

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0773 van 8 maart 2016
in de zaak 1516/RvVb/0059/SA

In zake:

1. de heer **Jean LECLERCQ**
2. mevrouw **Anouk VAN OORDT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk VAN HEUVEN en Dorien GEEROMS
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Simon ANCKAERT**
2. mevrouw **Sarah CUVEELE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Frank VANDEN BERGHE en Arne DEVRIESE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 12 oktober 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 20 augustus 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 13 april 2015 ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8670 Koksijde, Schaessensstraat 5 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 0559w.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 23 februari 2016, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk VAN HEUVEN die voor de verzoekende partijen verschijnt en advocaat Arne DEVRIESE die voor de tussenkomende partijen verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer Simon ANCKAERT en mevrouw Sarah CUVEELE verzoeken met een aangetekende brief van 14 december 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 26 januari 2016 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk voor wat de vordering tot schorsing betreft.

IV. FEITEN

Op 6 januari 2015 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Strandlaan', goedgekeurd met een besluit van de verwerende partij van 22 december 2011. Het is meer bepaald in de 'patrimoniumzone' gelegen.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De dienst Patrimoniumbeheer van de gemeente Koksijde brengt op 15 januari 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 16 januari 2015 tot en met 14 februari 2015 wordt gehouden, worden er twee bezwaarschriften ingediend, waarvan een door de verzoekende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleent na een voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 13 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partijen.

De verzoekende partijen tekenen tegen die beslissing op 22 mei 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 juli 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd **gemeentelijk RUP “Strandlaan”** (deputatie dd. 22.12.2011) in de patrimoniumzone (artikel 4). De bepalingen van het gemeentelijk RUP zijn van toepassing en de aanvraag is er strijdig mee.*

Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Naar aanleiding van de vorige aanvraag tot het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning (dossier 2014/376) werd in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar o.a. het volgende aangehaald:

In de algemene voorschriften van het gemeentelijke RUP staat het volgende:

Vanaf het peil gelijkvloers (zogenaamde nul peil, referentiepeil) wordt de bouwhoogte bepaald (dus niet vanaf het voorliggend voetpad). Onder dit peil gelijkvloers mogen er zich geen woon- noch slaapvertrekken bevinden. ...

In het gemeentelijk RUP wordt geen definitie gegeven van wat er precies verstaan moet worden onder een woonvertrek. Een woonvertrek wordt wel gedefinieerd in het statistisch formulier:

Een woonvertrek is een ruimte in een woning afgescheiden van andere ruimtes door van de vloer tot de zoldering reikende afsluitingen met een minimumoppervlakte van 4 m² en

minimumhoogte boven de vloer van 2m.

Dit zijn de vertrekken die bestemd zijn voor de essentiële noodwendigheden van het gemeenschappelijk leven (rust, eten, ontspanning, **studie**) of ervoor gebruikt worden, meer bepaald keukens, eet- en woonkamers, slaapkamers, bewoonbare zolder- en kelderkamers en andere voor huisvesting bedoelde ruimtes.

Het vertrek dat door een notaris, een advocaat, een **architect**, een arts enz. in zijn eigen of in een andere woning als **bureel** wordt gebruikt, wordt ook beschouwd als een woonvertrek. Volgende vertrekken worden niet beschouwd als woonvertrekken: badkamers, wc's, washuizen, trappen, bergplaatsen, gangen, kelders, zolders, garages en bijgebouwen.

Een (architecten)bureau moet bijgevolg beschouwd worden als een woonvertrek en mag zich volgens de voorschriften van het gemeentelijk RUP dus niet onder het peil gelijkvloers bevinden.

Hier is geen sprake van een beperkte afwijking aangezien er in het gemeentelijk RUP expliciet bepaald wordt dat er zich geen woonvertrekken mogen bevinden onder het peil gelijkvloers. Bijgevolg valt deze afwijking niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en ontstaat er een **legaliteitsbelemmering**.

De ondergrondse verdieping van huidige aanvraag is zeer gelijkaardig aan de ondergrondse verdieping van de vorige aanvraag (dossier 2014/376). Bij de codes op het plan werd nr. 4 wel aangepast van bureau (vorige aanvraag) naar berging/wasplaats in huidige aanvraag. Dit is weinig geloofwaardig. Dit blijkt uit volgende voorbeelden:

Het ontwerp van de ondergrondse verdieping blijft gelijk. Er wordt nog steeds een vide voorzien die de zitruimte linkt met de ruimte die in de vorige aanvraag als bureau werd aangeduid. Maar nu wordt er dus een vide voorzien waarbij de zitruimte en de berging/wasplaats aan elkaar gelinkt worden. De ondergrondse verdieping is toegankelijk via een buitentrap met 2 aparte toegangen tot de ondergrondse verdieping. Er wordt ook een reliëfwijziging voorzien in de voortuinstrook zodat extra licht getrokken kan worden in de ruimte die aangeduid wordt als wasplaats/berging.

Verder zijn er nog een aantal andere afwijkingen van het gemeentelijk RUP:

In artikel 0.12 wordt aangehaald dat de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil gelijkvloers tot de bovenkant kroonlijst of dakrand. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het peil gelijkvloers en de bovenkant kroonlijst of dakrand. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximale hoogte van 3,00 meter toegekend, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften. In de specifieke voorschriften van de patrimoniumzone wordt aangehaald dat volgende bouwhoogte bepalingen van toepassing zijn:

Ofwel 2 bouwlagen met hellend dak en maximum 1 bouwlaag in het dak ofwel 2 bouwlagen en plat dak;

De keuze tussen deze beide opties dient gemaakt in relatie tot de onmiddellijke omgeving.

