings-beslissing.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. Het louter nabuurschap op zich volstaat niet om aan de verzoekende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen.

Bovendien is de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat gelegen is naast of in de nabijheid van het aangevraagde project onvoldoende om haar het rechtens vereiste belang bij huidige procedure te verschaffen.”

18. Welnu, i.c. hebben verzoekende partijen tot vernietiging nagelaten om voldoende concreet te duiden welke hinder of nadelen zij persoonlijk kunnen ondervinden ten gevolge van het bestreden besluit.

In hun verzoekschrift stellen verzoekende partijen tot vernietiging dat:

De verkavelingsvergunning zal voor de verzoekende partijen hinder meebrengen. Enerzijds wordt het perceel, waar nu één woning op staat, onderverdeeld in vier percelen. Dit is, gelet op de omgeving, een veel grotere bebouwingsgraad dan de omliggende percelen. Er zal zonder twijfel meer lawaai en drukte zijn door de 4 percelen die thans vlak naast het perceel aan de Veurnelaan 11 zullen komen te liggen en dit in de rustige omgeving.

Anderzijds is lot 2 gelegen in tweede bouworde, met een toegangsweg vlak naast het perceel van de verzoekende partijen. Zij zullen door het af- en aanrijden van de wagens op het perceel, hinder ondervinden, met schending van privacy en inkijk op het perceel en in de woning tot gevolg.

Zeker nu dienstverlening en vrije beroepen in de woning als nevenbestemming worden toegelaten en de kans reëel is dat de woning voor vakantieverhuur zal worden gebruikt.

Daarenboven zal de verkavelingsvergunning tot gevolg hebben dat de woning aan de Veurnelaan 13 zal moeten worden verdwijnen, terwijl deze woning het tweede verblijf was van hun oom, één van de voornaamste Vlaamse existentialistische materieschilders

19. Verzoekende partijen tot vernietiging lieten na de sloopvergunning (stuk 5) aan te vechten zodat zij geen belang hebben met hun argument dat de woning Veurnelaan zal verdwijnen. Het verdwijnen van deze woning is een gevolg van de uitvoering van de sloopvergunning, en staat volkomen los van de alhier bestreden verkavelingsvergunning.

20. Verzoekende partijen tot vernietiging concretiseren niet in welke mate zij persoonlijk hinder bestaande in meer lawaai en drukte zullen ondervinden ten gevolge van de uitvoering van de verkavelingsvergunning en dat een woning in 2e bouworde hun inkijk en privacy zal schenden, o.m. door het aan -en afrijden van wagens op het perceel in tweede bouwzone.

In woongebied is er steeds te aanvaarden en te verwachten normale burenhinder. Nergens bewijzen verzoekende partijen tot vernietiging hinder die dit te boven gaat veroorzaakt door het vergunde project.

Verzoekende partijen tot vernietiging concretiseren vooreerst niet de bestaande toestand van de bebouwingsgraad, van hun privacy, van het lawaai en van de drukte.

Aldus laten zij uw zetel compleet in het ongewisse en laten zij na concreet aannemelijk te maken dat de uitvoering van de bestreden verkavelingsvergunning zal resulteren in hinder op dit vlak,

Uw Raad ontbeert elk referentiekader van de bestaande toestand, hetgeen verzoekende partijen tot vernietiging moeten aanbrengen. Elke partij moet de feitelijke uitgangspunten aanbrengen en bewijzen.

Verzoekende partijen tot vernietiging laten na – wat betreft de actueel bestaande toestand - er op te duiden dat onmiddellijk aanpalend aan hun perceel, met name achter hun perceel

(zie hieronder, en ook stuk 2 p. 4 - luchtfoto) een groot BRICO-CENTER met zeer grote parking is gevestigd.

...

Het is overbodig te stellen dat er geen sprake is in die buurt van de voorgehouden volstrekte kalmte op alle vlak:

In de onmiddellijke omgeving zijn diverse kleinere percelen voor handen met een dergelijke hoge densiteit tot gevolg:

- Veurnelaan 50A: 750 m²;*
- Veurnelaan 40-42: 500 m²;*
- R. Van Dammestraat 176: 750 m²;*
- Marie-Joséestraat 19: 500 m²;*
- Marie-Joséestraat 73: 700 m²;*
- ...*

In de ruimere omgeving zien we zelfs dat dergelijke hoge densiteit eerder de regel dan de uitzondering is (Vaardersstraat, Berglaan...).

21. Verzoekende partijen tot vernietiging wonen niet in het aanpalende pand Veurnelaan 11. Enkel derde verzoekende partij tot vernietiging heeft aldaar haar tweede verblijf.

Verzoekende partijen tot vernietiging tonen nergens aan op welke wijze er een causaal verband is tussen de door hen voorgehouden hinderaspecten en de thans bestreden beslissing, die louter een recht tot verkavelen inhoudt.

Er is – louter door de verkaveling - geen reële grotere bebouwing, geen schending van de privacy, noch visuele hinder. De zone waarop het project betrekking heeft, is bij uitstek woongebied en niet een geïsoleerd eiland.

Het lot in tweede bouwzone werd in de voorschriften (2.4.) expliciet beperkt tot een kroonlijsthoogte van 3.5 meter en er is een zijdelingse afstand van 5 meter. De woning langs de Veurnelaan op – door de toegangsweg – op 10 meter van de scheidingslijn.

Er kan dan ook geen sprake zijn van reële hinder, noch van aantasting van de privacy noch van onaanvaardbare inkijk, die de gebruikelijke / normale burenhinder van wonen in een woongebied te boven gaat.

De verleende verkavelingsvergunning wijzigt dit niet in aannemelijk gemaakte hinderelementen.

De verkavelingsvoorschriften leggen erfscheidingen op (4.4.).

Daarenboven zijn er tal van garanties die de privacy van de verzoekende partijen tot vernietiging waarborgen, allen ook aangehaald in de motieven tijdens de beroepsprocedure (cfr. stuk 2):

- Door de aangepaste bouwvoorschriften inzake beperking in gabariet wordt inkijk vermeden;*

- Door de inplanting op minstens 5 m vanaf de perceelgrenzen en de beperking in bouwhoogte tot één bouwlaag met zadeldak wordt de privacy het aangrenzend perceel niet in het gedrang gebracht.
- Doordat de toegangsweg enkel toegang biedt tot lot 2 is de hinder in elk geval beperkt (enkel toegang lot 2);
- Bovendien wordt de nevenbestemming beperkt tot dienstverlening en vrije beroepen zodat de toegangsstrook beperkt zal worden aangewend;
- Door voldoende bouwvrije stroken te creëren wordt voldoende openheid te gecreëerd;
- De bouwzone van het te verkavelen perceel is volledig gelegen binnen de woonzone en voldoet aan alle gebruikelijke vereisten inzake afstanden de voor-, achter- en zijtuinstroken;
- Plaatsing van erfafscheidingen
- ...

Ten overvloede moet gewezen worden op de schaarste aan bouwgronden en het streven naar een zuiniger ruimtegebruik. Het opsplitsen van een perceel in meerdere loten past in de treden van zuiniger ruimtegebruik.

22. Zoals reeds is gebleken uit de rechtspraak van Uw Raad, volstaat ook het louter zakelijk recht als nabuur niet om een derde-belanghebbende het vereiste belang bij een vordering tot vernietiging te verschaffen.

