

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0027 van 14 januari 2014
in de zaak 1213/0089/A/4/0077

In zake:

1. de heer **Marnix VANDENBROUCKE**
2. mevrouw **Agnes SANDERS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Steven RONSE en Gilles DEWULF
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de nv **GROUP AP PROJECT DEVELOPMENT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Carlos DE WOLF en Jo BLOCKEEL
kantoor houdende te 9680 Maarkedal, Etikhovestraat 6
waar woonplaats wordt gekozen

2. het college van burgemeester en schepenen van de **stad VEURNE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bart BRONDERS
kantoor houdende te 8400 Oostende, Archimedestraat 7
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 oktober 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 23 augustus 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van de tweede verzoekende partij van 26 maart 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van twee appartementsgebouwen met ondergrondse parking.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8630 Veurne, Pannestraat 180 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 0331F2 en 0331W.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben elk een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Steve RONSE die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Carlos DE WOLF die verschijnt voor de eerste tussenkomenende partij en advocaat Pascal LOUAGE die loco advocaat Bart BRONDERS verschijnt voor de tweede tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

De nv GROUP AP PROJECT DEVELOPMENT verzoekt met een aangetekende brief van 12 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 25 februari 2013 de eerste tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De eerste tussenkomenende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt bijgevolg conform artikel 4.8.21, §1, eerste lid VCRO in samenlezing met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang. Deze tussenkomenende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad VEURNE verzoekt met een aangetekende brief van 11 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 25 februari 2013 de tweede tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tweede tussenkomenende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt bijgevolg conform artikel 4.8.21, §1, eerste lid VCRO in samenlezing

met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang. Deze tussenkomende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 22 maart 2010 weigert de tweede tussenkomende partij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van twee appartementsgebouwen (43 appartementen) met ondergrondse parking op percelen gelegen aan de Pannenstraat te Veurne.

Op 12 juli 2010 verleent de tweede tussenkomende partij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor een gewijzigd project van 38 appartementen in twee op te richten appartementsgebouwen met ondergrondse parking. In administratief beroep weigert de verwerende partij op 25 november 2010 aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor deze aanvraag.

3.

Op 29 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij een volgende aanvraag in, ditmaal voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 39 wooneenheden in 2 appartementsgebouwen met ondergrondse parking, uit te voeren in twee fasen.

De aanvraag omvat het slopen van de aanwezige bebouwing (een villa met bijgebouw) op het terrein en het oprichten van 39 wooneenheden verdeeld over twee op één lijn liggende woonblokken, namelijk 19 (blok A) en 20 appartementen (blok B). De op te richten gebouwen omvatten elk vier bouwlagen waarvan de derde en de vierde respectievelijk 'gedeeltelijk terugliggend' en 'terugliggend' zijn.

Er worden eveneens 56 parkeerplaatsen voorzien waarvan 36 ondergronds (16 garageboxen en 20 staanplaatsen) en 20 bovengronds. De ondergrondse parking omvat eveneens 78 fietsstaanplaatsen, tellerlokalen en een huisvuillokaal. De inrit van de ondergrondse garage bevindt zich aan de rechterzijde van het terrein. De verzoekende partijen wonen aan de linkerzijde van het terrein.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan 'Veurne-Westkust' deels gelegen in woongebied en deels in agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 januari 2012 tot en met 7 februari 2012, worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

Polder Noordwatering Veurne brengt op 6 januari 2012 een gunstig advies uit.

De GECORO brengt op 12 januari 2012 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 19 januari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 26 januari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De tweede tussenkomende partij verleent op 13 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

De brandweer van de stad Veurne brengt op 15 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft geen advies uitgebracht.

De tweede tussenkomende partij verleent op 26 maart 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan en dient getoetst te worden aan de gemeentelijke bouwverordening nr. 1.

De bouwplaats bevindt zich langs een invalsweg waar 5 bouwlagen toegelaten worden; het project werd teruggebracht tot 4 bouwlagen. Er wordt in een afbouw voorzien naar de aanpalende buur alsook naar het agrarisch gebied, zodat er een harmonische overgang voorzien wordt. Het aantal parkeerplaatsen bedraagt min. evenveel plaatsen als er appartementen zijn, verhoogd met 20% voor bezoekers. (39 + 8 = 47 - 39 X 20% = 8)

Er zijn 16 garageboxen voorzien, 20 parkeerplaatsen en nog eens 20 autostandplaatsen, in het totaal dus 56 plaatsen,

De architectuur is eigentijds en aanvaardbaar in deze omgeving.

Er werd voldoende rekening gehouden met de vroegere gemaakte opmerkingen en bezwaren bij dit nieuwe ontwerp.

De aanvraag werd d.d. 30-12-2011 voor advies voorgelegd aan volgende besturen:

- Polder Noordwatering; op 09-01-2012 werd gunstig advies verleend;*
- Departement Landbouw en Visserij; op 30-01-2012 werd voorwaardelijk gunstig advies verleend, het volledige project moet binnen de woonzone blijven.*
- AWV; op 30-01-2012 werd gunstig advies verleend.*
- Brandweer; nog geen advies ontvangen, de aanvrager heeft het dossier doorgepraat met de brandweer en aangepast aan de opmerkingen.*
- GECORO; op 12-01-2012 werd gunstig advies verleend,*
- Onroerend Erfgoed; werd aangevraagd op 18-01-2012, op heden nog geen advies ontvangen.*
- VMM; er werd advies gevraagd op 02-01-2012 er werd geen advies ontvangen.*

Er werd advies gevraagd aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, er werd echter geen advies uitgebracht binnen de gestelde termijn. Er mag aan de advies vereiste worden voorbij gegaan.

De aanvraag komt in aanmerking voor vergunning.

Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling 1, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. In het bijzonder zijn de bepalingen van het art. 8 hier relevant. Het voorliggende project moet worden getoetst aan de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid zoals deze worden voorgehouden in het hiervoor vermelde decreet. Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften.

Gezien de uitbreiding van de horizontale dakoppervlakte meer bedraagt dan 50 m² is het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffer-voorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een regenwaterput van 65.000 liter.

ALGEMENE CONCLUSIE

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

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 14 mei 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 juli 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het **gewestplan**. De plaats van de aanvraag is gedeeltelijk gelegen in woongebied en gedeeltelijk in agrarisch gebied. Zowel het achterste deel als een driehoekige zone ter hoogte van de rechterzijperceelsgrens is gelegen in agrarisch gebied. In de vorige aanvraag (dossier 2010/478) waren de terrassen van de linker appartementsblok achteraan en de terrassen van de rechter appartementsblok ter hoogte van de rechterzijgevel gelegen in agrarisch gebied. Huidige aanvraag is volledig gelegen binnen woongebied.*

Het voorzien van appartementsgebouwen in woongebied is verenigbaar met de bestemming op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

*De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid**. De breedte van de gangen bedraagt 1,55 m (ruwbouwmaat). De verordening schrijft 1,75 m ruwbouwmaat voor zodat een afgewerkte maat van 1,5 m bekomen wordt (art. 15).*

Afwijkende oplossingen kunnen volgens de verordening mits aangetoond wordt dat na afwerking de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte hebben van minstens 1,5 m. In dit dossier ontbreekt een meer gedetailleerde wandopbouw die zou kunnen staven dat met een ruwbouwafstand tussen de muren van 1,55 m een afwerking van 1,5 m bekomen wordt. Nergens wordt de afwijking gemotiveerd. Dit werd reeds opgemerkt in de weigering van de deputatie n.a.v. dossier 2010/478.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m² (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m² (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater. Er worden diverse hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 65.000 liter wat voldoende is voor de opvang van het hemelwater van de dakoppervlakte en verharding, zo stelt het advies van de Polder Noordwatering Veurne.

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

Volgens het advies van de Polder Noordwatering Veurne ligt de aanvraag niet in een risicozone voor overstroming maar wel in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Volgens de Polder zullen er geen significant schadelijke effecten veroorzaakt worden aan het watersysteem.

De aanvraag moet voldoen aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1**.

In artikel 9 van de verordening staat o.a. het volgende vermeld:

afstand tot de rooilijn voor de bebouwing langs de invalswegen en langs de waterkant = minstens de kroonlijsthoogte – 6m.

- . Bij aanbouwen aan bestaande bebouwing, dient dezelfde voorbouwlijn te worden aangehouden. Een afwijking van maximaal 2m t.o.v. van die bestaande voorbouwlijn van het aanpalend pand, kan worden toegestaan op voorwaarde dat een harmonieuze overgang wordt gerealiseerd.
- . Ingeval van open of halfopen bebouwing kan worden afgeweken van de voorbouwlijn van het dichtst gelegen pand, dat niet aangebouwd is. De maximale afwijking is 5m.