In huidige aanvraag wordt er gekozen voor 2 bouwlagen en een hellend dak. Volgens de voorschriften van het gemeentelijk RUP moet de hoogte van het gebouw maximum 6 m bedragen vanaf het peil gelijkvloers tot de bovenkant kroonlijst. Ter hoogte van de zijgevel links wordt deze hoogte gerespecteerd. Ter hoogte van de zijgevel rechts is er echter een afwijking van deze hoogte (6,40 m). Naar aanleiding van de vorige aanvraag (dossier 2014/376) werd m.b.t. deze afwijking het volgende aangehaald: Aangezien er

geen openbaar onderzoek georganiseerd werd, kan een afwijking sowieso niet toegestaan worden volgens artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en ontstaat er een **legaliteitsbelemmering** om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Voor huidige aanvraag werd er wel een openbaar onderzoek georganiseerd zodat de vroegere legaliteitsbelemmering wegens het ontbreken van een openbaar onderzoek niet meer bestaat.

Met betrekking tot de afwijking van de kroonlijsthoogte kan wel nog het volgende aangehaald worden:

Bij de toelichting van de algemene bepalingen wordt het volgende aangehaald:

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht, etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.

Beide aanpalende percelen zijn bebouwd met een woning bestaande uit 1 bouwlaag en een hellend dak. Volgens het gemeentelijk RUP zijn er 2 bouwlagen + een hellend dak mogelijk en is dus een kroonlijsthoogte van 6 m mogelijk. Men kan zich de vraag stellen of het aangewezen is om bijkomend te gaan afwijken van deze maximale kroonlijsthoogte wanneer deze hoogte reeds een bouwlaag hoger is dan de naastliggende woningen op de aanpalende percelen. Bovendien wordt de kroonlijsthoogte ook nog een beetje verhoogd t.o.v. de vorige aanvraag (dossier 2014/376).

Bijkomend kan nog verwezen worden naar volgende bepalingen van het gemeentelijk RUP:

In Artikel 2.7. van de patrimoniumzone wordt bepaald dat keermuren maximum 0,40 meter hoger kunnen zijn dan het aanliggend reliëf.

In artikel 2.8. m.b.t. de inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte van de patrimoniumzone wordt aangehaald dat het bestaande reliëf maximaal dient behouden te worden. In de voortuinstrook worden reliëfwijzigingen voorzien om extra licht te kunnen trekken naar de ruimte die aangeduid staat als berging/wasplaats.

Uit de plannen kan eigenlijk niet nagegaan worden wat het oorspronkelijke reliëf is.

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

Op het inplantingsplan wordt in kleine lettertjes vermeld dat de verharding ter hoogte van de buitentrapp niet valt onder de toepassing van de verordening hemelwater omdat het water dat opgevangen wordt door de verharding aanzien wordt als afvalwater.

Het is onduidelijk waarom hier sprake zou zijn van afvalwater.

In een technisch achtergronddocument bij de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt hieromtrent het volgende aangehaald:

Bepaalde (delen van) constructies of verhardingen vallen buiten de bepalingen van de verordening:

...

- Wanneer het hemelwater dat op (een deel van) de nieuwe verharding valt, hierdoor zo vervuild wordt dat het overeenkomstig de Vlarew-wetgeving als afvalwater dient te worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de tankplaats van een benzinstation, wasplaatsen van auto's.

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

Volgens artikel 4 par. 3 van dit besluit dient geen waterparagraaf opgenomen te worden in het besluit betreffende een vergunningsaanvraag indien deze wordt geweigerd op andere gronden. Dit is in deze het geval.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De zuid gerichte linker zijgevel is een zeer open gevel die bijna volledig beglaasd is. Dit o.a. i.f.v. een optimale energieprestatie. Een dergelijke open zijgevel is niet evident. Men moet er op toezien dat er geen onaanvaardbare inkijk ontstaat bij de aanpalende burens links. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er geen bezwaar ingediend door de linker buur. Dit betekent echter niet dat de aanvraag sowieso in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Het gesloten karakter van de rechter zijgevel van de woning van de linker buur en de ruimere afstand van 7,5 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens met de linker buur zijn wel positief, maar toch blijft het voorzien van een dergelijke quasi volledig beglaasde zijgevel over 2 bouwlagen en over een bouwdiepte van ca 13 m niet evident. Het gesloten stukje van de linker zijgevel bevindt zich ook vooraan waardoor het open deel zich eigenlijk situeert tot op een bouwdiepte van ca 16 m t.o.v. de voorbouwlijn.

...

Na de hoorzitting van 14 juli 2015 beslist de verwerende partij op 20 augustus 2015 om het beroep ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning volgens ingediend plan te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De Deputatie sluit zich niet aan bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen in de Schaessensstraat 5 in Koksijde. Het betreft een nog onbebouwd perceel. Zowel links als rechts van de bouwplaats is er een eengezinswoning bestaande uit 1 bouwlaag + een hellend dak met de noklijn loodrecht op de straat.

Beroepers zijn recent de eigenaars geworden van de woning op het aanpalende perceel rechts gelegen Schaessensstraat 7.

Het ontwerp voorziet het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning. De woning bestaat uit 2 bouwlagen en heeft een hellend dak.

De woning wordt ingeplant op 5 m van de rooilijn. De bouwdiepte bedraagt 16 m op het gelijkvloers en op de verdieping.

De kroonlijsthoogte bedraagt deels 5,95 m en deels 6,40 m. De nokhoogte bedraagt 9,65 m. Bovengronds wordt de woning volledig ingeplant binnen de bouwzone.

De toegang tot de ondergrondse verdieping wordt gerealiseerd door een betonnen buitentrap t.h.v. de rechter zijgevel (noordkant). De keermuur die de buitentrap begrenst ligt op een afstand van 3,29 m van de zijdelingse perceelsgrens.