23. Verzoekende partijen tot vernietiging laten na de aard en de omvang van de hinder door de realisatie van de verkavelingsvergunning voldoende concreet te maken.

...

3.

De verzoekende partijen reageren hierop als volgt:

“ ...

3. De tussenkommende partijen werpen de onontvankelijkheid op van het ingestelde beroep.

Zij menen dat er niet op concrete wijze is aangeduid welke hinder of nadelen zij persoonlijk zullen ondervinden ten gevolge van het bestreden besluit. Zij menen dat uw Raad een "referentiekader" moet hebben.

4. De verzoekende partijen gaven in hun verzoekschrift tot nietigverklaring aan dat de omgeving waarin de woningen zijn gelegen heel rustig is.

Dit werd door de tussenkommende partijen ook zo begrepen, aangezien zij een aantal elementen aanhalen om aan te tonen dat er geen 'voorgehouden volstrekte kalmte' zou zijn in de omgeving.

De verzoekende partijen hebben vervolgens aangevoerd dat de vergunning hinder zal meebrengen. Het perceel, waarop nu één woning staat, zal worden onderverdeeld in vier, veel kleinere, percelen. Dit is een grote afwijking van wat nu op het perceel staat, maar ook een veel' grotere bebouwingsgraad dan de onmiddellijk omliggende percelen. Er zal zonder twijfel meer lawaai en drukte zijn door de 4 percelen die thans vlak naast het perceel aan de Veurnelaan 11 zullen komen te liggen en dit in de rustige omgeving.

Daarenboven is lot 2 gelegen in tweede bouworde, met een toegangsweg vlak naast het perceel van de verzoekende partijen. Zij zullen door het gebruik van deze oprit hinder ondervinden door lawaai en geluid, schending van privacy en inkijk op het perceel en in de woning.

De hinder en nadelen die de verzoekende partijen ondervinden, zijn duidelijk aangegeven in het verzoekschrift. De tussenkommende partijen verweren zich er trouwens ook op.

5. *De tussenkommende partijen verwijzen naar het Brico-center met grote parking, naar diverse kleinere percelen met hogere densiteit, in de onmiddellijke omgeving en ten slotte ook naar de ruimere omgeving. Zij menen dat er dus reeds hinder is in hoofde van de verzoekende partijen.*

Het Brico-center zorgt weliswaar niet voor dergelijke impact. Het perceel van de verzoekende partijen grenst achteraan aan het perceel van de Brico. Aan deze zijde is weliswaar een groenzone met daarachter de nagenoeg blinde muur van het gebouw van de Brico.

Alle geluid en hinder van de Brico zelf wordt tegengehouden.

...

Dat er in de onmiddellijke omgeving of ruimere omgeving kleinere percelen zouden bestaan, wijzigt niets evenmin iets aan het feit dat het perceel naast dat van de verzoekende partijen, zal worden onderverdeeld in 4 kleine percelen (417, 457, 685, 668 m²).

Het college van burgemeester en schepenen stelde uitdrukkelijk dat de oppervlakten van de voorziene bouwloten "op zich voor de omgeving vrij klein zijn". Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de deputatie spreken over "beperkte perceeloppervlaktes".

De invulling van dit perceel wijkt af van wat er nu bestaat en de concrete invulling tot in tweede bouworde, zal net de hinderaspecten met zich meebrengen.

Of dit al dan niet zo is en welke impact dit heeft, maakt deel uit van de behandeling van de middelen.

6. *Het feit dat de verzoekende partijen geen beroep hebben ingesteld tegen de sloopvergunning, neemt niet het belang weg dat de verzoekende partijen hebben bij de nietigverklaring van de verkavelingsvergunning. Het is deze vergunning die de concrete indeling van de kleine percelen meebrengt, waaraan de hinderaspecten worden gekoppeld.*

De verzoekende partijen hebben geen aanplakking gezien van de sloopvergunning. Dit wordt nader onderzocht.

7. *De tussenkommende partijen werpen ook op dat de verzoekende partijen niet in pand aan de Veurnelaan 11 wonen.*

Dit is correct, maar wijzigt niets aan de hinderaspecten. Het perceel is eigendom van de 3 verzoekende partijen en zij gebruiken de woning als tweede verblijf.

Zij zullen de hinderaspecten ondervinden en bovendien zal hun pand ook waardevermindering ondergaan bij verkoop, en dit door de concrete invulling van het aanpalende perceel.

Waar de tussenkomende partijen menen te kunnen voorhouden dat de verkaveling zelf geen bebouwing meebrengt en geen schending van privacy en visuele hinder, lijken zij voor te houden dat een verkavelingsvergunning niet bij uw Raad zou kunnen worden bestreden. Dit is uiteraard niet correct.

De verkavelingsvergunning legt in casu de opsplitsing in percelen vast, maar ook voorschriften over hoe die percelen worden ingevuld. Uit de eigenheid van de verkavelingsvergunning blijkt dat deze tweeslachtig is van aard. Naast het individueel karakter bevat een verkavelingsvergunning ook reglementaire voorschriften die de goede ruimtelijke ordening bepalen (RvVb/A/1516/0437 van 12 januari 2016).

*Anders oordelen zou immers meebrengen dat een verkavelingsvergunning in principe nooit kan worden bestreden.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO vereist evenwel niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. De belangvereiste mag bovendien niet al te restrictief of formalistisch toegepast worden.

De verzoekende partijen lichten toe dat zij eigenaars zijn van het perceel dat paalt aan het aanvraagperceel en dat zij de woning die daar gelegen is gebruiken als tweede verblijf. Dit wordt door de tussenkomende partij niet betwist. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft betreft een hoekperceel gelegen op de hoek van de Meridiaanstraat en de Veurnelaan. Met de bestreden beslissing wordt de verkaveling vergund van dit perceel in 4 loten met oppervlaktes tussen 417 en 685 m² en waarvan één lot gelegen is in tweede bouwlijn.

2.

In het licht van de concrete omstandigheden van de zaak, maken de verzoekende partijen het bestaan van een reëel risico op drukte en lawaaihinder, inkijk en privacyhinder als gevolg van de toegenomen bebouwingsgraad op het aanpalend perceel, afdoende aannemelijk. De omstandigheid dat de verzoekende partijen de intussen (opnieuw) verleende sloopvergunning niet hebben aangevochten, ontnemt hen, anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, niet het rechtens vereiste belang bij het aanvechten van de thans bestreden verkavelingsvergunning.

Voorts voert de tussenkomende partij aan dat het perceel van de verzoekende partijen achteraan grenst aan een BRICO-site met een grote parking zodat er geen sprake is van een volstreckte kalmte in de buurt. Afgezien nog van de vaststelling dat de verzoekende partijen betwisten enige hinder te ondervinden van de BRICO, doet gebeurlijk reeds bestaande omgevingshinder geen afbreuk aan het belang dat de verzoekende partijen kunnen doen gelden om zich te verzetten tegen bijkomende (cumulatieve) hinder als gevolg van de bestreden beslissing.

Tot slot kan de tussenkomende partij in haar exceptie evenmin gevolgd worden waar zij er op wijst de bestreden beslissing voorziet in tal van garanties om de privacy van de verzoekende partijen te waarborgen en de hinder te beperken, in de zin dat de vraag naar het afdoende karakter van de betrokken maatregelen de grond van de zaak betreft en niet de ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen.