Er kan worden afgeweken van de voorbouwlijn van het dichtst gelegen pand dat niet aangebouwd is met maximum 5 m. De gebouwen zijn voorzien op 17,10 m van de huidige rooilijn en staan een stuk verder achteruit dan de naastliggende bebouwing.

De verordening voorziet een afwijkingsmogelijkheid in artikel 18:

Afwijkingen kunnen toegestaan worden op de afmetingen en de inplanting van de gebouwen indien ze ingegeven zijn door de goede plaatselijke ordening voorzover de eindtoestand een betere plaatselijke aanleg oplevert.

De redenen van goede ruimtelijke ordening moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd ...

De diepere inplanting t.o.v. de buur is het gevolg van de voorwaarden die opgenomen zijn in het bindend advies van het Agentschap Wegen en Verkeer en wordt gemotiveerd in de nota van de architect.

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat het aangevraagde project niet functioneel inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving en bovendien een schaalbreuk met de aanwezige bebouwing in de onmiddellijke omgeving met zich meebrengt. Hierbij wordt verwezen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar n.a.v. het vorige bouwberoep (dossier 2010/478).

In dit verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stond namelijk o.a. het volgende vermeld:

In woongebied is het aangewezen om de bouwdichtheid te verhogen om zo de open ruimte te vrijwaren. Onder meer door verdichting kan een hogere bouwdichtheid gecreëerd worden. Het is echter niet aangewezen om een zeer hoge bebouwingsdichtheid te creëren weg van het centrum, aan de rand met het agrarisch gebied. Dergelijke verdichtingsprojecten zijn eerder aangewezen in het centrum van de gemeente.

Het gebouw telt 4 bouwlagen waarvan de bovenste deels teruggetrokken zijn. De omgeving wordt gekenmerkt door gebouwen bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak.

De voorgestelde gebouwen passen zich niet in in het straatbeeld en vormen door lengte en hoogte een schaalbreuk met de omgevende bebouwing.

In het beroepsschrift wordt opgemerkt dat er niet valt in te zien waarom deze afweging t.a.v. het huidige bouwproject niet meer zou gelden.

Deze opmerkingen die geuit werden n.a.v. het vorige beroep (dossier 2010/478) blijven inderdaad nog steeds van toepassing. Bijgevolg moet nog steeds geoordeeld worden dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

In het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar n.a.v. dossier 2010/478 werden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook opmerkingen gemaakt m.b.t. inkijk en aantasting van de privacy en m.b.t. schaduwvorming:

Rondom de gebouwen worden terrassen voorzien. Naar het agrarische gebied toe levert dit geen problemen met inkijk en aantasten van de privacy. Naar de bebouwing links is er wel inkijk mogelijk onder meer in de tuin van de aanpalende bebouwing.

Er zal weinig afname van licht en zonlicht zijn voor de woningen aan de overzijde van de straat gezien de grote tussenafstand tussen de nieuwe gebouwen en de gebouwen aan de overzijde. Ten opzichte van de naastliggende bebouwing is de meergezinswoning westelijk geïoriënteerd. Volgens de gemeente zal het schaduweffect beperkt zijn. Gezien de westelijke zon lager staat en de gebouwen een aanzienlijke hoogte hebben kan er wel schaduwvorming ontstaan in de namiddag.

In huidige aanvraag wordt het appartementsgebouw, dat het dichtst gelegen is bij het perceel van beroepers, dichter naar de straat toe geschoven. In het algemeen zorgt een diepere inplanting op het perceel voor meer hinder voor de burens. Op zich is het dus positief dat het appartementsgebouw links nu dichter naar voor geschoven wordt. In voorliggende aanvraag moet wel ook rekening gehouden worden met het feit dat de woonruimtes van beroepers zich ook aan de voorzijde bevinden, zodat het appartementsgebouw nu ter hoogte van de woonruimtes van beroepers komt te liggen.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet in het bouwen van 2 appartementsgebouwen met in totaal 39 appartementen. De gebouwen tellen 4 bouwlagen, waarvan de vierde terugliggend voorzien wordt en de derde bouwlaag gedeeltelijk terugliggend.

De belangrijkste aanpassingen van huidige aanvraag t.o.v. dossier 2010/478 zijn de volgende:

In huidige aanvraag werd het linker appartementsgebouw naar voren geschoven zodat beide appartementsgebouwen nu op eenzelfde lijn komen te liggen (i.p.v. geschrinkt).

De inrit naar de ondergrondse garage werd verplaatst van de linkerzijde naar de rechterzijde zodat de afstand van de inrit tot beroepers vergroot.

De afstand t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens rechts is ook toegenomen. Hierdoor komt de zijgevel van het appartementsgebouw tot op 5 m van het agrarisch gebied. De terrassen en de inrit naar de ondergrondse garage komen wel nog dicht bij het agrarisch gebied, maar liggen volledig binnen woongebied.

Dankzij deze aanpassingen ligt huidige aanvraag nu volledig binnen woongebied volgens het gewestplan.

Het voorzien van appartementsgebouwen in woongebied is verenigbaar met de bestemming op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

De aanvraag voldoet nog steeds niet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat het aangevraagde project niet functioneel inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving en bovendien een schaalbreuk met de aanwezige bebouwing in de onmiddellijke omgeving met zich meebrengt. Hierbij wordt verwezen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar n.a.v. het vorige bouwberoep (dossier 2010/478).

In dit verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stond namelijk o.a. het volgende vermeld:

In woongebied is het aangewezen om de bouwdichtheid te verhogen om zo de open ruimte te vrijwaren. Onder meer door verdichting kan een hogere bouwdichtheid gecreëerd worden. Het is echter niet aangewezen om een zeer hoge bebouwingsdichtheid te creëren weg van het centrum, aan de rand met het agrarisch gebied. Dergelijke verdichtingsprojecten zijn eerder aangewezen in het centrum van de gemeente.

Het gebouw telt 4 bouwlagen waarvan de bovenste deels teruggetrokken zijn. De omgeving wordt gekenmerkt door gebouwen bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak.

De voorgestelde gebouwen passen zich niet in het straatbeeld en vormen door lengte en hoogte een schaalbreuk met de omgevende bebouwing.

In het beroepsschrift wordt opgemerkt dat er niet valt in te zien waarom deze afweging t.a.v. het huidige bouwproject niet meer zou gelden.

Deze opmerkingen die geuit werden n.a.v. het vorige beroep (dossier 2010/478) blijven inderdaad nog steeds van toepassing. Bijgevolg moet nog steeds geoordeeld worden dat

de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

... ”

Na de hoorzitting van 10 juli 2012 beslist de verwerende partij op 23 augustus 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het **gewestplan**. De plaats van de aanvraag is gedeeltelijk gelegen in woongebied en gedeeltelijk in agrarisch gebied. Zowel het achterste deel als een driehoekige zone ter hoogte van de rechterzijperceelsgrens is gelegen in agrarisch gebied. In de vorige aanvraag (dossier 2010/478) waren de terrassen van de linker appartementsblok achteraan en de terrassen van de rechter appartementsblok ter hoogte van de rechterzijgevel gelegen in agrarisch gebied. Huidige aanvraag is volledig gelegen binnen woongebied.*

Het voorzien van appartementsgebouwen in woongebied is verenigbaar met de bestemming op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in haar verslag vast dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 15 van de verordening voor wat de breedte van de gangen in ruwbouwmaat en afgewerkte maat betreft. Op de hoorzitting wordt een meer gedetailleerde wandopbouw neergelegd. Op basis van dit plan kan worden vastgesteld dat na afwerking de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte hebben van minstens 1,5 m zoals opgelegd door artikel 15 van de verordening. De aanvraag voldoet dan ook aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m² (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m² (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.

Er worden diverse hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 65.000 liter wat voldoende is voor de opvang van het hemelwater van de dakoppervlakte en verharding, zo stelt ook het advies van de Polder Noordwatering Veurne.

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

Volgens het advies van de Polder Noordwatering Veurne ligt de aanvraag niet in een risicozone voor overstroming maar wel in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Volgens de Polder zullen er geen significant schadelijke effecten veroorzaakt worden aan het watersysteem. De deputatie treedt deze beoordeling bij.

*De aanvraag moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1. In artikel 9 van de verordening staat o.a. het volgende vermeld:
afstand tot de rooilijn voor de bebouwing langs de invalswegen en langs de waterkant =*

minstens de kroonlijsthoogte – 6m.