De zijgevel links (zuidzijde) is een zeer open gevel met veel glas.

Dit dossier kent een historiek.

Op 8/09/2014 heeft het college van burgemeester en schepenen een aanvraag tot het bouwen van een woning geweigerd. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend bij de deputatie (dossier 2014/376). Op 3/12/2014 werd de aanvraag ongunstig geadviseerd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Op 8/01/2015 nam de deputatie akte van de afstand van het beroep.

De plannen van huidige aanvraag zijn zeer gelijkaardig aan de plannen van de vorige aanvraag (dossier 2014/376).

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd **gemeentelijk RUP “Strandlaan”** (deputatie dd. 22.12.2011) in de patrimoniumzone (artikel 4).*

Naar aanleiding van de vorige aanvraag tot het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning (dossier 2014/376) werd in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar o.a. het volgende aangehaald:

In de algemene voorschriften van het gemeentelijke RUP staat het volgende:

Vanaf het peil gelijkvloers (zogenaamde nul peil, referentiepeil) wordt de bouwhoogte bepaald (dus niet vanaf het voorliggend voetpad). Onder dit peil gelijkvloers mogen er zich geen woon- noch slaapvertrekken bevinden. ...

In het gemeentelijk RUP wordt geen definitie gegeven van wat er precies verstaan moet worden onder een woonvertrek. Een woonvertrek wordt wel gedefinieerd in het statistisch formulier:

Een woonvertrek is een ruimte in een woning afgescheiden van andere ruimtes door van de vloer tot de zoldering reikende afsluitingen met een minimumoppervlakte van 4 m² en minimumhoogte boven de vloer van 2m.

Dit zijn de vertrekken die bestemd zijn voor de essentiële noodwendigheden van het gemeenschappelijk leven (rust, eten, ontspanning, studie) of ervoor gebruikt worden, meer bepaald keukens, eet- en woonkamers, slaapkamers, bewoonbare zolder- en kelderkamers en andere voor huisvesting bedoelde ruimtes.

Het vertrek dat door een notaris, een advocaat, een architect, een arts enz. in zijn eigen of in een andere woning als bureel wordt gebruikt, wordt ook beschouwd als een woonvertrek. Volgende vertrekken worden niet beschouwd als woonvertrekken: badkamers, wc's, washuizen, trappen, bergplaatsen, gangen, kelders, zolders, garages en bijgebouwen.

Een (architecten)bureau moet bijgevolg beschouwd worden als een woonvertrek en mag zich volgens de voorschriften van het gemeentelijk RUP dus niet onder het peil gelijkvloers bevinden.

Hier is geen sprake van een beperkte afwijking aangezien er in het gemeentelijk RUP expliciet bepaald wordt dat er zich geen woonvetrekken mogen bevinden onder het peil gelijkvloers. Bijgevolg valt deze afwijking niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en ontstaat er een legaliteitsbelemmering.

De ondergrondse verdieping van huidige aanvraag is zeer gelijkaardig aan de ondergrondse verdieping van de vorige aanvraag (dossier 2014/376). Bij de codes op het plan werd nr. 4 aangepast van bureau (vorige aanvraag) naar **berging/wasplaats** in huidige aanvraag. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar vindt het echter weinig geloofwaardig dat deze ruimte effectief als berging/wasplaats zal gebruikt worden.

Op de hoorzitting verduidelijken de aanvragers dat zij beide, buitenshuis, een bureau hebben om hun beroep te kunnen uitoefenen. Zij verklaren dat zij geen architectenbureau wensen in te richten op de plaats van de aanvraag. Indien na uitvoering van de werken blijkt dat de aanvragers de ruimte toch niet hebben ingericht als woonvertrek, dan is dit in strijd met het RUP en betreft het een handhavingszaak. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had twijfels over het effectief inrichten als berging/wasplaats. De deputatie meent dat dit louter **speculaties** zijn en dat de vergunning wordt verleend met de ingediende plannen en dus een berging/wasplaats.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had nog een afwijking van het gemeentelijk RUP vastgesteld:

In artikel 0.12 wordt aangehaald dat de **hoogte** van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil gelijkvloers tot de bovenkant kroonlijst of dakrand. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het peil gelijkvloers en de bovenkant kroonlijst of dakrand. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximale hoogte van 3,00 meter toegekend, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften. In de specifieke voorschriften van de patrimoniumzone wordt aangehaald dat volgende bouwhoogte bepalingen van toepassing zijn:

Ofwel 2 bouwlagen met hellend dak en maximum 1 bouwlaag in het dak ofwel 2 bouwlagen en plat dak;

De keuze tussen deze beide opties dient gemaakt in relatie tot de onmiddellijke omgeving.

In huidige aanvraag wordt er gekozen voor 2 bouwlagen en een hellend dak. Volgens de voorschriften van het gemeentelijk RUP moet de hoogte van het gebouw maximum 6 m bedragen vanaf het peil gelijkvloers tot de bovenkant kroonlijst. Ter hoogte van de zijgevel links wordt deze hoogte gerespecteerd. Ter hoogte van de zijgevel rechts is er echter een afwijking van deze hoogte (6,40 m).

Beide aanpalende percelen zijn bebouwd met een woning bestaande uit 1 bouwlaag en een hellend dak. Volgens het gemeentelijk RUP zijn er 2 bouwlagen + een hellend dak mogelijk en is dus een kroonlijsthoogte van 6m mogelijk. Uit de plannen blijkt echter dat de afwijking met 40cm geen bijkomende hinder zal veroorzaken. Artikel 4.4.1 VCRO voorziet de mogelijkheid **beperkte afwijkingen** toe te staan van de voorschriften van een verordening, rup, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft.