De exceptie wordt verworpen. Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig werd ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren als volgt de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), *juncto* artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.7.21, §1, 1° VCRO, en 4.7.23, § 1, 1° VCRO, artikel 4.4.23 VCRO, artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel:

“ ...

11. Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1° en § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO luidt:

...

Artikel 1.1.4 van de VCRO luidt

...

Uit deze bepaling volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften en/of met een goede ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijk of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken, en rekening dient te houden met de aangebrachte bezwaren.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de verkavelingsaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

De Raad kan zijn beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Daarbij kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

Wanneer bovendien door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt (RvVb/S/1718/0866 van 15 mei 2018).

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke 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.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

(RvVb/A/1617/0783 van 18 april 2017; RvVb/A/1718/0331 van 12 december 2017; RvVb/A/1718/0798 van 24 april 2018)

IN CONCRETO

12. De bestreden beslissing vergunt een verkaveling in 4 loten van een terrein van ca. 2.200 m². Er worden derhalve loten van 668m², 685m², 457m² en 417m² gecreëerd.

Het college van burgemeester en schepenen stelde uitdrukkelijk dat de oppervlakten van de voorziene bouwloten “op zich voor de omgeving vrij klein zijn”.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in zijn verslag dat de inrichting van het perceel meebrengt dat er een “gebrek aan woonkwaliteit” op de percelen, zeker voor de loten 3 en 4, ontstaat. Hij spreekt over “beperkte perceelsoppervlaktes”.

Ook de bestreden beslissing gebruikt deze laatste bewoordingen.

Er wordt echter in de bestreden beslissing op geen enkele wijze stilgestaan met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Over de omgeving wordt in de bestreden beslissing enkel gesteld dat zij wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen.

Alhoewel in het beroep bij de deputatie uitdrukkelijk wordt vermeld dat zich in de omgeving enkel bebouwing bevindt op grote percelen, van ca. 1.000 m² en meer, waarop telkens één grotere, ruime en alleenstaande woning is terug te vinden, wordt hieraan in de bestreden beslissing geen aandacht besteed.

Deze perceelgroottes blijken onder meer uit het kadastrale plan op pagina 1 van de “motivatie-nota” en ook uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gecreëerde percelen in de aanvraag wijken derhalve sterk af van wat gangbaar is in de onmiddellijke, maar ook ruimere, omgeving. Dit werd door het college van burgemeester en schepenen uitdrukkelijk erkend.

Percelen van 457m² en 417m² zijn nergens in de onmiddellijke omgeving terug te vinden, laat staan in een verkaveling van 4 loten met dergelijke omvang.

Dit is alles wordt op geen enkele wijze ontkend of tegengesproken door de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing bevat uitsluitend een heel algemene, vage en standaardmotivering.

De bestreden beslissing stelt namelijk enkel :

“er heerst schaarste aan bouwgronden. Vandaar dat zuinig moet omgesprongen worden met de voorhanden zijnde grond. Het opsplitsen van een perceel in meerdere loten past in de trend van zuiniger ruimtegebruik.

Er wordt geopteerd voor woningen in open bebouwing wat aansluit bij de meest voorkomende typologie in de omgeving.”

Dit is een motivering die kan gebruikt worden in om het even welke verkavelingsvergunning. Dergelijke motivering voldoet absoluut niet en enkel daarom al is het middel gegrond en dient de bestreden beslissing te worden vernietigd.

13. *De loutere verwijzing naar “een trend” kan onmogelijk volstaan om af te wijken van wat gangbaar is in de onmiddellijke omgeving en al zeker niet om deze op te splitsen in kleine percelen van ca. 400 m². Er wordt niet vermeld in welke beslissing of document deze “trend” zou terug te vinden zijn. Zelfs indien dit in een structuur- of ander beleidsplan terug te vinden zou zijn – wat de deputatie geenszins aanduidt – kan dit niet als loutere weigeringsgrond voor een vergunning worden gebruikt.*

Zelfs indien het “een trend” zou zijn om een perceel op te splitsten in meerdere loten – dit ondergeschikt - dan nog moet in de bestreden beslissing aandacht worden besteed aan de omgeving, en onder meer aan de grootte van het op te splitsen perceel, aan de grootte van de percelen die worden gecreëerd, aan de grootte van de percelen in de omgeving en aan de concrete invulling van de percelen.

Er kan niet vaag en algemeen worden gesteld dat het opsplitsen van een perceel past in de trend van zuiniger ruimtegebruik. Deze motivering is absoluut onvoldoende. Zo zou het kleinste perceel nog kunnen worden opgesplitst.

De loutere verwijzing, in algemene en vage bewoordingen, naar een trend brengt niet automatisch en van rechtswege mee dat percelen kunnen worden bebouwd die nauwelijks de helft zijn van wat in de onmiddellijke omgeving algemeen is terug te vinden.

Dergelijke beoordeling is onzorgvuldig en kennelijk onredelijk.

Dat de meest voorkomende typologie van woningen in de omgeving open bebouwing is, is eveneens onvoldoende om vast te stellen dat de kleine percelen ruimtelijk inpasbaar zijn in de omgeving. Uit het bezwaarschrift en het beroepschrift, maar ook uit de beslissing van het college, blijkt dat de percelen in de omgeving en wijze waarop ze bebouwd zijn, niet aansluit met wat op het perceel van 2.200m² wordt vergund door de bestreden beslissing.

Het louter bestaan van open bebouwing, zegt niets over de grootte van de percelen en evenmin iets over de concrete invulling van de percelen.

Ruimtelijk rendement

14. Met de verwijzing naar zuiniger ruimtegebruik, doelt de deputatie mogelijk – zoals het college letterlijk deed – op het criterium van ruimtelijk rendement.

De deputatie stelt dit weliswaar in de bestreden beslissing helemaal zelf niet, zodat dit middelonderdeel enkel volledigheidshalve en ondergeschikt wordt aangevoerd.

De bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement speelt maar een rol voor zover: 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving; 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is (artikel 4.3.1. §2, 2° VCRO).

De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt door de deputatie niet in rekening gebracht, terwijl nochtans hierover door zowel de verzoekende partijen als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bezwaren en opmerkingen werden geformuleerd.

Dit alles wordt extra benadrukt door de bebouwing die zelfs in tweede bouwlijn moet gebeuren (om het rendement te verhogen), telkens op een afstand van slechts 5 meter van de perceelsgrenzen (wat in de omgeving nergens is terug te vinden) en daarbij op geen enkele wijze de aanpalende woningen (van o.m. de verzoekende partijen) bij de beoordeling betreft.

15. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar oordeelt dat het voorzien van een lot in tweede bouwlijn, ten koste gaat van de leefkwaliteit van de bebouwing op de loten langs de Meridiaanlaan. Hij stelt voor dit lot in tweede bouwlijn te schrappen, waardoor de andere loten kwalitatiever zouden worden.

De deputatie volgt dit standpunt niet, maar formuleert enkel argumenten (die zij overneemt van de aanvrager) om de hinder die deze bebouwing meebrengt te weerleggen, met name beperkt gabariet, hinder van de inrit en gelijkaardige percelen in de onmiddellijke omgeving.

De deputatie staat niet stil bij de leefkwaliteit van de bebouwing op de loten zelf, maar ook niet bij de leefkwaliteit op de aanpalende percelen.

Gelet op het feit dat het verslag van haar eigen ambtenaar hier wel een probleem ziet, diende de motivering des te zorgvuldiger te gebeuren.