- . Bij aanbouwen aan bestaande bebouwing, dient dezelfde voorbouwlijn te worden aangehouden. Een afwijking van maximaal 2m t.o.v. van die bestaande voorbouwlijn van het aanpalend pand, kan worden toegestaan op voorwaarde dat een harmonieuze overgang wordt gerealiseerd.*
- . Ingeval van open of halfopen bebouwing kan worden afgeweken van de voorbouwlijn van het dichtst gelegen pand, dat niet aangebouwd is. De maximale afwijking is 5m.*

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat er kan worden afgeweken van de voorbouwlijn van het dichtst gelegen pand dat niet aangebouwd is met maximum 5 m. De gebouwen zijn voorzien op 17,10 m van de huidige rooilijn en staan een stuk verder achteruit dan de naastliggende bebouwing. De verordening voorziet een afwijkingsmogelijkheid in artikel 18:

Afwijkingen kunnen toegestaan worden op de afmetingen en de inplanting van de gebouwen indien ze ingegeven zijn door de goede plaatselijke ordening voorzover de eindtoestand een betere plaatselijke aanleg oplevert.

De redenen van goede ruimtelijke ordening moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd.

De diepere inplanting t.o.v. de buur is het gevolg van de voorwaarden die opgenomen zijn in het bindend advies van het Agentschap Wegen en Verkeer en wordt gemotiveerd in de nota van de architect. De deputatie stelt vast dat dit volstaat als motivering in de zin van artikel 18 van de verordening.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Wat de beoordeling van de aanvraag op het vlak van de goede ruimtelijke ordening betreft verwijst de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar verslag naar een aantal opmerkingen die in het kader van de voorgaande aanvraag werden geformuleerd. De voorgaande aanvraag werd evenwel uitdrukkelijk geweigerd omwille van de gedeeltelijke ligging van de aanvraag in het agrarisch gebied wat een legaliteitsbelemmering uitmaakte om de aanvraag te vergunnen. Destijds werden reeds gewijzigde plannen voorgelegd maar omdat de gewijzigde inplanting van de gebouwen niet kan worden aanvaard als een beperkte planwijziging in de zin van artikel 4.3.1, §1 VCRO dienden deze plannen het voorwerp uit te maken van een nieuwe aanvraag. Ingevolge de voorgestelde gewijzigde inplanting komt de eerder vastgestelde legaliteitsbelemmering te vervallen en in dat opzicht stelde de deputatie in haar beslissing dd. 25 november 2011 uitdrukkelijk dat de gewijzigde plannen voor vergunning in aanmerking komen. In deze gaat de deputatie dan ook over tot een in concreto beoordeling van de aanvraag ten aanzien van de goede ruimtelijke ordening.

Een eerste aspect betreft de schaal van het project. Het project heeft reeds een hele weg afgelegd. Aanvankelijk werd voorzien in een project bestaande uit 5 bouwlagen. Omdat het college in haar beslissing dd. 22 maart 2010 uitdrukkelijk stelde dat een gebouw van dergelijke omvang een schaalbreuk impliceert werd het aantal bouwlagen verminderd tot 4. Op heden voorziet het project in 4 bouwlagen waarvan de 4^e laag teruggetrokken is en de derde bouwlaag deels is teruggetrokken waardoor er zowel naar het perceel van beroeper als het achterliggend agrarisch gebied wordt voorzien in een afbouw en harmonisch overgang.

Daar waar de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar verslag stelt dat het niet aangewezen is om verdichtingsprojecten te voorzien in het centrum van de gemeente, moet worden vastgesteld dat de gemeente in haar beslissing uitdrukkelijk stelt een inhaalbeweging te willen maken ten opzichte van de andere centrumgemeenten wat

betreft het aanbod aan appartementen. Op de hoorzitting wordt deze beleidskeuze nogmaals bevestigd door de schepen en is zij ook concreet veruitwendigd in de gemeentelijke verordening nr. 1 die specifiek langs de invalswegen grotere gabarieten toelaat, wat dus wijst op de mogelijkheid om daar meergezinswoningen op te richten. Voorliggende aanvraag is gelegen langs een gewestweg (N35), in het toelichtend deel bij artikel 2 van de verordening uitdrukkelijk aangeduid als invalsweg. Krachtens de verordening kunnen langsheen de invalswegen gebouwen maximaal 5 bouwlagen tellen en dient een harmonische overgang aanwezig te zijn indien het perceel aanpaalt aan het agrarisch gebied. De aanvraag voldoet dan ook aan de voorschriften van de gemeentelijke verordening (wat de inplanting betreft, wordt voorzien in een gemotiveerde afwijking zoals reeds vermeld bij de toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen punt 4B).

De omgeving wordt naast wonen gekenmerkt door een mix van functies zoals handel en dienstverlening, en dit onder de vorm van lintbebouwing. Aan de overzijde van bouwplaats is een fietsenwinkel met toonzaal en verfwinkel gevestigd. Gelet op de overwegende woonfunctie en dit aangevuld met handel en dienstverlening, vormen ook meergezinswoningen een passende invulling van de woonfunctie. Meer nog dan door een geschrante inplanting, draagt de huidige inplanting bij tot het verderzetten van de lintstructuur. Door het bewaren van een groene corridor tussen beide meergezinswoningen gaat het ook visueel om twee onderscheiden gebouwen, wat de impact ten aanzien van het straatbeeld beperkt. Dat er sprake zou zijn van een 50m lange muur moet om die reden worden genuanceerd. Bovendien zijn er in de nabije omgeving ook toonzalen, magazijnen ed. aanwezig waarvan de breedte aan de straatzijde meer bedraagt dan deze van een doorsnee alleenstaande of halfopen woning.

De vraag naar de functionele inpasbaarheid en schaal is bij uitstek een opportuniteitsbeoordeling. Gelet op de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen die het college heeft geformuleerd in haar beslissing en ook zeer concreet veruitwendigd heeft door middel van de opmaak van een verordening (specifieke voorschriften al naargelang de subzone), de vaststelling dat de aanvraag zelfs onder de maxima blijft zoals voorgeschreven door de verordening en de mix tussen wonen en aanverwante functies, kan de schaal van het project worden aanvaard en wordt de aanvraag tot het bouwen van 2 meergezinswoningen ook functioneel inpasbaar geacht.

Beroepers stellen dat de omvang van de meergezinswoning een negatief effect zal teweegbrengen op het vlak van bezonning en dat er sprake zal zijn van inkijk. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar merkt in haar verslag op dat de gewijzigde inplanting van de meergezinswoning links (en het aanhouden van dezelfde lijn door de rechtse meergezinswoning) positief is omdat een diepere inplanting op het perceel in het algemeen zorgt voor meer hinder naar de burelen toe. Er wordt wel opgemerkt dat de woonruimten van beroepers zich evenwel aan de voorzijde bevinden.

Bij aanvang moet worden onderstreept dat er in een woongebied geen sprake kan zijn van een onbeperkte zonlichtinval vanaf het ochtendgloren tot laat in de avond. Hetzelfde geldt voor de privacy, ook hier kan er in een woongebied geen aanspraak worden gemaakt op een ongestoorde privacy. In deze moet worden vastgesteld dat de configuratie van de woning van beroepers niet alledaags is. De woning is geïncorporeerd in een groter geheel, magazijn nvdr., en is gericht naar de rechterperceelsgrens waar zich op heden reeds een ca. 6m hoge muur bevindt. Dat de woning en de woonruimte in het bijzonder aangewezen is op lichtinval in de westelijke richting, is een vaststaand

gegeven maar kan niet resulteren in een de facto bouwverbod in hoofde van de aanvrager. In het kader van voorliggende aanvraag dient enkel concreet te worden onderzocht of de aanvraag geen onredelijke beperking van de zonlichtinval impliceert. De in dit verband op de hoorzitting ontsponnen discussie inzake de al dan niet gewettigde aanwezigheid van een raam in de gemene muur betreft een louter burgerrechtelijk aspect waarover de deputatie zich in het kader van voorliggende stedenbouwkundige vergunning niet kan uitspreken.

De afstand tussen de woning van beroepers en de linkse meergezinswoning bedraagt ca. 6m wat gelijk is met de hoogte van de bestaande muur op de perceelsgrens ter hoogte van de tuin. Het gedeelte van de meergezinswoning dat hoger is dan 6m bevindt zich in een hoek van 45°. Gelet op het teruggetrokken karakter van de 4^e en 3^e bouwlaag is er dan ook geen sprake van een doorlopende zijgevel met hoogte van 12,6m hoogte zoals beroepers beweren. Gezien de westelijke oriëntatie van de meergezinswoning moet worden vastgesteld dat er sprake zal zijn van een verminderde zonlichtinval maar dat dit beperkt zal blijven tot de namiddag. Op grond van de stukken van het dossier en gelet op bovenstaande gegevens kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat de aanvraag geen onredelijke aantasting van de zonlichtinval zal teweegbrengen.