Een afwijkingsvoorstel is bovendien inhoudelijk enkel aanvaardbaar indien het voldoet aan de volgende criteria:

- *het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften*
- *de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd*
- *de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied*

*De afwijking voldoet aan deze voorwaarden en een afwijking van 40cm kan gezien worden als een beperkte afwijking. De woningen van de aanvragers en de beroepsindieners bevinden zich op enige afstand van elkaar. Naast de woning van de aanvragers komt er nog een oprit van 2m90 breed en de woning van de beroepsindieners is op 6m van de perceelsgrens opgericht. Dit zorgt er voor dat de woningen op **8m90 van elkaar** opgericht worden zodat de deputatie van oordeel is dat 40cm een beperkte afwijking van het RUP is. Bovendien wordt er gewerkt met een nokhoogte van 9,65m in plaats van 11m. De afwijking is dan ook niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.*

Het ontwerp doet geen afbreuk aan de algemene strekking van het RUP noch is het een oneigenlijke wijziging van de voorschriften. De deputatie wijst er immers op dat niet het volledige ontwerp afwijkt van het RUP, het gaat enkel om de rechterzijmuur.

In artikel 2.8. m.b.t. de inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte van de patrimoniumzone wordt aangehaald dat het bestaande reliëf maximaal dient behouden te worden. In de voortuinstrook worden reliëfwijzigingen voorzien om extra licht te kunnen trekken naar de ruimte die aangeduid staat als berging/wasplaats. Het reliëf wordt dan ook maar zeer plaatselijk en beperkt gewijzigd, de rest van de plaats van de aanvraag behoudt het bestaande reliëf.

*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.*

De plaats van de aanvraag is niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten**, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013?*

Het hemelwater wordt opgevangen en afgevoerd naar een hemelwaterput van 5.000 liter en er worden infiltratiekratten voor 1.000l voorzien. De verharde oppervlakte bedraagt 39,97m² en. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat de impact op de watertoets positief is.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had nog opgemerkt dat er op het inplantingsplan sprake is van afvalwater maar dat niet duidelijk is waarom dit afvalwater is. Dit is niet verder verduidelijkt maar de deputatie meent dat dit geen invloed heeft op de beoordeling van de watertoets.

*De horizontale dakoppervlakte bedraagt 94,4m² en er wordt maatregelen voorzien om een verharde oppervlakte van 217m² te compenseren. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat de impact op de watertoets **positief** is.*

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*De zuid gerichte linker zijgevel is een zeer open gevel die bijna volledig beglaasd is, in functie van een optimale energieprestatie. Een dergelijke open zijgevel is niet evident. Men moet er op toezien dat er geen onaanvaardbare **inkijk** ontstaat bij de aanpalende burens links. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er geen bezwaar ingediend door de linker buur. Dit betekent echter niet dat de aanvraag sowieso in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De deputatie stelt vast dat de woning op 7m5 van de linkerzijperceelsgrens wordt ingepland, dat er zich een sparrenrij bevindt op deze perceelsgrens en dat de zijgevel waarop de aanvragers zouden kunnen inkijken een gesloten gevel is. Er zal dan ook geen sprake zijn van bovenmatige burenhinder. De woning wordt ingeplant in een stedelijke omgeving waardoor enige inkijk onvermijdelijk is.*

*De rechterzijgevel is een **gesloten gevel** waardoor er geen sprake is van enige inkijk of privacyhinder naar de beroepsindieners toe. Zij zullen wel enige schaduwhinder ondervinden, maar zoals hierboven reeds gezegd bevindt de plaats van de aanvraag zich in een stedelijke omgeving waardoor enige schaduwhinder onvermijdelijk is. Op dit moment genieten de beroepsindieners van veel zoninval doordat het perceel onbebouwd is, maar dit is geen recht waarop zij zich kunnen beroepen om elke bebouwing tegen te gaan.*

*Zoals reeds gezegd, bevinden de woningen van de aanvragers en de beroepsindieners zich op 8m90 van elkaar waardoor de **schaduwhinder** gerelativeerd dient te worden. De deputatie begrijpt de beroepsindieners en zij zullen inderdaad enige schaduwhinder ondervinden. Bovendien wijst de deputatie er op dat de beroepsindieners deze schaduwhinder niet dagdagelijks zullen ondervinden aangezien zij in hun beroepschrift zelf aangeven dat deze woning bedoeld is als tweede verblijf.*

Het ontwerp voldoet aan het RUP met betrekking tot de afstanden van de perceelsgrenzen en de nokhoogte is niet het maximaal toegelaten volgens het RUP, waardoor de deputatie van oordeel is dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd **gemeentelijk RUP "Strandlaan"** (deputatie dd. 22.12.2011) in de patrimoniumzone (artikel 4). De bepalingen van het gemeentelijk RUP zijn van toepassing en de aanvraag is er strijdig mee, voor wat betreft de hoogte van de rechterzijgevel.*

*De afwijking voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.1 VCRO en een afwijking van 40cm kan gezien worden als een beperkte afwijking. De woningen van de aanvragers en de beroepsindieners bevinden zich op enige afstand van elkaar. Naast de woning van de aanvragers komt er nog een oprit van 2m90 breed en de woning van de beroepsindieners is op 6m van de perceelsgrens opgericht. Dit zorgt er voor dat de woningen op **8m90 van elkaar** opgericht worden zodat de deputatie van oordeel is dat 40cm een beperkte afwijking van het RUP is. De afwijking is dan ook niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied. Het ontwerp doet geen afbreuk aan de algemene strekking van het RUP noch is het een oneigenlijke wijziging van de voorschriften. De deputatie wijst er immers op dat niet het volledige ontwerp afwijkt van het RUP, het gaat enkel om de rechterzijgevel.*