Bebouwing in tweede bouwwoorde

16. De argumenten die de deputatie aanvoert, vormen in ieder geval geen concreet onderzoek en beoordeling van de hinder die de bebouwing in tweede bouwwoorde zal meebrengen voor onder meer het perceel van de verzoekende partijen: de inrit is misschien maar voor 1 woning, maar hij ligt wel vlak naast de woning van de verzoekende partij en loopt tot achteraan ter hoogte van hun tuinzone. Schending van privacy en inkijk wordt niet besproken.

Deze argumenten, die door de verzoekende partijen wél werden aangevoerd, worden niet weerlegd of tegengesproken en evenmin zelfs maar betrokken in de beoordeling.

Het gegeven dat de verzoekende partijen een bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek en een administratief beroepsschrift hebben ingediend betekent niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan elk van de punten in het bezwaarschrift en het beroepsschrift één voor één dient te beantwoorden. Uit de bestreden beslissing dient echter wel te blijken dat de opgeworpen bezwaren en beroepsargumenten mee in de beslissing

werden betrokken en om welke redenen de argumenten in het algemeen niet werden aanvaard (RvVb/A/1718/0909 van 29 mei 2018).

De verzoekende partijen voerden aan:

Doordat de inplanting wordt voorzien zoals nu getekend, brengt dit met zich mee dat langs de zijde van de Veurnelaan 11 een toegang wordt genomen tot aan het achterliggende perceel (lot 2) van minstens 25 meter (tot aan de bouwzone).

De woning van de beroepsindieners, aan de Veurnelaan 11, is een bungalow en langs de kant van het perceel met nr. 13, waar de oprit zal worden voorzien, bevindt zich een slaapkamer (op het gelijkvloers), dus dit betekent ook zware hinder en overlast voor het perceel.

De bungalow staat relatief diep op het perceel ingeplant, maar toch zal de toegangsweg voor het lot 2 volledig voorbij de woning én zelfs een deel van de tuin worden aangelegd. Hierdoor wordt een maximale hinder gecreëerd.

Het is geenszins terecht dat deze inrit gelijkaardig zou zijn met een oprit in de zijtuin naar een niet-ingesloten terrein. Het is net omdat de woning in tweede bouwwoorde wordt voorzien, dat de oprit zo goed als langs de volledige perceelsgrens moet worden aangelegd.

Er blijkt uit de beslissing niet dat deze opgeworpen bezwaren en beroepsargumenten mee in de beslissing werden betrokken en om welke redenen de argumenten in het algemeen niet werden aanvaard.

17. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde uitdrukkelijk dat bebouwing in tweede bouwlijn voorkomt in de omgeving, maar :

“in tegenstelling tot de plaats van de aanvraag betreft het hier in de regel ruimere percelen en ging het bouwen in tweede bouwlijn hier niet ten kosten van de perceelsdiepte van de loten die gelegen zijn aan de straat.”

Uit een vergelijking van de achterliggende percelen uit de omgeving (Veurnelaan en aangrenzende straten), blijkt inderdaad dat er in het overgrote deel van die “achterliggende percelen” een afstand tot de perceelsgrens van 8m en meer wordt gehanteerd.

In de uitzonderlijke gevallen met een kleinere afstand tot de perceelsgrens, is de minimale afstand tot aangrenzende bebouwing 13m of meer (zie stuk 6 - de metingen zijn gedaan a.h.v. www.geopunt.be).

In de vergunde verkaveling is, met name voor het perceel in tweede bouwlijn, de afstand tot de perceelsgrens voorzien op 5m én de afstand tot aangrenzende bebouwing aan de Veurnelaan 11 minder dan 10m.

Ook aan dit aspect wordt volledig voorbijgegaan in de bestreden beslissing.

Gelijkaardige percelen in de onmiddellijke omgeving

18. Dat er zich gelijkaardige percelen in de onmiddellijke omgeving met een “kleinere achtertuintstrook” bevinden, is trouwens niet correct. De deputatie valt hiervoor terug op een nota die de aanvragers op de hoorzitting zelf hebben neergelegd (zonder vooraf aan de verzoekende partijen te bezorgen). Dit werd betwist door de verzoekende partijen.

Het poneren van de aanvragers dat er geen sprake is van woonkwaliteit is trouwens enkel een eenzijdige mening.

In de nota worden 6 plaatsen opgesomd, die niet allemaal in de onmiddellijke omgeving liggen en/of niet vergelijkbaar zijn. Ofwel gaat het om slechts één woning (en dus geen cluster van 4 woningen dichtbij alle grenzen); gaat het om grotere percelen met ruimere afstanden naar de andere bebouwing en/of gaat het om zones waarin achteraan onmiddellijk een grote groenzone of duinzone is te vinden.

*Hieronder worden de luchtfoto's weergegeven van de in de nota opgesomde sites.
Karel Loppenslaan 3-5 (Grote groene zone achteraan de woningen en grote voortuin) :*

...

Zonnestraat 17 (Groene zone in achteraan en grote voortuin) :

...

IJslandvaardestraat 42-46 (Grote stroken tussen de woningen en rondom grote groene zone) :

...

De woningen in de Robert Vandammestraat bevinden zijn ook in een specifieke constellatie en bevinden zijn niet in de wijk zelf.

Het Zandkasteeltje is in geen enkel opzicht vergelijkbaar:

...

De motieven die de deputatie aanhaalt om vast te stellen dat kan worden voorbijgegaan aan de mening van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar over de kleine achtertuin van de percelen, waardoor een gebrek is aan leefkwaliteit op de loten, zijn niet correct en zeker niet afdoende.

- Niet betrokken en beantwoorde grieven / bezwaren

19. De verzoekende partijen wierpen ook op dat de bebouwing een te hoge woningdichtheid zou meebrengen en dat in de aanvraag volledig aan het groene karakter van de wijk wordt voorbijgegaan.

De deputatie negeert deze argumenten. De grieven van de verzoekende partijen worden derhalve niet beantwoord.

Het gegeven dat de verzoekende partijen een bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek en een administratief beroepsschrift hebben ingediend betekent niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan elk van de punten in het bezwaarschrift en het beroepsschrift één voor één dient te beantwoorden. Uit de bestreden beslissing dient echter wel te blijken dat de opgeworpen bezwaren en beroepsargumenten mee in de beslissing werden betrokken en om welke redenen de argumenten in het algemeen niet werden aanvaard (RvVb/A/1718/0909 van 29 mei 2018).

De verzoekende partijen wierpen op :

- Te hoge woningdichtheid*

20. De woondichtheid zal meer dan het dubbele bedragen dan de huidige dichtheid van het perceel, maar ook van deze in de omgeving.

Het kan niet de bedoeling zijn dat men een maximale druk gaat leggen op de omliggende percelen. Goed stedenbouwkundig gebruik impliceert oog voor de omgeving en het woonklimaat op de aanpalende percelen. In de voorliggende verkaveling wordt de druk voor de omwonenden niet weinig verhoogd. De actuele woondichtheid over de residentiële oppervlakte (d.w.z. de zone Brico, Carrefour, duinen, ... buiten beschouwing gelaten) rond het perceel in kwestie bedraagt immers:

- binnen de straal van 200m, naar aantal woningen 5,3 per hectare; naar aantal bouwpercelen 6,1 per hectare.*
- binnen de straal van 400m naar aantal woningen 4,6 per hectare; naar aantal bouwpercelen 5,2 per hectare.*

Het verkavelingsplan impliceert een woondichtheid van 18 woningen of bouwpercelen per hectare.