Voorts dient voor wat de privacy betreft, te worden vastgesteld dat gelet op de voorziene afbouw (45°) de inkijk vanop de terrassen van de volledig teruggetrokken 4^e verdieping en deels teruggetrokken 3^e verdieping kan worden aanvaard. Dit geldt tevens voor de ramen en terrassen op het gelijkvloers en 1^e verdieping voor zover deze zich achter de 6m hoge gemene muur bevinden. Enkel de ramen en terrassen op de 1^e en 2^e verdieping gelegen ter hoogte van de woonruimte van beroepers kunnen aanleiding geven tot inkijk. Gelet op het feit dat enige vorm van inkijk inherent is aan het wonen in woongebied, dat de inkijk beperkt is tot enkel de woonruimte van beroepers en het bewaren van 4,30m afstand tussen de terrassen en het raam van de woonruimte, moet worden vastgesteld dat de impact naar inkijk toe aanvaardbaar is.

De impact naar privacy en zonlichtinval naar de overzijde van de straat toe, moet worden vastgesteld dat de afstand tussen de meergezinswoningen en de gebouwen aan de overzijde voldoende groot is en er op dit vlak geen nadelige effecten zullen ontstaan.

Wat het mobiliteitsaspect betreft moet worden vastgesteld dat de aanvraag voorziet in tal van fietsstalplaatsen en een combinatie tussen bovengrondse en ondergrondse parking wat resulteert in een totaal aantal van 56 parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen is conform aan hetgeen de verordening daaromtrent vooropstelt. Daarenboven bracht ook het Agentschap Wegen en Verkeer een gunstig advies uit en zijn er geen indicaties dat de aanvraag enige mobiliteitsdruk zou doen ontstaan naar de omgeving toe.

Omwille van bovenstaande elementen wordt de aanvraag verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van 2 appartementsgebouwen met in totaal 39 appartementen; dat de meergezinswoningen volledig worden voorzien op het perceelsdeel gelegen in woongebied; dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming woongebied op voorwaarde dat de aanvraag ook verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; dat de aanvraag voldoet aan de normen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid en deze van de gewestelijke hemelwaterverordening; dat wat de inplanting betreft wordt krachtens artikel 18 op gemotiveerde wijze afgeweken van de bepalingen van de gemeentelijke

stedenbouwkundige verordening nr. 1; dat de vraag naar de functionele inpasbaarheid en schaal bij uitstek een opportuniteitsbeoordeling uitmaakt; dat gelet op de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen die het college heeft geformuleerd in haar beslissing en ook zeer concreet veruitwendigd heeft door middel van de opmaak van een verordening alsook de vaststelling dat de aanvraag zelfs onder de maxima blijft zoals voorgeschreven door de verordening en de mix tussen wonen en aanverwante functies, wordt vastgesteld dat de aanvraag zowel naar schaal als functionele inpasbaarheid toe kan worden aanvaard; dat op basis van de westelijke oriëntatie van het project, de specifieke configuratie van de woning van beroepers, de afstand tot de perceelsgrens en de afbouw van de linkse meergezinswoning naar beroepers toe in alle redelijkheid kan worden aangenomen dat de aanvraag geen onredelijke aantasting van de zonlichtinval zal teweegbrengen; dat gelet op het feit dat enige vorm van inkijk inherent is aan het wonen in woongebied en de inkijk beperkt is tot enkel de woonruimte van beroepers met behoud van 4,30m afstand tussen de terrassen en het raam van de woonruimte moet worden vastgesteld dat de impact naar inkijk toe aanvaardbaar is; dat de aanvraag voorziet in voldoende parkeerplaatsen en er geen indicaties zijn dat de aanvraag enige mobiliteitsdruk zou doen ontstaan naar de omgeving toe; dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 29 augustus 2012 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 15 oktober 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen:

“ ...

Zoals hoger reeds opgemerkt sluit het projectgebied onmiddellijk aan op de eigendom van de verzoekende partijen, en zal het appartementsgebouw aan de linkerkant op ongeveer 6 meter van de perceelsgrens worden ingeplant, pal ter hoogte van de tuin en leefruimtes van de verzoekende partijen. Mede gelet op het feit dat het appartementsgebouw voorziet in grote glaspartijen en uitbundige terrassen die gericht zijn naar de eigendom van verzoekende partijen, zal er ontegensprekelijk een ernstige vorm van inkijk ontstaan in de tuin en leefruimtes van verzoekende partijen (stuk 12).

...

Voorts mag men ook de impact van het voorgenomen project op het uitzicht van de verzoekende partijen geenszins onderschatten. Wanneer zij gebruik maken van hun tuin, of wanneer zij vanuit hun woonkamer naar buiten kijken, zullen zij immers geconfronteerd worden met een enorme muur van niet minder dan 12,6 meter hoog. Een en ander kan

uiteraard verklaard worden door het feit dat het voorgenomen project vier volwaardige bouwlagen bestaat (stuk 12).

...

Deze uiteenzetting overtuigt. De verzoekende partijen maken afdoende aannemelijk dat zij als aanpalende burens hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden vergunning en derhalve belang hebben bij het aanvechten van de bestreden beslissing.

C. Schending van artikel 12 Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De eerste tussenkomende partij werpt op:

“ ...

Het Procedurebesluit bepaalt in artikel 12:

“Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en aan de begunstigde van de vergunningsbeslissing, de valideringsbeslissing of de registratiebeslissing. Het toesturen van een afschrift van het verzoekschrift als vermeld in het eerste lid, houdt geen definitieve aanwijzing van de verweerder in. Het stelt niet de termijnen in werking die de verweerder in acht moet nemen.”

Bij het indienen van het verzoekschrift hebben Verzoekende Partijen voormelde bepaling geschonden nu geen afschrift van het verzoekschrift werd overgemaakt aan Tussenkomende Partij en, voor zover Tussenkomende Partij, ook niet aan Verwerende Partij.

Bijgevolg is het vernietigingsberoep van Verzoekende Partijen met als voorwerp de Bestreden Beslissing onontvankelijk.

Bij gebreke aan rechtstreekse kennisgeving door Verzoekende Partij van het door haar ingestelde vernietigingsberoep aan Tussenkomende Partij, heeft Tussenkomende Partij bovendien geen zicht op de tijdigheid overeenkomstig artikel 4.8.11, §2, VCRO van het door Verzoekende Partij bij uw Raad ingestelde vernietigingsberoep.

Tussenkomende Partij formuleert hieromtrent dan ook alle voorbehoud.

...”

Beoordeling door de Raad

De Raad heeft reeds herhaaldelijk beschikt dat artikel 12, eerste lid Procedurebesluit (voormalig artikel 4.8.16, § 5 VCRO) niet kan leiden tot de onontvankelijkheid van de vordering, zelfs al zouden de afschriften niet gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift zijn verzonden. Uit de tekst van artikel 12, eerste lid Procedurebesluit blijkt immers dat de kennisgeving van een afschrift van het verzoekschrift aan de verwerende partij en aan de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning een louter informatieve waarde heeft.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Enig Middel

Standpunt van de partijen

In het middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1 §1, 1°, b) juncto artikel 1.1.4 VCRO, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het eerste onderdeel voeren zij in essentie aan dat het project een absolute schaalbreuk vormt met de in de omgeving aanwezige bebouwing en zetten dit uiteen als volgt:

“ ...

35. Hoger werd reeds opgemerkt dat de onmiddellijk omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door overwegend homogene bebouwing, bestaande uit een mix van kleine handelspanden en diverse woningen. Alle gebouwen in de onmiddellijke omgeving worden gekenmerkt door hun beperkte hoogte en bestaan derhalve uit maximaal twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. Daarnaast wordt de onmiddellijke omgeving van het projectgebied ook gekenmerkt door de aanwezigheid van een uitgestrekt agrarisch gebied, en dit aan de achter- en de rechterzijde van de op te trekken appartementsgebouwen (**stuk 12 – fotoreportage**).
36. Het voorgenomen project voorziet daarentegen in het oprichten van twee appartementsgebouwen die elk uit vier volwaardige bouwlagen zullen bestaan, met een totale nokhoogte van niet minder dan 12,60 meter. Daarbij komt nog dat beide appartementsgebouwen ten gevolge van de planaanpassingen in het huidige aanvraagdossier op éénzelfde lijn zijn komen te liggen, en derhalve een 50 meter lange en 12 meter hoger en monotone muur vormen.

Een dergelijke constructie kan geenszins worden ingepast in een gebied dat overwegend gekenmerkt wordt door laagbouw enerzijds, en open velden anderzijds. Er is dan ook sprake van een schaalbreuk met de onmiddellijke omgeving.

37. De problematiek van de inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied vormde in het verleden reeds een breekpunt voor de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. M.b.t. het vorige aanvraagdossier (30 maart 2010) werd er immers uitdrukkelijk gesteld dat het project zich niet liet inpassen in het straatbeeld net ten gevolge van de voorgestelde lengte en hoogte. Logischerwijs werd dan ook voorgesteld om de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren (**stuk 7**).