*De zuid gerichte linker zijgevel is een zeer open gevel die bijna volledig beglaasd is, in functie van een optimale energieprestatie. Een dergelijke open zijgevel is niet evident. Men moet er op toezien dat er geen onaanvaardbare **inkijk** ontstaat bij de aanpalende burens links. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er geen bezwaar ingediend door de linker buur. Dit betekent echter niet dat de aanvraag sowieso in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De deputatie stelt vast dat de woning op 7m5 van de linkerzijperceelsgrens wordt ingepland, dat er zich een sparrenrij bevindt op deze perceelsgrens en dat de zijgevel waarop de aanvragers zouden kunnen inkijken een gesloten gevel is. Er zal dan ook geen sprake zijn van bovenmatige burenhinder. De woning wordt ingeplant in een stedelijke omgeving waardoor enige inkijk onvermijdelijk is.*

*De rechterzijgevel is een **gesloten gevel** waardoor er geen sprake is van enige inkijk of privacyhinder naar de beroepsindieners toe. Zij zullen wel enige schaduwhinder ondervinden, maar zoals hierboven reeds gezegd bevindt de plaats van de aanvraag zich in een stedelijke omgeving waardoor enige schaduwhinder onvermijdelijk is. Op dit moment genieten de beroepsindieners van veel zoninval doordat het perceel onbebouwd is, maar dit is geen recht waarop zij zich kunnen beroepen om elke bebouwing tegen te gaan.*

*Zoals reeds gezegd, bevinden de woningen van de aanvragers en de beroepsindieners zich op 8m90 van elkaar waardoor de **schaduwhinder** gerelativeerd dient te worden. De deputatie begrijpt de beroepsindieners en zij zullen inderdaad enige schaduwhinder ondervinden. Bovendien wijst de deputatie er op dat de beroepsindieners deze schaduwhinder niet dagdagelijks zullen ondervinden aangezien zij in hun beroepschrift zelf aangeven dat deze woning bedoeld is als tweede verblijf.*

Het ontwerp voldoet aan het RUP met betrekking tot de afstanden van de perceelsgrenzen en de nokhoogte is niet het maximaal toegelaten volgens het RUP, waardoor de deputatie van oordeel is dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

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

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partijen betreft

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de vordering. De argumentatie luidt dat de verzoekende partijen alles in het werk zouden stellen om te vermijden dat er op het perceel naast hun eigendom, dat als tweede verblijf wordt gebruikt, een modern vormgegeven

eengezinswoning zou worden gebouwd die nagenoeg geen enkele invloed, laat staan een negatieve invloed, op hun leefomgeving heeft.

De verzoekende partijen zouden de aan de huidige onbebouwde toestand van de bouwplaats verbonden voordelen als het ware tot een subjectief recht verheffen. Daartoe zouden zij naar het oordeel van de tussenkommende partijen elke bouwaanvraag met bezwaren en beroepen vertragen. De middelen die in het verzoekschrift worden aangevoerd, zijn een herhaling van de argumenten die al in de administratieve vergunningsprocedure werden opgeworpen en die de verwerende partij heeft ontmoet of weerlegd.

De tussenkommende partijen besluiten daaruit dat de verzoekende partijen met hun vordering een ongeoorloofd belang nastreven.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen dienen zich aan als belanghebbende derden op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Met de omschrijving van de gevreesde impact van de afgegeven vergunning op hun woon- en leefklimaat, zowel onder de verantwoording van het belang als van de hoogdringendheid, maken de verzoekende partijen aannemelijk welke hinder of nadelen zij als gevolg van de bestreden beslissing kunnen ondervinden.

De exceptie van de tussenkommende partijen mist iedere ernst. De verzoekende partijen hebben als omwonenden tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift ingediend. Met hun vordering wensen zij dat de administratieve rechter de objectieve wettigheid van de bestreden beslissing onderzoekt. Het valt helemaal niet in te zien waarom de verzoekende partijen een ongeoorloofd belang hebben omdat zij gebruikgemaakt hebben van hun recht op inspraak tijdens de vergunningsprocedure en vervolgens van hun recht op een beroep bij de rechter.

Volgens de tussenkommende partijen komen de middelen neer op een herhaling van de argumenten die in de vergunningsprocedure werden opgeworpen en die de verwerende partij al heeft ontmoet of weerlegd. De tussenkommende partijen zeggen daarmee dat zijzelf al hebben onderzocht dat de verwerende partij alle bezwaren afdoende heeft beoordeeld en dat daar geen rechterlijke controle meer aan te pas hoeft te komen. Of de verwerende partij wel alle bezwaren afdoende heeft beoordeeld en weerlegd, raakt de grond van de zaak.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een hoogdringendheid is en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

Ter verantwoording van het bestaan van hoogdringendheid voeren de verzoekende partijen aan dat de tussenkommende partijen de bouwwerken al hebben aangevat. De door hen gevreesde

nadelen zullen zich dan definitief en onherstelbaar hebben voltrokken. De omstandigheid dat zij hun woning als tweede verblijf aanwenden, doet niet af aan de ernst van de nadelen.

De verzoekende partijen voeren aan dat het bouwproject een stijlbreuk met de onmiddellijke omgeving betekent, vooral dan met hun woning die het dichtstbij gelegen is. Naar het oordeel van de verzoekende partijen is het verschil in nok- en kroonlijsthoogte enorm. Bovendien staat de te bouwen woning niet in het midden van het perceel, maar wordt die zo dicht als wettig mogelijk tegen de perceelgrens opgericht. Voorst menen de verzoekende partijen dat het aantal bouwlagen van de nieuwbouwwoning meer is dan die van de woningen in de omgeving en dat de modernistische stijl contrasteert met de traditionalistische stijl van de omliggende woningen.