De voorgestelde verhoging van woondichtheid met een factor 3 tot 4 is een grote disproportie en niet te verenigen met het karakter van de omgeving.

De densiteit is geenszins gangbaar in de omgeving, maar ook niet gangbaar naar algemene stedenbouwkundige normen en al zeker niet wanneer slechts een afstand van 5 meter tot de perceelsgrenzen wordt voorzien.

- Groen*

21. De wijk heeft een groen karakter. In alle tuinen worden veel bomen en groen voorzien.

...

Toename van 1 naar 4 wooneenheden is meteen ook een aanslag op het groene karakter van de wijk.

Met de eigenheid van de wijk op dit punt wordt geen rekening gehouden in de bestreden beslissing.

Dat het groen zal verdwijnen wordt nog meer benadrukt nu zelfs in tweede bouworde gebouwd zal worden en dus de – normaal op het perceel voorziene tuinzone – zal verdwijnen.

In de aanvraag noch de bestreden beslissing wordt ook maar op enig punt aandacht besteed aan het behoud van groen in de woonomgeving.

- Beperking nevenbestemmingen*

22. De deputatie oordeelt wel dat het, gelet op de beperkte perceelsoppervlaktes, niet aangewezen is om ambacht en kleinbedrijf toe te laten :

“De activiteiten mogen immers geen hinder veroorzaken naar de omliggende woningen en ook niet teveel mobiliteitsimpact hebben.”

De verzoekende partijen voerden als middel tegen de beslissing van het college aan dat het beperken in de bestreden vergunning met een voorwaarde tot dienstverlening en vrije beroepen geenszins voldoende was om zware hinder en overlast voor de burens te vermijden. Ook deze bestemmingen kunnen veel passage met zich meebrengen, gedurende de hele dag en – net gelet op de aard van de toegelaten activiteiten - tot 's

avonds. Zelfs in het weekend is de passage voor die nevenbestemmingen niet uitgesloten, wel integendeel.

De deputatie stelt wel dat de activiteiten geen hinder mogen veroorzaken voor de omliggende percelen, maar gaat vervolgens volledig aan de hinder voor de onmiddellijk aanpalende woning, voorbij. Dit laatste geldt des te meer doordat de inrit van de woning in tweede bouworde, vlak naast hun woning komt te liggen, tot aan hun tuin.

Op dit argument wordt evenmin geantwoord. Er wordt louter naar de beperkingen van de nevenbestemmingen in de beslissing van het college verwezen.

Deze motivering is niet afdoende.

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt als volgt:

“ ...

1. BEOORDELINGSKADER - UITGANGSPUNTEN

25. De vergunningverlenende overheid beschikt bij het toetsen van een verkavelingsvergunning aan de goede ruimtelijke ordening over een ruime beoordelingsbevoegdheid.

Uw Raad beschikt over een marginaal toetsingsrecht.

Dit laatste impliceert dat Uw Raad in de uitoefening van het aan haar opgedragen wettigheidstoezicht enkel bevoegd is om na te gaan of de betrokken overheid bij het uitoefenen van diens bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. M.a.w. is Uw Raad niet bevoegd om haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van de beoordeling van de vergunningverlenende overheid.

De rechtspraak van Uw Raad is duidelijk (RvVb, nr. A/2013/0062, 19 februari 2013, inzake X/Deputatie van de Provincieraad van Vlaams-Brabant):

“In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend 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.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.”

2. WEERLEGGING GRIEVEN

a) *Ruimtelijk rendement, te hoge woningdensiteit en bebouwing in tweede bouwwoorde*

26. Verzoekende partijen tot vernietiging stellen de verkaveling van het perceel in 4 loten mag om het ruimtelijk rendement te verhogen maar dan moet dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in rekening moet worden gebracht en moet een concreet onderzoek gebeuren van de impact naar de woning van de klagende verzoekers.

De verzoekende partijen tot vernietiging stellen verder ook dat woningdichtheid verdubbelt, meer nog verhoogd met een factor 3 tot 4, wat niet gangbaar is, zeker niet afstanden tot de perceelgrens van 5 meter.

De verwijzing naar een trend en gebruik van algemene, vage standaardmotiveringen kan niet.

De bestreden beslissing zou aldus niet afdoende gemotiveerd zijn.

27. De vergunning voorziet 4 loten op een perceel van ruim 2.200m² waarop 4 vrijstaande woningen worden gecreëerd met elk een oppervlakte variërend van 417m² t.e.m. 685 m².

Uit het geheel van motivatie blijkt dat alle argumenten van de verzoekende partijen tot vernietiging werden ontmoet en werden weerlegd.

In het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 29.01.2018 werden bezwaren als volgt in concreto beoordeeld en verworpen (stuk 1):

...

De impact van de verkaveling werd derhalve wel degelijk getoetst aan de onmiddellijke en ruimere omgeving en 4 loten werden inpasbaar geacht.

Ook in het bestreden besluit dd. 14.06.2018 wordt voormelde argumentatie bijgetreden en aangevuld, als volgt:

...

De deputatie heeft uitdrukkelijk gesteld dat er geen bezwaar is vanuit de lokale ruimtelijke ordening om 4 loten te voorzien. De inrit is slechts bestemd voor 1 woning en door het beperkte gabarit is er geen inbreuk op de privacy.

De verzoekende partijen tot vernietiging klagen over alles maar maken hun klachten evenwel in concreto niet aannemelijk een weerleggen deze pertinente motivatie niet.

28. De beoogde verkaveling situeert zich in de kern van het "woongebied" KOKSIJDE met a fortiori hogere woningdichtheid dan men kan verwachten van landelijk gebied.

Tegen het licht van de toenemende grondschaarste is een woondensiteit van 1 woning op een terrein van ruim 2.200m² zoals door de bezwaarindiener aangegeven niet langer houdbaar.

De bestreden beslissing hield terecht rekening met het criterium ruimtelijk rendement alwaar zij stelt dat het opsplitsen van het bestaand perceel in 4 bouwloten op zich vrij klein is, maar rekening houdend met de schaarste aan grond en het beleid om zuiniger om te

springen met grond toch wordt aanvaard vermits de bestaande typologie en korrel van vrijstaande woningen wordt gerespecteerd.

Het voorliggende project sluit, los van de beperkte woningdensiteit, overigens perfect aan bij de typologie van de vrijstaande naburige woningen zodat het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Er is afdoende ruime afstand tot de perceelsgrenzen gehouden, en worden de afstanden van de vrije zij- en achtertuinstroken ten aanzien van het aangrenzende perceel gerespecteerd. Er is aldus uitdrukkelijk ingegaan op de vermeende woningdichtheid en bouwen in tweede bouwzone.

29. De bewering dat de verwijzing naar een “trend” onmogelijk kan volstaan om af te wijken in de onmiddellijke omgeving, ondergeschikt er geen rekening werd gehouden met de omgeving en onder meer aan de grootte van het op te splitsen perceel, grootte van de percelen die worden gecreëerd, aan de grootte van de percelen in de omgeving en aan de concrete invulling, wordt hierboven aldus uitdrukkelijk tegengesproken.