Ook in het huidige dossier wordt eenzelfde standpunt door de PSA ingenomen: het project laat zich simpelweg niet inpassen in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied omwille van haar overmatige afmetingen (**stuk 9**).

38. In de bestreden beslissing wordt evenwel geheel voorbijgegaan aan deze vaststellingen, minstens komt verwerende partij tot haar besluit op grond van een redenering die niet alle relevante gegevens in aanmerking neemt om tot een weloverwogen en redelijke beslissing te komen.

...

39. *Verwerende partij verantwoordt de verenigbaarheid van het voorziene project met de principes van de goede ruimtelijke ordening voornamelijk vanuit het gegeven dat de stad Veurne bepaalde beleidskeuzes heeft gemaakt en deze zowel in de initiële stedenbouwkundige vergunning als in de stedenbouwkundige verordening nr. 1 heeft veruitwendigd.*

Hoewel het inderdaad zo is dat er bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een bepaald project rekening kan gehouden worden met bepaalde beleidsopties, kan een dergelijke verwijzing nooit het enige motief vormen waarop de bestreden beslissing steunt. Iedere vergunningverlenende overheid moet steeds nagaan of het project verenigbaar is met de algemene principes van de goede ruimtelijke ordening, los van het feit of er enige stedenbouwkundige verordening voorhanden is.

Een en ander klemmt des te meer nu de stedenbouwkundige verordening waarnaar verwezen worden, juist zelf aangeeft dat ieder project nog steeds in het licht van de draagkracht van de omgeving en de goede ruimtelijke ordening moet beoordeeld worden (stuk 2):

...

Louter verwijzen naar het feit dat het stedenbouwkundige aanvraagdossier in overeenstemming is met de principes van de stedenbouwkundige verordening nr. 1, volstaat in geen geval om tot het besluit te komen dat het project verenigbaar is met de algemeen geldende principes van de goede ruimtelijke ordening.

40. *Eenzelfde redenering gaat daarenboven ook op voor wat betreft de verwijzing naar de gekozen beleidslijn van de stad Veurne inzake het oprichten van meergezinswoningen. Het loutere feit dat men een bepaalde visie heeft op de (toekomstige) ontwikkeling van bepaalde percelen ontslaat de vergunningverlenende overheid er in geen geval van om de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving in concreto na te gaan.*

Zulks houdt o.m. in dat er een duidelijke en accurate omschrijving van de in de onmiddellijke omringing van het projectgebied reeds gerealiseerde bebouwing wordt opgesteld, en dat wordt nagegaan of het voorgenomen project verenigbaar is met deze bebouwing, hetgeen te dezen in geen geval gebeurd is.

41. *Zo moet worden vastgesteld dat verwerende partij klaarblijkelijk geen rekening heeft gehouden met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied. Hoewel het inderdaad zo is dat de omgeving gekenmerkt wordt door kleinschalige handelsgebouwen en woningen, heeft verwerende partij geen rekening gehouden met het kenmerk die al deze gebouwen gemeen hebben, met name de bouwhoogte.*

Geen enkel van deze gebouwen bestaat uit meer dan 2 bouwlagen, desgevallend afgewerkt met een schuin dak, zulks terwijl het voorwerp van de aanvraag voorziet in twee gebouwen met 4 bouwlagen en een totale nokhoogte van niet minder van 12,60 meter. Het project wijkt zodoende substantieel af van de in de omgeving van het projectgebied voorkomende bebouwing.

Een en ander klemmt des te meer nu het project eveneens gelegen is aan de rand van agrarisch gebied, zodat het ook omwille van deze reden in geen geval aangewezen is om te voorzien in de realisatie van twee gebouwen met een

nothoogte van 12,60 meter een een lengte van om en bij de 50 meter temidden een gebied kan gekenmerkt wordt door laagbouw. Het loutere feit dat er in een afbouw van de derde en vierde verdieping wordt voorzien naar achter toe, doet hier geen afbreuk aan. Het blijft een vaststaand gegeven dat het project voorziet in de oprichting van twee gebouwen die in wezen dubbel zo hoog zijn als enig ander gebouw dat in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied voorkomt.

42. *Deze aspecten vormen uiteraard belangrijke toetsstenen die verwerende partij diende mee te nemen bij de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving, temeer nu zij hier door zowel de eigen PSA ("Deze opmerkingen die geuit werden n.a.v. het vorige beroep (dossier 2010/478) blijven inderdaad nog steeds van toepassing. Bijgevolg moet nog steeds geoordeeld worden dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening...") als door verzoekende partijen uitdrukkelijk op werd gewezen lopende de administratieve beroepsprocedure.*

In de bestreden beslissing wordt evenwel nergens ingegaan op deze aspecten, laat staan dat deze aspecten in rekening worden gebracht bij de eigenlijke beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de principes van de goede ruimtelijke ordening. Meer zelfs, er wordt zelfs niet eens een behoorlijke en aanvaardbare analyse gemaakt van de bestaande toestand.

43. *Van een vergunningverlenende overheid mag toch op zijn minst verwacht worden dat zij een behoorlijke en zorgvuldige analyse van de bestaande stedenbouwkundige toestand maakt, alvorens over te gaan tot het beoordelen van de ruimtelijke inpasbaarheid van een bepaald project in de omgeving. In casu heeft verwerende partij evenwel nagelaten zulks te doen, zodat zij op een bijzonder onzorgvuldige wijze tot de bestreden beslissing is gekomen. In deze zin wordt zowel zorgvuldigheidsbeginsel als het bepaalde in artikel 4.3.1 §1 en 2 VCRO dan ook met de voeten getreden.*

Daarenboven moet worden opgemerkt dat de bestreden beslissing klaarblijkelijk niet op in rechte en in feite aanvaardbare motieven steunt, nu de meest fundamentele aspecten van het gehele dossier buiten beschouwing werden gelaten. In deze zin wordt de materiële motiveringsplicht geschonden.

..."

De verwerende partij repliceert:

" ...

Verzoekende partijen stellen dat het project een manifeste schaalbreuk vormt met de omgeving en dat in dit verband niet alle relevante gegevens bij de beoordeling van de aanvraag werden betrokken. Dit standpunt kan hoegenaamd niet worden bijgetreden.

Veel verder dan een loutere herhaling van hetgeen reeds werd uiteen gezet in het beroepschrift komen verzoekende partijen in voorliggend verzoekschrift niet. In de bestreden beslissing wordt, met verwijzing naar de diverse beroepsargumenten, uitvoerig gemotiveerd waarom de aanvraag verenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening. Verzoekende partijen beperken zich bij elk middelonderdeel tot het volharden in hun persoonlijke overtuiging en tonen niet aan in welk opzicht de motivatie inzake de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk zou zijn. Het betreft veeleer een stelselmatige bewering van het tegendeel waarbij herhaaldelijk wordt verwezen naar het

ongunstig verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en volledig wordt voorbijgegaan aan de uitdrukkelijke stelling dat de deputatie het standpunt van de betrokken ambtenaar niet bijtreedt en dit ook op uitvoerige wijze motiveert.

Een eerste doorn in het oog van verzoekende partijen betreft de verwijzing naar de beleidskeuzes die de gemeente heeft gemaakt en ondermeer concreet veruitwendigd heeft in een stedenbouwkundige verordening. Daar waar verzoekende partijen stellen dat dergelijke beleidslijnen niet dienend zijn bij de beoordeling van de ruimtelijke verenigbaarheid van de aanvraag wordt dit uitdrukkelijk tegengesproken door artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO krachtens dewelk beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bij de toetsing van de goede ruimtelijke ordening in aanmerking kunnen worden genomen. Gelet op het feit dat deze beleidslijnen ook worden veruitwendigd in een publiek raadpleegbaar én tevens juridisch afdwingbaar document zijnde een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, kan niet worden ingezien waarom deze beleidslijnen niet bij de beoordeling zouden mogen betrokken worden. Deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in aanmerking genomen, heeft verwerende partij gesteld dat een meergezinswoning langs een invalsweg gekenmerkt door een mix aan functies aanvaardbaar is. Dit impliceert derhalve de mogelijkheid om te voorzien in een groter gabariet op voorwaarde dat er een harmonische overgang is indien het perceel, zoals in deze het geval is, paalt aan agrarisch gebied.