Als nadelig gevolg voeren de verzoekende vervolgens aan dat zij permanent zullen moeten uitkijken op een hoge blinde muur van 15,97 meter lang. Zij visualiseren het zijdelings en frontaal uitzicht dat zij op die muur zullen hebben. Om dat nadeel af te wenden, kan het resultaat van een vernietigingsprocedure volgens hen niet worden afgewacht.

Met de vordering tot schorsing willen de verzoekende partijen ook de schaduwimpact van het bouwproject op hun woning voorkomen. Aan de hand van een schaduwstudie willen zij visualiseren dat hun woning gedurende de wintermaanden in de ochtend en de middag in de schaduw wordt gesteld. De verzoekende partijen stellen dat die impact verder gaat dan wat zij van een woning met dezelfde inplanting en typologie als de woningen in de onmiddellijke omgeving mogen verwachten.

De verzoekende partijen besluiten dat die nadelen voldoende zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te rechtvaardigen. Zij voegen daaraan toe dat, zodra de woning gebouwd is, het herstel in de oorspronkelijke toestand onwaarschijnlijk is alleen al vanwege de regularisatiedruk door het gewicht van het voldongen feit.

2.

De verwerende partij antwoordt ter weerlegging van de hoogdringendheid dat de verwijzing naar de stijlbreuk neerkomt op kritiek op de wettigheid van de bestreden beslissing en niet concreet aantoont welke schadelijke gevolgen de verzoekende partijen dan wel zullen lijden.

Waar het gaat om de vrees te worden ingesloten als gevolg van de hoge blinde muur, oordeelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen overdrijven. Een blinde gevel is net in het voordeel van de verzoekende partijen omdat inkijk wordt voorkomen en de persoonlijke levenssfeer aldus wordt gevrijwaard. De verwerende partij wijst erop dat de muur niet tot tegen de perceelgrens of de woning van de verzoekende partijen komt. De woningen bevinden zich op 8,90 meter van elkaar. De bouwplaats is ook in stedelijk gebied gelegen. Volgens de verwerende partij hebben de verzoekende partijen tot nog toe van het voordeel van de onbebouwde toestand van het naburige perceel kunnen genieten, maar is het evident dat zij geen recht hebben op de status quo.

Wat de schaduwhinder betreft, stelt de verwerende partij dat zij zich over de aanvraag moet uitspreken, zonder dat zij daarbij alternatieve bouwprojecten moet beoordelen. Een kleiner volume leidt wel tot minder schaduw, maar dat betekent niet dat de aangevoerde schaduwhinder zonder meer als een schadelijk gevolg kan worden beschouwd. De voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Strandlaan' laten volgens de verwerende partij de aangevraagde woning toe, zodat de beweerde schaduwhinder het gevolg van dat ruimtelijk uitvoeringsplan is, en niet van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen hebben het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet aangevochten, waaruit de verwerende partij besluit dat zij zich moeten neerleggen bij de bouw mogelijkheden ervan. De verwerende partij vervolgt

dat de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan worden geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Een kroonlijsthoogte van zes meter is volgens dat plan toegelaten, zodat de daaruit voortvloeiende schaduwhinder ook moet worden aanvaard. De aanvraag brengt de kroonlijsthoogte wel 0,40 meter hoger, maar dat heeft geen ernstige impact op de beschaduwning. De woningen bevinden zich op voldoende afstand van elkaar.

De verwerende partij wijst er nog op dat uit de schaduwstudie van de verzoekende partijen zelf blijkt dat de schaduwhinder vooral tijdens de wintermaanden en om twaalf uur 's middags zal optreden. Daaruit zou duidelijk blijken dat het om een beperkte, in stedelijk gebied te tolereren hinder gaat die uit de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voortvloeit.

3.

Ter betwisting van de hoogdringendheid voeren de tussenkomende partijen aan dat het loutere gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning na het verstrijken van de wachttermijn van 35 dagen uitvoerbaar wordt, evenmin zoals het gegeven dat een vernietigingsberoep bij de Raad geen schorsende werking heeft, volstaat om tot hoogdringendheid te besluiten. Die hoogdringendheid wordt ook niet aangetoond door de dreiging van het 'voldongen feit' als er niet wordt geschorst en er wordt voort gebouwd.

De bewering dat de geplande woning een stijlbreuk met de onmiddellijke omgeving zou betekenen, getuigt volgens de tussenkomende partijen louter van een persoonlijke appreciatie van de verzoekende partijen, niet van enig visueel nadeel.

De tussenkomende partijen betwisten dat hun aanvraag een ernstige impact op het invallend zonlicht ter hoogte van het perceel van de verzoekende partijen zou hebben. De schaduwstudie heeft het over bijkomende schaduwvorming tijdens de wintermaanden gedurende de ochtend en middag. Tijdens de rest van het jaar is er dus geen probleem. Alleen al om die reden moet de ernst van de gevreesde schaduwhinder worden gerelativeerd. Bijkomend wijzen de tussenkomende partijen erop dat de schaduwvorming samenhangt met de eigen inrichting en oriëntatie van het perceel van de verzoekende partijen. Aan de hand van foto's voeren de tussenkomende partijen aan dat de schaduwvorming op de woning en het terras van de verzoekende partijen het gevolg is van de combinatie van de lage zonnestand tijdens de herfst en wintermaanden, en de eigen beplanting op het perceel. De tussenkomende partijen vallen ook de motivering van de bestreden beslissing bij dat de verzoekende partijen geen recht hebben op het behoud van de onbebouwde toestand en dat de woningen zich op 8,90 meter van elkaar bevinden. De tussenkomende partijen beklemtonen voorts dat zij hun bouwhoogte niet hebben gemaximaliseerd en tot bijna anderhalve meter onder de maximale, door het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorgeschreven nokhoogte blijft. De vergelijking die de verzoekende partijen met een 'normale woning' maken, lijkt voor de tussenkomende partijen dan ook nergens op.