Het ruimtelijk rendement waarnaar zowel de PSA, als de deputatie verwijzen betreft niet zomaar een “trend” maar dient te worden gezien in het licht van het beleidsplan betreffende de strategische visie zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Meer bepaald poneert het beleidsplan op p. 24 (stuk 5):

...

Kortom, het ruimtelijk rendement als beoordelingsfactor bij de goede ruimtelijke ordening betreft niet louter een “trend” maar een beleidsmatig gewenste doelstelling.

30. Het bestreden besluit is afdoende en pertinent gemotiveerd vermits de motivatie enerzijds verwijst naar het ruimtelijk rendement en anderzijds stelt dat de percelen “klein(er)” zijn maar niet “te klein” vermits in overeenstemming met het kwalitatief geheel van de (onmiddellijke) omgeving. Meer bepaald oordeelt zij dat er “woningen worden gecreëerd die binding hebben met de bestaande typologie en schaal van de (onmiddellijke) omgeving” en “de nieuwe woningen vrij in de ruimte staan”.

31. De Raad van State stelt dat bouwen in tweede bouwzone principieel niet strijdig is met de goede plaatselijke ordening.

Uit nazicht van de woonkern waartoe het perceel behoort, blijkt dat deze wordt gekenmerkt door een dichte bebouwing, tot zelfs in tweede bouwzone toe, zoals uit de hiernavolgende niet limitatieve lijst van woningen in tweede orde blijkt (reden trouwens waarom de bouwvoorschriften inzake gabarit specifiek aan deze situatie werden aangepast):

- Op +- 100 meter bevindt zich een andere woning in tweede bouwzone.*

...

- Op ongeveer 300 meter bevindt zich een andere woning in tweede bouwzone.*

...

- Daarnaast werd ook op volgende percelen gebouwd in tweede bouwzone: Veurnelaan 23&25, Robert Vandammestraat 176, Veurnelaan 40, 35A, Zonstraat 26, 28A, Berglaan 28 & 22, Marie Joséstraat 19 & 21.*

Dat verzoekende partijen tot vernietiging derhalve stellen dat “woningen in tweede bouwwoorde in de onmiddellijke omgeving ‘niet’ voorkomen”, strookt niet met de werkelijkheid!

De motivatie – toe te laten te bouwen in tweede lijn – wordt ondersteund door het gewild streven naar kleinere percelen in het kader van zuiniger grondgebruik. De verkavelingsaanvraag speelt hierop in en laat toe op de percelen volwaardige woning te plaatsen. De verkavelingsvoorschriften leggen afdoende afstand op tot de perceelsgrenzen.

32. Dat verzoekende partijen tot vernietiging aldus stellen dat er geen motivering is aangaande de goede ruimtelijke ordening en er geen rekening is gehouden met onmiddellijke omgeving berust op drijfzand.

Uit de besluitvorming, de argumentatie en het bestreden besluit blijkt het tegendeel.

b) Gelijkaardige percelen in de onmiddellijke omgeving

33. Verzoekende partijen tot vernietiging houden blijkbaar voor dat de beslissing van de Deputatie in feite niet correct zou zijn gemotiveerd nu er geen gelijkaardige percelen zijn in de onmiddellijke omgeving.

34. Onderstaand overzicht toont aan dat het project zich perfect integreert in de onmiddellijke omgeving zodat er geen noemenswaardige “schaalbreuk” aanwezig is zoals zij verkeerdelijk voorhouden, m.i. bevinden zich nog “kleinere” percelen in de onmiddellijke omgeving:

...

In de onmiddellijke omgeving zijn diverse kleinere percelen voor handen met een dergelijke hoge densiteit tot gevolg:

- Veurnelaan 50A: 750 m2;*
- Veurnelaan 40-42: 500 m2;*
- R. Van Dammestraat 176: 750 m2;*
- Marie-Joséestraat 19: 500 m2;*
- Marie-Joséestraat 73: 700 m2;*
- ...*

In de ruimere omgeving zien we zelfs dat dergelijke hoge densiteit eerder de regel dan de uitzondering is (Vaardersstraat, Berglaan...).

Concluante stelt vast dat verzoekende partij in vernietiging deze voorbeelden niet ontmoet, laat staan betwist

Concluante heeft in haar nota dd. 22.05.2018 gewezen op percelen met kleine achtertuinstrook (stuk 3):

...

Verzoekende partijen tot vernietiging stellen dit in vraag door te verwijzen naar een aantal luchtfoto's, wat evenwel volkomen misleidende voorstelling omvat vermits tegenpartij onbebouwde maar bebouwbare loten aanziet als groene achtertuinstroken, wat zij uiteraard niet zijn. Er zijn verder wel degelijk kleinere bouwloten en ook in achterliggende percelen.

Tussenkomende partij produceert een reeks aanvullende foto's die haar vroegere standpunten en argumentatie volkomen ondersteunen:

...

Verzoekende partijen tot vernietiging tonen derhalve nergens aan dat de bestreden beslissing niet afdoende of niet pertinent of op verkeerde feitelijke uitgangspunten zou zijn gebaseerd.

c) *De voorgehouden niet betrokkenen beantwoorde grieven/bezwaren*

(1) *Te hoge woningdichtheid*

35. Wat betreft de te hoge woningdichtheid, kan tussenkomende partij enkel verwijzen naar hetgeen hoger werd gesteld. Terzake werd uitvoerig gemotiveerd dat 4 loten zich inpassen in de ruimtelijke context, zodat de argumenten van verzoekende partijen in vernietiging werden ontmoet en verworpen.

(2) *Het groen karakter van de wijk*

36. Verzoekende partijen in vernietiging werpen opdat hun argument het groene karakter van de wijk in gevaar brengt.

Verzoekende partijen in vernietiging laten vooreerst na het groene karakter van de wijk te bewijzen. Dit kan uiteraard niet op basis van een misleidende foto.

Het perceel van verzoekende partijen in vernietiging paalt onmiddellijk aan een gigantische bricocenter complex met zeer grote parking (zie hoger). Het is derhalve weinig ernstig te poneren dat het groene karakter van de wijk in het gedrang komt.

De deputatie oordeelde over het feit dat de verkaveling zich situeert in woongebied en verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en verwierp derhalve in elk op zekere wijze dat er onaanvaardbaar aantasting zou zijn van enig groen karakter. Zoals hoger aangetoond zijn veel achterliggende percelen bebouwbare percelen.

(3) *Beperkte nevenbestemmingen*

37. Verzoekende partijen tot vernietiging werpen op dat de deputatie hun argument inzake de te verwachten "zware" hinder en overlast door dienstverlening en vrije beroepen niet ontmoet, laat weerlegt.

Verzoekende partijen tot vernietiging zijn weinig ernstig wanneer zij poneren dat vrije beroepen nu al zware hinder veroorzaken tot zelfs 's avonds. Het feitelijk uitgangspunt van verzoekende partijen is derhalve niet bewezen.

De deputatie laat geen ambacht en kleinbedrijf toe, en acht derhalve dienstverlening en vrij beroep geen onaanvaardbare hinder zal veroorzaken. In woongebied zijn vrije beroepen toegelaten zonder dat verzoekende partijen tot vernietiging voor hun tweede verblijf zich kunnen beroepen op exorbitante rechten van volstrekte kalmte op een geïsoleerd eiland en uit het oog verliezen dat ze palen aan Bricocenter.

De deputatie ontmoette en verwierp derhalve het argument zodat er geen sprake is van niet ontmoete grieven noch van gebrekkige motivatie.