Verwerende partij wordt in dit verband verweten geen rekening te hebben gehouden met een fundamenteel aspect van de omgeving namelijk de bouwhoogte van de omliggende bebouwing. Dat er de facto sprake is van een massieve blok van 4 bouwlagen zoals verzoekende partijen beweren dient sterk te worden genuanceerd gelet op het feit dat de derde bouwlaag deels is teruggetrokken en de vierde bouwlaag nog veel verder is teruggetrokken. Hoewel de bestreden beslissing geen metersgewijze vermelding bevat van de bouwhoogte van de aanpalende bebouwing, is de stelling dat er totaal geen rekening werd gehouden met de bestaande omgevingstoestand een brug te ver. Doorgaans hebben meergezinswoningen een groter gabariet dan een doorsnee ééngezinswoning, de vraag of de concrete bouwhoogte al dan niet verenigbaar is met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening overstijgt het aspect bouwhoogte en betreft een ruimer geheel aan relevante elementen zoals afstand tot de perceelsgrenzen, de aanwezigheden van gemene muren, privacy en zonlichtinval,... (cfr. repliek derde middelonderdeel). De toetsing van de aanvraag op het vlak van de goede ruimtelijke ordening kan niet worden herleid tot een louter cijfermatige discussie inzake de bouwhoogte, het totaalontwerp dient voor ogen te worden gehouden. In plaats van een fragmentaire beoordeling van de aanvraag in navolging van verzoekende partijen, heeft verwerende partij wél aandacht besteed aan het totaalplaatje waardoor haar geenszins een onzorgvuldige beoordeling van de aanvraag kan worden verweten.

Wat de overgang naar het agrarisch gebied betreft beperken verzoekende partijen zich tot de loutere bewering dat een afbouw van de derde en vierde verdieping niet volstaat. Dergelijke gratuite bewering kan niet volstaan om tot het kennelijk onredelijk karakter van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening te besluiten. Daarenboven wordt volhard in de stelling dat er sprake is van een 50m lange blok hoewel de bestreden beslissing uitdrukkelijk verwijst naar de groene zichtcorridor tussen beide meergezinswoningen. Ook hier bekijken verzoekende partijen het project dus uitermate selectief.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

...

De eerste tussenkomende partij stelt:

“ ...

Tussenkomende Partij wijst er vooreerst op dat Verzoekende Partijen in hun verzoekschrift zelf opwerpen dat de omgeving bestaat uit een mix van kleine handelspanden en diverse woningen.

Bovendien dient erop gewezen dat de ruimtelijke impact van het project beperkt is aangezien de fabrieksgebouwen die worden geëxploiteerd door Verzoekende Partijen reeds zeer diep insnijden in de richting van het agrarisch gebied, waarbij het te realiseren project, gelet op de omvang van de gebouwen van Verzoekende Partijen, een eerder beperkte impact genereren. Immers, de fabrieksgebouwen toebehorend aan Verzoekende Partijen hebben een diepte van 114 meter terwijl de ingevolge de Bestreden Beslissing op te richten gebouwen twee gebouwen betreffen van 25,60 meter met 10 meter tussenafstand (stuk 11).

Bovendien is in de onmiddellijke omgeving, aan de straatzijde, lintbebouwing terug te vinden waardoor de argumentatie dat het project een 50 meter lange monotone muur zou creëren, dient te worden gerelativeerd. Bovendien slaat deze 50 meter op de gecumuleerde gevellengtes van beide op te trekken gebouwen, daar waar de gebouwen niet rechtstreeks op elkaar aansluiten.

Wat betreft de argumentatie van Verzoekende Partijen dat het voorzien in een project met 4 bouwlagen een schaalbreuk zou vormen met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving is manifest onjuist. Immers:

- (i) Het project voorziet in een gebouw met een plat dak – stuk 14 bevat een aanzicht van de voorgevel, zoals opgenomen bij de stedenbouwkundige aanvraag –, waardoor het hoogteverschil met de omliggende bebouwing aanzienlijk wordt beperkt. De bebouwing in de omgeving bestaat namelijk uit 2 bouwlagen met zadeldak.*

Door de aanwezigheid van een zadeldak bij de omgevende bebouwing, waarbij bovendien vaak een bijkomende bouwlaag werd ingewerkt, stemt de hoogte van deze bebouwing overeen met een project met 3 bouwlagen. Bijgevolg wordt in de voorliggende aanvraag dan ook enkel voorzien in één enkele bijkomende bouwlaag t.o.v. de omgevende bebouwing.

Indien men bijkomend in aanmerking neemt dat het project voorziet in een teruggetrokken derde en (nog verder teruggetrokken) vierde bouwlaag, blijkt duidelijk dat het project geen plotse overgang inhoudt qua gabarieten, maar daarentegen met de tweede bouwlaag aansluit op de omgevende bebouwing om vervolgens gradueel – door toepassing van de “45-graden-regel” – over te gaan tot 4 bouwlagen. Er is dan ook geen enkele sprake van een plotse schaalbreuk met de omgeving ten gevolge van het project. Ter zake kan volledigheidshalve worden verwezen naar de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de beslissing d.d. 26 maart 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Veurne, waarin als volgt is opgenomen:

“Er wordt in een afbouw voorzien naar de aanpalende buur alsook naar het agrarisch gebied, zodat er een harmonische overgang voorzien wordt.”

Bovendien voldoet het project dat Tussenkomen de Partij wenst te realiseren wél aan de 45-graden-regel en voorziet dit wél in een harmonieuze overgang naar de eigendom van Verzoekende Partijen, zoals ook expliciet in de beslissing d.d. 26 maart 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Veurne werd vermeld: (...)

- (ii) *De schaalvergroting en bijhorende verhoogde woondichtheid berust op een beleidsmatige keuze die door het stadsbestuur van de stad Veurne is genomen met het aannemen van de Stedenbouwkundige Verordening Nr. 1. Verzoekende Partijen geven weliswaar terecht aan dat deze mogelijkheid tot schaalvergroting geen “carte blanche” geeft om om het even welk schaalvergroting project te realiseren. Deze vaststelling kan er echter niet toe leiden dat de beleidsoptie om langs de invalswegen van de stad Veurne schaalvergroting projecten toe te laten opnieuw integraal in vraag wordt gesteld.*

In dit opzicht kan het standpunt van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar, m.n. dat de schaalvergroting eerder in het centrum van Veurne thuishoort, niet worden gevolgd te meer nu de provincie West-Vlaanderen zich, door goedkeuring van de Stedenbouwkundige Verordening, akkoord heeft verklaard met de ruimtelijke visie die door de stad Veurne wordt beoogd, m.n. schaalvergroting ook langs de invalswegen mogelijk maken. Indien men echter de visie van Verzoekende Partijen, gebaseerd op het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar, zou volgen, zou men – gelet op het gelijkheidsbeginsel – de facto een verbod invoeren om in de toekomst nog enig schaalvergroting projecten langs de invalswegen te realiseren en dus de – door de (toenmalige) bestendige deputatie goedgekeurde – beleidsopties die voortvloeien uit de Stedenbouwkundige Verordening buiten werking stellen.

Op basis van voorgaande argumentatie dient dan ook te worden vastgesteld dat het project in feite geen schaalbreuk met de omgeving met zich meebrengt.

De Bestreden Beslissing heeft zich dan ook op in feite en in rechte juiste motieven gebaseerd om tot het besluit te komen dat: (...)

Op basis van een lezing van voormelde motivering, opgenomen in de Bestreden Beslissing, kan het volgende worden besloten:

- (i) Tussenkomen de Partij stelt vast dat Verwerende Partij zeer nauwgezet een afweging heeft gemaakt van de impact van het beoogde project ten opzichte van de in de nabije omgeving bestaande ruimtelijke context;*
- (ii) Bovendien heeft Verwerende Partij haar motivering hieromtrent zorgvuldig weergegeven; en*
- (iii) Verwerende Partij heeft in concreto aangegeven om welke reden de Bestreden Beslissing afwijkt van het andersluidend advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar van Verwerende Partij.*

Hieromtrent kan dan ook worden gewezen op het feit dat de motiveringsplicht niet vereist dat de bestreden beslissing de motieven van de motieven weergeeft (Arrest RvS, Ghysbrechts, nr. 198.962 van 15 december 2009).

Dit werd in een recent arrest d.d. 9 oktober 2012 van uw Raad (arrest nr. A/2012/0397 in de zaak 2010/0294/A/2/0277) trouwens bevestigd als volgt: (...) (eigen onderlijning)

Tussenkomen de Partij is dan ook van oordeel dat Verwerende Partij terecht tot de Bestreden Beslissing is gekomen en dat de in het eerste onderdeel door Verzoekende Partijen aangevoerde grieven ongegrond zijn.

...

De tweede tussenkomen de partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

2.2. In de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt bij hogergeciteerde bepaling -opgenomen onder artikel 4.3.1, §2 VCRO- omtrent het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” het volgende gesteld :

'Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de “goede ruimtelijke ordening” in de eerste plaats rekening met de in de omgeving bestaande toestand. Doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria kunnen in rekening worden gebracht. Er zal daarbij wel rekening worden gehouden met de Raad van State - rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, bvb. om de collectieve voorzieningen opnieuw in de steden en gemeenten te concentreren, die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt.'