Wat de kritiek op het uitzicht van een hoge, blinde muur betreft, verwijten de tussenkomende partijen de verzoekende partijen stedenbouwkundige onverdraagzaamheid. De te bouwen woning wordt ongeveer even diep ingeplant als de woning van de verzoekende partijen zelf, en tussen de zijgevels van beide woningen ligt er een afstand van 10,61 meter. De woning wordt op vijf meter van de perceelgrens ingeplant, wat volgens de tussenkomende partijen in de gemeente Koksijde gebruikelijk is. De tussenkomende partijen ontkennen dat de woning van de verzoekende partijen in het midden van het perceel zou staan. Uit de eigen bouwplannen blijkt dat ook de verzoekende partijen hun woning op een afstand van vijf meter van hun rechter aanpalende buur hebben ingeplant, en dat er aan de andere zijde een grotere afstand werd gelaten. Dat betekent concreet, aldus de tussenkomende partijen, dat de verzoekende partijen,

als zij door hun raam zouden kijken, een gevel zouden zien met een hoogte van 6,40 meter op een afstand van meer dan tien meter. Daar komt bij dat er zich tussen beide woningen nog eens een haag van ongeveer twee meter hoogte bevindt. De afbeeldingen die de verzoekende partijen in hun administratief beroepschrift en in hun verzoekschrift integreren, noemen de tussenkommende partijen onjuist en misleidend.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen die zich op hoogdringendheid beroepen, moeten, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in hun verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partijen moeten aantonen dat de behandeling van hun zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer specifiek rust op de verzoekende partijen de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor hen persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing worden aangetoond, zodat die kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de bouw van een vrijstaande eengezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak.

Uit de plannen van de aanvraag blijkt dat de woning een bouwdiepte van 15,97 meter, een kroonlijsthoogte van 5,95 meter aan de linkerzijgevel en van 6,40 meter aan de rechterzijgevel heeft. De nokhoogte bedraagt 9,65 meter. De rechterzijgevel heeft een vrij gesloten karakter, en heeft enkel een deuropening op het gelijkvloers en een raamopening op de verdieping.

De verzoekende partijen zijn eigenaars van de woning op het perceel aan de rechterzijde van de bouwplaats. De woning, gebruikt als tweede verblijf, bestaat uit een bouwlaag en een hellend dak. Vanuit hun woning en tuin hebben zij uitzicht op de rechterzijgevel van de door de bestreden beslissing vergunde woning.

Uit die gegevens en de uiteenzetting in het verzoekschrift kan er worden afgeleid dat de verzoekende partijen alleszins ernstige visuele hinder en verstoring van het uitzicht vanuit hun woning zullen ondergaan. Als gevolg van de bestreden beslissing zullen zij in het bijzonder met een uitzicht op een vrij gesloten muur van 15,97 meter lang en 6,40 meter hoog worden geconfronteerd. Er kan worden aangenomen dat de bestreden beslissing daardoor een ernstige impact op de leef- en woonomgeving van de verzoekende partijen kan hebben, ook al gebruiken zij hun woning als tweede verblijf. Dat de vergunde woning op vijf meter van de perceelgrens wordt ingeplant en dat er zich tussen de woningen een haag van twee meter hoog bevindt, doet daar niet anders over besluiten.

De verzoekende partijen argumenteren en onderbouwen ook concreet, daarin door de tussenkomende partijen niet tegengesproken, dat de uitvoering van de door de bestreden beslissing al een aanvang heeft genomen. In het licht van de door hen ingeroepen nadelige visuele gevolgen hebben zij afdoende aangetoond dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht.

Er is voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen leiden een derde middel af uit de schending van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Strandlaan', artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de verplichting tot materiële motivering van bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

In het middel voeren de verzoekende partijen aan dat de aanvraag op meerdere punten van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Strandlaan' afwijkt. Een van de afwijkingen is de overschrijding van de kroonlijsthoogte die maximaal zes meter mag bedragen, daar waar de aanvraag een kroonlijsthoogte van 6,40 meter inhoudt. Bovendien stellen de verzoekende partijen dat het verschil met de maximale kroonlijsthoogte feitelijk nog groter uitvalt en dat de kroonlijst eigenlijk 6,91 meter tegenover hun perceel uittorent. De verzoekende partijen wijzen op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die ook heeft geoordeeld dat het om een te substantiële afwijking van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gaat. Alleszins is er volgens de verzoekende partijen sprake van een manifeste miskennis van de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen de kroonlijsthoogte onjuist berekenen. De hoogte moet vanaf het peil van het gelijkvloers tot de bovenkant van de kroonlijst worden berekend. Aan de kant van de verzoekende partijen bedraagt de kroonlijsthoogte dus wel degelijk 6,40 meter, wat de enige afwijking van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is.

3.

De tussenkomende partijen stellen ook van hun kant dat de verzoekende partijen de kroonlijsthoogte manifest fout berekenen. In overeenstemming met de door het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorgeschreven berekeningswijze bedraagt de kroonlijsthoogte aan de rechtergevel van de te bouwen woning 6,40 meter. De verwerende partij heeft de afwijking van 0,40 meter en de impact ervan op de omgeving in de bestreden beslissing grondig beoordeeld en gemotiveerd. Volgens de tussenkomende partijen heeft de verwerende partij onderkend dat zij niet hebben willen maximaliseren en dat de afwijking enkel door architecturale en praktische overwegingen is ingegeven. De tussenkomende partijen wijzen er daarbij op dat de woning maar

een footprint van 22% (in plaats van het maximum van 30%) heeft en dat de nokhoogte bijna anderhalve meter onder het maximum ligt.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de bouwplaats binnen de contouren van het deelgebied 'patrimoniumzone' van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Strandlaan' van de gemeente Koksijde, goedgekeurd bij besluit van 22 december 2011 van de verwerende partij (vervolgens: het RUP), is begrepen.