Zoals verzoekende partijen tot vernietiging zelf poneren, de Deputatie dient evenmin elk punt – één voor één - expliciet te beantwoorden maar uit de bestreden beslissing dient te blijken dat de argumenten en redenen in het algemeen niet werden aanvaard.

Uit het dossier blijkt bovendien dat de argumenten van de verzoekende partijen in vernietiging werden betrokken in de beoordeling van de bestreden beslissing. Hieruit blijkt dat de verwerende partij in kennis was van de argumenten van de verzoekende partijen in vernietiging en deze heeft betrokken bij haar beoordeling.

...

3.

De verzoekende partijen reageren als volgt:

“ ...

9. De verwerende partij legde geen antwoordnota neer. Zij betwist niet wat door de verzoekende partijen werd uiteengezet.

10. De tussenkomende partijen antwoorden wel op het middel van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen werpen in het verzoekschrift op dat in de bestreden beslissing op geen enkele wijze wordt stilgestaan bij de overeenstemming van het project met de ordening van de onmiddellijke omgeving en dat nergens in de omgeving een gelijkaardige invulling (met percelen van 417 en 457 m² in een verkaveling va, 4 loten) is terug te vinden. De bestreden beslissing bevat uitsluitend een vage en algemene standaardmotivering.

De tussenkomende partijen menen dat uit het geheel van de motivering van de beslissing blijkt dat alle argumenten van de verzoekende partijen werden weerlegd.

Zij verwijzen naar een passage uit het besluit van het college van burgemeester en schepenen. Dit is niet de bestreden beslissing, zodat dit geenszins als een motivering van de bestreden beslissing kan worden gezien. Volledig ten onrechte stellen de tussenkomende partijen trouwens dat de deputatie zich bij de motivering zou aansluiten. Dit is niet correct.

De passage uit de bestreden beslissing toont niet aan dat er op concrete wijze met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving werd rekening gehouden.

Het antwoord van de tussenkomende partijen bevestigt het standpunt van de verzoekende partijen dat er geen rekening werd gehouden met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

11. De opmerkingen in randnummer 28 vormen een eigen, aanvullende, motivering van de tussenkomende partijen.

12. Waar de bestreden beslissing verwijst naar "een trend", menen de tussenkomende partijen dat dit dient te worden gezien in het licht van het beleidsplan betreffende de strategische visie. Dit wordt geenszins zo aangeduid in de bestreden beslissing en is dus in ieder geval een aanvullende motivering van de beslissing.

Daarin wordt trouwens enkel vermeld dat "het opsplitsen' van een perceel in meerdere loten" past in de trend van zuiniger ruimtegebruik. Dat dit de bedoeling zou zijn van het door de tussenkomende partijen vermelde beleidsplan, blijkt geenszins. Nog minder blijkt dat alle andere elementen van de goede ruimtelijke ordening daardoor geen rol meer zouden spelen.

De verzoekende partijen verwijzen naar het verzoekschrift.

13. De deputatie onderzocht in de bestreden beslissing niet de impact van de bebouwing in tweede bouworde. De verzoekende partijen verwijzen naar het verzoekschrift.

De tussenkomende partijen antwoorden dat de woonkern waartoe het perceel behoort, gekenmerkt wordt door een dichte bebouwing tot in tweede bouwlijn toe. Op +/- 100 meter zou zich nog een woning in tweede bouwzone bevinden en op +/-300 meter nog één.

Dit werd niet door de verzoekers ontkend. Wel werd aangegeven dat de argumenten die de deputatie opneemt in de bestreden beslissing, geen concreet onderzoek en beoordeling van de hinder vormt die de bebouwing in tweede bouworde zal meebrengen voor onder meer het perceel van de verzoekende partijen: de inrit is misschien maar voor één woning, maar hij ligt wel vlak naast de woning van de verzoekende partij en loopt tot achteraan ter hoogte van hun tuinzone. Schending van privacy en inkijk wordt niet besproken in de bestreden beslissing.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen beweren, hebben de verzoekende partijen nergens gesteld dat er geen woningen in tweede bouworde voorkomen in de onmiddellijke omgeving.

Er werd immers ook verwezen naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar die uitdrukkelijk stelde dat bebouwing in tweede bouwlijn voorkomt in de omgeving, maar ook :

"in tegenstelling tot de plaats van de aanvraag betreft het hier in de regel ruimere percelen en ging het bouwen in tweede bouwlijn hier niet ten kosten van de perceelsdiepte van de loten die gelegen zijn aan de straat."

Uit een vergelijking van de achterliggende percelen uit de omgeving (Veurnelaan en aangrenzende straten), blijkt inderdaad dat er in het overgrote deel van die "achterliggende percelen" een afstand tot de perceelsgrens van 8m en meer wordt gehanteerd.

In de uitzonderlijke gevallen met een kleinere afstand tot de perceelsgrens, is de minimale afstand tot aangrenzende bebouwing 13m of meer (zie stuk 6 - de metingen zijn gedaan a.h.v. www.geopunt.be).

In de vergunde verkaveling is, met name voor het perceel in tweede bouwlijn, de afstand tot de perceelsgrens voorzien op 5m én de afstand tot aangrenzende bebouwing aan de Veurnelaan 11 minder dan 10m.

De tussenkomende partijen spreken dit niet tegen, maar trachten enkel zelf aanvullend te motiveren dat er woningen in tweede bouworde zouden voorkomen, waarbij zij naar 2 percelen verwijzen (zie hierboven).

14. In de bestreden beslissing wordt aangegeven dat er zich gelijkaardige percelen in de onmiddellijke omgeving bevinden met een "kleinere achtertuinstrook". Dit is niet correct en louter gebaseerd op een nota van de tussenkomende partijen van 22 mei 2018.

De bestreden beslissing stelt :

"in een aanvullende nota neergelegd op de hoorzitting wordt gewezen naar gelijkaardige percelen in de onmiddellijke omgeving met een "kleinere achtertuinstrook". De deputatie treedt dit standpunt bij."

De nota wordt in het verzoekschrift tot nietigverklaring punt per punt besproken en punt per punt wordt aangetoond dat dit geen gelijkaardige percelen zijn.

De tussenkomende partij legt hierover nu een aantal "aanvullende foto's" voor, die de uiteenzetting van het verzoekschrift niet weerleggen.

In haar schriftelijke uiteenzetting voert ze thans ook aan dat er andere "kleinere percelen" zijn, die niet zouden worden ontmoet door de verzoekende partijen. De bestreden beslissing verwijst hier niet naar, zodat de verzoekende partijen geenszins genoodzaakt waren hierop te antwoorden in de bestreden beslissing.

Dit is opnieuw een aanvullende motivering.

Het grootste deel van deze voorbeelden zijn trouwens 700-750m², wat beduidend meer is dan wat wordt gecreëerd door de bestreden verkavelingsvergunning. Slechts twee zouden — beweerdelijk — 500 m² oppervlakte hebben. Er blijkt niet dat dit ook effectief zo is — dit is een loutere bewering van de tussenkomende partij — bovendien is dit nog steeds meer dan de kleine oppervlaktes uit de verkavelingsvergunning (417m², 457m²), en dit zijn slechts twee percelen — niet in de werkelijke onmiddellijke omgeving van het perceel van de verzoekende partijen (maar eerder 350 á 500 m) — uit de vele — ruimere — percelen in de (onmiddellijke) omgeving.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wijst in zijn verslag expliciet op de noodzaak van een voldoende brede achtertuinstrook, zodat een voldoende kwalitatieve private buitenruimte ontstaat en waardoor ook meteen de afstanden tot de woning van de verzoekende partijen ruimer en er geen lange toegangsweg nodig is naar een achterin gelegen woning. Er is een gebrek aan woonkwaliteit voor de loten 3 en 4 die een te beperkte achtertuinzone hebben.