Uw Raad stelt daaromtrent dat het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” een rekbaar begrip is, waarvan de inhoud niet alleen uit de ruimtelijke structuurplannen, maar ook uit andere bestuursdocumenten kan voortvloeien, zoals een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

2.3. Uit geciteerde bepalingen volgt dat de vergunningverlenende overheid de taak heeft om na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand, waarbij de beoordeling moet gebeuren, voor zover noodzakelijk of relevant, 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 VCRO.

Uw Raad stelt daarbij dat de “in de omgeving bestaande toestand”, waarmee het vergunningverlenend bestuursorgaan overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden, de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand betreft, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

- 2.4. *Uit de beslissing over de bouwaanvraag moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de vergunningverlenende overheid zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen. Op die manier kan Uw Raad bij de uitoefening van het hem decretaal opgedragen wettigheidstoezicht, aan de hand van de concrete gegevens van de zaak, nagaan 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. Daarbij vermag Uw Raad niet om zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde vergunningverlenende overheid.*
- 2.5. *Het wordt in casu niet betwist dat het bouwproject volledig binnen de gewestplanbestemming woongebied wordt voorzien, zodat het voorwerp van de bouwaanvraag bestemmingsconform is. Voorts blijkt dat er voor het gebied waarbinnen de bouwpercelen zijn gelegen geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, terwijl de percelen evenmin deel uitmaken van een vergunde verkaveling. Wel dient de aanvraag te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1. Derhalve dient de vergunningverlenende overheid aldaar geval per geval te onderzoeken in hoeverre de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig geciteerd artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, en dient zij in het licht van de in de omgeving bestaande toestand de relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling te betrekken.*
- 2.6. *De argumenten van verzoekende partijen ter ondersteuning van hun bewering dat het bouwproject een absolute schaalbreuk zou vormen met de in de omgeving aanwezige bebouwing missen vooreerst deels feitelijke grondslag, en moeten minstens ernstig worden genuanceerd.*
- 2.6.1. *Zo wordt ten onrechte gesteld dat de twee meergezinswoningen telkens vier bouwlagen tellen, een totale lengte meten van 50 meter en een nokhoogte hebben van 12,60 meter.*
- Wat betreft het aantal bouwlagen wordt immers voorzien in een teruggetrokken derde bouwlaag, en een nog verder teruggetrokken vierde bouwlaag, zodat er niet zonder meer gewag kan worden gemaakt van vier -volle- bouwlagen. Hetzelfde geldt wat betreft de totale lengte van de gebouwen, vermits wordt voorbijgegaan aan de groene corridor van 10 meter tussen beide afzonderlijke gebouwen van telkens 25,60 meter, die derhalve geen aaneengesloten muur van 50 meter lengte vormen, doch visueel worden onderscheiden. Tenslotte wordt de maximale hoogte van 12,60 meter enkel bereikt ter hoogte van de liftkoker, terwijl het platte dak boven de teruggetrokken vierde bouwlaag voor het overige slechts 11,65 meter meet, om ter hoogte van de derde bouwlaag te dalen tot 8,70 meter en vervolgens ter hoogte van de eerste twee bouwlagen tot 5,85 meter.*
- 2.6.2. *Voorts moet worden opgemerkt dat het merendeel van de omgevende bebouwing in het licht van de bouwhoogte feitelijk drie bouwlagen telt, ingevolge het hellend dak boven de twee bouwlagen.*

- 2.7. *De bewering van verzoekende partijen dat het bouwproject ingevolge de bouwhoogte kennelijk zou strijden met de goede ruimtelijke ordening, vermits de gebouwen in de onmiddellijke omgeving zouden worden gekenmerkt door hun beperkte hoogte met maximaal twee bouwlagen met hellend dak, kan niet worden gevolgd.*
- 2.7.1. *Vooreerst moet worden vastgesteld dat de betreffende gebouwen zich wel degelijk inpassen in hun omgeving, die wordt gekenmerkt door lintbebouwing van handelsgebouwen en woningen. Teneinde het verschil in bouwhoogte met de naastgelegen gebouwen en percelen op te vangen wordt aan beide zijden van het bouwproject door het terugtrekken van de derde en de vierde bouwlaag bovendien voorzien in een harmonische overgang, waarbij de tweede bouwlaag aansluit op de omgevende bebouwing dan wel op het naastliggend agrarisch gebied, en de gebouwen vervolgens gradueel middels toepassing van de 45°-regel overgaan tot vier bouwlagen.*
- 2.7.2. *Bovendien wordt de overeenstemming van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening in het bestreden besluit niet louter beoordeeld in functie van de in de omgeving bestaande toestand, doch worden overeenkomstig artikel 4.3.1., §2, lid 1, 2° VCRO ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot onder meer de functionele inpasbaarheid en de schaal in rekening gebracht. Er wordt met name verwezen naar de beleidskeuze van de stad om - onder meer- aldaar, langsheen een invalsweg, grotere gabarieten toe te laten.*

De stedenbouwkundige politiek van de stad om schaalvergroterende bouwprojecten toe te laten langs de invalswegen, waaronder de Pannestraat, is in casu -in navolging van hogergeciteerde memorie van toelichting bij artikel 4.3.1, §2 VCRO- veruitwendigd in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1, zoals goedgekeurd door de Deputatie, waaraan de bouwaanvraag werd getoetst en waaraan zij voldoet. Deze verordening heeft tot doel om in het licht van de goede ruimtelijke ordening de maximale bouwhoogtes in de afgebakende gebieden alsook andere relevante aspecten die een impact hebben op de beeldkwaliteit van de stad en de straten te bepalen, teneinde de stad te behoeden voor schaalbreuken en storende elementen die haar authenticiteit en haar karakter kunnen schaden. Daarbij wordt in artikel 7 inzake bouwlagen onder meer voorzien in een harmonieuze overgang met het aanpalend pand, waaraan in casu blijkens de motivering van het bestreden besluit wordt voldaan.

Alhoewel een beleidsmatig gewenste ontwikkeling niet impliceert dat de verenigbaarheid van het bouwproject met de onmiddellijke omgeving niet langer moet worden onderzocht, kan voormelde ruimtelijke toets in het licht van de bedoeling van artikel 4.3.1., §2, lid 1, 2° VCRO evident niet tot gevolg hebben dat de bestaande plaatselijke toestand quasi moet worden behouden, en er in casu met name hoogstens kan worden voorzien in twee bouwlagen en een hellend dak. In andersluidend geval zou de expliciet in de VCRO voorziene mogelijkheid van de vergunningverlenende overheid, om bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet alleen rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand doch tevens met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, dode letter blijven.

- 2.8. *Het bestreden besluit overweegt terzake onder meer het volgende : (...)*

Uit geciteerde tekstfragmenten van het bestreden besluit blijkt dat de vergunningverlenende overheid in casu duidelijk de redenen heeft uiteengezet op basis waarvan zij in concreto oordeelt dat de bouwaanvraag en met name het aantal bouwlagen verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, inachtgenomen de in de omgeving bestaande toestand en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zoals veruitwendigd in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening nr. 1. Voorts moet worden vastgesteld dat het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing in het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel zorgvuldig heeft voorbereid en heeft gesteund op een correcte feitenvinding, en de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren en op een redelijke manier heeft uitgeoefend, terwijl verzoekende partijen falen om het tegendeel aan te tonen.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

- 11. In weerwil van hetgeen partijen in hun diverse nota's uiteenzetten, moet worden vastgesteld dat verwerende partij de ruimtelijke inpasbaarheid nagenoeg louter verantwoordt vanuit het gegeven dat het project voldoet aan de door tweede tussenkomende partij ontwikkelde beleidslijn, vastgesteld bij stedenbouwkundige verordening nr. 1.*

In de bestreden beslissing valt in dit opzicht, bij wijze van besluit, te lezen: (...)

- 12. Zoals reeds in het verzoekschrift tot nietigverklaring werd uiteengezet, volstaat de vaststelling dat het voorgenomen project voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van verordening nr. 1, op zich genomen niet om dit project als ruimtelijke inpasbaar te beschouwen in diens onmiddellijke omgeving.*

Wanneer dan moet vastgesteld worden dat het project weliswaar voldoet aan de veruitwendigde beleidsopties, maar dermate afwijkt van de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied, moet de vergunning worden geweigerd / vernietigd. Welnu, dit is in casu ontegensprekelijk het geval.

- 13. Een dergelijke visie heeft in geen geval tot gevolg dat er enige schending van het 'gelijkheidsbeginsel' zou voorliggen, zoals eerste tussenkomende partij ten onrechte suggereert. Wel integendeel, indien een bouwheer een project indient dat én aan de voorwaarden van de stedenbouwkundige verordening nr. 1 voldoet, én zich laat inpassen in diens onmiddellijke omgeving, lijken er zich op dit punt weinig tot geen problemen voor te doen. Zowel de stedenbouwkundige voorschriften als de onmiddellijke omgeving van het projectgebied zijn voor alle projectontwikkelaars gelijk...*

Verzoekende partij weet uiteraard ook wel dat er, gelet op de bewoording van de stedenbouwkundige verordening nr. 1, 'bepaalde' schaalvergroten projecten kunnen worden gerealiseerd op het betrokken perceel. Evenwel staat de toets aan de goede ruimtelijke ordening er aan in de weg dat zomaar projecten worden gerealiseerd die het dubbele van de omvang van de thans reeds opgerichte gebouwen omvatten.

14. *De overige motieven die de ruimtelijke inpasbaarheid van het voorgenomen project moeten verantwoorden, en die in de bestreden beslissing kunnen worden teruggevonden, moeten als volgt worden samengevat:*

- *de omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door een mix van wonen en handel*
- *het project voorziet in een voortzetting van de bestaande lintbebouwing*
- *het project voorziet in 4 bouwlagen, waarvan de 3^e en de 4^e bouwlaag worden teruggetrokken*
- *het project voorziet in de oprichting van twee blokken die van elkaar worden gescheiden door een groene corridor, hetgeen de visuele impact van het project beperkt ten opzicht van diens onmiddellijke omgeving*

15. *Studie van deze motieven leert in de eerste plaats dat verwerende partij weliswaar rekening houdt met de bestaande mix van wonen en handel, hetgeen door verzoekende partij ook niet wordt betwist, maar nergens verantwoord waarom het voorzien van twee gebouwen met 4 bouwlagen valt in te passen in een omgeving die wordt gekenmerkt door laagbouw, bestaande uit woningen met 2 bouwlagen en een zadeldak.*

16. *In ieder geval moet worden vastgesteld dat verwerende partij nergens overweegt dat de afwerking van de bestaande gebouwen met een zadeldak tot gevolg heeft dat deze bebouwing overeenstemt met een project van 3 bouwlagen.*

Met het argument dat door eerste en tweede tussenkomende partij in dit opzicht wordt ontwikkeld, kan dan ook geen rekening worden gehouden.

17. *Studie van deze motieven leert voorts ook dat verwerende partij nergens overweegt dat de teruggetrokkenheid van de 3^e en 4^e bouwlaag tot gevolg heeft dat de ruimtelijke impact van het voorgenomen beperkt zou blijven ten opzicht van diens onmiddellijke omgeving.*

Een dergelijke redenering kan ook niet gemaakt worden, nu het een objectieve vaststelling blijft dat de onmiddellijke omgeving van het projectgebied slechts voorziet in 2 bouwlagen, dit terwijl het voorgenomen project voorziet in 2 gebouwen, telkens bestaande uit 4 volwaardige bouwlagen. Het gegeven dat de teruggetrokkenheid van deze bouwlagen zorgt voor een harmonieuze overgang naar de bestaande bebouwing, doet hier uiteraard geen afbreuk aan.

Met het argument dat door eerste en tweede tussenkomende partij in dit opzicht wordt ontwikkeld, kan ook hier geen rekening worden gehouden.

18. *Studie van deze motieven leert tot slot nog dat verwerende partij nergens overweegt dat de bedrijfsgebouwen die eigendom zijn van verzoekende partij, reeds diep insnijden in de richting van het achterliggend agrarisch gebied, zodat de ruimtelijke impact van het voorgenomen project al bij al beperkt zou zijn.*

Met het argument dat door eerste tussenkomende partij in dit opzicht wordt ontwikkeld, kan dan ook geen rekening worden gehouden.

19. *De conclusie is dan ook duidelijk. Verwerende partij brengt geen enkel motief naar voor die de afwijking van het voorgenomen project ten opzichte van diens onmiddellijke omgeving in rechte en in feite weet te verantwoorden.*
...”

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste onderdeel van het enig middel stellen de verzoekende partijen in essentie dat het aangevraagde een schaalbreuk impliceert met de onmiddellijke omgeving. De onmiddellijke omgeving zou gekenmerkt worden door gebouwen bestaande uit maximaal twee bouwlagen en door een uitgestrekt agrarisch gebied, terwijl het aangevraagde project voorziet in het oprichten van 2 appartementsgebouwen, met 4 bouwlagen, een nokhoogte van 12,60 meter, die samen een 50 meter lange muur zouden vormen omdat ze op eenzelfde lijn worden ingeplant.

De verzoekende partijen voeren aan (1) dat ten onrechte is voorbijgegaan aan de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (2) dat de loutere overeenstemming met de voorschriften en beleidskeuzes in de stedenbouwkundige verordening nr. 1 niet volstaat om het project verenigbaar te achten met de goede ruimtelijke ordening (3) dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, terwijl de vergunde gebouwen ‘in wezen dubbel zo hoog’ zijn (4) en dat de verwerende partij geen ‘behoorlijke en zorgvuldige analyse van de bestaande stedenbouwkundige toestand’ heeft gemaakt.

2.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§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 beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

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. Er moet bij die beoordeling rekening worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO, kunnen in rekening worden gebracht.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid 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.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat zowel de verzoekende partijen – in hun bezwaarschrift en beroepschrift – als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het aangevraagde, door de lengte en hoogte ervan, een schaalbreuk achten in de omgeving.

Het wordt niet betwist dat de schaal van het aangevraagde een relevant aspect betreft bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij wijdt aan dit aspect in de bestreden beslissing overigens verschillende overwegingen.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing, zoals aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij het aantal bouwlagen van het aangevraagde project aanvaardbaar acht omwille van de beleidskeuze van de gemeente die “ook concreet veruitwendigd (is) in de gemeentelijke verordening nr. 1 die specifiek langs de invalswegen grotere gabarieten toelaat, wat dus wijst op de mogelijkheid om daar meer gezinswoningen op te richten” en om reden dat “de aanvraag zelfs onder de maxima blijft zoals voorgeschreven door de verordening”.

5.

Nog daargelaten de vraag of de stedenbouwkundige verordening nr. 1 van de stad Veurne kan beschouwd worden als een “beleidsmatig gewenste ontwikkeling”, zoals de verwerende partij lijkt te stellen in de bestreden beslissing, belet dit niet dat volgens de bewoordingen van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO nog altijd moet rekening gehouden worden met “de in de omgeving bestaande toestand”. De verwerende partij kon derhalve de relevante omgeving van de bouwplaats niet buiten beschouwing laten bij het beoordelen van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, hetgeen ze echter precies wel lijkt te doen. De verwerende partij laat immers het gegeven dat de “onmiddellijke omgeving” gekenmerkt wordt door twee bouwlagen, hetgeen niet tegengesproken wordt, volledig buiten beschouwing in haar beoordeling.

Evenmin kan het louter voldoen aan de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening nr. 1 naar aantal bouwlagen een verantwoording zijn om het aangevraagde verenigbaar te achten met een goede ruimtelijke ordening, al was het maar omdat het tegendeel blijkt uit de bewoordingen

van die verordening. De stedenbouwkundige verordening nr. 1 van de gemeente Veurne, definitief vastgesteld in de zitting van de gemeenteraad op 9 februari 2009, bepaalt onder de titel “onderwerp van de verordening” immers:

“Deze gemeentelijke verordening heeft tot doel het bepalen van de maximale bouwhoogtes in die gebieden, afgebakend in bijhorend plan alsook andere relevante aspecten die een impact hebben op de beeldkwaliteit van de stad/straten. Een goede ruimtelijke ordening is de basis voor deze verordening.

Op die manier moet de stad behoed worden van schaalbreuken en storende elementen die de authenticiteit en het karakter van de stad kunnen schaden.

Deze verordening legt de maximale grenzen op binnen het kader waarin de gebouwen dienen opgericht te worden. Daarnaast moet nog steeds rekening gehouden worden met het architecturaal aspect, de draagkracht van de omgeving en de goede ruimtelijke ordening.”

Uit deze bepaling volgt dat in de verordening “maximale grenzen” worden opgelegd om de stad te behoeden voor “schaalbreuken en storende elementen” en dat naast het voldoen aan het “kader” van de verordening, projecten moeten voldoen aan “de goede ruimtelijke ordening”.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de bestreden beslissing geen zorgvuldige beoordeling bevat van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Het eerste onderdeel van het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv GROUP AP PROJECT DEVELOPMENT is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad VEURNE is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2012, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van twee appartementsgebouwen met ondergrondse parking op de percelen gelegen te 8630 Veurne, Pannestraat 180 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 0331F2 en 0331W.
5. 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 drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen elk voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