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO, moet een vergunning worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

...”

Op grond van die bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (VI. P, *Parl. St.*, 2008-09, nr. 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd.

2.

Artikel 0.12 van het RUP, dat deel uitmaakt van de algemene bepalingen, bepaalt dat de maximale bouwhoogte van woningen in aantal bouwlagen wordt uitgedrukt, waarbij niet de maximale hoogte maar de effectieve hoogte per bouwlaag telt. Het aantal volle bouwlagen wordt tussen het peil van het gelijkvloers en de bovenkant van de kroonlijst of dakrand gerekend. Bij vaststelling van de hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt er aan een bouwlaag een maximale hoogte van drie meter toegekend, tenzij specifieke zonevoorschriften het anders bepalen.

Artikel 4 van het RUP bepaalt de specifieke voorschriften die gelden voor de patrimoniumzone. Wat de bouwhoogte betreft, bepaalt artikel 4.2.3 van het RUP onder meer:

“ ...
ofwel 2 bouwlagen met hellend dak en maximum 1 bouwlaag in het dak ofwel 2 bouwlagen en plat dak;
de keuze tussen deze beide opties dient gemaakt in relatie tot de onmiddellijke omgeving;
...”

De aanvraag van de tussenkomende partijen houdt twee bouwlagen en een hellend dak in. Met toepassing van de geciteerde stedenbouwkundige voorschriften van het RUP mag de kroonlijsthoogte dus maximaal zes meter bedragen, wat niet wordt betwist.

Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat de kroonlijsthoogte aan de rechtergevel, gemeten vanaf het gelijkvloers dat het referentiepeil is, 6,40 meter bedraagt en daarmee van het RUP afwijkt. De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat het om een beperkte afwijking gaat die binnen de perken van artikel 4.4.1, §1 VCRO valt.

3.

Artikel 0.1 van de algemene bepalingen van het RUP luidt als volgt:

“ ...
Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, dienen verder de numerieke voorschriften gerespecteerd.
...”

Als toelichting en visie vermeldt het RUP over artikel 0.1:

“ ...
De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht, etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.
...”

Uit artikel 0.1 van het RUP en de daarbij gegeven toelichting volgt op het eerste gezicht dat de numerieke voorschriften maxima zijn die het vergunningverlenend bestuursorgaan in geen geval mag overschrijden en als essentiële gegevens van het RUP moeten worden aangemerkt. De toelichting van de achterliggende visie heeft het over maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, over maxima die niet kunnen worden gerealiseerd vanwege het straatbeeld of de ruimtelijke draagkracht, over het maximum gabarit dat geen recht maar een bovengrens is.

De numerieke voorschriften lijken aldus volgens de visie van het RUP de grenzen te bepalen van wat maximaal toelaatbaar is. Het realiseren van die maxima is geen recht. Naargelang de kenmerken van de omgeving kan of moet er minder worden vergund.

Daaruit volgt dat de maximale kroonlijsthoogte als een niet te overschrijden bovengrens lijkt te moeten worden beschouwd. Dat de verzoekende partijen op basis van een op het eerste gezicht

met het RUP strijdige berekening tot een kroonlijsthoogte van 6,91 meter aan de rechtergevel komen, doet dan niet eens ter zake. De bestreden beslissing vergunt een kroonlijsthoogte die 0,40 meter hoger is dan wat het RUP al maximaal toelaatbaar acht. De verwerende partij beschouwt, op het eerste gezicht, die maximale kroonlijsthoogte ten onrechte als een vast, niet in vraag te stellen uitgangspunt waarop een aanvrager alleszins aanspraak kan maken. De kroonlijsthoogte van zes meter is geen verworvenheid maar een limiet die, afhankelijk van de kenmerken van de omgeving en de ruimtelijke draagkracht daarvan, niet mag worden uitgeput. De maatstaf voor de beoordeling van de aangewezen kroonlijsthoogte is niet het maximum van zes meter. Die maatstaf is volgens het RUP de onmiddellijke omgeving, met zes meter als maximum. In dat opzicht gaat het niet om een afwijking van enkel 0,40 meter, maar om een afwijking van minstens 0,40 meter.

De overwegingen in de bestreden beslissing dat de betrokken woningen op een afstand van 8,90 meter van elkaar komen te staan, dat er naast de woning van de tussenkomende partijen nog een oprit van 2,90 meter breed wordt aangelegd, betreffen de beoordeling van de hinder en lijken op het eerste gezicht niet te weerleggen dat de verleende afwijking van de kroonlijsthoogte niet binnen de algemene strekking van het RUP blijft. Evenmin dienstig lijkt de omstandigheid dat de nokhoogte (9,65 meter) onder de maximale nokhoogte blijft die het RUP voorschrijft (elf meter).

Door een hogere kroonlijsthoogte te vergunnen dan het RUP maximaal bepaalt, staat de bestreden beslissing op het eerste gezicht een afwijking toe van een essentieel gegeven van het RUP.

Het middel is ernstig.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Simon ANCKAERT en mevrouw Sarah CUVÉELE is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad West-Vlaanderen van 20 augustus 2015 waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning op het perceel gelegen te 8670 Koksijde, Schaessensstraat 5 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 0559w.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF,	voorzitter van de negende kamer,
	met bijstand van
Saartje CALLENS,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Saartje CALLENS

Geert DE WOLF