De motieven die de deputatie aanhaalt om vast te stellen dat kan worden voorbijgegaan aan de mening van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar over de kleine achtertuin van de percelen, waardoor een gebrek is aan leefkwaliteit op de loten, zijn niet correct en zeker niet afdoende.

De beoordeling is kennelijk onredelijk.

Niet betrokken en beantwoorde grieven en bezwaren

15. De verzoekende partijen verwijzen naar het verzoekschrift.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de bestreden beslissing, in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, onvoldoende rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, waaronder het aanpalende perceel van de verzoekende partijen zelf.

Bovendien stellen zij dat de argumenten die zij in de administratieve beroepsprocedure hebben ontwikkeld over een te hoge woningdichtheid en het verdwijnen van het groene karakter van de buurt, niet worden ontmoet of beoordeeld in de bestreden beslissing.

2.1.

Artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, in de toepasselijke versie, bepaalt onder meer het volgende:

“ ...

§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

...

d) een goede ruimtelijke ordening;

...

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op 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;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

... ”

2.2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenende bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem

opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of van het vergunningverlenende bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te concreter en zorgvuldiger haar beslissing dient te motiveren.

3.1.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een hoekperceel, gelegen aan de hoek van de Meridiaanstraat en de Veurnelaan. De vergunde plannen voorzien in het verkavelen van het terrein in vier loten voor open bebouwing met oppervlaktes tussen 417 en 685 m².

Lot 2, gelegen ter hoogte van de perceelsgrens met de verzoekende partijen, wordt voorzien in tweede bouwvrije ten opzichte van de overige loten. Voor de loten 1, 3 en 4 wordt een gabarit voorzien van 2 bouwlagen en een plat dak of 1 bouwlaag en een onderdakse bouwlaag. Voor lot 2 is het gabarit beperkt tot 1 bouwlaag en een plat dak.

3.2.

In antwoord op de argumenten van de verzoekende partijen, overweegt de verwerende partij onder meer het volgende:

“ ...

De beroepers vinden dat de aanvraag niet past in de omgeving omdat er een te hoge dichtheid voorzien wordt. Er heerst een schaarste aan bouwgronden. Vandaar dat zuinig moet omgesprongen worden met de voorhanden zijnde grond. Het opsplitsen van een perceel in meerdere loten past in de trend van zuiniger ruimtegebruik. Er wordt geopteerd voor woningen in open bebouwing wat aansluit bij de meest voorkomende typologie in de omgeving.

De PSA wijst dat er echter ook een lot wordt voorzien in tweede bouwrij. Door de creatie van dit lot in tweede bouwrij hebben de loten aan de straat een beperkte diepte. De bouwzone heeft een diepte van 12 m en zal zo goed als volledig benut worden. Er schiet dan enkel een achtertuin met een diepte van 5 m over. Het lot in tweede bouwrij heeft een grotere oppervlakte en daar is een bredere achtertuin mogelijk. Dit gaat echter ten koste van de leefkwaliteit van de bebouwing op de loten langs de Meridiaanlaan. Daarom stelt de PSA voor om het perceel in 3 loten op te splitsen. Zo wordt vermeden dat er gebouwd wordt in tweede bouwrij en worden de loten kwalitatiever.

In de verweernota van aanvrager wordt gesteld dat er geen inbreuk op de privacy zal zijn door het bouwen in tweede bouwrij omwille van het beperkte gabarriet en dat er geen

hinder zal zijn van de inrit omdat deze maar voor 1 woning is. Dit wordt nogmaals herhaald op de hoorzitting. In een aanvullende nota neergelegd op de hoorzitting wordt gewezen naar gelijkaardige percelen in de onmiddellijke omgeving met een “kleinere achtertuinstrook”.

De deputatie treedt dit standpunt bij.

...

3.3.

De Raad merkt op dat zelfs al kan een aanvraag gekaderd worden binnen het concept ‘zuinig ruimtegebruik’ dan ontslaat zulks het vergunningverlenend bestuursorgaan er niet van om het aangevraagde *in concreto* te toetsen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening in het algemeen en aan de kenmerken van de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt evenwel niet dat de verwerende partij een afdoende en zorgvuldig onderzoek en beoordeling van het aangevraagde in het licht van de in de omgeving bestaande toestand, en meer bepaald het perceel van de verzoekende partijen, heeft doorgevoerd. Dat de opdeling van het perceel in meerdere loten past in een “trend” naar zuiniger ruimtegebruik, ontslaat de verwerende partij niet van de verplichting om aan de hand van de concrete elementen van het aanvraagdossier te oordelen of het voorwerp van de aanvraag ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving, en dit met inbegrip van de ruimtelijke draagkracht en bebouwingsdichtheid.

3.4.

Wat de inpasbaarheid van lot 2 betreft, dat in tweede bouworde wordt voorzien, beperkt de verwerende partij zich bovendien zonder meer tot het louter herhalen van de standpunten van de tussenkomenende partij waarin wordt aangegeven dat er geen inbreuk op de privacy noch hinder van de oprit te verwachten is voor het aanpalende perceel van de verzoekende partijen, en besluit dat dit standpunt wordt bijgetreden.

De inplanting van lot 2 in tweede bouworde werd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar evenwel ongunstig geadviseerd omwille van een verlies aan kwalitatieve buitenruimte voor de loten 3 en 4 die door de aanwezigheid van het achterliggende lot 2 over een onvoldoende diepe achtertuinzone beschikken.

Uit de motivering van de bestreden beslissing valt in redelijkheid niet op te maken op grond van welke pertinente en zorgvuldig vastgestelde motieven de verwerende partij meent te kunnen afwijken van de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de aanvraag ook wat betreft de achtertuinzone van de loten 3 en 4 aanvaardbaar is in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

De boude overweging dat er geen (privacy)hinder zal ontstaan voor het aanpalende perceel van de verzoekende partijen, biedt hierop alvast geen afdoende antwoord.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

Gelet op het gegrond bevonden enig middel, worden de kosten met inbegrip van de voormelde rechtsplegingsvergoeding ten laste gelegd van de verwerende partij die als ten gronde in het ongelijk gestelde partij dient aangeduid te worden. De verzoekende partijen hebben een gezamenlijk verzoekschrift ingediend, en laten zich bijstaan door dezelfde raadsman zodat het passend voorkomt slechts één rechtslegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen.

3.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij ten laste van tussenkomende partij te laten. De tussenkomende partij beslist immers zelf of zij desgevallend (vrijwillig) tussenkomt. De Raad meent in dit verband dat een tussenkomt, waarvan bij aanvang niet kan ingeschat worden hoeveel partijen er zullen tussenkomen, de inzet van de procedure, ook wat de verwerende partij betreft, niet mag verzwaren.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Hilda HAERDEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 juni 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen in vier loten voor open bebouwing van het perceel gelegen te 8670 Koksijde, Veurnelaan 13, met als kadastrale omschrijving 3e afdeling, sectie A, nummer 0872K.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 november 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER